BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 15 ta' Novembru 2024

Rikors Nru: 48/2018
Nru fuq il-Lista: 15

Anna Zerafa nee Sultana (K.I. 96955M), Mario Sultana (K.I. 42458M), Samuel Sultana (K.I. 317765M), Therese Agius nee' Sultana (K.I. 616664M), Francis Sultana (K.I. 941545M), Reverendu Tancred Sultana (K.I. 456052M), Sister Josephine Anne Sultana (K.I. 638847M) u Carmel Sultana (730444M) f'isimhom propju, Francis Sultana bħala mandatarju speċjali ta' Louis Sultana (K.I. 109349M), Maria Concetta Apap (Passaport Awstraljan numru N2402691), Francis Vella (karta tal-pensjoni Awstraljana numru CRN 206-392-844K), Mary Vella (Passaport Awstraljan numru M9547758), Stella Mallia (karta tal-pensjoni Awstraljana numru CRN 280-202-981K), Joseph Francis Vella (Passaport Awstraljan numru PA2926132), Anthony Vella (Passaport Awstraljan numru N5078283), Emmanuel Vella (Passaport Awstraljan numru N3549675) u Doris Portelli (Passaport numru M9459526), u Paul Agius (K.I. 94763M) bħala mandatarju speċjali ta' Margaret Camilleri (K.I. 720459M), Tania Sultana (K.I. 603857M), Carmen Sultana (K.I. 400056M) u Sister Maria Rosa Sultana (K.I. 253058M) ilkoll fil-kapaċita' tagħhom ta' werrieta ta' Francesco u Carmela Sultana

vs

Amedeo Scerri (K.I. 792647M)

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat it-30 ta' April 2018[1], flimkien mad-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti Therese Agius nee' Sultana[2] li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-fond bl-indirizz 13, Sqaq San Pietru, Ħamrun, huwa fond lokat lill-intimat;*
2. *Illi l-intimat għamel tibdil strutturali fil-fond imsemmi mingħajr ebda kunsens tas-sid jew sidien tal-fond imsemmi;*
3. *Illi l-intimat għalaq il-bieb ta' barra tal-istess fond u għamel tibdil strutturali mingħajr ebda kunsens tas-sidien, u inoltre, dana wkoll jikkostitwixxi tibdil strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid jew sidien tal-fond;*
4. *Illi l-intimat ilu ma iħallas il-kera dovuta minnu għal dawn l-aħħar, mill-anqas, sentejn;*
5. *Illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kera minkejja li ġie debitament interpellat mill-esponenti sabiex jagħmel il-ħlasijiet dovuti minnu.*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost u in vista tal-fatt illi hija l-umli fehma tal-esponenti illi l-intimat m'għandux difiża x'jagħti għat-talbiet rikorrenti, l-

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess. Tajjeb jingħad li inizjalment, il-proċeduri ġew imressqa skont il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[2] A fol 4 *et seq* tal-proċess.

esponenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord illi, prevja d-dikjarazzjonijiet neċċessajri u mogħtija l-provvedimnti opportuni, dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, b'applikazzjoni tad-diżpozizzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69:

1. *Jittermina l-kirja viġenti u dan stante r-raġunijiet fuq premessi;*
2. *Jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond u dan entro terminu qasir u perentorju illi jiġi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord;*
3. *Jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta'* ***tlett mija, sitta u disgħin ewro (EUR396)*** *rappreżentanta arretrati ta' kera illi l-intimat baqgħa ma ħallasx sad-data tal-preżentata tal-preżenti.*
4. *Jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma rappreżentata tad-danni sal-ġurnata tal-iżgumbrament effettiv.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, illi minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-8 ta' Mejju 2018[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju, 2018[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru, 2018[5] fejn dan il-Bord kif qabel impoġġi sab li l-intimat kien wera' li għandu difiża valida x'jagħti[6] u b'hekk ingħata żmien għat-tweġiba formali.

[3] A fol 6 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 11 tal-proċess.
[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] Il-proċeduri inizjalment kienu ġew imressqa ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fit-30 ta' Ottubru, 2018[7], fejn *ad litteram,* eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi dan it-Tribunal m'ghandux il-kompetenza u/jew gurisdizzjoni sabiex jiddeciedi jekk inkisrux xi kundizzjoni jew kundizzjonijiet stante li l-premissi tar-rikors promotur jirrigwardja jekk kienx hemm tibdil strutturali minghajr kunsens, mhux fuq "ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċċediment tal-fond" kif elenkat fl-Artikolu 16A tal-Kap. 69*[8]*.*
2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li t-tibdil strutturali li saru matul dawn l-ahhar hamsa u hamsin sena saru bil-permess tas-sid Marie Sultana, li kienet tircievi l-kera:*
3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tibdil strutturali sar sabiex il-fond ikun konformi mar-regolamenti sanitarji u kien obbligat bil-ligi. Barra minhekk ix-xogholijiet fuq il-bieb ta' barra huwa wiehed temporarju:*
4. *Illi l-esponent dejjem hallas il-kera.*
5. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Marzu, 2019[9] fejn l-intimat iddikjara li kien qed jirtira l-ewwel eċċezzjoni.

[7] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[8] Din l-eċċezzjoni ġiet irtirata fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2019.
[9] A fol 39 tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Therese Agius, mwettqa fis-seduta tal-21 ta' Ġunju, 2021[10], u d-dokumenti mressqa fl-istess xhieda[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Ġunju, 2021[12] meta r-rikorrenti għalqu l-istadju tal-provi tagħhom, salv għall-preżentata ta' provi dokumentarji.

Ra n-nota tal-intimat mressqa fid-9 ta' Settembru 2021[13] fejn ġew annessi affidavits ta' Antonia Scerri[14] u Amadeo Scerri[15].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Novembru, 2021[16] fejn ġew maħtura l-Periti David Pace u Elena Borg Costanzi sabiex jirrelataw dwar kwalunkwe tibdil strutturali illi twettaq, possibbilment meta sar.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Frar, 2022[17], fejn il-Bord kif qabel impoġġi awtorizza li l-Periti jerġgħu jaċċedu fil-fond sabiex jespletaw l-inkarigu tagħhom, u dan peress li l-aċċess minnhom kif sar fil-fond 12, Sqaq San Pietru, u mhux fil-fond nru. 13, Sqaq San Pietru.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-18 ta' Frar 2022[18].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Mejju, 2022[19], fejn il-Bord kif qabel impoġġi innota illi fir-rapport tal-Periti saret valutazzjoni tal-fond ai termini tal-Artikolu

[10] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 59 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 48 tal-proċess.
[13] A fol 63 tal-proċess.
[14] A fol 64 tal-proċess.
[15] A fol 65 tal-proċess.
[16] A fol 66 tal-proċess.
[17] A fol 69 tal-proċess.
[18] A fol 71 *et seq* tal-proċess.
[19] A fol 80 tal-proċess.

12B tal-Kap. 158, u mhux dak mitlub minnhom fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2021[20], u għalhekk ordnat komunika mill-ġdid lill-membri tekniċi tal-verbal tat-8 ta' Novembru, 2021, u kif ukoll tal-verbal tal-21 ta' Frar 2022[21] billi deher illi l-l-Periti aċċedew ġewwa fond differenti li mhux mertu tal-kawża u għalhekk kien hemm il-ħtieġa li jerġgħu jaċċedu fil-fond.

Ra r-rapport ulterjuri tal-Periti ppreżentat fl-20 ta' Frar, 2023[22].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitoli 69 tal-Liġijiet ta' Malta[23].

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[24].

Ra n-nota tal-intimat imressqa fit-28 ta' Awwissu 2023[25], fejn ġie anness l-affidavit tiegħu.

Sema' x-xhieda in kontro-eżami tal-intimat imwettqa fis-seduta tal-25 t'Ottubru 2023[26].

Sema' x-xhieda in kontro-eżami ulterjuri tal-intimat[27], u x-xhieda ta' Tereiza Agius[28], imwettqa fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2024.

[20] A fol 66 tal-proċess.
[21] A fol 69 tal-proċess.
[22] A fol 83a tal-proċess.
[23] A fol 85 tal-proċess.
[24] A fol 86 *et seq* tal-proċess.
[25] A fol 93 tal-proċess.
[26] A fol 97 *et seq* tal-proċess.
[27] A fol 111 *et seq* tal-proċess.
[28] A fol 114 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimat imressqa fis-seduta tal-24 ta' Jannar, 2024[29] kontenenti kopja ta' erba' (4) ċedoli ta' depożitu.

Ra n-nota tal-intimat imressqa fis-seduta tal-20 ta' Marzu, 2024[30], kontenenti kopja tal-ktieb tal-kera tal-intimat.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fis-seduta tat-22 ta' Mejju, 2024[31].

Ra n-nota responsiva tal-intimat imressqa fit-3 ta' Lulju 2024[32].

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet fis-seduta tal-10 ta' Lulju, 2024[33].

Ra li fl-10 ta' Lulju 2024[34] din il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

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 presedut waqt is-smiegħ tal-maġġor parti ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa preseduut

[29] A fol 116 *et seq* tal-proċess.
[30] A fol 128 *et seq* tal-proċess.
[31] A fol 136A *et seq* tal-proċess.
[32] A fol 137 *et seq* tal-proċess.
[33] A fol 147 *et seq* tal-proċess.
[34] A fol 146 tal-proċess.

jagħlaq dan il-ġudizzju hu. Tassew, argument fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[35]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Saru noti ta' noti ta' sottomissjonijiet u saru anke xhieda u kontr-eżamijiet quddiem dan il-Bord kif issa presedut. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[36].

---

[35] 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."*

[36] 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 xehdet **Therese Agius** in eżami[37], fejn spjegat li l-intimat għandu kemm il-fond tagħhom mikri lilu u għandu anke' d-dar ta' ħdejn dan il-fond mikrija lilu mingħand ħaddieħor. Xehdet li meta kienet żaret il-fond fl-2010, il-bieb ta' barra kien għadu tajjeb, iżda meta kienu reġgħu żaru l-post fl-2015 wara li mietet iz-zija tagħha, ma setgħux isibu minn fejn għandhom jidħlu u dan għaliex il-bieb ta' barra kien tneħħa u ġie konvertit f'tieqa. Tispjega li tkelmet ma' mart l-intimat, u qaltilha li dan it-tibdil ma setgħax isir anke minħabba l-MEPA u din qaltilha li mhux ser terġa tiftaħ bieb fejn issa saret tieqa. Tispjega li mart l-intimat qaltilha li dan it-tibdil kienu għamluh is-sena ta' qabel. Tgħid li meta insistiet ma' mart l-intimat bil-kelma t-tajba li dan il-bieb għandu jerġa jinfetaħ, mart l-intimat sostniet li dan mhux ser isir. Kompliet tispjega li qabel sar dan it-tibdil l-intimat qatt ma kien kellimhom, u kienu is-sidien li marru jkellmuhom bil-kelma t-tajba. Tgħid li wara l-mewt taz-zija tagħhom fl-2015, huma ma kienux baqgħu jaċċettaw il-kera mingħand l-intimat. Hija ppreżentat ukoll sett ta' tlett (3) ritratti – Dok. TA1 juri tieqa li qabel kienet bieb; Dok. TA2 li juri iż-żewġ fondi mikrijin maġenb xulxin u x-xhud immarkat f'ċirku aħmar it-tieqa li qabel kienet bieb; Dok. TA3 juri wkoll it-tieqa li qabel kienet bieb minn angolu differenti. Tispjega wkoll li l-inkwilini nifdu ż-żewġ fondi minn ġewwa u li ma jridx jagħtuhom informazzjoni ta' min hu il-fond l-ieħor.

Illi xehdet **Therese Agius** in kontro-eżami[38], illi hija kienet wirtet dan il-fond mingħand missierha fis-sena 2010, u tispjega li qabel mhux hi kienet tieħu ħsieb dawn il-postijiet, iżda kienet iz-zija tagħha. Tispjega li z-zija tagħha qatt

---

[37] A fol 49 tal-proċess.
[38] A fol 53 tal-proċess.

ma kienet qaltilha xejn dwar permess biex iż-żewġ postijiet jitniffdu. Dwar iż-żjara tagħha tal-post fis-sena 2015 hija tispjega li mart l-intimat qaltilha li l-bieb baqa' mwaħħal fuq in-naħa ta' ġewwa u fuq barra għamlu tieqa, u tkompli tgħid li mart l-intimat qaltilha li għamlet dan ħabba l-ażma, għaliex qed torqod isfel. Hija ssostni li din it-tieqa l-inkiwlini jżżommuha magħluqa għax mart l-intimat tibża bi lejl għax l-intimat jaħdem ta' bil-lejl. Hija ssostni wkoll li għalkemm hija m'hijiex tabiba, ma tagħmilx sens li tagħmel kamra tas-sodda isfel ħabba l-ażma, għaliex għall-ażma trid il-ftugħ, u ssosstni wkoll li din it-tieqa mart l-intimat ma tiftaħhiex. Dwar ħlas ta' kera, tkompli tispjega li mill-2015 hija ma kinitx baqgħet taċċetta l-kera, u dawn il-flus kienu jiġu depożitati mill-intimati, u kull sena tirċievi ċedola ta' depożitu.

Illi xehdet **Antonia Scerri**, mart l-intimat. Fl-affidavit[39] taghha tgħid li hi flimkien ma' żewġha jikru l-fond 13, Sqaq San Pietru, Ħamrun, u li flimkien ma din il-kamra jikru wkoll id-dar adjaċenti li tiġi 12, Sqaq San Pietru, Ħamrun. Tispjega li l-fond nru. 13 kien jikkonsisti biss f'kamra waħda u bieb li jagħti għal barra, u huma kienu krewha biex ikunu jistgħu jagħmlu kamra tas-sodda żejda u jkabbru d-dar. Tispjega li kienu krew il-fond nru. 13 mingħand ċertu Marie u ħuha Gejtu, u tgħid li dawn li jafu ben tajjeb li din il-kamra li qed jikkruha biex iniffduha mal-fond l-ieħor, tant li dawn kienu tawhom il-permessi biex jagħmlu dan. Tgħid li l-fond nru. 13 ilu għandhom madwar sittin (60) sena u ħadd mis-sidien qatt ma qalilhom xejn għax niffdu ż-żewġ properjetajiet. Tkompli tispjega li peress li hi tbgħati bi problem respiratorji, u jkollha bżonn iċ-ċirkolazzjoni tal-arja kienu ddeċidew li jikkonvertu l-bieb ta' din il-kamra f'tieqa, u tispjega li dan huwa tibdil temporanju għaliex il-bieb oriġinali għadu hemm, u biex jitreġġa lura jrid biexx jinwaqqa' ċ-ċint u tinqala' t-tieqa. Tgħid li dan it-tibdil kien hemm bżonn li jsir

[39] A fol 64 tal-proċess.

għal saħħitha. Hija tkompli tgħid li mid-dar hija ma toħroġx u lill-Anna Zerafa ma tafhiex.

Illi xehed **Amadeo Scerri**. Fl-affidavit tiegħu[40] jibda billi jispejga illi ilhu jikri l-fond 13, Sqaq San Pietru, Ħamrun għal dawn l-aħħar 55 sena, u dan jikkonsisti f'kamra waħda u bieb. Jgħid li huwa fl-istess żmien kien kera wkoll il-fond adjaċenti, liema fond huwa ikbar u jikkonsisti f'erbat ikmamar. Jispjega li huma kienu krew il-fond nru. 13 biex ikunu jistgħu iniffduha mal-fond l-ieħir u jkabbru d-dar, u jgħid li Marie, li tiġi mir-rikorrenti, Anna Zerafa, kienet tathom il-permess għal dan. Ikompli jgħid li ma kienet saret l-ebda kitba, u peress li l-iskop tal-kirja kien biex iniffidhom, kieku ma kienx hemm permess, hu ma kienx ser jikrih. Jispjega li l-intenzjoni li jitniffdu l-proprjetajiet tant dejjem kienet ċara li huwa kien uża l-istess madum fiż-żewġ proprjetajiet, u l-elettriku ukoll kien sar komuni. Jispjega li l-bieb li kellu l-fond nru. 13 qatt ma kienu jużawh għaliex din il-kamra huma kienu jużawha bħala l-kamra tas-sodda tagħhom, u ilhom jużawha hekk għal dawn l-aħħar 55 sena. Huwa jgħid li madwar għaxar snin qabel, martu kellha problem bin-nifs, u kien qed ikollha bżonn kontinwu tal-maskra tal-ossiġnu, inħalers u ħafna mediċini, ma tistax toħroġ mis-sodda u ma jkollhiex saħħa. Jgħid li biex jgħinha bl-arja kien installa air conditioner, iżda dan kien qed juża l-arja tal-kamra biss, u il-bieb li kien hemm fil-fond nru. 13 huma ma kienux jiftħuh u għalhekk kienu ddeċidew li jagħmlu tieqa temporanja u dan billi, żammew il-bieb fejn kien u għamlu ċint u tieqa, u hekk il-bieb iżommuh miftuh. Ikompli jispjega li meta tispiċċa l-kirja kulma jkun irid isir hu li jitneħħa ċ-ċint. Jgħid ukoll li mhux minnu li Anna Zerafa tkelmet mal-mara tiegħu.

[40] A. fol. 65 tal-proċess.

Illi fir-rapport tagħhom, il-**Periti David Pace** u **Elena Borg Costanzi**[41] irrelataw illi aċċedew fil-fond nru. 12, Trejqet San Pietru, Ħamrun, u dan il-fond huwa mniffed ma' proprjeta' oħra li tidher li kellha bieb fuq l-isqaq. Huma ħadu konjizzjoni tal-fatt illi llum dan il-bieb li kien jgħati għall-isqaq tfassal bħala tieqa sabiex isservi bħala ventilazzjoni għall-kamra tas-sodda. Jirrelataw li l-faxxa tal-ġebel illi kienet torbot mal-apertura tal-bieb għadha in situ, min-naħa ta' ġewwa jidher illi l-bieb oriġinali ukoll għadu in situ u rriżultalhom li ċ-ċint li tfassal jista' jitneħħa pjuttost faċilment. Jirrelataw ukoll li saret ukoll fetħa bejn din il-kamra u l-proprjeta' aċċessibbli mill-bieb nru. 12, liema xogħolijiet jikkunsidraw li saru circa ħamsin sena ilu.

Illi xehed **Amadeo Scerri** in kontro-eżami[42]. Hawn jitlaq billi jispejga li l-kirja tal-fond nru. 13 kienet oriġinarjament bdiet fuq isem in-nanna tal-mara tiegħu, u huwa ma kienx involut. Ikompli jgħid li meta huwa kien kera l-fond nru. 13, Marie, li tiġi iz-zija tar-rikorrenti, kienet tgħatu l-kunsens li jiftaħ bieb biex dan il-fond iniffdu mal-fond adjaċenti, u dan kien sar ħamsa u ħamsin sena qabel. Jgħid li għalkemm qabel kien hemm omm il-mara xorta kien qed joqgħod hemm. Huwa jispjega li fuq il-fond nru. 12, huwa jħallas il-kera lil ċertu Moses u huwa kien infurmah ftit wara li kien niffed il-fond ma dak adjaċenti (nru.13). Ikompli jispjega li l-fond nru. 13 jikkonsisti biss f'kamra waħda, u kien għalhekk li talab il-permess mingħand Marie biex iniffed din il-kamra mal-fond adjaċenti. Huwa jispjega wkoll li ħlief għal dak li ġara riċenti, f'dawn l-aħħar ħamsa u ħamsin sena, ħadd mis-sidien tal-fond nru. 13 qatt ma kien mar fuq il-post biex jara. Dwar il-bieb li ġie konvertit f'tieqa, jispjega li huma dan il-bieb ma kienux jiftħuh, u llum għamlu tibdil temporanju biex ikollhom aktar nifs ħabba li l-mara tiegħu tbgħati bin-nifs, u dan għamlu billi l-bieb xorta

[41] A fol 83a *et seq* tal-proċess.
[42] A fol 97 tal-proċess.

ħallieh hemm u għamel ħajt temporanju. Jispjega li qabel għamel dan huwa ma kienx talab il-permess ta' ħadd għaliex din kienet xi ħaġa temporanja li għamel.

Illi kompla jixhed in kontro-eżami **Amadeo Scerri**[43]**,** illi huwa kien għamel ix-xogħolijiet fejn kien niffed proprjeta' ma oħra qabel iżżewweġ, ħamsa u ħamsin sena ilu, fejn hu u martu kienu jgħixu ma' omm il-mara u kienu niffdu ż-żewġ proprjetajiet bil-permess ta' Mari, il-persuna li kienet tiġbor il-kera dak iż-żmien. Jispjega li biex talabha l-permess Mari kienet marret hi personalment peress li kellha ħanut viċin tal-fond in kwistjoni. Jerġa jispjega li huwa qatt ma kien juża l-bieb tal-fond nru. 13, iżda dejjem użaw il-bieb tal-fond nru. 12, u jerġa jispjega wkoll li llum il-bieb tal-fond nru. 13 għadu hemm imma għamel tieqa u ħajt temporanju biex ikollhom l-arja peress li l-mara marida fis-sodda, u dan ix-xogħol għamlu madwar għaxar snin qabel. Jgħid ukoll li qabel għamel dawn ix-xogħolijiet huwa ma kien informa lil ħadd. Jerġa jispjega wkoll li l-kirja oriġinali kienet fuq omm il-mara tiegħu, Carmela Attard. Huwa jkompli jgħid li għal ħlas tal-kera lil Mari biss kien jaf, u jgħid li huwa ma kienx jaf lil ċertu Gejtu Sultana.

Illi xehdet għal darb'oħra **Tereza Agius** in eżami[44]. Tgħid li din il-kera bdietha in-nanna tagħha fl-1967 lill-omm il-mara tal-intimata. Tkompli tgħid li t-tibdil fil-fond ma kienx sar mill-ewwel, in fatti fl-2010, meta kienet marret iżżur il-post, il-bieb ta' barra kien għadu miftuħ, u kif fl-2015, meta mietet iz-zija tagħha, Maria Sultana, li l-bieb ma kienx baqa' jeżisti. Tispjega li wara l-mewt ta' Maria Sultana, il-fond kien waqa' fuqha u fuq il-kuġini tagħha, u meta marru jżuru dan il-fond, kien il-kuġin tagħha li kien informa lill-intimat li Maria kienet mietet. Tkompli tgħid li wara li mietet iz-zija Mari huma ma kinux

[43] A fol 111 tal-proċess.
[44] A fol 114 tal-proċess.

baqgħu jaċċettaw il-kera mingħand l-intimat, u tgħid li hi personalment qatt ma kienet ġabret il-kera.

Kunsiderazzjonijiet Legali:

Illi din hija talba mir-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja u konsegwentement sabiex l-intimat jirrilaxxa il-pussess vakanti tal-fond numru 13, Triq San Pietru, Ħamrun, u dana stante li għamel tibdil strutturali, ossia li niffed il-fond tar-rikorrenti ma' fond adjaċenti li jappartjeni lil terzi, kif ukoll li mbarra l-bieb tal-fond li kien jagħti għal fuq l-isqaq. Barra minn hekk ir-rikorrenti jitolbu li dan il-Bord jordna l-ħlas ta' arretrati ta' kera, inkluż li l-intimat iħallas lir-rikorrenti d-danni sad-data tal-iżgumbrament effettiv.

Ikkunsidra:

Illi bħala daħla qasira jerġa jiġi mfakkar li huwa l-obbligu tal-inkwilin li jutilizza l-fond mikri lilu għall-użu hemm miftiehm u b'dik id-diliġenza ta' *bonus parterfamilias*[45]. L-inkwilin b'hekk iwieġeb għat-tarrieq li jseħħ waqt l-inkwilinat, sakemm verament ma jurix li l-ħsara tkun seħħet mingħajr ħtija tiegħu[46]. Hawnhekk l-oneru huwa fuq spallejn l-inkwilin. Imbagħad, ġie wkoll ritenut li l-inkwilin għandu l-oneru li jieħu l-kawteli neċessarji sabiex jieħu ħsieb in-nuqqas ta' deterjorazzjoni ta' xi fond mikri[47]. Strettament abbinat mal-

[45] Artikolu 1554(a) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Carmen Cassar vs Marianne Aquilina *et,*</u>** (App Ċiv Nru: 108/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2022.
[46] Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[47] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Saviour Camilleri *et* vs Anthony Muscat,</u>** (Ċit Nru: 580/2004) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-26 ta' Ġunju 2012 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"Illi hi obbligazzjoni primarja ta' kull kerrej u detentur ta' fond illi dan ghandu jisserva bih bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim (artikolu 1554 (a), Kodici Civili) u dan ghandu jkun ghad-*

obbligi prinċipali tiegħu, imsemmi aktar qabel, huwa wkoll obbligu tal-inkwilin li jirritorna u jgħaddi lura l-fond (f'dan il-każ inkluż l-użu tal-lift) fi stat tajjeb[48]. Ukoll, m'huwiex permess li l-inkwilin jagħmel tibdil fil-fond lokat jekk mhux bil-kunsens tas-sid[49]. Madanakollu, hu aċċettat ukoll li l-kerrej mhux inibit milli jagħmel tibdil fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond[50], bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol.

Kawżali - Tibdil Strutturali:

Illi r-rikorrenti qiegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimat a bażi tal-allegazzjoni li l-intimat għamel tibdil strutturali mingħajr il-kunsens tagħhom fil-fond li huwa qiegħed jikri mingħandhom. Dan it-tibdil jikkonsissti fit-

---

durata shiha tal-kirja, u ma dan jinghad li l-kerrej ghandu l-obbligu li jirrestitwixxi l-fond fit-terminazzjoni talkirja fl-istat li hu jkun ircevih. Din l-obbligazzjoni tikkonsisti fit-tehid ta' dawk il-kawteli necessarji ghal kustodja u konservazzjoni tal-fond."

[48] Għalhekk jidħol fix-xena l-artikolu 1126(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, rigwardanti obbligazzjonijiet ġenerali. Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar vs B&M Supplies Ltd,** (App Ċiv Nru: 152/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-1 ta' Diċembru 2004 u ċioe: "*Gjaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f' gheluq il-kirja jezistu, imbaghad, principji ta' indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi "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 mal-precitat dispost 1561, Kodici Civili, igib li l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija hu mil-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma' dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-Artikolu 1133, Kodici Civili li jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti; B' illustrazzjoni ta' dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata "in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessita` conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno ..." ("**Negte. Giovanni Azzopardi -vs- Negte. Vincenzo Cuschieri**", Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Mejju 1925 (**Kollez. Vol. XXVI P II p 102**). Dannu dan li meta 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;"*

[49] Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[50] Dwar dan il-Bord jissenjala dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Gaetana Debattista *et* vs Loreta Maria Cachia *et*,** (App Ċiv Nru: 46/2009) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' Marzu 2017.

tniffid tal-fond appartenenti lir-rikorrenti fl-indirizz nru. 13, Triq San Pietru, Ħamrun, ma' dak adjaċenti, bin-numru 12, Triq San Pietru, Ħamrun, u l-fatt li l-intimat għalaq il-bieb ta' barra tal-fond nru. 13, Triq San Pietru, Ħamrun, u minflok ġiet installata tieqa.

Illi għalhekk il-Bord irid jikkunsidra jekk il-fatt li ġie imbarrat il-bieb prinċipali tal-fond nru. 13, Triq San Pietru, Ħamrun, kif ukoll il-fatt li l-istess fond tniffed mal-fond adjaċenti joħloqx preġudizzju gravi għar-rikorrenti, u dan biss fl-isfond ta' kif jirriżultaw l-affarijiet mill-atti.

Illi bi prinċipju huwa aċċettat li l-liġijiet tal-kera (relevanti għall-kirjiet hekk imsejjħa "protetti" ma humiex intiżi sabiex għal xejn b'xejn jivvantaġġja lis-sid sabiex dan jieħu vantaġġ minn kull ċirkostanza, a skapitu tal-inkwilini[51].

Illi l-ġurisprudenza taffiet sew dik li tidher hija projbizzjoni assoluta indikata fl-artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta riferut aktar qabel. Hekk allura instab li ma jkunx hemm lok għar-ripresa (u allura eventwali żgumbrament) ta' inkwilin jekk għad li tibdil ikun sar mingħajr kunsens, jinstab li dawn il-bidliet:

[51] Ara f'dan is-sens **Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg** (App. Ċiv. Nru: 26/1999/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar l-20 ta' Ottubru 2003. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Francis Zammit Haber *et* vs Xewkija Tigers Football club** (App. Ċiv. Nru: 6/1997/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar is-26 ta' April 2006, fejn ġie mfisser hekk, "*Fl-ispirtu ta' l-insenjament paċifiku dettat u ripetut f'bosta deċiżjonijiet illi "skop tal-liġi mhux dak li tavvantaġġja lis-sid b'mod li dan ikuun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkustanza, anke l-aktar żgħira u ġenwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-fond lilu mikri." Ara Kollezz. Vol. XXXIII.i.181; Vol. XXXVI.i.164; Vol. XXXIX.i.279 u Vol. XLVI.i.180, fost oħrajn.'*. Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonia Vella *et* vs John Grech,** (App. Ċiv. Nru: 1/2000/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar l-14 ta' Lulju 2004, fejn intqal illi "*Ma jkunx ħażin jekk għal darba oħra jiġi mfakkar dak li ġie wisq drabi ripetut, u ċjoe', illi l-liġi li saret u qegħda fis-seħħ biex tagħti ċerta garanzija ta' sigurta' tal-kiri, ma tistgħax tiġi nterpretata b'mod li tipprovdi pretesti anke minn ċirkostanzi żgħar u innokwi għas-sid biex kerrej jiġi żgumbrat (**Mamo -vs- Cachia**, Appell Ċivili, 1 ta' Ġunju 1964).'*

1. Ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ossija mhux ta' importanza straordinarja.
2. Ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew preżenuta tal-kirja.
3. Ma jippreġudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta', l-aktar għal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat.
4. Jistgħu jiġu mneħħija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista' jiġi kif kien qabel.
5. Ikunu meħtieġa jew ta' bżonn għat-tgawdija.

Illi b'hekk, fejn il-fatti partikolari tal-każ[52] juru li dawn l-element jiġu sodisfatti, ma jkunx hemm lok għas-sanzjoni estrema tar-ripreża tal-fond[53]. Illi tibdil li jaqa' fil-parametri tal-prinċipji hawn fuq elenkati, m'għandux jiġi meqjus bħala tibdil strutturali li għandu jwassal għall-iżgumbrament tal-

[52] Għandu dejjem jibqa mfakkar li huwa f'idejn l-awtorita ġudikanti tevalwa l-entita' tat-tibdil, skond iċ-ċirkostanzi. Fost diversi, il-Bord jissenjala dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Agius vs Frances Abela *et*,** (App Ċiv Nru: 12/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-appell (Sede Inferjuri) nhar il-25 ta' Novembru 2015 fejn reġa ġie mfakkar hekk: *"Ghalhekk ir-regola generali li ma jistghux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid, m'ghandhiex tinftiehem bhala regola assoluta u hu mholli ghall-apprezzament tal-gudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar."*

[53] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Baldacchino *et* vs. George Zammit** (App. Ċiv. Nru. 35/2001/1) Qorti tal-Appell (Inferjuri) mogħtija nhar il-25 ta' Jannar 2006 fejn ingħad hekk: *"Dan premess, in linea ta' principju generali, u skond gurisprudenza kostanti fuq it-taghlim tal-**Laurent** (Vol. XXV Para. 253) huwa accettat, b' interpretazzjoni ta' l-Artikolu 1564 (1) precitat, illi avolja ma jottjenix il-permess tas-sid il-kerrej jista' jaghmel tibdiliet jew innovazzjonijiet, anke strutturali, fil-fond lokatizju, basta li dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li jkunu ta' beneficcju ghall-kerrej, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, u jistghu jitnehhew, jekk ikun il-kaz, fit-tmiem tal-kirja. Ara Kollez. Vol. XXV P I p 206 u Vol. XXXVII P I p 156, fost ohrajn."*. Bl-istess mod, propju fuq postijiet li ġew imniffda, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Konti Alfred Sant Fournier *et* vs Gasan Enterprises Limited *et*,** (App Ċiv Nru: 94/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Novembru 2017 (it-tentattivi ta' ritrattazzjoni ta' din is-sentenza ġew miċħuda).

inkwilin[54] u għalhekk lanqas ma għandu jiġi meqjus bħala ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja[55].

Illi applikati dawn il-prinċipji tal-każ, il-Bord isib li din il-kawżali għandha tfalli.

Illi jirriżulta mill-provi li it-tibdil strutturali lamentat mir-rikorrenti huwa effettivament, fil-fehma ta' dan il-Bord ta' natura parzjali[56] u li faċilment

---

[54] Fis-sentenza fl-ismijiet **Doctor Alfred Grech vs. Joseph Muscat et** (App. Ċiv. 392/1993/1) Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-10 ta' Ottubru 2003, b'senjalazzjoni ta' ġurisprudenza preċedenti, ġie mfakkar ukoll hekk: *"Fil-kawza fl-ismijiet Anthony Zammit et. vs. Charles sive Carmelo Mizzi deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Frar 1996, talba ghal zgumbrament mis-sidien giet michuda minkejja li t- tibdiliet u xoghlijiet li saru f'hanut f'Haz Zabbar kienu jinvolvu twaqqigh ta' hitan antiki, tisqif ta' bitha u tibdil ta' madum antik. Fil-kawza fl-ismijiet Marie Louise Agius pro et. noe vs. Ingrid Mifsud deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) moghtija fl-20 ta' Novembru 1998 talba ta' zgumbrament mis-sidien giet ukoll michuda u s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera giet revokata minkejja l-fatt li x-xoghlijiet li saru kienu* ***jikkomprendu gheluq ta' bieb u fetha ta' tieqa minfloku****; gheluq komplet ta' tieqa ta' l-injam; twaqqigh ta' hajt divizorju; bdil tal-madum filkamra ta' l-ikel u twaqqigh ta' hajt iehor fl-ewwel sular. Fis-sentenza elaborata taghha din il-Qorti qalet li mhux korrett li jinghad li l-Qrati "wessghu" l-parametri tal-ligi dwar liema xoghlijiet strutturali kien permess lill-inkwilin li jaghmel minghajr il-kunsens tas-sid. Din il-Qorti ziedet hekk: "Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom l-inkwilin seta' jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xoghlijiet ma jirrikjedux il-kunsens tas-sid".* ***(enfasi tal-Bord)***

[55] Hija ta spiss ġustament ċitata s-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Laferla vs Paul Camilleri**, Qorti tal-Appell (Inerjuri), 24 ta' Novembru 2003 (Rik. Nru. 147/1998/1) tgħid hekk: *"Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom il-kerrej jista' jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xoghlijiet ma jehtiegux il-kunsens tas-sid. Tali kunsens mhux mehtieg fil-kaz fuq imsemmija (ara sentenzi, Qorti Civili, Prim'Awla, "Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici", 17/10/1935, Vol Koll XXIXH-2-680; App. "Caruana Gatto et vs Busuttil" Vol. Koll. XXX-1-894; App. "Grech vs Gauci; 1/8/53, Vol. Koll XXXV 11-1-156; App. "Cauchi vs Borg', 3/10/58, XL11-415; App. Inf. "Cassar vs Testa", 15/1/57, Vol. Koll XL1-1-708; App. Mill-Bord, Stivala vs MTS Limited 18/6/98. App mill-Bord "Agius vs Chetcuti", 20/11/98; "Jaccarini et vs Cassar et", Bord li jirregola l-Kera, 9/6/83; "Grech noe vs Falzon et", 26/9/2000; "Sammut vs Muscat" 2/5/2002, it-tnejn decizi mill-Bord li Jirregola l-Kera;"*

[56] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Doctor Alfred Grech vs Joseph Muscat *et*** (App. Ċiv. 392/1993/1) Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-10 ta' Ottubru 2003, riferuta f'notament ta'qabel, fejn ingħad hekk: *"hemm gurisprudenza, anke qadima, fis-sens li anke certu tip ta' xoghol li jinvolvi twaqqigh jew ticrit ta' hitan m'huwiex bizzejjed biex jammonta*

jistgħu jiġu mġedda lura fit-tmiem tal-kirja in kwistjoni. Dan l-aħħar punt joħroġ ampjament mill-rapport tal-membri tekniċi[57] hekk maħtura minn dan il-Bord kif preċedentement presedut.

Illi d-destinazzjoni tal-fond lokat bl-ebda mod ma jista' jiġi argumentat li inbidel, u dana stante li l-użu tal-fond lokat kien u baqa' wieħed ta' natura residenzjali. Imbagħad, kif jemerġi mir-rapport tal-membri tekniċi, kaġun tat-tibdil li ġie eżegwit fil-fond mill-intimat, is-solidita' tal-bini bl-ebda mod ma ġiet affettwata. Mill-provi prodotti jirriżulta li t-tibdil eżegwit mill-intimat kien ta' utilita' u ta' bżonn sabiex huma jkunu jistgħu igawdu l-fond lilhom mikri bl-aħjar mod possibbli, u dan peress li l-fond nru. 13 jikkonsissti biss f'kamra waħda[58].

Illi għalhekk il-Bord iqis li meta l-intimat niffed il-fond 13, ma' dak nru. 12, għamel hekk għaliex fil-fond kienet tgħix familja sħiħa, u għaliex din il-kamra lanqas kellha l-faċilita' bażika ta' kamra tal-banju. In oltre, l-bieb ta' barra ġie **temporanjament**[59] konvertit f'tieqa sabiex il-kamra jkollha l-ventilazzjoni neċessarja.

---

ghal tibdil strutturali li jwassal ghax-xoljiment tal-kirja. Hekk inghad fil-kawza fl-ismijiet <u>*Rutter Giappone vs. Strickland*</u>*, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Gunju 1922 fejn ix-xoghlijiet effettwati kienu* <u>*inter alia*</u> *jikkomprendu- it-tkissir ta' hajt shih;- il-bini ta' zewg "toilets" fil-fond;- il-kostruzzjoni ta' tarag intier;- it-tkissir/twaqqigh ta' hajt iehor fis-sala;- it-tisqif ta'parti mill-bitha.Mhux hekk biss imma l-Qorti ta' l-ewwel grad fis-sentenza appellata irriferiet ukoll ghad-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet* <u>*Cachia Zammit Randon et vs. Mifsud Bonnici noe*</u> *moghtija mill-Qorti ta' Appell fis-17 ta' Ottubru 1935 li segwiet dak li gie ritenut u deciz fil-kawza antecedenti.* (ritrattazzjoni ta' din is-sentenza ġiet miċħuda permezz ta' deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superuri) b'kompożizzjoni differenti nhar it-28 ta' Jannar 2005.)

[57] A fol 83d tal-proċess.

[58] Ara affidavit tal-intimat a fol 65 tal-proċess, u x-xhieda in kontro-eżami tal-intimati a fol 103 tal-proċess. Dan apparti li fil-fehma tal-Bord ma ġiex kontradett li tibdil seħħ ukoll minħabba l-qagħda fiżika ta' mart l-intimat.

[59] Tant illi kif jikkonfermaw il-membri tekniċi (af fol 83c *et seq* tal-proċess), u l-intimat stess waqt ix-xhieda tiegħu, il-bieb oriġinali kien baqa' *in situ*. Ingħad hekk "l-*'bieb tfassal bħala*

Illi fl-għexieren ta' snin li ilu mikri dan il-fond, ir-rikorrenti u/jew l-ante-kawża tagħhom, ma għamlu xejn sabiex joġġezzjonaw għat-tniffid taż-żewġ proprjetajiet[60]. Iktar minn hekk, jirriżulta li anke fis-sena 2010 meta miet missier ir-rikorrenti Therese Agius, u hija kienet żaret dan il-fond sabiex tkun tista' ssir il-*causa mortis* ta' missierha[61], din ma ħadet l-ebda passi. **Din il-kawża infetħet fis-sena 2018.**

Illi in oltre, dan il-Bord jissenjala l-fatt ukoll li barra minn hekk, sta lir-rikorrenti jippruvaw li l-fond ġarrab ħsarat konsiderevoli mill-inkwilin kif jitlob l-Artikoli 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[62], punt li r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu.

---

tieqa sabiex isservi bħala ventilazzjoni għal kamra tas-sodda. Illi tfasslet tieqa fuq għoli ta' erbgħa filati, menti il-kumplament tal-filati illi huma taħt is-soll tat-tieqa jeżebixxu cladding tas-sejjieħ tul il-wisgħa tal-bieb. Għaldaqstant, il-faxxa tal-ġebel illi kienet torbot mall-apertura tal-bieb għadha in situ. Illi minn naħa ta' ġewwa jidher illi l-bieb oriġinali għadu in situ u ċ-ċint li tfassal ***jista' jitneħħa pjuttost faċilment.'***

[60] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs. Reverendu Dun Roderick Camilleri *et*,** (Rik. Nru. 107/2016JD) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-22 ta' Settembru 2022 (ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar il-14 ta' Ġunju 2023), inċidentalment li kienet ukoll titratta fuq alterazzjonijiiet strutturali, fejn ġiet ritenut is-segwenti: *"Dan il-Bord huwa sodisfatt ukoll li l-bqija tat-tibdil, li kien sar preċedentement, kien debitament aċċettat, espressament jew taċitament, mill-awturi tar-rikorrent, u f'kull każ kien tal-istess natura u portata bħal dak eżegwit aktar riċentement għall-finijiet ta' din l-azzjoni."*

[61] A fol 49 tal-proċess.

[62] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Grazio Gerada vs Salvatore Pace** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Marzu 1984 fejn ġie mtenni hekk: "*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 l-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'.* Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar**, (App. Ċiv. Nru: 18/2010AE) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar is-27 ta' April 2016 fejn ġie ritenut li: *'Kemm taht il-ligijiet specjali tal-kera, kif ukoll taht id-disposizzjonijiet generali tal-Kodici Civili, l-inkwlin huwa obbligat li jiehu hsieb il-haga mikrija lilu bhala bonus paterfamilias, u, jekk minhabba dan in-nuqqas, tigri l-hsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal ghall-hall tal-kirja.* ***Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-hsara tkun ta' certa gravita'***.

Illi eżaminat kollox, il-Bord isib li r-raġuni għar-ripreża taħt din il-kawżali ma ġietx pruvata.

Kawżali - Arretrati ta' Kera

Illi l-Bord ikollu jistqarr li ma tantx fehem jekk il-premessa tan-nuqqas ta' ħlas da parti tar-rikorrenti intużatx biss ai fini tat-talba konċernanti l-ħlas tal-kera jew jekk din kinitx intiża ukoll bħala raġuni għat-terminazzjoni u ripresa. Dan qiegħed jingħad għaliex mill-ġabra tal-provi, l-enfasi kien kollu fuq it-tibdil strutturali eżaminat hawn fuq u mhux fuq din il-kawżali. Tassew, anke in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti hija sajma minn kwalunkwe forma t'argumentazzjoni dwar dan u tiffoka biss fuq il-kawżali konċernanti l-allegat tibdil. Madankollu, ġaladarba l-ewwel talba tgħid hekk: *"Jittermina l-kirja viġenti u dan stante r-raġunijiet fuq premessi",* u n-nuqqas ta' ħlas hija premessa, jeħtieġ li din tiġi eżaminata[63], anke jekk b'mod brevi.

Illi mingħajr espożizzjoni twila, huwa ben rikonoxxut u aċċettat li fost l-iprem obbligazzjonijiet tal-inkwilin, huwa li huwa jħallas **puntwalment** il-korrispettiv tal-kera. Dan ma huwa xejn għajr dak li jrid l-artikolu 1554(b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Iżda dan affermat, ma jfissirx ukoll illi n-nuqqas ta' ħlas jissarraf awtomatikament fit-telf tat-titolu ta' godiment jew, it-telfien tal-protezzjoni tal-liġi[64].

Ghalhekk il-Kap 69 jesigi li biex jinghata permess sabiex ma tiggeddidx il-kirja trid issir 'hsara hafna', bl-Ingliz 'considerable damage', u fit-test originali Taljan 'abbia cagionato danni considerevoli al fondo'. ***(enfasi tal-Bord)****.*

[63] Dwar l-importanza ta' kawżali quddiem dan il-Bord, jiġi senjalat dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef**, (App Ċiv Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018. Bl-istess mod, issir referenza għal dak li seħħ fil-proċeduri fl-ismijiet **Charles Borg *pro et noe* vs Helen Scicluna,** (App Ċiv Nru: 105/2000) finalment deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Marzu 2016.

[64] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **L&D Attard Company Limited vs Joseph Mifsud,** Qorti tal-Appell (Inferjuri), 25 ta' Jannar 2006.

Illi kif drabi oħra ġie ritenut, "*il-morożita' ma hijiex proprjament nuqqas ta' ħlas sic et sempliciter imma nuqqas ta' ħlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni"*[65]. Issa, kif huwa magħruf, din il-liġi speċjali[66] tirrikjedi żewġ interpellazzjonijiet għal żewġ skadenzi. Ma hemmx għamla fissa, jew żmien, ta' meta u kif għandha sseħħ l-interpellazzjoni[67], b'dana li l-liġi tippenalizza mhux in-nuqqas ta' ħlas iżda t-tardivita' tiegħu. Tajjeb jingħad ukoll li l-interpellazzjoni mhux neċessarjament għandha ssir mis-sid il-kera biss iżda tista' ssir ukoll minn persuni awtorizzati minnu[68].

Illi l-Bord ikollu jistqarr li imkien ma ġie purvat li saret xi forma t'inerpelazzjoni tal-kera. Anzi, jirriżulta propju l-oppost. Il-kirja tħallset u ġiet aċċettata fis-sena 2014. Mis-sena 2015 l'hemm il-kirja ġiet rifjutata. Għalhekk bl-ebda mod ma jista' jingħad li hemm raġuni valida fit-termini tal-liġi sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament ta' inkwilin[69].

---

[65] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenzi fl-ismijiet **Louis Bianchi vs Sliema Wanderers Football Club**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), tad-9 ta' April 2008 u dik klassika fl-ismijiet **Giovanni Spiteri et vs Rev. Monsinjur Kanonku Kapitolari Dun Giorgio Cefai**, Appell, 20 ta' Mejju 1963.

[66] Għaliex din hija kirja protetta.

[67] Fost diversi il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Virgilia Azzopardi *et* vs Raymond Farrugia *et*,** (Rik Nru: 60/2008) mogħtija minn daa il-Bord kif hemm preseduta nhar it-28 ta' Ġunju 2012 (mhux appellata).

[68] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Merceica *et* vs Christopher Engerer,** (Rik Nru: 203/1998) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Diċembru 2001 fejn ingħad hekk: *"Jinghad illi l-Kap. 69 jesigi illi sid il-kera "jitlob il-hlas" tal-kera minn ghand l-inkwilin. Il-ligi bl-ebda mod ma tispecifika kif kellha ssir din it-talba u ghalkemm hu rakkomandat anke mill-gurisprudenza illi jkun sewwa illi l-interpellazzjoni ssir permezz ta' ittra registrata, dan kien jinghad biss ghall-fini tac-certezza tal-prova u bhala salvagwardja kontra l-ambigwita' u l-incertezza taghha mhux ghaliex il-ligi hekk kienet tirrikjedi. Kien bizzejjed illi jigi pruvat illi t-talba ghall-hlas saret anke jekk bilfomm biss u* ***anke jekk is-sid jaghmilha permezz ta' terzi persuni li jagixxu f'ismu jew b'mod iehor****. Hekk per ezempju mhux eskluz illi t-talba tas-sid ghal kera ssir permezz ta' mezz elettroniku bhal e-mail jew chat talk. L-importanti hu illi s-sid ikun f'posizzjoni illi posittivament jipprova illi l-interpellazzjoni saret li tfisser illi hu jkun talab il-hlas u l-inkwilin ikun ircieva dik it-talba".* ***(enfasi tal-Bord).***

[69] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Alfred Falzon vs Karmenu Scerri,** (App. Ċiv. Nru. 128/1998/1) Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat-23 ta' Ġunju 2004, fejn ingħad

Illi għalhekk anke hawnhekk it-talba għar-ripreża hija ħażina.

Illi naturalment, bil-fatt li m'hux sejjer ikun hemm ordni ta' żgumbrmaent, tfalli wkoll ir-raba' talba tar-rikorrenti li bħal donnha[70] xi forma ta' danni (il-Bord fehem għall-okkupazzjoni) tal-intimat sad-data tal-iżgumbrament.

Illi b'hekk jifdal biss it-talba **għal-ħlas** tal-allegati arretrati.

Illi mill-ewwel jingħad li l-Bord kien jippretendi ferm aktar attenzjoni fl-ammont u fil-kwalita' tal-provi prodotti[71]. Kienet biss ir-rikorrenti Therese Agius li għażlet li tixhed f'dawn il-proċeduri. Dan pero m'għandux ifisser li

hekk: *"F'materja fejn il-ligi trid tissalvagwardja d-dritt tas-sid ghall-hlas tal-kera li hu wiehed mill-obbligi principali ta' l-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-izgumbrament hi naturalment mehtiega u ghandha tigi applikata, imma dan biss f'dawk il-kazijiet fejn il-ligi strettament timponiha. Id-dicitura tal-ligi ghandha tigi allura applikata imma* ***l-interpretazzjoni li ghandha tinghata ghandha tkun restrittiva, anke jekk korretta. Dan ghaliex is-sanzjoni ta' l-izgombru ma hijiex mahsuba fil-ligi bhala xi vantagg li jista' jakkwista s-sid bhala konsegwenza tan-non pagament tal-kera fit-terminu stabbilit, imma bhala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligu tieghu li jhallas il-kera. Hu ghalhekk li l-gurisprudenza hi konkordi li ma timponix is-sanzjoni tal-izgumbrament f'dawk il-kazijiet fejn id-dispost tal-ligi ma jkunx gie osservat bi precizjoni jew fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment gustifikat fl-inosservanza ta' l-obbligi kontrattwali tieghu".*** *Ri-affermati dawn il-principji, dettati mill-bon sens u l- kawtela guridika, jibda biex jigi precizat illi* ***"jispetta lis-sid li jipprova b'mod definit u bla dubbju ragjonevoli mhux biss li jkun ghamel interpellazzjonijiet skond il-ligi u li dawn ikunu waslu ghand l-inkwilin imma wkoll li l-inkwilin ikun baqa' inadempjenti" ("Maria Concetta Vella –vs- Federico Galea", Appell, 24 ta' Jannar 1997).".*** **(enfasi tal-Bord)**

[70] Għaliex m'hijiex ċara.

[71] Tinħass il-ħtieġa li jiġi mfakkar dak li ngħad għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Roland Schaffrath vs www.Travel TV p.l.c.</u>,** (Ċit Nru: 1962/2000) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Ġunju 2001 (mhux appellata) u ċioé: *". Attur ma jistax inehhi minn fuqu dan l-obbligu billi jappella ghas-sens ta' hniena jew dehen arbitrali tal-gudikant minghajr ma jaghti hjiel ta' prova ta' dak li jitlob. Dan japplika izjed u izjed f'dan il-kaz fejn l-imharrek huwa kontumaci, u l-Qorti jaqa' fuqha d-dmir li tgharbel b'izjed reqqa l-provi mressqa quddiemha mill-attur. Il-Qorti ma tistax tintalab taghmel xoghol l-attur;"*

din it-talba għandha tiġi mwarrba fuq hekk biss[72]. Dan għaliex il-prinċipju huwa li x-xhieda *ponderantur non numerantur*[73].

Illi kien propju l-intimat li mela l-vojt billi eżebixxa kopja tal-ktieb tal-kera[74] u kopji ta' ċedoli ta' depożitu[75]. Minn dawn il-provi lil dan il-Bord jirriżultalu s-segwenti:

1. Il-kirja kienet u għadha waħda residenzjali li tmur lura għal qabel is-sena 1989, u ma kienx hemm u għad m'hemmx skrittura dwarha.
2. Fis-sena 2010, wara l-mewt ta' Carmena Attard (omm il-mara tal-intimat), kien ġie rikonoxxut bħala l-kerrej l-intimat, Amadeo Scerri.
3. Il-kera, fl-ammont ta' €90 fis-sena baqgħet tiġi aċċettata sal-perjodu li jkopri sal-21 ta' Frar 2015, u minn hemm 'il quddiem, ir-rikorrenti kienu rrifjutaw tali kera.

[72] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Paul Fenech vs Carmel Cortis,** (Rik Ġur Nru: 1249/2011) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Settembru 2022 (mhux appellata) fejn ġie ribadit hekk: *"Issa huwa miżmum fil-ġurisprudenza li l-apprezzament tal-provi mhuwiex xi eżerċizzju matematiku fis-sens li l-qorti trid bilfors taċċetta verżjoni jew oħra skont in-numru ta' xhieda li jkunu sostnew tali verżjoni. Tassew, ix-xiehda ta' xhud wieħed, jekk emmnuta, tista' tkun biżżejjed sabiex l-qorti tasal għall-konklużjoni tagħha (ara Anthony Paċe v. Frances sive Franca Camilleri et, Appell Superjuri, 26 ta' Mejju, 2017). Kif tgħid ilmassma Latina: ponderantur non nemunerantur (ara Gaetano Micallef v. Martha Micallef, Appell Superjuri, 7 ta' Frar, 2019);"* Kif tajjeb poġġietha il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **John Falzon *et* vs Grace Sant,** (App Ċiv Nru:1331/1999/1) mogħtija nhar is-17 ta' Ottubru 2022: "*Il-fatt illi l-atturi appellant jikkorroboraw lil xulxin fix-xiehda tagħhom waqt illi l-konvenuta-appellata hija weħedha ma jfissirx illi għax numerikament jegħelbu mela għandhom bilfors jitwemmnu l-atturi-appellanti."*
[73] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet għas-sentenza fl-ismijiet **Moviment Azzjoni Soċjali vs Noel Borg,** (App Ċiv Nru: 188/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-18 ta' Lulju 2004 fejn ġie mfakkar hekk: *"F'dan l-istadju huwa opportun li jigi senjalat li f'materja ta' xhieda u apprezzament tal-provi, japplika l-principju li x-xhieda ponderantur non numerantur, li jfisser li, minkejja li parti tkun ressqet diversi xhieda, il-Qorti tista' tikkunsidra bhala veritiera ix-xhieda ta' xhud wiehed biss, kemm-il darba tkun konvinta li dak ix-xhud ikun qed jghid il-verita`"*.
[74] A fol 129 e*t seq* tal-proċess.
[75] A fol 117 *et seq* tal-proċess.

4. Jirriżulta wkoll mill-atti, illi mis-sena 2019 sas-sena kurrenti, l-intimat kien iddepożita l-kera dovuta fir-reġistru tal-qorti permezz ta' ċedoli ta' depożitu.

Illi huwa magħruf li sabiex id-depożitu permezz ta' ċedola (ħlas ġudizzjarju) jitqies bħala pagament (u estinzjoni ta' dik l-obligazzjoni) irid l-ewwel jiġi pruvat li kien hemm offerta tal-ħlas u din ġiet rifjutata mingħajr ebda raġuni[76]. Jekk persuna ma tipprovax dan allura jkun ifisser li l-ħlas effettivament ma sarx[77]. Il-Qrati tagħna kellhom issa diversi okkażjonijiet jeżaminaw dan fil-qafas tal-liġi speċjali tal-kera[78].

---

[76] Artikolu 943 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti msemmija fl-artikoli 1173 u 1174 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[77] Fost diversi, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Ian Spiteri vs Angelique Xerri,** (Rik App Nru: 556/18/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023, fejn, b'riljev minn ġurisprudenza preċedenti ġie mfisser hekk: "*Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-konsegwenza li jġib miegħu xenarju fejn id-depożitu li ma jkunx sar "skont il-liġi" hija mbagħad misjuba fl-Artikolu 1174(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan l-artikolu nsibu li "Id-depożitu m'għandux l-effetti msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jekk il-kreditur ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Każ partikolari li fih inxteħet aktar dawl fuq dan l-artikolu kien dak fl-ismijiet ta' Remigio Camilleri et. v. Joseph Caruana Soler et., deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-27 ta' April, 1965, u li fih intqal b'mod partikolari li: "biex depożitu ġudizzjarju jkun validu jrid jiġi preċedut minn offerta tas-somma kollha dovuta, minn rifjut ta' l-istess offerta, u minn depożitu a favur tal-kredituri kollha u mhux ta' wieħed minnhom biss". Element essenzjali għas-siwi ta' depożitu ġudizzjarju huwa għalhekk li l-kreditur irid ikun qabel xejn irrifjuta li jaċċetta l-ħlas;*"

[78] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Doris Mallia vs Paul Briffa,** (App Ċiv Nru: 111/1995/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru 2022 fejn intqal hekk: "*Kuntrarjament ghal dak ritenut mill-appellanti l-fatt li hu ddepozita l-kera hu gie b'daqshekk ezegwixxa l-obbligu tieghu ma jsib l-ebda riskontru mil-ligi li hu stess jinvoka. Dan ghaliex ai termini tal-Artikolu 1174 (1) tal-Kodici Civili, id-depozitu m'ghandux l-effett li "jiswa daqs il-hlas" (Art 1173 (2) tal-Kap 16) jekk il-kreditur (intiz f'sens lat) "ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Fost il-kondizzjonijiet ghall-validita' ta' din l-offerta hemm dik li din "tkun saret fil-lok skond il-ftehim, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond il-ligi, il-hlas ghandu jsir" (Art 1175 (f) tal-Kodici Civili). Huwa sintomatiku minn dawn id-disposizzjonijiet illi jekk ma tkunx saret offerta, u din trid tkun wahda valida, ghal kull wahda mill-iskadenzi tal-kera skadut, id-depozitu ta' l-ammont mhux maghmul validament. Dwar x'jikkostitwixxi offerta valida vide "Grazia Pulis –vs Antonio Cutajar", Prim'Awla, Qorti Civili, 26 ta' Ottubru 1957.*" B'żieda ma din, il-Bord jirreferi wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Alfred Falzon Sant Manduca et vs L-Avukat Henry sive Harry Vassallo et,** (App Nru: 79/15/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2018 fejn ukoll

Illi fil-każ tal-lum jirriżulta mix-xhieda tar-rikorrenti Therese Agius, illi huma mis-sena 2015 'il quddiem ma kienux aċċettaw il-kera mingħand l-intimat[79].

Illi mill-provi għalhekk jirriżulta illi wara li fis-sena 2015 ir-rikorrenti ma kienux baqgħu jaċċettaw il-kera mingħand l-intimat, fil-waqt illi ġew eżebiti numru ta' ċedoli ta' depożitu li jkopru l-kera dovuta mill-inkwilin għall-iskadenzi bejn is-sena 2019 sas-sena kurrenti, jirriżulta illi ebda ħlas ma kien sar mill-intimat għall-iskadenzi bejn is-snin 2015 sal-2018. Għalhekk in vista ta' dan jirriżulta illi l-intimat naqas milli jiddepożita taħt l-Awtorita tal-Qorti l-kirja ta' tlett skadenzi u għalhekk huwa moruż fil-ħlas ta' mitejn u sebgħin ewro (€270).

Illi l-Bord fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti jsostnu li l-intimat huwa moruż fl-ammont ta' tlett mija, sitta u disgħin ewro (€396), valur li l-Bord mill-atti tal-kawża ma' jsib ebda sostenn ta' kif dan ġie kkalkolat[80].

Illi fir-rigward tal-kalkolu ta' arretrati ta' ħlasijiet, f'dan l-istadju l-Bord iħoss il-ħtieġa li jiġi senjalat il-fatt li permezz tal-Att X tal-2009, u għalhekk bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jimmeljora l-pożizzjoni tas-sidien, mill-1 ta' Jannar, 2010, f'każ ta' kirjiet li kienu jammontaw għal rata anqas, il-kera dovuta mill-inkwilini ta' kirjiet ta' qabel is-sena 1995 kienet ġiet miżjuda għall-mija, ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena. Dan l-ammont mis-sena 2013 imbagħad kellu jiżdied "*kull tliet snin*

ingħad hekk: *"Ghalkemm mill-provi rrizulta li ddepozitaw il-kera fil-qorti, mhemmx prova li qabel kienu offrew il-hlas lill-appellanti. Depozitu fil-qorti jekwivali ghall-pagament fejn tkun saret offerta ta' hlas lill-kreditur u jkun irrifjutha (artikoli 1173 u 1174 tal-Kodici Civili)"*

[79] Fix-xhieda ta' Therese Agius a fol 56 tal-proċess, insibu hekk: *"Dr Mifsud: Inti għedt illi ma ħallsukx minn 2015. Ngħid sew illi minn 2015 ma aċċettajtx il-kera. Xhud: Eżatt."*

[80] U dan baqa' qatt ma ġie ċċarat, lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, fejn hawnhekk ukoll, ma ir-rikorrenti ma lissnu l-ebda kelma dwar din it-talba.

b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar;".

Illi mill-provi prodotti, il-Bord qiegħed fehem illi tali żieda ai termini tal-liġi qatt ma ntalbet mir-rikorrenti, u dan kif joħroġ mill-kopji tal-ktieb tal-kera[81] eżebiti mill-intimat, minn fejn jirriżulta li l-kera mħallsa, u saħansitra aċċettata mir-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom sas-sena 2015 kienet dik ta' disgħin Ewro (€90) fis-sena. In oltre, fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna lill-intimat iħallas is-somma ta' tlett mija, sitta u disgħin ewro (€396) rappreżentati arretrati fil-ħlas ta' kera tal-perijodu ta' tlett snin, bejn l-2015 u l-2018.

Illi għalhekk lill-dan il-Bord jirriżultalu illi r-rikorrenti stess, bil-mod kif fasslu t-talba tagħhom, ma kellhomx f'moħħhom iż-żieda hekk kontemplata mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex semmai, fil-minimu tiegħu, mingħajr ma tieħu kont taż-żieda ta' tlett snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni, arretrati ta' kera bir-rata ta' mija, ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, għal tlett skadenzi għandha twassal għas-somma globali ta' ħames mija, ħamsa u ħamsin ewro (€555).

Illi b'hekk, il-Bord iqis illi r-rikorrenti, meta ressqu talba għall-ħlas ta' somma anqas mis-somma ta' ħames mija, ħamsa u ħamsin ewro (€555), irrinunzjaw għal dak permess mil-liġi[82], u għalhekk illi l-kera għat-tlett skadenzi bejn l-2015 u l-2018 għandha tkun bir-rata utilizzata fl-aħħar pagament imniżżel fil-ktieb ta' kera (u imbagħad depożitat), ċioé disgħin ewro (€90) fis-sena.

[81] A fol 129 tal-proċess.
[82] Artikolu 1531Ċ Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk, peress li l-intimat naqas milli jiddepożita taħt l-Awtorità tal-Qorti l-kirja ta' tlett skadenzi, l-intimat huwa moruż fil-ħlas ta' mitejn u sebgħin Ewro (€270)[83], u mhux tlett mija, sitta u disgħin ewro (€396) kif mitlub mir-rikorrenti.

Illi b'hekk it-tielet talba qiegħda tiġi milqugħa b'mod limitat u għalhekk l-intimat għandu jħallas is-somma ta' mitejn u sebgħin ewro (€270) lir-rikorrenti, rappreżentanti l-kera dovuta minnu għall-iskadenzi tas-snin 2015 sa 2018.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jiċħad l-ewwel, it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti.
2) Jilqa' it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat.
3) Jiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat.
4) Jilqa' t-tielet talba limitatament u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' mitejn u sebgħin Ewro (€270) bl-imgħax legali mit-30 ta' April 2018[84] sad-data tal-pagament effettiv.

---

[83] Disgħin Ewro (€90) fis-sena multiplikat għal tlett snin.

[84] Data tal-preżentata tar-rikors. Għalkemm dan qiegħed jiġi mnaqqas mill-Bord, isib li r-rikors promotur għandu l-effetti kollha għal-ħlas ta' somma skond l-artikolu 1141(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Analise Zerafa vs Marcel Psaila**, (App Ċiv Nru: 106/2018) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Jannar 2022 fejn ġie ribadit hekk: *"Din il-Qorti tagħmel riferiment għal xi deċiżjonijiet ta' dawn il-Qrati li waslu għal konklużjoni diametrikament opposta għal dik li qiegħed jipprova jasal għaliha l-appellant. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Saviour Ellul noe vs. AIC Joseph Ellul Vincenti noe, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) fil-21 ta' Jannar, 2005, li għamlet riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet Mario Sacco vs. Peter Muscat Scerri, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2003, fejn il-Qorti essenzjalment qalet li huwa aċċettat li meta l-ammont pretiż ikun indikat f'ċitazzjoni jew f'rikors, huwa permissibbli li fuq dak l-ammont, jew fuq ammont inferjuri għal dak mitlub, il-Qorti tordna li għandu jiddekorri l-imgħax mid-data tal-preżentata tal-att taċ-ċitazzjoni. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Mercieca vs. Nobbli S. Testaferrata Moroni Viani et, tas-16 ta' Diċembru, 1991 (Vol. LXXV P.2 pg. 643), il-Qorti tal-Appell Kummerċjali qalet: "Jekk l-attur talab il-kundanna tal-konvenut biex iħallas ammont preċiż u determinat, il-pretiża tal-attur hija għall-ammont ċert u likwidu u l-kontestazzjoni u ċ-ċaħdiet tal-konvenut huma fattur irrilevanti għad-determinazzjoni ta'*

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mir-rikorrenti[85].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

*ċertezza u l-likwidità tal-pretiża tal-attur. U daqstant ieħor huma irrilevanti n-nomina ta' perit fil-kawża u l-kundanna fis-sentenza għall-ammont anqas minn dak pretiż mill-kreditur attur. Fuq ammont ċert u likwidu li l-kreditur attur avvanza fiċ-ċitazzjoni tiegħu u għal dik il-parti minnu li ġiet sanzjonata mis-sentenza jiddekorru interessi u billi l-obbligazzjoni kienet ta' natura kummerċjali dawn huma regolati bl-artikolu 1141(1) tal-Kapitolu 16." **Il-Qorti tirrileva li l-azzjoni hija determinata mit-talba fir-rikors promutur, u l-fatt li l-Ewwel Qorti llikwidat ammont li huwa inqas minn dak pretiż minn min ippropona l-kawża, ma jfissirx li fuq l-ammont ridott akkordat mill-Ewwel Qorti m'għandux jitħallas imgħax skont il-liġi.** Għaldaqstant tqis illi dan it-tieni aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu. **(enfasi tal-Bord).*** Fuq l-istess vena, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Ronald Carbonaro et vs Carmel Muscat et,</u>** (Rik Nru: 356/14) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar id-29 ta' Novembru 2021 fejn ġie deċiż hekk: *"Il-Qorti hija tal-fehma illi għalkemm is-somma li qed tiġi likwidata mill-Qorti u aġġudikata favur l-atturi, hija inqas mis-somma oriġinarjament reklamata, l-imgħax xorta waħda għandu jitqies li jibda jgħaddi mid-data tal-imsemmija sejħa ġudizzjarja ġaladarba s-somma kienet ġiet effettivament kwantifikata u l-konvenuti jitqiesu għalhekk, li kienu minn dakinhar morużi fl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni tal-ħlas. Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha Fogg Insurance Agencies Limited noe et v. Paul Tabone "Fuq l-aggravju ta' l-interessi u d-dekorriment taghhom il-Qorti tinnota li fil-korp ta' l-avviz l-atturi talbu somma determinata u specifika. Jirrizulta li l-atturi nterpellaw gudizzjarjament lill-konvenut ghall-hlas taghha in sodisfazzjoni tad-danni pretizi. Dan jibbasta biex l-ammont reklamat jibda jattratta l-interessi ("O'Connor – vs- Bruno Olivier" a Vol XVI pI p84). Il-fatt li l-Qorti rreduciet l-ammont ma jfisserx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma, issa ridotta."* Finalment u sempliċiment per kompletezza akkademika dwar dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Pisani *et* vs David Mamo *et*,</u>** (Rik Nru: 2402/2000) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Settembru 2020.

[85] Għalkemm ġiet milqugħa it-tielet talba limitatament, huwa ċar għal dan il-Bord li huma r-rikorrenti li ħarġu hawn telliefa bil-fatt lit-talbiet tagħhom konċernanti l-iżgumbrament ġew miċħuda.