BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 86/11 MV

Anthony Galea (K.I. 743945M) f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Brenda Kathleen Audsley (passaport Ingliz 463718381) u Dr Stefan Zrinzo Azzopardi (443073M)bhala mandatarju tal-assenti Gerald Evans (passport Ingliz 205169854) u Elizabeth Evans (passport Ingliz 820325) u dan in forza ta' prokuri annessi u b'digriet tal-Bord tal-1 ta' Lulju 2016 gie awtorizzat jassumi l-atti tal-kawza flimkien mar-rikorrenti ohra Dr Stean Zrinzo Azzopardi bhala mandatarju specjali ta' Derek Charles Eva, Paul Leslie Evans (Passaport Ingliz Nru:457854922), Traver Anthony Evan (Passaport Ingliz Nru:402949362), David Evans (Passaport Ingliz Nru:206336608) u Carolene Holison (Passaport Ingliza Nru:309627513) u b' digriet tal-Borg tad-29 ta' Awwissu 2018 wara l-mewt ta' Anthony Galea (KI 743945M), l-atti gew trasfuzi f'isem l-eredi ta' Anthony Galea Edith Galea (KI 202997M) .[1]

Vs

[1] L-attur Anthony Galea gie nieqes fil-mori tal-kawza- ara wara tal-Folio 1 u digriet a Folio 115 (wara) u dak a Folio 154 tal-process.

Vincent Agius u Pauline Agiua u Olga Agius kull interess li jista’ jkollha.

Illum 25 ta’ Gunju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Anthony Galea propio et noe K.I. 743945M ipprezentat fir-Registru ta’ dawn il-Qrati nhar is-17 ta’ Awwissu 2011 fejn ipremettew u talbu s-segwenti:

Illi l-esponenti huma kollha s-sidien tal-fond Agius Photo Studio, Pjazza Antoine de Paule, Rahal Gdid;

Illi l-intimati jikru l-fond Agius Photo Studio, Pjazza Antoine de Paule, Rahal Gdid, bil-kera ta' Euro38.46 kull tliet xhur pagabbli bil-quddiem, f’Jannar, April, Lulju u Ottubru;

Illi l-ahhar skadenza dovuta hija dik ta' Lulju 2011;

Illi l-imsemmija intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kera li jirregolaw il-kiri tal-fond billi naqsu milli jaghmlu manutenzjoni ordinarja u hallew parti sostanzjali ta' dan il-fond fi stat dilapidat u dan skont ma jirrizulta minn certifikat rilaxxat mill-Perit William Lewis anness u mmarkat Dok D;

Illi l-esponenti ghalhekk iridu jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u cioe' Agius Photo Studio, Pjazza Antoine de Paule, Rahal Gdid, u jitterminaw 1-lokazzjoni koncessa u jitolbu r-rientigrazzjoni tal-fond fl-istat pristin tieghu.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlobu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghogbu jittermina l-lokazzjoni tal-precitat fond ghar-ragunijiet fuq premessi u jawtorizza lill-istess esponenti jirriprendu l-pussess tal-istess fond fl-istat pristin tieghu u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

B'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-esponenti ghall-hsara kkagunata fil-proprjeta' taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Ra r-risposta ta' l-intimati fejn eccepew is-segwenti:

Illi in linea preliminari r-rikors odjern huwa rritu u null stante li r-rikorrenti huma biss uhud mill-kompropjetarji tal-fond u mhux il-kompropjetarji kollha.

Illi bla pregudizzju u fil-meritu t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi fi kwalunkwe kaz inoltre l-esponenti ma jistghux jifhmu xi tfisser it-talba tar-rikorrenti li jiriprendu l-pussess tal-fond "fl-istat pristin tieghu".

Bl-ispejjez.[2]

Ra l-atti.

Ra l-affidavit tal-partijiet.

Sema' x-xhieda.

Ra r-rapport tal-periti teknici mahtura minnu fil-15 ta' Frar 2016.[3]

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[4]

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

[2] Folio 19.
[3] Folio 74 tal-process. Access sar fis- 26 ta' Ottubru 2016. Ara Folio 97 sa 107.
[4] Folio 216 sa 228 tal-process.

It-rikorrenti jghidu li huma s-sidien tal-fond Agius Photo Studio fi Pjazza Antoine de Paul, Rahal il-Gdid bil-kerra ta' Ewro 38.46c kull tlett xhur. Jallegaw li l-inkwilini naqsu li jaghmlu l-manutenzjoni ordinarja tal-fond u allura jinsistu li l-fond huwa fi stat dilapidat. Ghaldaqstant, qed jitolbu awtorizzazzjoni tal-Bord biex jitterminaw l-lokazzjoni u jirriprendu l-pussess tal-istess fond fl-istat pristin tieghu.

Minn naha taghhom l-intimati jichdu dak addebitat lilhom u jinsistu li it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u b'hekk ghandhom jigu michuda.

Provi

Xehed permezz ta' affidavit **il-Perit William Lewis** nhar it-12 ta' Ottubru 2015 fejn qal li kien spezzjona il-fond *de quo* bl-approvazzjoni tas-sidien u l-kerrejja nhar is-27 ta' Settembru 2010.[5] Hu ghamel spezzjoni fit-tlett sularu, cjoe', ground floor, l-ewwel u it-tieni sular. Jghid li **l-ground floor jidher li kien mizmum f'kundizzjoni relattivament tajba**. **Is-sulari l-ohra ma kienux mizmumin tajba daqs il-ground floor**. Jghid li **l-gallarija fl-ewwel sular kellha nuqqas ta' manutenzjoni kbira u kellha xi hgieg imkisser**. Ikompli jispjega li **l-kmamar tat-tieni sular kellhom qsim vizilbbli fil-hitan u zebgha li kienet qed titqaxxar**. **Ma kienx hemm provvista ta' elettriku lanqas f'dan is-sular**. Hu ikkonferma r-rapport anness mar-rikors promutur.[6]

Xehed **Anthony Galea** nhar it-30 ta' Novembru 2015 fejn spjega fid-dettal kif il-fond de quo inkera lill-intimati. Jghid li l-ahhar li mar jara il-fond kien madwar 30 sena ilu. Jghid li l-fond kien mimli konsenturi, dawl ma kienx hemm u kien mimli imbarazz. Il-Perit kien ha r-ritratti.[7]

[5] Folio 63 tal-process.
[6] Folio 7 u 8 tal-process
[7] Folio 69 tal-process.

Kien mar ma' missieru wara li l-inkwilini gew misruqa. Jghid li kien vojt u isfel kellu studju tar-ritratti. Jghid li Agius kien qalilhom li l-gallarija kienet ser taqa' u nehhiha. Jghid li fuq ma ghamel xejn imma isfel kien irranga. Qatt ma avzahom li ser jaghmel xi xogholijiet u mal-MEPA iffirma bhal sid.

Kontro-ezaminat jghid li kien akkumpanjat mill-avukat Zrinzo u issuggerilu li jqabbad perit. Jikkonferma li kien hemm kawza fuq tibdil strutturali li fl-appell inqatghu kontra-taghhom. Hu jkompli jispjega r-relazzjoni bejn il-partijiet matul is-snin.

Ri-ezaminat jghid **li il-kawza tal-lum hija dwar il-fatt li Agius ma hallasx kera u l-kawza li ghamel missieru dwar meta Agius beda jkisser ghall-habta tal-1999.**[8]

Il-Periti teknici Perit Elena Borg Costanzi u Perit Joseph Briffa accedew fil-fond Agius Photo Studio, Pjazza Antoine de Paule, Rahal il-Gdid nhar is-26 ta' Ottubru 2016.[9] Ir-rapport huwa konciz ferm u ma ikkummentax li hemm xi hsarat fl-ewwel livell li hemm fit triq. Fuq it-tieni livell jghidu is-segwenti:

'…l-ippjanar tal-kamra huwa simili ghal t' isfel, bid-differenza illi s-soqfa hawn jidhru li ilhom jixorbu l-ilma tal-bejt ghal diversi snin….. il-bejt jidher li hu mizmum tajjeb…..il-faccata fuq it-triq hija deterjorata u l-kisi huwa maqlugh f' diversi parti u livelli…. hemm konsenturi fil-hajt tat-tromba tat-tarag…… fit-tieni sular jidher illi kien hemm gallarija illi tnehhiet…..il-fond jidher li huwa nieqes minn manutenzjoni generali……'[10]

[8] Folio 71 tal- process
[9] Folio 97 tal-process.
[10] Folio 99 tal-process.

Xehed l-intimat **Vincent Agius** permezz ta' affidavit datat 27 ta' Novembru 2018.[11] Fejn spjega l-provenjenza tal-kirja tal-fond. Il-fond kien mikri lil missieru u peress li qabad il-karriera ta' fotografu beda jmur il-hanut meta kellu xi 16-il sena. Missieru miet fl-1994 u l-kirja daret fuqu wara li ommu ma oggezzjonatx. Jghid li Carmelo Galea ghalkemm kien jaf li l-hanut kien qed jiggestieh huwa u mhux missieru xorta baqa' jaghmel l-ircevuti fuq isem missieru. Mal-mewt ta' missieru Carmelo Galea talbu kera doppja u fil-fatt skond huwa fthiemu u ghaddielu l-flus. Jghid li minn hemm bdew il-kwistjonijiet b'diversi korrispondenzi bejn l-avukati u ftehim ahhar fuq il-kera l-gdida qatt ma intlahaq. Wara xi zmien pero' intlahaq ftehim u l-kirja daret fuqu. Minkejja dan Galea beda jallega li ghamel xi alterazzjonijiet minghajr il-permess tieghu. Hu fetahli kawza fuq dan u talab l-izgumbrament tieghi pero' din il-kawza l-eredi tieghu tilfuha. Ikompli jispjega li wara li tilfu l-kawza fethulu din odjerna. Hu jghid li hu dejjem ha hsieb il-fond *de quo* u dejjem mantnieh kif suppost.

Xehed **Vincent Agius** waqt is-seduta tal-20 ta' Frar 2024 fejn ikkonferma li l-fond ilu ghandu u ghand familtu xi 56 sena. Jaqbel li il-fond fih diversi sular. Jghid li hu u qablu missieru dejjem ghamlu manutenzjoni fil-fond u r-rikorrenti qatt ma hargu one cent. Kien iqabbad in-nies ikahhlu u jbajduh u jghid li l-faccata saritilha hsara waqt li kien hemm l-isplużżjoni faccata tieghu fejn anki waqa' l-kazin Laburista. Ma ghandux dokumenti tal-manutenzjoni li kien jaghmel matul is-snin.[12] Jghid li l-bejt hu qatt ma kien jitla' fuqu pero' xorta kull Settembru kien iduru. Ma jaqbilx li l-fond ma kienx isirlu manutenzjoni kif qed jallegaw il-periti teknici u l-perit William Lewis li tqabbad mir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Il-Bord jibda biex jghid li dawn il-proceduri twalu izzejjed principarjament minhabba it-tkaxkir tas-saqajn minnn aha tar-rikorrenti. Il-Bord jaghraf li l-proceduri bdew fl-2011 u ser jigu

[11] Folio 162 tal-process.
[12] Folio 214 tal-process.

konkluzi fl-2024, jigifieri kwazi 13-il sena wara meta l-vertenza hija wahda semplici u l-partijiet gabu ftit provi.

Ikkunsidra:

Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

Illi r-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimat naqas milli jaghmel manutenzjoni ordinarja tal-fond u li l-fond jinsab fi stat dilapitat.

Illi l-Principji li l-Inkwilin ghandu jinqeda bil-fond bhala bonus paterfamilias gie diskuss numru tad-drabi mill-Bord. Fil-kawza fl-ismijiet **Fiona Busuttil et vs Peter Sammut Briffa nomine**, deciza fit-3 ta' Marzu 2020 dan il-Bord kien ghamel is-segwenti osservazzjonijiet fuq dan il-punt.

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 jikkustodixxi 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 javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "**Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd**", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "Lilian Micallef Eynaud et -vs-Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine**", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali

hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment tal-fond lilu mikri;

Il-kawzali li l-Inkwilin Ikkaguna Hsara Hafna fil-Fond

Il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover dan ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). **Ara 'Giovanni Grech vs Rose Vassallo et"**, Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954.

Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited**[13] permezz ta' liema, l-Bord li Jirregola l-Kera[14] afferma li:

"Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi "l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 ta' l-istess Kodici. Mhux hekk biss però. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta' l-Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 "il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu".

[13] Qorti tal-Appell (Inferjuri) deciza fl-1 ta' Dicembru 2014
[14] Permezz tas-sentenza moghtija fl-1 ta' Dicembru 2013

L-Artikolu 1126 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula li "Fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna". Dan l-artikolu, kombinat ma' l-artikolu 1561 fuq citat, jitfa' l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija fuq l-inkwilin.

In oltre, l-Artikolu 1133 tal-Kodici Civili jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti:

"Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx htija."

L-istess il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fuq citata tenniet:

"Premess is-suespost, hu provdut fl-Artikolu 9 (c) tal-ligi specjali (Kapitolu 69) illi l-Bord jaghti l-permess lil sid il-fond fit-tmiem tal-kiri li jiehu pussess lura tieghu jekk il-kerrej tieghu 'Jkun ghamel hsara hafna fil-fond'"

Il-gurisprudenza taghna hija ferma u kostanti li s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament, li jissarraf fiha l-permess li jaghti dan il-Bord sabiex sid il-kera ma jirrilokax favur l-inkwilin, u li jista' jinghata biss ghal wahda jew aktar mir-ragunijiet elenkati fl-Art. 9(a) tal-Kap. 69, m'ghandhiex tinghata b'leggerezza jew awtomaticità, partikolarment meta jirrizulta li sid il-kera kellu modi ohra, anqas ta' hsara ghall-inkwilin, li bihom seta' jikkawtela l-interessi tieghu u jottjeni t-twettiq tal-obbligi lokatizji tal-inkwilin.

Fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** deciza fl-1 ta' Dicembru 2004, il-Qorti spjegat is-segwenti:

"Skond kif imfisser 'it-terminu 'hafna' hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur.' – '**Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et'**, Appell, 24 ta' April 1998;

Issokta ghalhekk jinghad f'din l-istess decizjoni illi 'mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsara';

Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entità u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, 'minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …' **(Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211);**

Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi 'certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entità jista' jkun dak tal-facili riparabilità tad-dannu' **(Kollez. Vol. XLVII P I p 264)** u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet **'Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo', Appell, 29 ta' April 1996".**

Fl-istess kawza, l-Qorti kompliet tispjega li "meta [d-dannu] jirrizulta 'li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma

jigux milqugha mill-ewwel' **(Kollez. Vol. XLII P II p 880)** jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju".

In oltre, l-istess Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard**, deciza fl-24 ta' Mejju, 2006 tenniet li "hu principju generali ta' ligi illi t-talba ghar-ripreza minn sid ta' fond ghandha tigi milqugha jekk il-kerrej tieghu, inter alia, ikun naqas li jezegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja. Jinsab, però, kawtelat illi mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond mikri imma hu necessarju li dak in-nuqqas ikun ta' certa importanza. Taht dan il-profil il-materja tirreduci ruhha ghal wahda ta' grad". Il-Qorti kompliet li:

Hi rikonoxxuta mid-dottrina legali lill-kerrej certa awtonomija li jaghmel modifikazzjonijiet fil-fond mikri minghajr il-kunsens tas-sid, basta li b'hekk ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond. Dan id-dritt tal-jus variandi fil-kerrej irid ikun, s'intendi, necessarju u utli ghal godiment tieghu tal-fond. Huwa ghalhekk komunement accettat f'gurisprudenza pacifika illi l-kerrej jista' "jadatta l-haga ghall-konvenjenzi u bzonnijiet tieghu, salv li fi tmiem il-kirja huwa jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk hekk ikun jesigi s-sid" **(Kollez. Vol. XLV P I p 76).** Naturalment, 'bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla profesione, arte o mestiere del conduttore, all' uso per cui è stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all'epoca in cui le modificazioni hanno luogo" **(Kollez. Vol. XXV P I p 206).**

Ikkunsidra:

Enuncjati dawn il-principji l-Bord se jghaddi sabiex jezamina l-kaz li ghandu quddiemu fid-dawl ta' l-istess principji.

L-argument principali li ghandu quddiemu dan il-Bord huwa msejjes fuq hsara fil-fond b'nuqqas ta' manutenzjoni minn naha tas-sidien.

Illi l-Bord jidhirlu ukoll li l-artikoli relevanti ghal vertenza imqajma mir-rikorrenti isibu konfort fis-segwenti artikoli tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta:

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 mifthiem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi[15] ';

L-Artikolu 1555 jaqra hekk:

'Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja'.

Illi l-Bord jidhirlu ukoll li l-artikoli relevanti ghal vertenza imqajma mir-rikorrenti isibu konfort fis-segwenti 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:

[15] 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, Onr. Imhallef Joseph A. Filletti, pg. 8.

(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 esegwixxi 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' sid il-kera'. (sottolinerjar tal-Bord)

Ikkunsidra:

Il-Bord irid ifakkar li huwa important hafna illi jinzamm dejjem fil-mira l-monitu li sikwit jigi ripetur 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.[16] Irid jinghad ukoll pero li hemm presunzjoni li il-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 ikunu 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 jippruvaw li l-fond garrab hsarat konsiderevoli a skapitu tal-inkwlini. Infatt 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:

[16] **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 Onr. Imhallef Grazio Mercieca.

'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. Mhux bizzejjed li is-sid jipprova li il-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas ma huwa bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu kkagunati mill-kerrej'.

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti jikkontendu li l-inkwilin ma ghamilx manutenzjoni fil-fond *de quo* u li dan il-fond sostanzjalment thalla fi stat delapidat tant li qed jitolbu *de facto* l-izgumbrament tal-inkwilin billi l-lokazzjoni tigi terminata.

Minghajr dubbju **il-Bord huwa konvint li l-intimat ma ghamilx manutenzjoni tajba u regolari kif kien mistenni minnu u allura l-Bord irid jara jekk tali nuqqas matul iz-zmien jaqax fil-parametri estremi biex l-intimati jigi zgumbrat mill-fond mertu ta' dawn il-proceduri.**

Il-Bord jinnota pero' li kemm il-periti teknici imqabbda minnu kif ukoll il-perit imqabbad mir-rikorrenti ma jaghtux x'jifhmu li l-fond ma jistax jintuza mir-rikorrenti jekk dan jigi ivvakat mill-intimati minhabba xi hsarat li ghandu. Il-fatt wahdu li l-intimati ma ghamlux dik il-manutenzjoni ta' livell gholi kif kien nistenni ma ghandux iwassal ghall-izgumbrament tieghu u t-terminazzjoni tal-kirja. Il-Bord ra r-ritratti ezebiti in atti u ma jistax ma jinnotax li ma jidher li hemm xejn allarmati. L-istruttura tidher li hija soda u ma hemmx perikli la ghas-sidien u lanqas ghall-terzi.

Il-Bord jirrileva li anke l-perit tar-rikorrenti jghid li '***the ground floor studio is in good condition..... the front room of the second floor requires maintenance and several cracks are visible on the four walls. The paint of the stone slab ceiling (which is supported on steel beams) is flaking'.***[17] Il-fatt wahdu li l-hitan u s-soqfa jfarfru z-zebgha zgur ma jfissirx li hemm hafna hsara.[18] Lanqas wiehed jista' jghid li billi hemm xi xquq mal-hitan u li forsi jidhol xi ilma minnhom ma jista' jwassal biex jinghad li l-fond garrab hafna hsara. Ankiil-fatt li l-gallarija tal-injam ghandha '***some broken glass panes***' ma jista' jinghad li hija dik il-hsara gravi rikjesta mill-ligi nostarana[19].

Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi ghandu jichad l-argumenti kollha tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni regolari fil-fond li konsegwentament ikkawza hafna hsara fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti. Spejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tar-rikorrenti.

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

Chairperson

Annalise Mifsud

Deputat Registratur

[17] Folio 8 tal-process.

[18] Ara x' intqal ukoll fis-sentenza aktar kmieni din is-sena tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) **Maria Victoria Busuttil et. vs Carmel Cesare (App. Inf. Nru. 1/2019LM)** per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff.

[19] Il-gallarija infatti a folio 9 u 81 (bil-kulur) tidher fi stat tajjeb.