BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 10 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 178/2020
Nru fuq il-Lista: 1

Joseph Cutajar (KI 754461M)

vs

Joseph Magro (KI 176556M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 25 ta' Settembru 2020[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond numru 11, Triq Lourdes, Qrendi li jinkera lill-intimat bil-kera ta' €280 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

2. *Illi din il-propjetà kienet ġiet konċessa minn omm ir-rikorrent Giovanna Cutajar lill-missier l-intimat, Salvatore Magro nhar id-19 ta' Awwissu 1967, permezz tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Giovanni C. Chappelle (Dok 'JC1'), liema konċessjoni enfitewtika kienet għal sbatax-il sena mill-ewwel ta' Novembru 1967, u ġiet konvertita f'kera wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, meta skadiet fil-31 ta' Ottubru 1984;*

3. *Illi r-rikorrent akkwista din il-proprjetà b'titolu ta' donazzjoni mingħand ommu Giovanna Cutajar, permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni datat 7 ta' Mejju 2012 fl-atti tan-Nutar Sandra Bugeja (Dok 'JC2');*

4. *Illi jirriżulta li l-intimat ġie kkundannat għal ħames snin priġunerija permezz tas-sentenza datata 10 ta' Diċembru 2012 (Dok 'JC3') liema senteza ġiet ikkonfermata fl-appell nhar id-29 ta' Novembru 2018 (Dok 'JC4');*

5. *Illi għaldaqstant l-intimat ilu ma juża l-fond inkwistjoni għal iktar minn tnax-il xahar u għalhekk dan in-nuqqas ghandu jitqies bhala użu ħazin tal-ħaġa mikrija, ai termini l-Artikolu 1555A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi inoltre, r-reat li għalih instab ħati r-rikorrent ġie mwettaq fl-imsemmija proprjetà bħal ma jirriżulta mis-sentenzi annessi ma' dan ir-rikors, liema użu jikkostitwixxi użu ħażin ai termini tal-Artikolu 1555 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, u fi kwalunkwe każ, il-fond jinsab fi stat ta' telqa assoluta u m'huwiex isirlu manutenzjoni bħal ma*

jidher mill-annessi ritratti (Dok JC5 sa JC12) u b'hekk ir-rikorrent qed isofri preġudizzju;

8. *Illi in vista tas-suespost, hemm lok għall-iżgumbrament tal-intimat;*

9. *Illi minkejja li l-intimat ġie avżat sabiex jivvaka l-fond permezz tal-Ittra Uffiċjali datata 7 ta' Jannar 2020 (Dok JC13) hu baqa' inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

10. *Illi d-dikjarant Joseph Cutajar (KI 754461M) jikkonferma illi jaf bil-fatti suesposti personalment u li sa fejn jaf hu, l-intimati m'għandhomx difiża xi jressqu.*

Għaldaqstant, jgħid l-intimat għaliex dan l-Onorabbli Bord tal-Kera m'għandux:

1. *Jiddeciedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16(A) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond numru 11, Triq Lourdes, Qrendi, mikri mir-rikorrent proprjetarju lill-intimat ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' sbatax-il sena mill-1 ta' Novembru 1967, għandha tinħall u tiġi terminata ai termini tal-Artikolu 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill- fond inkwistjoni u dan, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom ffissat minn dan l-Onorabbli Bord, kif ukoll jirritorna kull kopja taċ-ċwievet tal-istess fond lir-*

rikorrent.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut tas-16 ta' Ottubru 2020[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2021[3] fejn il-Bord kif qabel presedut ikkonċeda lill-intimat il-jedd li jressaq tweġiba għal dawn il-proċeduri.

Ra r-risposta tal-intimat mressqa fit-28 ta' Jannar 2021 fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2021, l-Onorabbli Bord ta l-opportunita' lill-esponenti jipprezenta r-risposta ġuramentata tiegħu għar-rikors ġuramentat odjern fi żmien għoxrin ġurnata, u għalhekk qed jingħad is-segwenti;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għal eċċezzjonijiet oħra li ser jiġu sottomessi, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kemm fil-fatt u kemm fid-dritt stante illi huma għal kollox inveritier kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u dana kif ser jiġi muri fit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju b'referenza għal dak premess fir-rigward tal-użu ħażin tal-post u fir-rigward tas-sentenzi fil-konfront tal-esponenti annessi, il-każ ilu li seħħ mill-elfejn u wieħed u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell ġiet deċiża fl-elfejn u tmintax, iżda minkejja dan is-sid xorta kien aċċetta il-kirja wara li ġara l-imsemmi każ, u wkoll l-esponenti ġie*

[2] A fol 72 tal-proċess.
[3] A fol 79 tal-proċess.

mitlub joħroġ mill-fond permezz ta' ittra uffiċjali biss fl-elfejn u għoxrin;

4. *Illi magħdud ma' dan u bla preġudizzju għal dak kollu premess, fil-ġurisprudenza nostrana ġie b'danakollu ammonit illi anqas għandu jigi minsi dak li wkoll ġie ħafna drabi osservat mill-Qrati tagħna illi l-prinċipju ta' użu ħażin mhux assolut u ma joperax awtomatikament* ***iżda, f'kull każ, għandhom jitqiesu iċ-ċirkostanzi tiegħu****. Hekk ġie deċiz illi "biex in-non użu jammonta għall-uzu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skont iċ-ċirkostanzi tal-każ, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli;*

5. *Illi għalhekk mingħajr preġudizzju jintqal illi jeżistu ċirkostanzi li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni fosthom is-sitwazzjoni tal-esponenti u l-fatt illi qed jieħu kura ġewwa s-sezzjoni forensika tal-isptar Monte Karmeli. Illi hu wkoll kemm-il darba prova jtemm ħajtu propju minħabba s-sentenzi ċitati fir-rikors ġuramentat. Di piu' minkejja li bħalissa jinsab ġos-sezzjoni forensika tal-isptar Monte Karmeli, huwa mistenni joħroġ fi żmien mhux daqshekk fit-tul u jkun jista' jmur lura fil-fond in kwistjoni;*

6. *Illi bla preġudizzju jintqal illi l-familja tal-esponenti ilha tikri l-fond in kwistjoni għal madwar ħamsa u ħamsin sena bħala residenza tagħha u dejjem segwiet mal-kundizzjonijiet tal-kirja skrupolożament, kif qed ikompli jagħmel l-esponenti;*

7. *Illi oriġinarjament il-familja tal-esponenti ħadu l-fond mingħand s-sidien fi stat ħażin ħafna u kien razzet, u kienet il-familja tal-esponenti li rranġat il-fond biex ikun fi stat tajjeb kif inhu llum;*

8. *Illi huwa inveritier li l-fond mikri lill-esponenti ma kienx qed jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. L-esponenti dejjem għamel dak il-manutenzjoni neċessarja u rikjesta skont il-liġi, minkejja li l-ħitan huma antiki u jitfarfru xorta waħda kien ikaħħal u jbajjad fuqu sabiex xorta jibqa' fi stat tajjeb. Magħdud ma' dan, waqt li huwa qiegħed ġewwa Monte Carmeli, il-fond xorta waħda qed imur jiċċekjah kuljum ħu l-esponenti Francis Magro;*

9. *Illi bla preġudizzju fil-ġurisprudenza nostrana hu prinċipju ġenerali ta' liġi illi t-talba għar-ripreża minn sid ta' fond għandha tiġi milqugħa jekk il-kerrej tiegħu, inter alia, ikun naqas li jeżegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja.* ***Jinsab, pero', kawtelat illi mhux kull nuqqas għandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond mikri imma hu neċessarju li dak in-nuqqas ikun ta' ċerta importanza****;*

10. *Illi fi kwalunkwe każ, ir-ragunijiet li fuqhom huwa ibbazat ir-rikors promotur ma jagħtux lok ghat-terminazzjoni tal-kirja de quo u dana kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni ta' dana r-rikors ġuramentat;*

11. *Illi għal kull buon fini stante illi ma ġietx preżentata lista tax-xhieda mar-rikors promotur u in vista tan-natura tar-risposta, l-esponenti qed jirriserva li tiġi preżentata lista tax-xhieda oħra jekk ikun il-każ;*

Ra l-affidavits tar-rikorrent u ta' John Cutajar[4].

[4] Nota relattiva tinsab a fol 103 tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Joyce Agius u d-dokumenti minna mressqa[5].

Ra x-xhieda ta' Helenio Galea u d-dokument minnu mressaq[6].

Ra x-xhieda ta' John Magro[7].

Ra x-xhieda tal-Perit Giorgio Schembri u ħa konjizzjoni tad-dokument hemm preżentat[8].

Ra x-xhieda in kontro-eżami tar-rikorrent[9].

Ra x-xhieda ta' Francis Magro u ta' Katy Borg[10].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[11].

---

[5] Magħmula fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2021 u tibda a fol 109 tal-proċess.
[6] Mogħtija fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2021 u tibda a fol 135 tal-proċess.
[7] Magħmula fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2021 u tibda a fol 146 tal-proċess.
[8] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-29 ta' Novembru 2021 u tibda a fol 163 tal-proċess.
[9] Mogħtija fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2022 u tibda a fol 175 tal-proċess.
[10] Magħmula fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2022.
[11] A fol 195 tal-proċess.

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[12].

Sema' x-xhieda ta' Helenio Galea, John Magro, il-Perit Ludovico Micallef u tal-intimat[13].

Ra n-nota tar-rikorrent tas-6 ta' Ottubru 2023[14] fejn l-istess informa l-Bord li ma kellux kontro-eżamijiet x'jagħmel.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent[15].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet resonsiva tal-intimat[16].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien

---

[12] A fol 196 *et seq* tal-proċess.
[13] Kollha mwettqa fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023.
[14] A fol 243 tal-proċes.
[15] A fol 247 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 259 *et seq* tal-proċess.

presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għall-provi tal-intimat u sottomissjonijiet). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[17]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[18].

[17] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[18] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi.

Illi xehed ir-rikorrent, inizjalment permezz t'affidavit[19]. Jispjega li l-fond in kwistjoni ġie għandu permezz ta' donazzjoni mingħand ommu. Kien dejjem jaf li din kienet tinkera lill-familja Magro u li kienet f'idejn Joseph Magro. Fil-bidu (il-kuntratt ta' donazzjoni sar fis-sena 2012), jgħid li ma kienx jiġbor il-kera personalment iżda din kienet titħallas lil ħuh. Ħuh kien imbagħad jgħaddi l-ktieb tal-kera u hu kien jiffirma. Lejn nofs is-sena 2019, sar jaf minn xi ġirien tal-intimat, li l-ħajt ta bejniethom kien imxarrab. Huwa mar fil-fond u hekk sab. Dan il-ġar nfurmaħ li l-intimat ma kienx għadu jgħix hemmhekk għaliex kien jinstab il-ħabs. Il-ġar qallu biex jieħu ħsieb il-fond. Ir-rikorrent jgħid li ma kienx jaf li l-intimat kien il-ħabs, iżda wara xi riċerka sab is-sentenzi relattivi. Minn dawn is-sentenzi sab li l-intimat kien wettaq reat kriminali fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u b'hekk għażel li jiftaħ dawn il-proċeduri, għaliex ma kienx uża l-fond għal aktar minn tnax il-xahar. Huwa ħejja ittra uffiċjali u mbagħad fetaħ dawn il-proċeduri. Skond hu, jirriżulta li l-fond ma kienx miżmum sew u kien ħa l-Perit Giorgio Schembri sabiex jikkonferma dan l-istat ta' fatt.

Illi mressaq in kontro-eżami[20] jgħid lid-dar hija waħda antika u li l-familja Magro ilha tgħix hemmhekk xi ħamsa u ħamsin sena. Jikkonferma li inizjalment il-post kien razzett, u ma jafx jgħid min irranġaħ. Jikkonferma li fis-sena 2019 sab ħajt

---

[19] Affidavit relattiv jinsab a fol 104 tal-proċess.
[20] Dan jibda a fol 175 tal-proċess.

imxarrab għasra. Ma jafx jgħid liema xogħol ta' manutenzjoni kien sar. Jispjega li l-ġirien (li kellhom il-problema t'umdità), ma talbux li ssir tiswija. Ma jafx jgħid jekk il-ġenituri tiegħu qatt għamlu xi xogħol fil-fond. Lanqas jaf jgħid jekk fis-sena 2019 ma qalx lill-oħt l-intimat li huwa ried jgħolli l-kera.

Illi xehed ukoll John Cutajar. Fl-affidavit tiegħu[21], jispjega li lil jiġi ħu r-rikorrent. Kien għamel żmien jiġbor il-kera minn għand l-intimat jew oħtu, għaliex huwa jgħix viċin. L-involviment tiegħu waqaf fis-sena 2018 meta l-ħlas tal-kera beda jsir direttament lil ħuh. F'nofs is-sena 2019, għarraf lir-rikorrent li mill-gazzetti kien sar jaf li l-intimat kien ġie qiegħed il-ħabs.

Illi xehdet ukoll Joyce Agius, Deputat Reġistratur. Hija ressqet vera kopja tas-sentenza relattiva mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, kif ukoll l-atti tal-appell relevanti. Is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati ngħatat fis-sena 2012, mentri l-appell ġie finalment deċiż fis-sena 2018.

Illi xehed ukoll Helenio Galea[22]. Jispjega li huwa *senior inspector* fil-Faċilita Korrettiva ta' Kordin. Dwar l-intimat, jgħid li l-ewwel darba li daħal kien bejn il-21 ta' Mejju 2011 sat-3 ta' Ġunju 2011 u mbagħad ġie rilaxxat bil-libertà proviżorja. Sussegwentement huwa daħal b'mod definittiv fid-29 ta' Novembru 2018, u filwaqt li skond il-piena kellu joħroġ fis-17 ta' Ottubru 2023, huwa ħareġ fl-24 ta' Frar tas-sena 2022 fuq imġieba tajba. In kontro-eżami fl-istess seduta, intalab li jagħti informazzjoni dwar jekk l-intimat għamilx perjodu fil-*forensic*

[21] Affidavit relattiv jinsab a fol 106 tal-proċess.
[22] A fol 124 tal-proċess.

unit. F'kontro-eżami sussegwenti[23] l-istess xhud jikkonferma li l-intimat ħareġ mill-ħabs fit-24 ta' Frar 2022 u li qatt ma kellu każ ieħor.

Illi xehed ukoll John Magro. In eżami[24] jgħid li huwa jiġi kuġin tar-rikorrent. Jgħid li joqgħod biswit il-post utilizzat mill-intimat, u li din id-dar tmiss mal-appoġġ tiegħu. Jispjega li riċentement[25], jgħid li kien hemm ħafna umdità mal-istess appoġġ u ħaseb li kien inqasam xi *pipe* tad-drenaġġ. In kontro-eżami[26] jgħid li huwa tkellem biss mar-rikorrent dwar din il-problema. Jaqbel li ma talabx spejjez lir-rikorrent. Jikkonferma li ma kienx hemm problemi strutturali iżda biss kwistjoni waħda t'umdità. Ma kienx hemm riħa ta' drenaġġ. Jaqbel li l-post huwa wieħed antik.

Illi xehed ukoll il-Perit Giorgio Schembri. In eżami[27], filwaqt li jressaq r-rapport mħejji minnu, jispjega li għad li l-fond kien jinsab strutturalment sod, hemm numru ta' xogħol ta' manutenzjoni li hemm ħtieġa li jsir. Fi kliemu stess, kien hemm bżonn ta' *tidwira tajba.* In kontro-eżami fl-istess seduta jgħid li l-eżami tiegħu kien wieħed viżwali, iżda jikkonferma li strutturalment ma kienx hemm perikolu. Jikkonferma li ma ngabux nies sabiex jaraw is-sistema tad-dawl u ilma.

Illi xehed ukoll Francis Magro. In eżami[28] jispjega li jiġi ħu l-intimat. Jgħid li l-fond inizjalment kien razzett u li ttranġa minn ommu. Ilu jintuża mill-familja tiegħu dawn l-aħħar ħamsin sena. Jgħid li fejn kien hemm ħtieġa ta'

[23] Dak imwettaq fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023. Xhieda tibda a fol 209 tal-proċess.
[24] A fol 146 *et seq* tal-proċess.
[25] Ix-xhieda tiegħu ngħatat f'Settembru tas-sena 2021.
[26] Mwettaq fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023. Xhieda tibda a fol 211 tal-poċess.
[27] A fol 163 tal-proċess.
[28] A fol 181 tal-proċess.

manutenzjoni, dan dejjem sar. Waqt li ħuh kien il-ħabs, kien imur ta' sikwit jara l-fond. Kien imur darbtejn kuljum. Dwar l-umdu jgħid li dejjem kien hemm xi problema. Min-naħa tagħhom però (tad-dar) jgħid li ma hemmx l-istess problema. In kontro-eżami fl-istess seduta jikkonferma li kien jagħmel xi xogħol ta' manutenzjoni waqt li ħuh kien detenut.

Illi xehdet ukoll ċertu Katy Borg. In eżami[29] tispjega li hija tiġi oħt l-intimat. Tgħid li l-ġenituri tagħha kienu għamlu xogħol fil-fond, fis-sens li qabel kien razzett u l-ġenituri irranġawh. Għamlet żmien tieħu ħsieb tħallas il-kera. Kien hemm okkażjoni fejn ir-rikorrent ried jirritorna lura l-flus għax ried jieħu l-fond lura. Wara li intimat rritorna mill-ħabs ħa ħsieb jirranġaħ u jerġa jiżbogħ. In kontro-eżami fl-istess seduta tgħid li kienet tmur tħallas lir-rikorrent ġewwa l-Imqabba. Kien hemm drabi wkoll fejn ħalliet il-flus għand ħu r-rikorrent.

Illi xehed ukoll il-Perit Ludovico Micallef. In eżami[30] jgħid li huwa mar darbtejn fil-fond u jgħaddi sabiex jagħti deskrizzjoni ta' dak li ra. Jispjega li huwa kkonstata li ma kien hemm xejn ħażin fl-istruttura tal-bini u li kien hemm biss bżonn xi ftit tibjid. Dwar l-umdità jgħid li din hija kwistjoni naturali f'postijiet bħal dawn u li l-problema kienet biss fil-kamra t'isfel. Aktar tard jikkonferma li l-problema kienet biss ma ħajt partikolari. Ma sar l-ebda kontro-eżami lil dan ix-xhud.

Illi finalment xehed ukoll l-intimat. Jgħid li ilu jgħix fil-fond in kwistjoni għal ħamsa u ħamsin sena. Jispjega li fil-bidu kien sar ħafna xogħol għaliex il-fond kien razzett. Missieru kien irranġa kollox. Sa fejn jaf hu ma kienx hemm nies

[29] xhieda tinsab a fol 186 tal-proċess.
[30] Xhieda mogħtija fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023 u tibda a fol 217 tal-proċess.

qabel jgħixu fir-razzett. Dwar id-detenzjoni tiegħu jispjega li huwa kien għamel xi sentejn ġewwa *il-forensic unit* u żmien ieħor il-ħabs. Jgħid pero li huwa ħa ħsieb li ħuh imur fil-fond u jagħmel dak kollu neċessarju. Jispjega li ħuh kien imur ukoll jitma l-kelb li kellu (u li dan il-Bord fehem baqa' fil-fond). Waqt li kien il-ħabs il-kera baqgħet titħallas sa żmien meta r-rikorrent ried iktar flus. Malli ħareġ mill-ħabs huwa mar lura fil-fond u reġa' bajjad kollox. Dwar l-umdità jgħid li jieħu ħsieb dak il-ħajt uniku xi tlett darbiet fis-sena. Ħdejn il-ħajt ma hemmx sistema t'ilma għaddejja. Għalkemm il-kontro-eżami ġie riżervat, dan baqa' qatt ma twettaq.

Ikkunsidra;

<u>Kawżali – Non-uso/ Artikoli 1555 (użu ħażin) u 1555A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.</u>

Illi il-bażi prinċipali[31] għall-azzjoni odjerna hija lir-rikorrenti qiegħed jitlob ix-xoljiment tal-kirja bil-fatt li l-intimat għamel numru ta' snin detenut il-ħabs, u bil-fatt li l-istess intimat għamel użu ħażin tal-fond. .

Illi għalkemm il-Bord jasal japprezza l-argumenti[32] miġjuba mir-rikorrent taħt din il-kappa[33], iqis li l-interpretazzjoni tiegħu għal-liġi minnu utilizzata bħala imġebbda wisq. Tassew, għal dan il-Bord, il-fatt waħdu li l-intimat spiċċa (anke

[31] Għaliex b'mod sussidjarju, tressqet ukoll kawżali rigwardanti nuqqas ta' żamma tajba tal-fond.
[32] Kif ukoll l-isforz tal-konsulent legali tiegħu.
[33] Il-Bord jistqarr li ma nsatbitx ġurisprudenza fuq fatti simili, u ċioé żgumbramnet t'inkwilin minn fond għaliex ikun spiċċa detenut il-ħabs.

jekk minħabba att volontarju mwettaq fil-fond), detenut fil-Faċilita Korretiva ta' Kordin għal ftit snin, m'għandux jiġi ekwiparat b'mod awtomatiku mal-volontarjeta tiegħu li huwa jitlaq, b'mod permanenti, mill-fond.

Illi mill-provi irriżulta ċar li dan ma kienx każ t'abbandun volontarju. Il-fatt waħdu lir-reat twettaq fl-istess fond m'għandu jfisser xejn għaliex mhuwiex abbinat mal-użu tal-istess fond. Fi kliem ieħor, l-argument seta jkollu l-validità tiegħu anke kieku l-intimat spiċċa l-ħabs minħabba xi reat li twettaq banda oħra. Per eżempju, m'huwiex qiegħed jingħad, u fil-fatt minn imkien ma ntwera, li l-fond per se kien qiegħed jintuża għal skopjijiet illeċiti[34]. Hemmhekk kienu jidħlu kunsiderazzjonijiet oħra rigwardanti l-użu ħażin tal-fond.

Illi f'dan il-każ, ġara biss li r-reat kriminali uniku[35] (li m'hemmx għalfejn jiġi indikat f'din is-sentenza) li seħħ, ġara fil-fond. Il-kwistjoni hija jekk dak l-allontanament, fiċ-ċirkostanzi, jistax jitqies bħala wieħed ta' natura permanenti u magħmul bir-rieda tal-inkwilin. F'dan is-sens, ma hemm l-ebda regola fissa li tista' titqies bħala ankra għal dawn it-tipi ta' każi iżda sta għal ġudikant, fornut bi provi tajbin, jevalwa kull każ għalih b'mod singulari[36].

Illi m'għandu qatt jintesa wkoll li l-oneru f'każ bħal dan jaqa' ċomb fuq spallejn sid il-kera u allura huwa għandu juri għas-sodisfazzjon tal-Bord li verament kien hemm dan l-abbandun li jwassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament tal-

---

[34] Bħal per eżempju burdell għal skopijiet ta' prostituzzjoni jew l-lok ta' ħażna u/jew traffikar ta' drogi illegali.
[35] Dan seħħ f'Mejju tas-sena 2001.
[36] Ara fost diversi dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Gaetano Sultana *et* vs Raymond Spiteri,</u>** (App Ċiv Nru: 22/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2010.

inkwilin[37]. Aktar minn hekk imbagħad, jispetta wkoll lis-sid juri li l-inkwilin mhux biss ikun abbanduna l-fond lokat, iżda jkun saħansitra sab post ieħor fejn jgħammar[38]. Huwa biss meta sid ikun ipprova dan in-nuqqas ta' użu li mbagħad l-oneru jixxeqleb fuq l-inkwilin sabiex jagħti xi forma ta' ġustifikazzjoni[39].
Illi għal dan il-Bord il-provi juru mod ieħor milli kif iġibhom ir-rikorrent.

Illi mill-atti jirriżulta ċar li l-intimat, qatt ma telaq mill-fond volontarjament jew bil-ħsieb li ma jirritornax lura fil-fond. Anzi, mill-provi jirriżulta mhux kontradett, li anke waqt li kien jinsab detenut, ħa ħsieb kemm il-ħlas tal-kera relattiva kif ukoll jara li membru tal-familja tiegħu jżur il-fond kuljum u jagħmel dak kollu neċessarju. Apparti minn hekk, id-durata ta' dan l-allontanament, (għalkemm kien aktar minn tnax il-xahar) m'għandux ikun suffiċjenti, waħdu,

[37] Fost diversi wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini,** (App Ċiv Nru: 165/1994/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri nhar it-28 ta' Ġunju 2001.

[38] Ara f'dan ir-rigward dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna Caruana vs Maria Ellul**, (App Ċiv Nru: 82/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri nhar il-24 ta' Jannar 2007.

[39] Ara f'dan is-sens dak deċiż (li wkoll saret referenza għaliha fit-trattazzjoni tal-għeluq) fis-sentenza fl-ismijiet **Oliver Degiorgio *noe* vs Albert Stagno Navarro,** (App Ċiv Nru: 31/2010) mogħtija fl-istadju *in recissorio* mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Mejju 2017 fejn ġie mfakkar li: *"Naturalment kull kaz irid jittiehed skond il-fattispecie tieghu u jinkombi fuq l-inkwilin, li darba li jigi ppruvat in-nuqqas ta' uzu, li dan in-nuqqas jigi gustifikat mill-inkwilin ghal ragunijiet li jaghtu lok ghal tali gustifikazzjoni u ma jekwiparawx ma abbandun tal-fond."* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuela *sive* Emily Aquilina vs Ian Griscti,** (Rik Nru: 70/2003/1) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar is-16 ta' Marzu 2006 fejn saret is-segwenti ġabra: *"Jinghad wkoll "illi l-premessa tan-non uso hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-druttrina u l-gurisprudenza kapjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-LAURENT "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone" ('Borg vs Invicta Ltd', Appell 1 ta' Dicembru, 2004 u sentenzi hemm imsemmija'). "Biex in non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ('Caruana vs Cauchi', Appell 6 ta' Dicembru, 1968). Il-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghal bazi tal-principju' ('Spiteri vs Zammit' Appell 16 ta' Dicembru, 1968), ara wkoll 'Farrugia noe vs Attard noe', Appell 19 ta' Mejju, 1993 u 'Bezzina vs Rizzo', Appell 17 ta' Gunju, 1994)."*

sabiex tintlaqa’ din il-kawżali, għaliex l-intimat wera biċ-ċar li l-intenzjoni tiegħu dejjem kien ir-ritorn fil-fond.

Illi rispettosament, il-Bord ma jaqbilx li l-artikoli utilizzati mir-rikorrent għandhom jingħataw l-interpetazzjoni li huwa jrid. Li kieku l-leġislatur ried li jinkludi wkoll ċirkostanzi simili, kien jgħidu. Minflok, il-liġi titkellem fuq dipendenza totali minħabba xi mpediment mediku, li m’huwiex il-każ tal-lum. Anzi, terġa u tgħid, anke f’dak il-każ mhux neċessarjament ikun ifisser li jkun hemm lok għax-xoljiment tal-kirja[40], propju għaliex l-leġislatur ħaseb għal sitwazzjonijiet tipiċi li dawk in-nies ikunu jinsabu fihom.

Illi meta wieħed iqis iż-żmien t’allontanament f’dan il-każ partikolari (f’dan il-każ kważi erba’ snin) u l-atteġġjament tal-intimat f’dak il-perjodu, u sa ċertu punt, direttament mar-ritorn tiegħu, l-argument tar-rikorrent huwa mġebbed wisq u mhux ġustifikat.

Illi għalhekk l-estrem tal-iżgumbrament taħt din il-kawżali m’hijiex qiegħda tintlaqa.

[40] Eżemplari fost oħrajn hija s-sentenza fl-ismijiet **Salvina Falzon *et* vs Edward Agius,** (App Ċiv Nru: 2/1999/3)mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-11 ta’ Frar 2004 fejn ġie mfakkar hekk: *“Mill-assjem tal-provi jirrizulta li l-intimat baqa’ jhallas ilkera f’ismu, halla hwejjgu, eccettwat chest of drawers (ara xhieda ta’ Maria Bonnici, fol 113), fil-fond, u baqa’ jzur ilpost lokat lilu. Ghal din il-Qorti, bhal Bord qabilha, dawn il-fatti komplessivament jiddemostraw li l-intenzjoni talkerrej qatt ma kienet wahda ta’ abbandun. Trattandosi ta’ persuna anzjana li kienet tehtieg certa kura u prestar ta’ attenzjoni ma hemm xejn anomalu illi ghar-ragunijiet ta’ sahha l-intimat mar jghix f’Home. Din hi konsiderata ezigenza wisq naturali ta’ bniedem anzjan. Eppure ma ghandux ghal daqshekk tingibed l-ebda konkluzjoni illi hu abbanduna definittivament il-fond mikri jew addirittura ta’ xi rinunzja ghal kirja.”*

Kawżali -Manutenzjoni

Illi għalkemm din il-kawżali ssemmiet fil-korp tar-rikors promotur, ma jirriżultax li mbagħad ir-rikorrent għadda sabiex jitlob il-ħall tal-kirja speċifikament fuq l-istess kawżali[41]. Madanakollu, ġaladarba l-istess kawżali ssemmiet fil-korp tar-rikors u matul is-smiegħ tal-kawża, jitqies doveruż li din tiġi issa indirizzata u deċiża[42].

Illi mingħajr dilungar żejjed huwa doveruż jiġi mfakkar li huwa obbligu prinċipali tal-inkwilin li jutilizza l-fond bħala *bonus paterfamilias*[43]. Tajjeb jingħad ukoll li mhux kull ħsara ta' natura strutturali tfisser awtomatikament li huwa tort tas-sid, għaliex jinkombi fuq l-inkwilin (li jkun qiegħed jidditjeni u jutilizza l-fond) li jinforma lis-sid il-kera b'dak meħtieġ[44]. Sfiq ma dan però, huwa ben risaput li l-

[41] Dan qiegħed jingħad għaliex l-unika talba konċernanti l-ħall titkellem b'mod ċar fuq l-artikoli 1555 u 1555A biss.

[42] Dwar kawżali quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, tiġi senjalata s-sentenza fl-ismijiet **Philip Grima *et* vs Emma Cauchi *et*,** (App Ċiv Nru: 99/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Lulju 2017.

[43] 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.

[44] 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 jipprovdighat-tiswijiet li huma a kariku tieghu". Ara f'dan l-istess sens id-decizjoni ta' din il-*

ħsara riskontrata għandha tkun ta' ċertu entitá[45]. Addizzjonalment, iżda ċertament din m'hijiex sejra tkun ir-raġuni għar-rifjut ta' din il-kawżali, ġie ppruvat li wara l-preżentata ta' mar-ritorn tal-intimat, dan wettaq xogħlijiet diversi[46].

Illi mill-atti l-Bord isib li għandu żewġ rapporti tekniċi f'dan ir-rigward (u x-xhieda tal-istess periti), prova li hija aċċettata fis-sistema tagħna[47], salv biss għall-

---

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 ir-responsabbiltà 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)."*

[45] Fost diversi, wieħed huwa mistieden jara, kemm minħabba r-rakkolta ġurisprudenzjali in materja hemm magħmula, kif ukoll minħabba f'dak hemm deċiż għas-sentenza ta' dan il-Bord kif hemm presedut fl-ismijiet **Dottor Joanne Lia *et* vs Maryanne Bezzina,** (Rik Nru: 62/2016) mogħtija nhar it-12 ta' Ottubru 2022 (mhux appellata).

[46] Sa fejn hija hekk applikabbli, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Vella *et* vs Maria Garrett,** (App Ċiv Nru: 4/2009/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-28 ta' Marzu 2017.

[47] Artikolu 563A(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ara f'dan is-sens dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Helen Zerafa *et* vs Beatrice Peresso *et,*** (App Ċiv Nru: 289/2019) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024. Hija wkoll ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **St. George's Park Co Ltd vs Generali Italia S.P.A,** (Rik Ġur Nru: 454/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Ġunju 2024 (terminu tal-appell għadu għaddej).

fatt li prova simili hija soġġetta għall-istess kriterji ta' valutazzjoni magħmula meta perit ikun ġie inkarigat minn awtorità ġudikanti[48]. Għalhekk huwa applikabbli wkoll it-tagħlim li solitament jiġi mfakkar f'dan ir-rigward[49].

Illi minn eżami tal-istess rapporti u mill-provi, għalkemm possibbilment jirriżulta li kien hemm **xi nuqqas minuri** ta' manutenzjoni ordinarja, dan il-Bord m'huwa xejn sodisfatt li dan huwa biżżejjed sabiex jwassal għall-iżgumbrament tal-intimat. Sa fejn ir-rikorrent jisħaq fuq episodju uniku ta' tixrib t'ilma, il-Bord jirrileva li emerġa ċar li dan kien inċident ta' darba; prova ċara li dan kien kaġunat mill-fond in kwistjoni ma hemmx; tant kemm kienet ħaġa minuri li l-ġar lanqas biss talab spejjeż u l-intimat (li jerġa jingħad lanqas biss sarlu interrogatorju) jispjega li f'dik il-parti tal-fond lanqas hemm sistema t'ilma għaddejja. Kien ikun ferm aktar prudenti li r-rikorrent jressaq lil din il-ġar bħala xhud.

Illi fir-rigward tax-xhieda tal-Perit Giorgio Schembri mbagħad, għalkemm dan isemmi xi dubji dwar is-sistema tad-dawl u ilma, fl-istess waqt jgħid li ma vverifikax jekk kienx meħtieġ xogħol fuq l-istess sistema. Dan il-Bord mhux lest jaċċetta li kliem ġeneriċi utilizzati f'rapport peritali bħal *in need of major repairs and mainteance*[50] jingħataw tant piż ai fini ta' żgumbrament, meta mbagħad l-istess Perit imressaq bħala xhud ma jkunx kapaċi jispjega fid-dettal rikjest xi jrid ifisser b'dan kollu. Ukoll, il-minimu li jippretendi l-Bord imbagħad huwa li jitla jixhed il-Perit li mar fuq il-fond, jekk, kif ġara f'dan il-każ, mar perit ieħor mill-uffiċju tiegħu. Fil-verità' meta wieħed jagħsar sew ix-xhieda tiegħu jsib li dan

[48] Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[49] Fuq din it-tematika wieħed huwa mistieden jara l-ġabra ġurisprudenzjali rakkolta fis-sentenza fl-ismijiet **Noel Pisani et vs Adam Bartolo** (Rik Ġur Nru: 13/06), mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' April 2016 (mhux appellata).

[50] Ara rapport konsistenti f'paġna waħda (li jidher li fil-verita sar biss sabiexd jingħata stima tal-fond) li jinsab a fol 154 tal-proċess.

jitkellem biss fuq xi tibjid l'hemm u l'hawn. Dan huwa l-bogħod ferm minn dak rikjest sabiex kawżali bħal din tirnexxi[51].

Illi għalhekk anke din il-kawżali ma ġietx sodisfatta u qiegħda tiġi mwarrba.

Illi finalment il-Bord jgħid li jekk ix-xewqa tar-rikorrent hija li l-miżata tal-kera togħla (jew potenzjalment jieħu lura l-pussess skond ir-riżultanzi), illum il-liġi tagħtih għodda oħra. Din il-kawża tal-lum peró ma timmeritax akkoljiment.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi jiċħad it-talbiet rimanenti[52] tar-rikorrent.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrent.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[51] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala, kemm għal dak deċiż kif ukoll għar-rakkolta ta' ġurisprudenza in materja, għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Louise Borg *et* vs Stanley Jones,** (Rik Nru: 54/2017) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut, nhar il-11 ta' Novembru 2019.

[52] Dan għaliex l-ewwel talba konċernanti d-dispensa tas-smiegħ ġiet miċħuda permezz ta' deċiżjoni tal-11 ta' Jannar 2021.