BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 97/2012MV

Spiteri C.S. Ltd.(C- 3058)

Vs

Martin Buhagiar (ID Nru.656561M) u Maria Buhagiar (ID Nru. 369056M)

Illum 20 ta' Frar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Spiteri C.S. Ltd.(C-3058) ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar it-3 ta' Dicembru 2012 fejn is-socjeta' rikorrenti ippremettiet u talbet is-segwenti[1]:

1. Illi fis-sena elf disa' mija sebgha u tmenin (1987) George Spiteri (llum mejjet) u cioe' missier Carmelo Spiteri (direttur tas-socjeta' rikorrenti) kien kera 1-fond 32, Triq San Lazzaro, Cospicua, Malta lill-initmati jew min minnhom sabiex tintuza bhal kamra liema kamra

[1] A folio 1 tal-process.

kienet wahda li ma tinfidx ma l-ebda proprjeta' u kella bieb taghha li taghti fuq l-istess triq;

2. Illi fil-lokazzjoni ma giex pattwit terminu ossia l-perjodu tal-lokazzjoni izda gie pattwit illi l-kera tkun ta' mija, disgha u tletin euro u hamsa u sebghin centezmu (€139.75) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. L-intimati jew min minnhom halsu l-ewwel perjodu izda mit-tnax (12) ta' Marzu 1988, qatt ma kien hemm hlas tal-ammont ta' kera dovuta;

3. Ili l-fond bin-numru 32, Triq San Lazzaro, Cospicua, Malta sussegwentament giet trasferita lil George Spiteri (Successors) Limited (C 6407) u wara li l-assi ta' George Spiteri (Successors) Limited gew divizi, 1-fond de quo gie trasferit lis-socjeta' rikorrenti u dana senjatament fis-sena 2004.

4. L-intimati gew ripetutament avzati kemm mis-socjeta' George Spiteri (Successors) Limited u kemm mis-socjeta' rikorrenti sabiex jiltaqghu sabiex jirrisolvu l-pendenzi bejniethom dwar kera dovuta u dana anki permezz ta' diversi ittri bonarji kif ukoll ufficcjali;

5. Illi dan in-nuqqas jammonta ghal ksur palezi tal-kundizzjonijiet lokatizzju, senjatament 1-Artikolu 9(a)(i) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jintitola lis-socjeta' rikorrenti tirriprendi l-imscmmi fond.

6. Illi in oltre, l-intimati jew min minnhom ghamlu tibdil strutturali minghajr il-permess tar-rikorrent u biddel l-uzu tal-istess fond minn

kamra separata totalment mill-fond adjacenti u b'entratura ghaliha, ghall-parti mid-dar proprjeta' tal-intimati jew min minnhom billi niffed 1-fond numru 33 mal-fond numru 32, fi Triq San Lazzru, Cospicua.

7. Ili l-initmati jew min minnhom marru oltre minn hekk u fil-fatt nehhew ghal kollox il-bieb li kien hemm fl-entratura ghall-fond numru 32, fi Triq San Lazzru, Cospicua u dan billi imbarrawh bil-gebel. Dan ukoll jammonta ghal ksur palezi tal-kundizzjonijiet lokatizzji u jintitola lis-socjeta' rikorrenti tiriprendi lura l-imsemmi fond b'ordni ta' dan il-Bord.

8. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u fil-fehma tar-rikorrenti l-intimati m'ghandhom ebda eccezzjonijiet validi x'jaghtu skond il-ligi u ghalhekk din il-kawza ghandha tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh u skond proceduri specjali sommarji.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m' ghandux dan 1-Onorabbli Bord:

i. tiddispensa bis-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

ii. jiddikjara li 1-intimati jew min minnhom ghandhom ihallsu s-somma ta' elef, mija u tmintax-il Euro (€1118), li hija s-somma dovuta bhala kera minn mindu l-proprjeta saret parti mill-assi tas-socjeta" rikorrenti; u

iii. jikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi prefiss minn din l-istess Onorabbli Bord jirripristenaw il- fond numru 32, Triq San Lazzru, Cospicua ghall-istat kif kien qabel l-intimati jew min minnhom ghamlu t-tibdil strutturali u spejjez taghhom u fin-nuqqas jordna lis-socjeta' rikorrenti taghmel dan anke, okkorrendo, permezz tal-hatra ta' periti nominandi, pero a spejez tal-intimati jew min minnhom;

iv. tordna l-initmati jizgombraw minn u jirrilaxxjaw il-pussess vakanti tal-fond numru 32, Triq San Lazzru, Cospicua fuq imsemmija a favur tas-socjeta' rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha u b'rizerva ta' kull dritt iehor spettanti lis-socjeta' rikorrenti skond il-ligi.

Ra n-nota tal-imsemmija intimati, li permezz taghha huma talbu lil dan il-Bord jghogbu jakkordalhom il-fakulta li jressqu risposta ghar-rikors guramentat in vista tas-segwenti punti cioe[2]:

1. L-ewwel li l-gudizzju ma huwiex integru stante li l-esponenti m'humiex l-unici werrieta tal-mejjet Carmelo Buhagiar.

2. It-tieni li r-rikorrenti ma ghandhomx interess guridiku f'din il-kawza u dan billi l-garage li qieghed jindikaw ma jezistix bhala enita separata u dan stante li l-post in kwistjoni kien gie akkwistat permezz

[2] A folio 24 tal-process.

ta' kuntratt pubbliku tas-6 ta Settembru 1968 fl-atti tan Nutar Joseph Sciberras fejn George Spiteri 1-aventi kawza tar rikorreni kien trasferixxa lil Carmelo Buhagiar l-aventi kawza tal-esponenti u huthom fejn gie trasferit il-post 33, Triq San Lazzarus, Bormla li kien jinkludi ukoll din il-kamra li ilha tigi uzata u okkupaa mill-missier u issa mill-esponenti minn dak iz-zmien.

3. It-tielet li ghalhekk dan i1-Bord huwa nieqes mill-kompetenza 'rationae materiae' billi l-punt legali huwa ta' titolu ta' proprjeta.

4. Ir-raba li dato non concesso li hemmn xi punt favur r-rikorrenti l-esponenti f'kull kaz akkwistaw l-garage in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva u dan stante li okkupaw ghall-iktar minn ghaxar (10) snin l-post in buona fede ai termini tal-ligi.

5. II-hames li huma ma ghamlu ebda tibdil strutturali imma hallewh kif kien minn zmien missierhom.

6. Is-sitta li f'kull kaz l-intimazzjonijiet maghmula ma humiex korretti u anzi nulli billi ma jindikawx il-fatti precizi li fuqhom qed jilmentaw r-rikorrenti.

Ghalhekk tenut kont ta' dawn il-punti jitolbu li jkunu jistghu jresqu twegiba ghar-rikors guramentat.

Ra d-digriet moghti mill-Bord kif diversament presedut fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2013[3], fejn cahad it-talba ghad-dispensa tas-smiegh u ikkonceda lill-intimati ghoxrin jum sabiex jipprezentaw risposta.

Ra r-risposta tal-intimati Martin Buhagiar (K.I. 656561M) u Maria Buhagiar li eccepew[4]:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li mhux minnu dak allegat fl-atti tar-rikors;

2. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ma ghandhomx interess guridiku f'din il-kawza u dan billi l-garage li qieghed jindikaw ma jezistix bhala entita separata u dan stante illi l-post in kwistjoni kien gie akkwistat permezz ta' kuntratt pubbliku tas-6 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras fejn George Spiteri l-aventi kawza tar-rikorrenti kien ittrasferixxa lil Carmelo Bugaiar l-aventi kawza tal-intimati u huthom fejn gie trasferit il-post 33, Triq San Lazzarus, Bormla li kien jinkludi wkoll din il-kamra li ilha tigi uzata u okkupata mill-missier u issa mill-intimati minn dak iz-zmien;

3. Illi preliminarjament, dan il-Bord huwa nieqes mill-kompetenza 'rationae materiae' billi l-punt legali huwa ta' titolu ta' proprjeta;

4. Illi dato ma non concesso li hemm xi punt favur ir-rikorrenti, l-intimati f'kull kaz akkwistaw l-garage ossia kamra in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiv u dan stante li okkupaw ghall-iktar minn ghaxar (10) snin il-post in buona fede ai termini tal-ligi;

[3] A folio 26 tal-process.
[4] A folio 27 tal-process.

5. Illi l-intimati ma ghamlu ebda tibdil strutturali imma hallewh kif kien minn zmien missierhom;

6. Illi f'kull kaz, l-intimazzjonijiet maghmula ma humiex korretti u anzi nulli billi ma jindikawx il-fatti precizi li fuqhom qed jilmentaw ir-rikorrenti.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti

Ra l-atti kollha.

Ra l-affidavit ta' Julianne Muscat anness mar-rikors promotur[5].

Ra il-kuntratt anness mar-risposta tal-intimati[6]

Sema' x-xhieda tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra s-sentenza preliminari tat-30 t'April 2019 dwar l-eccezzjonijiet numru tnejn u tlieta mressqa mill-intimati[7].

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet gha-lum ghas-sentenza finali.

[5] A folio 5 tal-process.
[6] A folio 29 tal-process.
[7] A folio 316A tal-process.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Is-socjeta' tishaq li fl-1987 George Spiteri (illum mejjet) u cioe' missier Carmelo Spiteri (direttur tas-socjeta' rikorrenti) kien kera l-fond, numru 32, Triq San Lazzaro, Cospicua, Malta lil missier l-intimati jew familjari taghhom qabilhom. Dan il-fond ma kienx jinfed ma' xi fond iehor. Il-fond mertu ta' dawn il-proceduri kellu bieb li jaghti ghat-triq.

Ma jirrizultax li kien hemm xi perjodu pattwit pero' kien hemm qbil li l-kera kellha tkun Ewro 139.75c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Qed jigi allegat mis-socjeta' rikorrenti li l-intimati jew il-qraba taghhom qabilhom hallsu biss l-ewwel pagamanent izda mit-12 ta' Marzu 1988 sa issa qatt ma hallsu xejn aktar.

Il-fond de quo sussegwentement gie trasferit lil George Spiteri (Succssors) Ltd. (C6407) u wara li l-assi ta' din il-kumpanija gew divizi, l-fond gie trasferit lis-socjeta' rikorrenti u dan mis-sena 2004. Qed jigi sostnut ukoll mis-socjeta' rikorrenti li ghalkemm l-intimati gew mitluba biex isolvu l-pendenzi ta' kera bejniethom huma baqghu inadempjenti.

Barra minn dan qed jigi ukoll allegat li l-intimati jew l-aventi kawza taghhom ghamlu xi xogholijiet fil-fond, ossija li niffdu l-fond ma' fond iehor u mbarraw il-bieb li jaghti ghat-triq tal-fond *de quo*. B'hekk il-fond m'ghadux accessibbli mit-triq.

L-intimati jichdu l-pretensjonijiet maghmula mis-socjeta’ rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt. Huma jallegaw li l-fond fil-fatt inxtara u huwa parti shiha mid-dar fejn jghixu u li qatt ma biddlu xejn kemm huma kif ukoll il-qraba taghhom qabilhom.

Ikkunsidra:

Provi.

Xehdet **Julianne Muscat** nhar l-4 ta’ Novembru 2013 fejn qalet li hija il-Financial Controller ta’ G.S. Spiteri Successors Ltd., ta’ Alexandra Palace u ta’ Spiteri C.S. Ltd. Hija tishaq li fl-1987 George Spiteri (illum mejjet) u cioe’ missier Carmelo Spiteri (direttur tas-socjeta’ rikorrenti) kien kera l- fond, 32, Triq San Lazzaro, Cospicua, Malta lill-intimati jew familjari taghhom qabilhom. Dan il-fond ma kienx jinfed ma‘ xi fond iehor. Il-fond mertu ta’ dawn il-proceduri kellu bieb li jaghti ghat-triq. Tghid li ma jirrizultax li kien hemm xi perjodu pattwit pero’ kien hemm qbil li l-kera kellha tkun Ewro 139.75c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Qed jigi allegat mis-socjeta’ rikorrenti li l-intimati jew il-qraba taghhom qabilhom hallsu biss l-ewwel pagament izda mit-12 ta’ Marzu 1988 sa issa qatt ma hallsu xejn aktar.

Il-fond de quo sussegwentement gie trasferit lil George Spiteri (Successors) Ltd. (C6407) u wara li l-assi ta’ din il-kumpanija gew divizi, l-fond gie trasferit lis-socjeta’ rikorrenti u dan mis-sena 2004. Qed jigi sostnut ukoll mis-socjeta’ rikorrenti li ghalkemm l-intimati gew mitluba biex isolvu l-pendenzi ta’ kera bejniethom huma baqghu inadempjenti.

Finalment tghid li d-diretturi infurmawha li l-kamra numru 32, Nazzarin Street, Cospicua li fuqha hija l-kawza tniffdet mal-propjeta' numru 33, li ma hix taghhom.[8] Hija pprezentat numru ta' dokumenti li jsahhu x-xhieda taghha.[9]

Xehed **Martin Buhagiar** prmezz ta' affidavit datat 20 ta' Jannar 2015 fejn jghid li ilu jghix fil-fond numru 33, Triq San Lazzaru, Cospicua, mill-1968 minn meta kellu seba' snin. Jghid li kien mar jghix hemm mal-genituri tieghu u hutu kollha hlief certa Giovanna li kienet diga' izzewwget. Huwa jghid li qatt ma sar tibdil strutturali fil-fond de quo. Jghid li d-dar kien xtraha missieru. Jichad li qatt ircieva xi karta ghall-hlas tal-kera jew li gew xi nies jistaqsu fuq il-kamra.[10]

Maria Buhagiar xehdet permezz ta' affidavit datat 20 ta' Jannar 2015 fejn in sustanza qablet ma' dak li xehed l-intimat huha prro' tghid li ilha tghix fil-fond de quo minn meta kellha tnax-il sena. Tiftakar li qabel ma giet il-karta tal-Qorti kienu gew zewg irgiel u jsaqsuha ghan-numru 32 u hija baghtithom wara il-kantuniera u wara ftit gew lura u qalulha li in-numru kien 31 u kien flat. Hija instamtet u dawn marru 'l hemm.[11]

Rega' xehedet **Julianne Muscat** nhar il-25 ta' Mejju 2015 fejn qalet li hija ma ghandhiex kopja tal-kuntratt tal-kera. Tghid li Salvu, Frans u Giuseppi Spiteri, tlett diretturi qalulha li kien hemm tibdil strutturali.

[8] Folio 36 u 37 tal-process. Ara ukoll l-affidavit datat 3 ta' Dicembru 2012 a folio 19 tal-process.
[9] Folio 39 sa 56 tal-process.
[10] Folio172 tal-process.
[11] Folio 177 tal-process.

Tghid li hija qatt ma marret fuq il-post u ibbazat id-dikjarazzjonijiet taghha fuq informazzjoni dokumentarja li ghandha u li qalilha haddiehor. Tghid li qatt ma thallset kera fuq il-fond numru 32 u l-informazzjoni hija ibbazata fuq ricerki li saru.[12]

Xehed **Mario Buhagiar** permezz ta' affidavit datat 19 ta' Mejju 2015 fejn jghid li hu ilu jghix hemm sa mill-1969 u anki wara li zzewwweg baqa' jghix hemm sa xi zmien wara. Il-post jghid li qatt ma sarlu l-ebda tibdil. Il-bieb principali tal-fond 33 kellu bieb u ma genbu kellu tieqa.[13]

Regghet xehdet **Julienne Muscat** waqt is-seduta tad-9 ta' Gunju 2016 u qalet li hija qatt ma dahlet fil-fond in kwistjoni. Tirrepeti li hija taf l-affarijiet minn terzi, ossija mid-diretturi ta' G. Spiteri Successors Ltd. u li dawn dahhlu fis-sena 2000 u wara pero' tghid li ma tistax teskludi li dahhlu qabel ukoll.[14] Taf fuq il-kera ghax ghandha ittra tal-Avukat Joe Zammit Maemple li kiteb lill-inkwilini fuq struzzjonijiet ta' Salvu Spiteri. Din iggib id-data 22 ta' Marzu 2000. Tghid li hija ma tafx meta sar il-ftehim tal-kera ghax kienet ghada ma twilditx. Tghid li l-ewwel ittra li hija baghtet lill-intimati kien fis-26 ta' Jannar 1998. Tghid li hija impustata personalment taht il-bieb tal-kamra numru 32. Tikkoregi ruhha li personalment mar wiehed mid-Diretturi. Tghid li l-fond inxtara minn nannu f'1967. Skond dokument ta' Dr. Sciberras Trigona dan il-fond kien distint mill-fondi 31 u 33. Tispjega li l-access ghal din il-kamra tnehhew wara 1988, ossija wara li kienet impustata l-ittra. Tghid li hija l-bieb numru 32 qatt ma ratu.

---

[12] Folio 185 u 186 tal-process.
[13] Folio 190 tal-process.
[14] Folio 221 tal-process.

Xehed **Francis Spiteri** nhar l-20 ta' Marzu 2017 u jghid li jaf li kellhom kamra.[15] Din il-kamra kellha bieb separat ghaliha. Jghid li gieli gabar xi kera minn hemm u dan qabel il-mewt ta' missieru. Jghid li l-kera kienet zghira u mar xi tlett darbiet jigborha. Kien isib il-bieb maghluq u darba mar jitlob l-assistenza tal-pulizija u qalulu li dik hija xi haga civili. Gieli dam 20 minuta jistenna wara l-bieb pero' qatt ma ra lil hadd. Jghid li meta qasmu l-ahwa il-kamra ta lil huh. Jghid li hu ma kienx prezenti ghall-kuntratt meta missieru biegh il-propjeta' adjacenti. Id-dar u l-kamra kienu xi haga separata. Jghid li huwa hadmilhom il-madum u god-dar kien dahal qabel ma bieghhielhom missieru. Jispjega li l-kirja kien ihallasha guvni pero' ma jafx min kien. Ma jiftakarx meta mar l-ahhar.

Ri-ezaminat jghid li gol-kamra gieli dahal pero' ma jafx jekk hemmx kamra tal-banju. Meta dahal ma kienx hemm. Jghid li wara li gie nieqes missieru kien dar dawra mal-perit. Ma jafx min hu l-perit pero' tidher fid-denunzja.

Xehed **Lawrence Mifsud** assessur fid-Dipartiment tat-taxxi interni nhar il-5 ta' Ottubru 2017 u jghid li l-Perit tad-Dipartiment mar fuq il-post de quo in relazzjoni mad-denunzja. Hu spjega kif kienet issir id-denunzja dak iz-zmien u fil-fatt esebixxa numru ta' dokumenti.[16]

Xehed **Martin Buhagiar** fit-23 ta' Ottubru 2018 fejn qal li hu ghadu jghix fil-fond de quo. Fil-fond jghix hu u ohtu u kienu jghixu l-genituri

---

[15] Folio 258 tal-process
[16] Folio 281 tal-process. Folio 285 hemm **'Room in St. Lazzaro Str. Cospicua'**

tieghu sakemm mietu. Ghal xi zmien kien hemm ukoll huhom iehor.[17] Hu jghati deskrizzjoni tal-fond fejn jghix. Jghid li huma qatt ma fethu l-ebda bibien. Lanqas jiftakru maghluq. Jghid li ghalih it-32 qatt ma ezista. Jghid li qatt ma jaf li xi hadd gie ghal kera. Lanqas ittri ma baghtu. Jghid li hu ghandu seba' u hamsin sena u dejjem ghix hemm. Jghid li dejjem kien hemm tieqa ma' genb il-bieb.

Xehdet **Maria Buhagiar** waqt is-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023 u tikkonferma li hija dejjem ghexet hemm minn meta xtara l-post missierha.[18] Hi kellha 12- il sena meta dahhlet hemm. Tat deskrizzjoni tal-fond. Tghid li hemm zewgt ikmamar jaghtu fuq l-isqaq ukoll. Tikkonferma li qatt ma kien hemm bieb. Tghid ukoll li qatt ma kien hemm 32 sa fejn taf hija. Tghid li hija jisimha Maria u mhux Marthese Buhagiar. Tispjega li hija qatt ma irceviet ittri. Tishaq li hija dejjem ghexet fl-istess fond u qatt ma kien hemm tibdil.

Ikkunsidra:

Illi din hija talba mir-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja u konsegwentement sabiex l-intmati jirrilaxxaw il-pussess vakanti tal-fond numru 32, Triq San Lazzaro, Cospicua, minhabba li ghamlu tibdil strutturali, ossija li niffdu l-fond ma' fond iehor li jappartjeni lill-intimati kif ukoll li imbarraw il-bieb tal-fond li kien jaghti ghal got-triq. Barra minn hekk l-intimati skond is-socjeta' rikorrenti ilhom is-snin ma jhallsu l-kera dovuta.

---

[17] Folio 294 tal-process.
[18] Folio 299 tal-process.

Il-Bord ukoll jinnota li ghalkemm il-vertenza hija wahda pjuttost semplici li titratta kamra wahda din il-kawza ittawlet inutilment mill-partijiet.

Ikkunsidra:

Il-Bord jidhirlu li l-ewwel u qabel kollox ghandu jara jekk din il-kamra hijiex effettivament tas-socjeta' rikorrenti jew jekk effettivament hiex tal-intimati kif qed isostnu huma u li kien missierhom li xtraha permezz tal-kuntratt tas- 6 ta' Settembru 1968 li huma ipprezentaw a folio 29 et sequitur tal-process. **Dan qed jinghad mhux ghax dan il-Bord huwa munit b'xi setgha li jiddeciedi fuq it-titolu ta' propjeta' imma biex jara jekk *prima face* jistax ikompli jisharreg il-kaz *de quo.***

Dan il-kuntratt minghajr dubbju jitkellem jitkellem fuq il-fond 33, fi Triq San Lazzaru, Cospicua u fl-ebda hin ma hemm indikat in-numru 32. Jidher ukoll li George Spiteri skond l-istess kuntratt kien xtara il-fondi 33 u 34 minghad certa Pietru Paolo Azzopardi u dan fil-21 ta' Lulju 1947.

Mid-dokumenti prezentati mis-socjeta' rikorrenti jidher li b'mod konsistenti il-kamra 32, Saint Lazarus Street, Cospicua tappartjeni lilhom.[19]

Il- fatt li l-intimati u l-provi taghhom jghidu u juru li huma jafuha hekk sa mill-1968 ma jfissirx li dik il-kamra partikolari kienet taghmel parti

[19] Folio 40 et seq. ttal- process

mill-akkwist ta' missierhom fl-istess sena ghax kif diga' inghad mill-provi dokumentarji li ghandu quddiemu dan il-Bord ma jirrizultax li din il-kamra bin-numru 32 inbieghet lil missierhom mal-fond numru 33.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jkompli jistharreg it-talbiet tar-rikorrenti biex jara jekk hux misthoqqa.

Ikkunsidra:

Fost l-obbligi li ghandu josserva l-inkwilin ta' haga mikrija lilu hemm l-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili li jipprovdi li huwa ghandu:

'jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftihem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi[20] *';*

L-artikolu 1555 tal-Kodici Civili imbaghad jirribadixxi:

'*Jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xort'ohra minn dak li ghalih ikun mifthiem, jew prezunt, skont l-artikolu precedenti, jew b'*

[20] Ara f' dan is-sens **John Curmi vs Dr. Joseph sive Josie Muscat** (App. Civili Nru. 1224/1993/1) moghtija mill-Qorti tal-Appel fit-28 ta' April 2006 per S.T.O. Prim Imhallef Vincent DeGaetano, Onor. Imhallef Joseph D. Camilleri, Onor. Imhallef Joseph A. Filletti, pg. 8.

mod li bih jista' jgib hsara lil sid l-kera, sid il-kera jista', skond ic-cirkostanzi, jitlob il-hall tal-kirja.'

L-artikolu 1564 tal-Kodici Civili jispjega li matul il-kirja l-inkwlin ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu accettat li l-kerrej mhux inibit milli jaghmel tibdil fl-oggett tal-kirja in kwantu dawn ikunu necessarji u utli ghat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzzjoni tal-kirja jpoggi kollox kif kien qabel sar ix-xoghol.

Imbaghad l-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid.

'*Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:*

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sidil-kera'. (sottolinerjar tal-Bord)

Ikkunsidra:

Il-Bord irid ifakkar li huwa important hafna illi jinzamm dejjem fil-mira l-monitu li sikwit jigi ripetut li mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantagga lis-sid biex dan jipprofitta ruhu minn kull cirkostanza u dan

a skapitu tal-inkwlini.[21] Irrid jinghad ukoll pero' li hemm presunzjoni li l-fond kien fi stat tajjeb. Infatti fis-sentenza **Carmela Cassar pro. et noe. vs Albert Cefai Aquilina** deciza fis-6 ta' Ottubru 1961 per Onor. Imhallef Prof. Joseph H. Xuereb intqal:

'Il-ligi tipprezumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej ircieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb; u kwindi d-danni li jkunu fil-fond ghandhom jigu kunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li sar favur tieghu u li ghandu jirrispondi ghalihom'.

Ghalhekk, la l-Bord ma ghandux prova kuntrarja li l-fond kellu xi diffetti jew hsarat allura huwa lecitu li jigi prezunt li r-rikorrenti ghaddew il-fond lill-inkwilini fi stat tajjeb.

Barra minn hekk pero' sta lir-rikorrenti jippruv li l-fond garrab hsarat konsiderevoli mill-inkwlin. Infatti fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace** tal-Qorti tal-Appell datata 5 ta' Marzu 1984 per S.T.O. Carmelo Schembri u l-Imhallfin Hugh Harding u Carmelo A. Agius intqal:

'Ghalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tieghu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkagunati mill-kerrej. <u>Mhux bizzejjed li is-sid jipprova li l-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli.</u>[22] Hekk ukoll lanqas ma huwa bizzejjed li jipprova li

[21] **Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg** deciza fl-20 ta' Ottubru 2003. Ara ukoll il-Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras – It-Tieni Volum Dritt Sostantiv pagna 822 per Onor. Imhallef Grazio Mercieca.
[22] Sottolinejar ta' dan il-Bord.

hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu kkagunati mill-kerrej'.

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza Cit. Nru. 18/10 **AE Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar** gie ritenut:

'Kemm taht il-ligijiet specjali tal-kera, kif ukoll taht id-disposizzjonijiet generali tal-Kodici Civili, l-inkwlin huwa obbligat li jiehu hsieb il-haga mikrija lilu bhala bonus paterfamilias, u, jekk minhabba dan in-nuqqas, tigri l-hsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal ghall-hall tal-kirja. ***Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-hsara tkun ta' certa gravita'****. Ghalhekk il-Kap 69 jesigi li biex jinghata permess sabiex ma tiggeddidx il-kirja trid issir 'hsara hafna', bl-Ingliz ' considerable damage', u fit-test originali Taljan 'abbia cagionato danni considerevoli al fondo'.* (enfasi tal-Bord).

Din l-espozizzjoni legali giet ukoll reaffermata fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** tal-1 ta' Dicembru 2004 fejn ziedet tikkjarifika:

'Skont kif imfisser 'it-terminu <u>*hafna*</u>*' hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anki ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interess tal-lokatur'.*

Il-gurisprudenza taghna fil-sentenza **Elizabeth Darmanin vs Rev. Kann. Anton Galea et**, Appell deciz fl-24 ta' April 1998 tishaq illi:

'mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwlin, anke fejn din hi responsabilita' tieghu ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq dan il-kawzali. In-nuqqas ikun tali li jipprovaka hafna hsarat'

Jigifieri il-hsara jew hsarat iridu jkunu ta' certa entita' u mhux ta' importanza zghira.

Il-Qorti tal-Appell tkompli tishaq li:

'minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, hu evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra…. (Kollezzjoni. Vol. XXXVII P Ip 211) ……'certament wiehed mill-kriterji li jeskludu din l-entita' jista' jkun dak tal-facili riparabilita' tad-dannu' (Kollezzjoni Vol. XLVII P I p264).[23]

Importanti li jigi sottolinejat dak li intqal fis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deciza fis-7 ta' Mejju 2010 mill-Qorti tal-Appell:

[23] Fuq l-istess tema insibu is-sentenza: Paolo Farrugia vs Amante Murgo, Appell, 29 ta' April 1996.

'In linea preliminari hu prospettat mill-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodja u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javvicina tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a karigu tieghu.'

Ikkunsidra:

Ben fermi t-taghlim gurisprudenzjali hawn fuq imsemmi l-Bord ghalhekk irid jikkunsidra jekk il-fatt li gie imbarrat il-bieb principali tal-fond kif ukoll li l-istess fond tniffed ma' fond iehor johloqx pregudizzju gravi ghas-socjeta' rikorrenti **u dan BISS fl-isfond ta' kif graw u jirrizultaw l-affarijiet mill-atti**.[24]

Fis-sentenza recenti ta' dan il-Bord kif presedut mill-allura Magistrat, illum Imhallef, Dottor Josette Demicoli **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Reverendu Dun Roderick Camilleri et.** (107/2016) deciza fit-22 ta' Settembru 2022 u liema sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff aktar kmieni din is-sena[25] intqal:

'*il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna dejjem kienet fis-sens li l-inkwilin huwa permess jaghmel tibdiliet fil-fond mikri lilu, anke mingħajr il-kunsens tas-sid, u mingħajr ma jinkorri s-sanzjoni estrema tar-ripreża*

[24] Il-Bord jemmen li l-kaz li ghandu quddiemu hu partikolari hafna u inhema fi sfond meta il-hajja socjali f' Malta fis- sittinijiet kien differenti immens minn dak tal-lum u tal-perjodu meta infethet il-kawza.
[25] App. Inf. Nru. 107/2016LM.

tal-pussess, jekk dak it-tibdil ikun jissodisfa l-ħames kriterji elenkati konsistentement fl-istess ġurisprudenza, u senjatament:

(i) ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira;
(ii) ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-kirja;
(iii) ma jippreġudikawx id-drittijiet ta' proprjeta', speċjalment għal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat;
(iv) jistgħu jiġu rimossi f'lokhom fi tmiem il-kirja;
(v) ikunu neċessarji u utili għall-godiment tal-post.[26]

Dan il-Bord qies bir-reqqa dawn il-kriterji, u l-mod kif ġew applikati fl-aħħar snin f'xenarji simili għal dak mertu ta' din il-kawża, fejn jirriżulta li saru modifiki strutturali pjuttost notevoli, mingħajr permess ta' żvilupp, sabiex il-fond jintuża b'mod aktar komdu għall-iskop oriġinali li għalih saret il- kirja. Dan il-Bord jidhirlu li għandu jagħmel tiegħu, u jsegwi f'dan il-każ, l-apprezzament ta' fatt u liġi li għamlet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza ***Marilyn Tanti vs Jacqueline Zammit.'***

Il-Bord jidhirlu ukoll li meta l-inkwilini ghaqdu il-fond 33 ma' dak 32 ghamlu hekk ghax kellhom familja kbira kif jirrizulta mill-provi akkwiziti fl-atti u l-propjetarju/i tal-fond ma ghamel xejn mill-1968 'l quddiem biex joggezzjoni ghal tali kambjament.[27] Issa wara ghexieren ta' snin ma jistax jippretendi li, ladarba ma oggezzjonax, ma hax hsieb hwejjgu billi minn zmien ghal zmien ma

[26] Ara fost oħrajn **Maria Nicholas et vs Daniel Attard**, Appell (Inferjuri), 4.11.2016 u l-interpetazzjoni li l-Qorti tat lill-istess ħames kriterji

[27] Il-Bord iqis li matul is-snin is-sidien tal-fond ukoll inbidlu u mhux car jekk George Spiteri qatx oppona ghal tali tibdil strutturali fil-bidu tal-kirja.

marx jiccekkja il-fond *de quo* u kien biss meta fetah din il-kawza fl-2012, juza tali pretensjoni biex jizgombra l-inkwilini.

Jekk il-Bord jiddeciedi b' mod differenti fuq dan il-punt allura jkun qed juza' l-arma estrema tal-izgumbrament b'mod ingust u ta' dannu gravi ghall-intimati. B' hekk ma jkunx qed johloq bilanc gust bejn il-kontendenti. Ta' min ifakkar li l-fond *de quo* **jaghmel parti integrali mill-abitazzjoni tal-intimati u li ilu hekk ghal ghexieren ta' snin bla ma l-propjetarji qatt qalulhom xejn!**

Ghaldaqstant, meta jara l-assjem tal-provi l-Bord iqis li t-talba ghall-izgumrament ibbazata fuq tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien mhux misthoqqa.

Ikkunsidra:

Issa huwa ben risaput li wiehed mill-obbligi principali tal-kerrej hu li jhallas il-kera.

F'dan il-kaz huwa ben ovvju li l-kera ma thallsitx u ghada mhux qed tithallas ghax l-intimati huma taht l-impressjoni li l- ebda kera ma hija dovuta ladarba huma tal-fehma, **<u>hazina</u>**, li l-kamra hija taghhom. Ghalkemm ma jidhirx li huma gew b'xi mod interpellati biex ihallsu l-kera matul dawn l-ahhar snin, huma lanqas fil-mori ta' din il-kawza ma iddepozitawhom taht l-Awtorita' tal-Qorti.[28]

---

[28] L-ittri mibghtha lil Mathese Buhagiar, li milli jidher din ma tesistix, jirrisalu ghall- 1998. Folio 54, 55 u 56 tal-process, meta il-kawza infethet snin wara, ossija 2012. Ara f' dan is-sens dwar kredibilita' tax-xhieda dwar hlas

Fis-sentenza **Alfred Falzon u Nathalie Rodger bhala prokuratur specjali tal-assenti Frances Falzon vs Karmenu u Monica konjugi Scerri** (App. Civili. Nru. 128/2998/1) deciz fit- 23 ta' Gunju 2004 mill-Qorti tal-Appell per Onorevoli Imhallef Philip Sciberras gie ritenut li jispetta lis-sid li jipprova li jaghmel interpellanza skond il-ligi ghal-kera dovuta.[29] Dan ma jidhirx li hu l-kaz fil-vertenza odjerna. Barra minn hekk is-sid ma jistax jinqeda bi kwalunkwe skuza ta' nuqqas ta' kera biex jitlob l-izgumbrament tal-inkwilini.[30]

Il-Bord iqis li ladarba kien hemm interpellanza biss tramite il-kawza ghall-kera, l-intimati ma jahtux ghal nuqqas ta' inadempjenza u s-socjeta' rikorrenti ma tistax tinqeda b'dan il-fatt biex tizgumbra lill-intimati.

Madankollu, ladarba it-talba ghal hlas, issa ilha aktar minn 10 snin li saret permezz ta' din il-kawza u l-intimati baqghu inadempjenti allura ikun gust u ekwu li t-tieni talba taghhom ghall-hlas tal-kera dovuta tintlaqa'.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddeciedi billi:

---

tal-kera fis-sentenza **Joseph Mercieca et vs Christopher Engerer** (App. Nru. 203/98) deciza mill-Qorti tal-Appell. Per. S.T.O. Prim Imhallef Joseph Said Pullicino nhar it-28 ta' Dicembru 2001. Milli jidher il-kera dovuta kienet dik ta' LM60 fis-sena skond folio 230 tal-process.

[29] Pagna 8.

[30] Ara ukoll per ezempju **Stanislaw Borg vs Borg and Aquilina Ltd.** (App. Nru. 122/2011/1) deciza mill-Qorti tal-Aappell nhar 24/9/2104 per Onorevoli Imhallef Edwina Grima. Pagni 9 u 11.

1. Jastjeni milli jiehi konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba[31]; u
2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-intimati jhallsu s-somma ta' elf mija u tmintax il-Ewro (€1,118) lir-rikorrenti bhala kera ghall-fond numru 32, Triq San Lazzaru, Cospicua; u
3. Jichad it-tielet u ir-raba' talba kif dedotti.

Fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz kulhadd ibaghti l-ispejjez tieghu ta' dawn il-proceduri.

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D., M.Jur.

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.

[31] Stante li din giet deciza fil-bidu tal-proceduri kif fuq spjegat.