BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 24 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 89/19 JG
Nru fuq il-Lista: 8

Dottor Michelle Tabone (K.I. numru 138371M) fil-kwalita' tagħha ta' Ekonomu ta' l-Eċċellenza Tiegħu Monsinjur Charles J. Scicluna, Arċisqof ta' Malta, Amministratur tal-Entijiet Ekkleżjastici Djoċesani kollha f'Malta għan-nom u fl-interess tal-Enti Ekkleżjastiku 'Ejjew Għandi' – qabel magħrufa bħala 'Children's Home Commission', u Simone de Brincat (K.I. numru 550452M)

vs

Carlo sive Charles Fenech (KI numru 536263M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 24 ta' April 2019[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

1. *Ili l-atturi huma l-proprjetarji tal-flat numru ħamsa (5) li jifforma parti mill-blokk numru tmien mija u tnejn u tmenin (882), li jinsab ġewwa Triq il-Kbira San Guzepp, Ħamrun;*

2. *Illi dan il-fond ilu jinkera lill-intimat Carlo sive Charles Fenech għal diversi snin;*

3. *Illi l-istess intimat kkawża ħsara ħafna fil-flat lilu mikri u dan partikolarment iżda mhux esklussivament meta ħalla is-saqaf tal-istess fond jaqa' fi stat perikolanti minħabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja u peress illi huwa poġġa anke materjal ta' kostruzzjoni fuq il-bejt (vide Dok RG u Dok RG2);*

4. *Illi minkejja l-fatt illi l-intimat ġie interpellat diversi drabi sabiex ineħħi tali materjal minn fuq l-istess bejt anke permess tal-Ittra Uffiċjali numru 3545/2015 (Dok A) preżentata fit-22 ta' Ottubru, 2015 u permezz tal-Ittra Uffiċjali numru 2986/2016 (Dok B) preżentata fit-12 ta' Settembru, 2016, baqa' inadempjenti;*

5. *Illi a kawża tal-vjolazzjonijiet fuq imsemmija min-naħa tal-intimat, l-atturi interpellaw lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond hawn fuq imsemmi permezz tal-Ittra Ufficjali numru 1372/2018 (Dok C) preżentata fit-23 ta'April, 2018 iżda l-intimat baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawża;*

6. *Illi l-atturi jafu bil-fatti hawn fuq imsemmija personalment;*

7. *Illi fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet xi jressaq f'din il-kawża li għalhekk tista' tiġi deċiża bid-*dispensa tas-*smigħ ai* termini tal-artikolu 16A *et sequitur* tal-Kapitolu 69 tal-*Liġijiet ta' Malta;*

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u li jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid l-intimat għaliex m'Għandux Dan il-Bord Jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti li qegħdin hawn jitolbu li Dan il-Bord Jogħġobu:

1. *Jaqta' u Jiddeċiedi din il-kawża bid-*dispensa tas-*smiegħ ai termini ta' l-*artikolu 16A *et sequitur* tal-Kapitolu 69 tal-*Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jittermina u Jiddikjara xolta il-kirja tal-flat numru ħamsa (5) li jifforma parti mill-blokk numru tmien mija u tnejn u tmenin (882), li jinsab ġewwa Triq il-Kbira, San Ġuzepp, Ħamrun a kawża ta' nuqqas ta' manutensjoni u ħsara ħafna lill-istess proprjeta';*

3. *Jordna u Jikkundanna lill-intimat Carlo sive Charles Fenech jiżgombra mill-imsemmi flat numru ħamsa (5) li jifforma parti mill-blokk numru tmien mija u tnejn u tmenin (882), li jinsab ġewwa Triq il-Kbira San Ġuzepp, Ħamrun u jħalliħ liberu u battal favur ir-rikorrenti fi żmien qasir u perentorju li Dan l-Onorabbli Bord Jogħġobu Jiffissa;*

*Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-Ittri Ufficjali numru 3545/2015 (Dok A), numru 2986/2016 (Dok B) u numru 1372/2018 (Dok C), bir-riżerva għall-kwalsiasi azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat Carlo sive Charles Fenech li huwa nġunt minn issa sabiex jidher għas-*subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat mressqa fit-18 ta' Ottubru 2019[2] flimkien mad-dokumenti hemm annessi. Bażikament, wara eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti, jeċepixxi lit-talbiet għandhom jiġu respinti b'eċċezzjonijiet fil-mertu.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2019[3] quddiem dan il-Bord kif qabel presedut, fejn għalkemm ġiet sfilzata r-risposta għaliex din ġiet mressqa mingħajr permess (il-proċeduri kienu bdew ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), il-Bord xorta ammetta dik ir-risposta bħala li ġiet imressqa f'dik is-seduta. B'hekk il-kawża ħadet il-kors normali tagħha.

Ra x-xhieda ta' Raymond Bonnici[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Jannar 2021[5] fejn ġew maħtura l-Periti David Pace u Elena Borg Costanzi u xehed il-Perit Ramon Gauci[6].

Ra r-rapport tal-Periti inkarigati, mressaq fis-17 ta' Novembru 2021[7].

Ra n-nota tar-rikorrenti b'mistoqsijiet lill-Periti[8].

Ra t-tweġibiet tal-istess, mressqa fis-7 ta' Settembru 2022[9].

Ra n-nota tar-rikorrenti datat 26 ta' Settembru 2022[10] fejn ġew mressqa għad ta' dokumenti konċernati l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat.

---

[2] A fol 50 tal-proċess.
[3] A fol 66 tal-proċess.
[4] A fol 68 tal-proċess.
[5] A fol 74 tal-proċess.
[6] A fol 77 tal-proċess.
[7] A fol 90 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 110 tal-proċess.
[9] A fol 115 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 188 tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Simone Debrincat[11]. Fl-istess seduta[12] ġie reġistrat li l-intimat kien telaq mill-fond in kwistjoni u mar jgħix ġewwa fond ieħor.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2022[13] fejn l-intimat irritorna ċ-ċwievet tal-fond fis-seduta. Dakinhar dawn iċ-ċwievet ġew aċċettati mir-rikorrenti, b'riserva li għal-jeddijiet tal-istess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[14].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[15].

Sema' x-xhieda tal-intimat, magħmula fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2023[16].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2023[17] fejn il-partijiet qablu li ma kienx aktar neċessarju li jkun hemm deċiżjoni fuq it-tielet talba (li kienet waħda konsegwenzjali għat-tieni talba) għaliex l-intimat kien ivvaka mill-fond f'Diċembru 2022. Il-kawża b'hekk tħalliet għal-provi u trattazzjoni dwar it-tieni talba u l-kap tal-ispejjeż.

---

[11] Magħmula waqt is-seduta tal-5 ta' Diċembru 2022 fejn ikkonfermat l-affidavit tagħha li jinsab a fol 147a *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 144 tal-proċess.
[13] A fol 147 tal-proċess.
[14] A fol 225 tal-proċess.
[15] A fol 226 *et seq* tal-proċess.
[16] Xhieda tibda a fol 233 tal-proċess.
[17] A fol 247 tal-proċess.

Sema’ t-trattazzjoni finali magħmula fis-seduta tas-6 ta’ Diċembru 2023[18]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Sema’ t-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tal-31 ta’ Mejju 2023[19]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidra

Illi in suċċint ix-xhieda u l-provi kienu dawn li jsegwu:

Illi xehdet Dottor Michelle Tabone[20]. Filwaqt li tispjega il-vesti rappreżentattiva tagħha, tgħid li hija propjetarja ta’ sehem mill-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u li dan ilu mikri lill-intimat għal diversi snin. Tgħid li l-intimat kkawża ħafna ħsara fl-istess fond minħabba nuqqas ta’ manutenzjoni ordinarja u anke għaliex ħalla materjal ta’ kostruzzjoni fuq il-bejt. Għad li ġie interpellat sabiex jiżgombra mill-fond dan baqa’ hekk inadempjenti. Tagħlaq billi tgħid li hemm ħtieġa sabiex l-fond jiġu ritornat sabiex isiru r-riparazzjoni meħtieġa kif dettaljati f’rapport mħejji mill-perit tagħha. Ma sar l-ebda kontro-eżami lil dan ix-xhud.

Illi xehdet ukoll Simone Brincat. Inizjalment[21] hija tispjega li hija s-sid ta’ ishma rimanenti tal-istess fond u li hija saret hekk propjetarja meta l-fond kien diġà mikri. Tgħid li hija kienet ilha tipprova tagħmel kuntatt miegħu minħabba arretrati ta’ kera. Tgħid li wara li rat ir-rapport tal-perit Ramon Gauci, saret taf

[18] Liema trattazzjoni ġiet debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 249 tal-proċess.
[19] Debitament reġistrata u traskritta kif ordnat fl-istess seduta. Trattazzjoni tibda a fol 140 tal-proċess.
[20] Affidavit anness mar-rikors promotur.
[21] Affidavit anness mar-rikors promotur u jinsab a fol 22 tal-proċess.

bil-ħsara li kien hemm, ħsara li skond hi baqa' jiġi aggravat bil-att li tħalla materjal fuq il-bejt. Kull tentattiv ta' kuntatt mal-intima ta' eżitu negattiv u għalhekk inbdew dawn il-proċeduri.

Illi permezz t'affidavit ulterjuri[22] tispjega f'aktar dettalj it-titolu tagħha fuq l-istess fond, b'faxxiklu ta' dokumenti. Tagħlaq billi tgħid li l-istess intimat kien ħallas il-kera lilha u għalhekk ma tantx tifhem għala issa l-intimat qiegħed iqanqal il-kwistjoni tat-titolu tagħha. Finalment tikkonferma li l-intimat kien ħareġ mill-fond. Ma sar l-ebda kontro-eżami lix-xhud.

Illi xehed ukoll Raymond Bonnici[23]. Jispjega li sa Marzu ta' dik is-sena huwa kien Property Manager tad-Djoċesi ta' Malta u kien ilu jokkupa din il-kariga għal erbgħa u għoxrin sena. Fis-sena 2010, kellmitom Simone Debrincat, meta din saret propjetarja tal-ishma l-oħra u nfurmathom bil-ħsara strutturali fis-saqaf. Il-fond in kwistjoni jiġi direttament taħt il-bejt. Kienet Simone li għamlet kuntatt ma' kuntratturi u l-perit, iżda kien hemm żmien twil fejn l-intimat ma setax jiġi kuntattjat. Filwaqt li jiftakar li saret lagħqa miegħu, ma Dr. Michelle Tabone u Simone Debrincat, jgħid li l-intimat f'ħin minnhom ried joħroġ sabiex isir it-tiswija iżda ma wasalx biex joħroġ minn hemm. Fuq il-bejt kien hemm problema oħra għaliex tpoġġa xi materjal u dan aktar aggrava is-sitwazzjoni. Il-bejt ma kienx qiegħed isirlu manutenzjoni u kien qiegħed jidħol l-ilma. Kitbu wkoll lill-Pulizija u anke l-intimat għamel rapport wara li waqgħet biċċa mill-kisi. Il-Perit kien mar xi għaxar snin qabel u darbtejn oħra wara r-rapport tal-Pulizija u dejjem sab li l-ħsara kien minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. Kull kuntatt bl-avukati kien wieħed inutili. Ma sar l-ebda kontro-eżami lil dan ix-xhud.

[22] Dan jinsab a fol 147 tal-proċess.
[23] Seduta tal-5 ta' Diċembru 2019. Xhieda tibda a fol 68 tal-proċess.

Illi xehed ukoll il-Perit Ramon Gauci[24]. Jispjega li apparti l-professjoni tiegħu ta' perit huwa wkoll Project Manager tal-Kurja. Jgħid li fil-fond mar darbtejn. Dwar ir-rapport ta' Ġunju 2011 jgħid li kien ġieb mqabbad mis-Sur Bonnici u kellu jagħmel stima tal-valur tal-propjetà. Fis-sena 2011 ingħata aċċetta. Jgħid li kien sab ħsara fis-saqaf tal-fond minħabba perkolazzjoni t'ilma. Il-post ma kienx miżmum tajjeb, kif jixhdu r-ritratti. L-istess ingħad dwar is-servizz tad-dawl u l-wiring. Fis-sena 2019 kien reġa' ġie mqabbad sabiex jagħmel rapport ieħor għaliex kien hemm biża li l-manutenzjoni ma saritx u kien hemm piż żejjed fuq il-bejt minħabba materjal ta' kostruzzjoni. Jgħid li kieku saret manutenzjoni ma kienx ikun hemm dik il-ħsara u li dan żdied tul is-snin. Bħala prova ta' dan jirreferi partikolarment għal *vegetation.* In kontro-eżami, ma jafx jgħid kif kien il-post meta daħal l-inkwilin. Ma sar l-ebda kontro-eżami lil dan ix-xhud.

Illi finalment xehed ukoll l-intimat[25]. Hawnhekk jispjega li huwa joqgħod Ħ'Attard u li kien ilu li telaq mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri sa minn Marzu 2022. In kontro-eżami jgħid li daħal f'arranġament ma ARMS Limited fir-rigward ta' xi arretrati ta' dawl u ilma fuq il-fond in kwistjoni.

L-Ewwel Eċċezzjoni – Titolu

Illi bilkemm hemm għalfejn jiġi mfakkar li f'kawżi bħal dawn, it-titolu m'għandux neċessarjament ikun dik ta' propjetà assoluta tal-fond, iżda dak li huwa l-aktar neċessarju huwa li l-azzjoni hija promossa mill-lokatur[26]. F'dan il-

[24] Seduta tas-7 ta' Jannar 2021 u tibda a fol 7 tal-proċess.
[25] Seduta tat-12 ta' Ġunju 2023 u tibda a fol 233 tal-proċess.
[26] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Emmanuel Vella *et* vs Abdul Al-Kadi *sive* Abdul Al Kali**, (App Ċiv Nru: 2725/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' April 2005 fejn ingħad hekk: *"In-nuqqas ta' relazzjoni bejn l-inkwilin u sid il-fond, izda, mhux bil-fors twassal ghan-nuqqas ta' titolu. Infatti l-istess Kodici Civili fl-Artikolu 1530 jipprovdi b'mod espress ghall validita` ta' dawk il-kirjiet li jkunu koncessi minn persuni li ma jkunux is-sidien tal-fond mikri. Inoltre, inkwantu kirja hija obbligazzjoni ta' natura strettament personali, mhux mehtieg li minn jikkoncediha jkun sid il-*

każ hemm biżżejjed provi mressqa mir-rikorrenti, liema provi ma ġewx kontradetti. B'hekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Mertu Rimanenti</u>

Illi kif diġà ġie mfisser aktar qabel, din id-deċiżjoni tal-lum tikkonċerna biss it-tieni talba għaliex, fil-mument li l-intimat ħareġ mill-fond pendenti dawn il-proċeduri, l-partijiet stess iddikjaraw li ma hemmx ħtieġa ta' pronunzjament fuq it-tielet talba. Għalhekk ġaladarba dak mitlub fit-tielet talba ġie fis-seħħ, ma hemmx aktar lok għal xi deċiżjoni[27].

Illi ġustament però, r-rikorrenti talbu li din il-kawża titkompla fuq it-talba rigwardanti dikjarazzjoni ta' terminazzjoni tal-kirja minħabba l-kawżali minnhom dedotta u dan minħabba l-kwistjoni tal-ispejjeż[28]. Ma jkunx għal kollox inutili jiġi rimarkat li hija biss b'din l-istrateġija li huma setgħu ikomplu jibqgħu jsostnu li jitħallsu l-istess[29]. Ġaladarba ma seħħitx ċessjoni kundizzjonata ta' din

---

fond lokat, izda, kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha ta' l-1 ta' Settembru, 1964 fil-kawza fl-ismijiet "Walter Agius vs Carmelo Cachia" il-lokatur jista' jkun "inkwilin, semplici uzufruttwarju, kreditur antikretiku, u pussessur tal-fond, anki b'titolu abusiv u illegittimu, rizolubbli u tranzitorju". Dan, kif osservat dik il-Qorti fis-sentenza citata, b'rispett ukoll lejn dak li jipprovdi l-kap rigwardanti l-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera billi, "(il-ligi) dejjem tirriferixxi ghal sid il-kera, u f'ebda parti ta' l-istess ligi ma jinsab imadahhal il-'proprjetarju tal-fond'".

[27] Jiġi mfakkar li fejn il-mertu jkun ġie eżawrit, iżda dak mitlub ma jkunx ġie mwettaq, awtorità ġudikanti m'għandhiex tastjeni milli tqis dik it-talba iżda għandha tgħaddi sabiex tilqa' l-istess. Ara f'dan is-sens dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Grima vs Alfred Attard et</u>**, (App Ċiv Nru: 3/2013/2), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2020. Dak hemm imtenni ġie ulterjorment imħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **<u>HSBC Bank Malta p.l.c. vs Lawrence Grima et,</u>** (Rik Ġur Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata).

[28] Għalkhemm fit-trattazzjoni tal-għeluq issemma l-artikolu 223(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, f'dan il-forum, strettament jgħodd dak li jrid l-artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[29] Huwa ta' interess dak li seħħ, ġie raġunat, u finalment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Martin Vella *et* vs Chris Micallef *et*,</u>** (Ċit Nru: 242/08/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Ottubru 2021.

it-talba[30], il-Bord irid iqis jekk ir-rikorrenti kellhomx raġuni fil-pretensjoni tagħhom[31], u mhux x'kien ikun wassal għal dik iċ-ċessjoni. B'hekk ir-raġuni għala l-intimat telaq mill-fond hija rrelevanti[32], dak li jgħodd huwa jekk ir-rikorrenti kienux siewja jmexxu dawn il-proċeduri fuq il-kawżali utilizzata minnhom[33].

Illi mingħajr dilungar żejjed huwa doveruż jiġi mfakkar li huwa obbligu prinċipali tal-inkwilin li jutilizza l-fond bħala *bonus paterfamilias*[34]. Tajjeb jingħad ukoll li mhux kull ħsara ta' natura strutturali tfisser awtomatikament li huwa tort tas-sid,

---

[30] Artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[31] Sa fejn hekk hija rilevanti, jgħodd hawn dak li ġie enunċjat mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Samira Borg vs L-Avukat Ġenerali,** (Rik Maħluf Nru: 584/2021) deċiża nhar il-21 ta' Ottubru 2022, u konfermata *in toto* mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023. Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili kienet qalet hekk: *"29. Il-qorti qiegħda żżomm f'moħħha hawnhekk ir-regola ġenerali tal-liġi fl-artikolu 223(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li tgħid li l-parti telliefa f'kawża għandha terfa' l-ispejjeż tagħha. Sewwasew f'dan il-każ, biex din il-qorti tiddeċiedi min fost il-partijiet għandu jħallas l-ispejjeż tal-kawża, hija bilfors trid tidħol fuq il-mertu dwar jekk l-attriċi kellhiex raġuni tajba biex titlob l-istħarriġ ġudizzjarju tad-deċiżjoni talAvukat Ġenerali li ma tagħtix kopja tal-proċess verbali; 30. Fuq kollox, din il-qorti tqis li anke jekk l-attriċi rnexxilha tikseb kopja tal-proċess verbali minn għejun differenti mill-Uffiċċju tal-Avukat Ġenerali, din il-qorti xorta waħda għandha bżonn tiddeċiedi l-ewwel talba attriċi dwar jekk id-deċiżjoni talAvukat Ġenerali li ma tnewwilx kopja tal-proċess verbali kinitx waħda legali u raġonevoli. Favur jew kontra, id-deċiżjoni ta' din il-qorti dwar l-ewwel talba attriċi hija rilevanti u neċessarja biex din il-qorti tkun tista' tiddeċiedi l-kap tal-ispejjeż (ara*
f'dan is-sens Grace Spiteri v. L-Avukat Ġenerali deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu, 2021 u Edgar Borġ et v. Alexia Eminyan deċiża mill-Qorti talAppell fit-18 ta' Lulju, 2017);

[32] Eċċezzjonalment, jista jagħti l-każ li anke f'każ ta' ċessjoni, l-intimat ibgħati l-ispejjeż jekk jirriżulta liċ-ċessjoni seħħet wara amisjsoni jew rikonoxximent ta' dak oriġinarjament mitlub. Eżemplari ta' dan huwa dak li seħħ u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Hubert J. Spiteri vs Oswald J. Spiteri,** (Rik Nru: 240/2014) mogħtija mill-Prim tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' Lulju 2014 (mhux appellata).

[33] Dwar l-importanza ta' diversi kawżali fi proċeduri quddiem dan il-Bord, jiġi senjalat dak li ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza **Bartolo and Kyle Limited vs Thomas Micallef,** (Rik Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018.

[34] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmen Cassar vs Marianne Aquilina *et,*** (App Ċiv Nru: 108/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2022.

għaliex jinkombi fuq l-inkwilin (li jkun qiegħed jidditjeni u jutilizza l-fond) li jinforma lis-sid il-kera b'dak meħtieġ[35].

Illi f'dan il-każ, il-Bord għandu kemm rapport peritali *ex parte* (debitament ġuramentat) kif ukoll ieħor tal-Membri Tekniċi tiegħu. Dwar l-ewwel rapport

---

[35] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Olive Bohner *pro et noe* vs Joseph Debono *et,*** (App Nru: 74/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Novembru 2019. F'dik is-sentenza, b'riljev minn sentenzi preċedenti, kien ġie mfakkar hekk: *"Illi f'dawn l-aggravji l-appellanti jsemmu li parti mill-manutenzjoni necessarja fil-fond kienet inkombenti fuq is-sid u dan peress li kienet wahda strutturali tal-fond. Bid-dovut rispett, huwa minnu li xoghlijiet ta' manutenzjoni relatata mal-istruttura taqa' fil-mansjoni tas-sid madanakollu kif tistabbilixxi l-ligi huwa obbligu tal-inkwilin li jinforma lis-sid bin-necessita' ta' tali xoghol. Fid-decizjoni fl-ismijiet Maria Xuereb -vs- Joe Calleja et deciza mill-Qorti tal-Appell nhar it-18 ta' Ottubru, 2006 gie osservat: : 'Intqal minn din il-Qorti fis-sentenza taghha "Lilian Micallef Eynaud et - vs- Albert Falzon Santucci", 11 ta' Jannar 2006 illi l-obbligu li l-ligi timponi fuq il-kerrej li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554, Kodici Civili) timporta li dan jikkostudixxi u jikkonserva lfond. "Skont disposizzjonijiet varji tal-Kodici Civili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu ghandu bi dmir jivvigila fuq l-integrita' tal-fond, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu". Ara f'dan l-istess sens id-decizjoni ta' din il-Qorti tat-22 ta' Marzu 2006 in re "Anthony Gatt et -vs- Office Electronics Ltd";' Minn imkien mill-atti ma jirrizulta li l-appellanti nfurmaw jew ippruvaw jinfurmaw lill-appellati li kien hemm il-bzonn ta' tiswijiet strutturali li jaqghu fil-mansjoni taghhom".* Per kompletezza mbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Salvina Cassar *et* vs Jane Scicluna *et,*** (App Nru: 41/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Lulju 2017 fejn ukoll kien ġie enunċjat is-segwenti: *"L-appellati jsostnu ukoll li fuq kollox ħsarat ta' natura strutturali kienu taħt irresponsabbilità ta' sid il-kera. Il-Qorti hi tal-fehma li dan l-argument ma jreġix inkwantu ma nġiebet ebda prova li l-kerrejja kienu jgħarrfu lis-sidien li kien hemm ħsara fil-fond li kienet teħtieġ tiswijiet, sabiex jagħtu lis-sidien lopportunità li jagħmlu t-tiswijiet — ukoll, jekk meħtieġ, ta' natura straordinarja — u hekk ma jħallux li l-ħsara tikber kif kienu obbligat li jagħmlu a tenur tal-artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, jekk xi ħsarat ma ssewwewwx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, iżda dawn it-tiswijiet ma sarux għax il-kerrej naqas milli jgħarraf lis-sid b' dawn il-ħsarat u minħabba f' hekk il-ħsara tikber, irresponsabbilta' tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu taħt il-Kodiċi Ċivili. Kif tgħallem il-ġurisprudenza, dan ikompli jiggrava n-nuqqas talappellati u tal-predeċessur tagħhom fit-titolu li josservaw id-dmirijiet tagħhom bħala inkwilini: 'il-kerrej għandu l-obbligu li dejjem (i) joqgħod attent li jżomm l-integrita' tal-oġġett mikri u dwar l-inkolumita' tal-istess; (ii) jieħu l-kawteli kollha għall-konservazzjoni tagħha; (iii) li jipprevedi għat-tiswijiet li jmissu lilu skond l-artikolu 1556 tal-Kap. 16; u (iv) li javża mill-ewwel lis-sid bil-ħtieġa li dan jipprovdi għar-riparazzjonijiet li għalihom hu responsabbli u dan għaliex sabiex l-inkwilin ikun adempixxa ma' dik iddiliġenza msemmija fl-artikolu 1554 (a) tal-Kap. 16 huwa għandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita preġudizzju indirett lil lokatur bin-nuqqas ta' azzjoni tiegħu u dan kif affermat fis-sentenza "Rose Tanti vs RCMJ Co. Ltd." (A.I.C. (PS) – 3 ta' Ottubru 2008)."*

jingħad li fis-sistema nostrana, din it-tip ta' prova hija aċċettata[36], salv biss għall-fatt li prova simili hija soġġetta għall-istess kriterji ta' valutazzjoni magħmula meta perit tekniku ikun ġie inkarigat minn awtorità ġudikanti[37]. Għalhekk huwa applikabbli wkoll it-tagħlim li solitament jiġi mfakkar f'dan ir-rigward[38].

Illi ż-żewġ rapport tekniċi tista' tgħid huma konkordi fuq il-fatt li l-ħsara seħħet minħabba nuqqas ta' manutenzjoni anke ordinarja fuq il-fond, salv għal fatt li l-Periti Membri Tekniċi ma jaqblux li l-ħsara setgħet ġiet mill-materjal fuq il-bejt[39]. Il-Bord qiegħed jistrieħ[40] fuq dawn il-provi tekniċi[41].

---

[36] Artikolu 563A(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
[37] Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
[38] Fuq din it-tematika wieħed huwa mistieden jara l-ġabra ġurisprudenzjali rakkolta fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Noel Pisani et vs Adam Bartolo</u>** (Rik Ġur Nru: 13/06), mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' April 2016 (mhux appellata).
[39] Ara risposti a fol 116 tal-proċess.
[40] Ikun utli li ssir referenza għal dak li jgħid il-ġurista **Michele Taruffo** fil-ktieb tiegħu **<u>Verso la Decisione Giusta</u>** fejn dan jamplifikaw hekk: *"Bisogna d'altronde considerare che il giudice non opera da solo e nel vuoto. La prova scientifica si forma e si acquisisce nel contraddittorio delle parti, e ċioé comporta almenu due conseguenze di rilievo. La prima é che anche gli avvocati debbono disporre delle conoscenze di carettere epistemologico necessarie per un impiego razionale delle prove scientifiche, ad esempio per verificare preliminarmente la loro attendibilitá e controllare la qualitá degli esperti di cui si servono come periti di parte. Naturalmente gli stessi criteri servono per valutare l'attendibilitá delle altre perizie di parte, ed anche per verificare la qualitá dell'esperto nominato dal giudice. La seconda conseguenza é che i difensori, eventualmente per mezzo dei loro periti, possono fornire al giudice gli elementi necessari per una valutazione critica approfondita delle prove scientifiche acquisite al processo. Sotto questo profilo spetta alle parti e ai loro difensori il diritto e il dovere di collaborare con il giudice per un corretto apprezzamento di queste prove"* – G. Giappichelli Editore, 2000, Kapitolu 20 intitolat *La scienza nel processo: problemi e prospettive*, a fol 295.
[41] Kif tajjeb ġie osservat fis-sentenza riċenti fl-ismijiet **<u>Euro Finances Corporation Limited vs Fal-Con Limited,</u>** (Rik Nru: 132/2008) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sed Superjuri) nhar il-15 ta' Ġunju 2023: *"Tassew, ma hemm xejn fil-liġi milli jżomm lill-Qorti milli toqgħod fuq il-fehmiet ta' perit maħtur minn parti. Dan minħabba li hija l-liġi nnifisha li tħalli li, sakemm il-persuna maħtura tkun magħrufa li hija esperta fil-qasam li dwaru turi l-fehmiet tagħha (ara l-Artikolu 563A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), dawk il-fehmiet jistgħu jitressqu għaliex ma jibqgħux biss argument, iżda jsiru fonti oġġettivi ta' prova (ara Middlesea Insurance p.l.c. noe v. Joseph Zaffarese deċiża mill-Qorti tal-Appell (Ġurisdizzjoni Inferjuri) fid-29 ta' Mejju, 2009 u Rosario De Luca Gennaro et v. Perit David Psaila et noe, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Frar, 2013)"*

Illi finalment, lanqas ma hija ta' fejda t-teżi tal-intimat li l-fond kif inbena kien dejjem sejjer iwassal għal dan ir-riżultat. Kien u baqa' dejjem obbligu tiegħu li jara li fil-mument propizju huwa javża lis-sidien bil-ħsara li kien qiegħed jirriskontra[42]. Ċertament li bin-nuqqas ta' manutenzjoni tiegħu wkoll il-ħsara kompliet tikber[43]. Il-ħsara hija ħafna[44], tant li l-bejt irid s-saqaf, flimkien mal-opramorti u l-kamra fuq il-bejt iridu jinqalgħu kompletament.

Illi fil-veritá il-Bord ma tantx jista' jifhem kif l-intimat għoġbu ma jiddefendix l-mertu rimanenti bħal donnu għamilha bħala skontat li bil-fatt li telaq mill-fond ifisser li hu ma setax jinsab responsabbli għat-terminazzjoni tal-kirja. Konxju li kienet għada trid tiġi determinata it-tieni talba, minħabba l-fatt tal-ispejjeż, kellu kull opportunità sabiex jiddefendi ruħu bi provi tajbin, iżda minn dan l-aspett kien totalment karenti. Minnflok, għażel biss li jgħid li huwa telaq mill-fond. Dan aktar u aktar meta fil-proċess hemm eżebit jirriżulta lid-danni m'humiex ta' entita' żgħira u lir-rikorrenti kienu ben ċari kemm bid-diċitura utilizzata fir-rikors promotur, kif ukoll fil-mument li aċċettaw iċ-ċwievet, u ċioé li din l-aċċettazzjoni

---

[42] Wara kollox il-Membri Tekniċi f'paragrafu 11 tar-rapport jgħidu hekk *"Illi l-metodu illi intuża biex jissaqqaf l-ppartament mhuwiex ideali peress illi fl-esperjenza tal-esponenti, kwalunkwe saqaf mibni b'dan il-mogħod ma kienx servisibbli wara xi snin. Tali bajt (recte: bejt) sar fl-1960's u* ***peress illi ma sarx manteniment tal-bejt regolarment, id-deterjorazzjoni ta' tali saqaf sar ghar****." (enfasi tal-Bord).***

[43] F'dan is-sens issir referenza għal dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited,** (App Ċiv Nru: 30/2006/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Mejju 2010 fejn dwar dan ingħad hekk: *"Dato ma non concesso li kien jippre-ezisti vizzju fil-fond ghal mod kif inbena, ghandu jitfakkar illi s-socjeta` appellanti, hekk koxjenti minn dik is-sitwazzjoni incidenti fuq l-istruttura materjali tal-fond setghet dejjem tipprevalixxi ruhha mid-dispost ta' l-Artikolu 1545 (1) Kodici Civili u titlob il-hall tal-kuntratt jew, altrimenti, li tesigi intervent immedjat mis-sid anke ghaliex id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kodici Civili, ex Artikolu 1541 u 1543, kienu jipprovdulha r-rimedji ghall-inkurja tas-sid. Fic-cert, is-socjeta` appellanti ma kellhiex thalli l-qaghda tal-hsara tipprogredixxi ruhha bi pregudizzju ghall-ahjar godiment tal-fond u ta' l-interessi tas-sid. Ukoll dan jimmanifesta ksur tal-principju tal-bonus paterfamilias, kemm ghaliex ma tkunx qieghdet lis-sid in grad li jadempixxi, fuq ordni tal-Qorti, l-obbligi tieghu li jaghmel it-tiswijiet li kienu jaggravaw fuqu, kemm ghaliex hi nnifisha tkun naqset li taghmilhom fejn is-sitwazzjoni kienet hekk tempestivament timponi ruhha. Ara s-sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet "****Victor Licari -vs- Prestige Printers Limited****", 17 ta' Ottubru, 2007;"*

[44] Il-Bord jerġa jagħmel referenza għas-sentenza msemmija fin-notament 35.

kienet qiegħda ssir b'mod kunidzzjonata u b'riżerva għal xi azzjoni futura rigwardanti r-rikavar tad-danni.

Illi għalhekk filwaqt li jista' jagħti l-każ li l-intimat telaq mill-fond mhux b'riżultat ta' din il-kawża, fl-istess waqt qatt ma offra l-ebda spjega jew xi prova dwar x'wassal għal dawn in-nuqqasijiet lampanti minnu mwettqa. Konxju li kienet għada trid tiġi determinata it-tieni talba, minħabba l-fatt tal-ispejjeż, kellu kull opportunità sabiex jiddefendi ruħu bi provi tajbin, iżda minn dan l-aspett kien totalment karenti.

Għalhekk iddur fejn iddur, it-tieni talba għandha tintlaqa.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi:

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi din ġiet deċiża b'dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2019.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat.
4) Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jiddikjara terminata u xolta il-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri a kawża ta' nuqqas ta' manutenzjoni u ħsara ħafna fl-istess propjeta', b'tort tal-intimat.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll dawk tal-ittri uffiċjali numru 3545/2015, 2986/206 u 1372/2018 jitħallsu mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur