MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Ġunju, 2025

Appell Inferjuri Numru 891/2022 LM

Maria Anna Cauchi (K.I. nru. 38372M), Sylvana Bezzina (K.I. nru. 487069M), Theresa Mifsud (K.I. nru. 552863M), John Mary Galea (K.I. nru. 502959M), Josephine Caruana (K.I. nru. 89561M)
('l-appellati')

vs.

Alfred Camilleri (K.I. nru. 367446M)
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Alfred Camilleri (K.I. nru. 367446M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] mis-sentenza parzjali mogħtija fis-7 ta' Ottubru, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li

ddeċieda t-tielet eċċezzjoni għat-talbiet tar-rikorrenti **Maria Anna Cauchi (K.I. nru. 38372M), Sylvana Bezzina (K.I. nru. 487069M), Theresa Mifsud (K.I. nru. 552863M), John Mary Galea (K.I. nru. 502863M), u Josephine Caruana (K.I. nru. 89561M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] kontra tiegħu, kif ġej:

> *"Għaldaqstant jiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat u jiddikjara ruħu kompetenti biex jisma' u jiddeċiedi t-talbiet imressqa mir-rikorrenti u jordna l-prosegwiment tal-kawża."*

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri b'talba sabiex l-intimat jiġi kkundannat iħallas sehmu mill-ispejjeż relatati ma' xogħlijiet riparatorji fil-partijiet komuni tal-blokka numru 56, 'Sunset Flats', Triq Wied il-Għasel, il-Mosta, kif ukoll jiġi ddikjarat li l-intimat kiser l-obbligi tiegħu rigward l-użu tal-fond u tal-partijiet komuni tiegħu, kif ukoll b'talba għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti istitwew il-proċeduri quddiem il-Bord, fejn spjegaw li huma l-proprjetarji tal-blokka numru sitta u ħamsin (56), 'Sunset Flat's', Triq Wied il-Għasel, il-Mosta, liema blokka tikkonsisti f'żewġ appartamenti li huma mikrija wieħed lill-intimat, u l-ieħor lil terza persuna Margaret Spiteri Shaw u r-raġel tagħha. Ir-rikorrenti spjegaw li l-appartament li jinsab mikri lill-intimat [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], jinkera b'kera ta' €560 fis-sena, li oriġinarjament kienu jitħallsu nofs kull sitt xhur, imma fil-preżent il-kera qiegħda titħallas biss darba fis-sena. Ir-rikorrenti qalu li riċentement huma saru jafu li hemm problema

strutturali serja fit-tromba tat-taraġ li twassal għall-bejt, u fil-bejt innifsu li jifforma parti mill-korp ta' bini in kwistjoni, li jinsab fil-pussess u fl-użu assolut u mhux limitat tal-inkwilini, u din il-ħsara hija derivanti minn snin twal ta' nuqqas serju ta' manutenzjoni min-naħa tal-inkwilini, li naqsu milli jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja u frekwenti fil-proprjetà mikrija lilhom, bir-riżultat li fil-preżent il-fond jinsab fi stat ħażin u perikoluż. Ir-rikorrenti qalu li huma ingaġġaw perit ta' fiduċja tagħhom sabiex jispezzjona t-tromba tat-taraġ u l-bejt innifsu, u tħejjiet stima ċara li tindika x-xogħlijiet riparatorji u rimedjali li għandhom isiru fil-bejt u fit-tromba tat-taraġ li trid tinbidel kompletament. Qalu wkoll li huma ppreżentaw ittra ġudizzjarja segwita minn ittra legali kontra l-intimat, li iżda, naqas milli jirrispondi. Ir-rikorrenti saħqu li kienu biss l-inkwilini Spiteri Shaw li qablu mal-istima tal-perit ta' fiduċja tagħhom, u aċċettaw u ddikjaraw li huma disposti li jħallsu nofs it-total tal-istima għaliex dan jissubentra kjarament fl-obbligu tagħhom li jagħmlu tali riparazzjonijiet. Ir-rikorrenti qalu li l-intimat għażel li ma jikkomunika bl-ebda mod magħhom, u għalhekk huma ma kellhom ebda għażla għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni, wara li l-intimat Alfred Camilleri ikkaġuna aktar ħsara f'okkażjoni separata fil-parapett tal-istess blokka. Ir-rikorrenti qalu li l-intimat ilu żmien twil ma jaġixxix bħala inkwilin tajjeb, dejjem injora l-interessi tas-sidien u l-istruzzjonijiet mogħtija minnhom, u bl-aġir tiegħu ħoloq u għadu joħloq *hardship* u preġudizzju fuqhom. Ir-rikorrenti qalu wkoll li kien hemm okkażjoni fejn l-intimat, minħabba s-sewqan perikoluż tiegħu, ikkaġuna dannu u ħsara fil-parapett tagħhom, u minħabba f'hekk kellu jsir ukoll rapport lill-pulizija. Komplew jgħidu li minkejja l-istruzzjonijiet ċari u inekwivoċi tas-sidien kollha sabiex l-intimat jingaġġa ħaddiem ta' ħila u tas-sengħa biex ix-xogħol rimedjali

jsir sew, huwa mexa kompletament kontra dak miftiehem, u għamel xogħol bla ħila u bla sengħa huwa stess, tant li wieħed illum ma jistax jgħid li x-xogħol li sar huwa sostenibbli u sod kif tirrikjedi s-sengħa u l-arti tal-bini. Ir-rikorrenti qalu wkoll li huma qegħdin jinsistu li l-intimat għandu jħallas u jagħmel tajjeb għall-ispejjeż riparatorji meħtieġa fil-parapett tal-blokka. Ir-rikorrenti qalu li huma kellhom jiftħu dawn il-proċeduri għaliex l-intimat ilu żmien twil joħloq sitwazzjoni ta' tbatija u piż li qiegħed joħnoq il-konċessjoni lokatizja, tant hu hekk li tali *hardship* u preġudizzju issa qiegħed jimpinġi fuq l-interessi u d-drittijiet personali u patrimonjali tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lill-Bord (i) jiddikjara li l-intimat huwa resposabbli għall-ħlas ta' nofs id-danni relatati max-xogħlijiet riparatorji neċessarji fit-tromba tat-taraġ li jagħti għall-bejt u fil-bejt innifsu tal-blokka bin-numru sitta u ħamsin (56), bl-isem 'Sunset Flats', Triq Wied il-Għasel, il-Mosta; (ii) jillikwida d-danni kollha relatati max-xogħlijiet riparatorji neċessarji fit-tromba tat-taraġ li jagħti għall-bejt u fil-bejt innifsu tal-blokka in kwistjoni, meta wieħed iqis il-mument li dawn ser isiru, inkluż kull ħsara ġdida li ser tiżviluppa sal-mument li għandhom isiru; (iii) jordna li l-intimat għandu jħallas is-sehem ta' nofs id-danni relatati max-xogħlijiet riparatorji li jridu jsiru fil-bejt innifsu tal-blokka, u dan fi żmien qasir u perentorju li l-Bord għandu jordna u jipprefiġġi; (iv) jiddikjara li l-intimat huwa responsabbli għall-ħlas tad-danni kollha relatati max-xogħlijiet riparatorji neċessarji fil-parapett u fl-istruttura tal-parti tal-entratura tal-blokka in kwistjoni; (v) jillikwida d-danni relatati max-xogħlijiet riparatorji neċessarji fil-parapett u fl-istruttura ta' dik il-parti tal-entratura tal-blokka mertu ta' dawn il-proċeduri; (vi) jordna lill-intimat iħallas id-danni kollha relatati max-xogħlijiet riparatorji neċessarji, u dan fi żmien qasir u perentorju prefiss mill-Bord; (vii) jiddikjara u

jikkonferma li l-intimat bl-aġir u bin-nuqqasijiet tiegħu mal-milja taż-żmien, ikkaġuna ħsara serja fil-fond u/jew fl-obbligi tiegħu marbuta mal-użu kollu tal-fond u tal-partijiet komuni tiegħu, u għaliex b'dan kollu llum qiegħed jikkaġuna *hardship* serju u manifest fuq l-interessi tas-sidien kollha ta' din il-proprjetà, u talli aġixxa bi ksur tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (viii) kif ukoll talbu lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni.

4. Min-naħa tiegħu l-intimat wieġeb li t-talbiet kif magħmula fir-rikors promutur, huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qal ukoll li l-Bord m'għandux il-kompetenza meħtieġa sabiex jiddeċiedi dwar allegati danni subiti fil-komun tal-blokka in kwistjoni, u dwar allegati danni li saru fil-parapett tal-istess blokka. L-intimat qal li r-rikorrenti għandhom jindikaw ukoll il-bażi legali għat-talbiet kif magħmula minnhom, u dan minkejja l-premessi u t-talbiet voluminużi tagħhom. Żied jeċċepixxi li l-artikolu 11 tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, li jagħmel riferiment għat-tqassim tal-ispejjeż marbuta mal-komuni, ma japplikax għal kirjiet li seħħew qabel l-1995. Qal li l-kirja in kwistjoni ilha fis-seħħ bosta snin, minn ferm qabel l-1995, u fil-fatt ir-rikorrenti fetħu proċeduri separati kontra tiegħu fejn talbu li jsirlu t-test tal-mezzi. Qal li r-rikorrenti fetħu proċeduri wkoll quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fejn talbu l-ħlas ta' danni mingħand l-Avukat tal-Istat, u peress li l-kirja ilha li ġiet ikkostitwita min qabel l-1995, il-kera ma setgħetx togħla skont ir-rati tas-suq. L-intimat qal li dawk il-proċeduri għadhom pendenti, u għalhekk ir-rikorrenti jridu jagħżlu liema triq qegħdin jieħdu fil-proċeduri miftuħa minnhom. L-intimat qal ukoll li huwa dejjem ħa ħsieb jagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex iżomm il-fond u l-partijiet komuni fi stat tajjeb, u mhuwiex minnu li l-ħsara li hemm fil-fond ġejja minn snin twal ta' nuqqas ta' manutenzjoni min-naħa tal-inkwilin,

għaliex huwa dejjem għamel il-manutenzjoni meħtieġa sabiex jassigura li l-fond ikun fi stat tajjeb. L-intimat eċċepixxa wkoll li l-kera tal-fond u l-ispejjeż relatati mal-partijiet komuni tal-blokka huma distinti minn xulxin, u għalhekk it-tmien talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda wkoll. B'riferiment għad-danni allegatament ikkawżati minnu fil-parapett tal-blokka, l-intimat qal li l-proċeduri odjerni mhumiex dawk idonei fir-rigward, u li fi kwalunkwe każ huwa għamel ix-xogħlijiet riparatorji meħtieġa fil-parapett a spejjeż tiegħu, u tali xogħlijiet saru skont is-sengħa u l-arti.

<u>Is-Sentenza Preliminari Appellata</u>

5. Il-Bord, fid-deċiżjoni preliminari tiegħu tas-7 ta' Ottubru, 2024, iddeċieda li huwa għandu l-kompetenza meħtieġa sabiex jisma' t-talbiet tar-rikorrenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"<u>**Ikkunsidra**</u>*
>
> *Illi f'din is-sentenza se tiġi ttrattata t-tielet eċċezzjoni tal-intimat, u ċioe dik tan-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord biex jiddeċiedi dwar allegati danni subiti fil-komun u fil-parapett tal-blokka appartamenti in kwistjoni.*
>
> *Illi s-sub-artikolu (4) tal-artikolu 16 tal-Kap. 69 introdott bl-Att X tal-2009, estenda l-ġurisdizzjoni ta' dan il-Bord għall-"***materji kollha** *(fn. 1: enfasi tal-Bord)* li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani ... inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja.*"*
>
> *Illi l-intimat, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, jippostula t-tielet eċċezzjoni fuq żewġ binarji u ċioe:*
>
> 1. *Il-partijiet komuni ma jiffurmawx parti mill-kirja favur l-intimat;*
> 2. *Illi l-liġi applikabbli fil-każ odjern huwa l-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta u dana għaliex hija din il-liġi li tirregola kwistjonijiet dwar il-komun, liema liġi, skont l-intimat, teżonera lill-inkwilin milli jerfa' piżijiet ta' ħlas għaż-żamma tal-komun.*

Illi fir-rigward tal-ewwel binarju, il-Bord, jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Madeleine Bezzina vs Emanuel Bezzina et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Mejju, 2016, kif konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Lulju, 2021, fejn intqal hekk:*

"L-aċċessorji huma dawk konġunti ma' ħaġa prinċipali, f'rapport ta' dipendenza, u allura għandhom jitqiesu bħala parti integranti tal-ħaġa sħiħa, li ma jistgħux jiġu esklużi jew separati mingħajr alterazzjoni tal-essenza u tal-funzjoni fl-assjem" (fn. 2: Giuseppi Inguanez vs Luqa Inguanez – 11.05.1987, Appell Inferjuri). Bħala osservazzjoni ta' dritt, hu dottrinalment akkolt illi l-kunċett tal-godiment ma jikkomprendix biss, b'oġġett, l-istabili lokat iżda, ukoll, dawk il-partijiet kollha aċċessorji inerenti għall-istess tgawdija. Jgħidilna l-Baudry-Lacantinerie (Trattato di Diritto Civile – Del Contratto di Locazione, Vol. 1 paġna 286) illi "la questione, quale siano gli accessori da consegnare, è risolta non soltanto in base alla stipulazione delle parti e all'uso dei luoghi, ma altresi' in base alla natura dell'oggetto locato." (fn. 3: Iris Mizzi vs Marianna Camilleri – 03.10.2008, Appell Inferjuri)

Dan l-insenjament huwa dijametrikament oppost għal dak rilevat mill-intimat. Illi fil-fehma tal-Bord l-intimat għandu t-tgawdija kemm tal-appartament u kif ukoll tal-partijiet komuni, u kwindi l-kirja tkopri kemm l-appartament u kif ukoll it-tromba tat-taraġ, il-bejt u l-parapett. Li kieku ma kienx hekk, l-intimat laqnas ma jista' jgawdi l-appartament tiegħu għaliex li kieku ma kellux it-tgawdija tal-parapett u tat-tromba tat-taraġ, ma kienx ikollu aċċess għall-appartament tiegħu u għal fuq il-bejt.

Illi fir-rigward tal-liġi applikabbli, il-Bord fela l-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta u huwa tal-fehma illi l-istess liġi ma hix applikabbli fid-dawl tal-azzjoni mressqa mir-rikorrenti.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Av. Rachel Loporto Montebello noe vs Roberto Gusman*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 2007, fejn intqal is-segwenti:*

Tajjeb li jingħad bħala sfond tal-vertenza li l-Att dwar il-Condominia, l-Att XXIX tal-1997, daħal fis-seħħ f'żewġ stadji bl-Avviż Legali 160 tal-2001. L-Artikoli 2, 4, 8(5) sa 8(10), 9(1) sa (3), 26, 27, 29, 30, 31 (6), 32 u 33 daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Lulju, 2001 u l-Artikoli rimanenti daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar tal-2002. Minn qari tad-dibattiti Parlamentari li saru meta kien qed jiġi diskuss l-Abbozz tal-Liġi, jirriżulta li *"l-iskop ewlieni tal-liġi huwa li tirregola b'mod ġust u ekwu r-relazzjonijiet bejn co-owners ta' proprjetà individwali li jew għandhom proprjetà flimkien tal-partijiet komuni jew inkella qegħdin igawdu u jagħmlu użu flimkien minn dik il-proprjetà jew minn dawk is-servizzi komuni" (fn. 4: Dibattiti parlamentari seduta numru 74 tat-3 ta' Ġunju, 1997 paġna 990)* u dan sabiex tiġi krejata armonija bejn min ikun qed jgħix fl-istess

blokk, stante li l-Gvern kien konxju li n-numru ta' appartamenti mibnija kien konsiderevoli u kien qed ikompli jiżdied. Jidher ċar li l-preokkupazzjoni kbira tal-Leġislatur kienet l-effett li l-liġi kien se jkollha fil-każ ta' korpi ta' bini fejn xi appartamenti jiġu mikrija, speċjalment fejn il-kera tkun baxxa peress li hija protetta mil-liġi u dan għaliex irid jevita li s-sid jiġi mgħobbi b'iżjed piż, u fil-każ ta' proprjetà appartenenti lill-gvern li tkun mikrija b'kera sussidjata. Infatti l-Ministru responsabbli kien qal li fil-każ ta' appartamenti mikrija s-sitwazzjoni kienet se tibqa' regolata bil-Liġi Ċivili. (*fn. 5: paġna 991)* Skont l-istess Ministru l-ħsieb tal-Gvern fl-applikazzjoni tal-liġi kien li filwaqt li jiġu rispetatti d-drittijiet tal-individwi li huma protetti u sanċiti mil-liġi *"fl-istess waqt issir regolazzjoni ta' dak li huwa miżmum u gawdut b'mod komuni". (fn. 6: paġna 992)* Il-leġislatur kien intenzjonat li l-liġi tapplika fil-maġġoranza tal-każijiet u dan għaliex ried li jiġu indirizzati sitwazzjonijiet diġà eżistenti fejn stante li ma kienx hemm arranġament kuntrattwali ta' kif għandha ssir il-manutenzjoni u miljoramenti tal-blokk kienu jinqalgħu bosta problemi. Dan hu rifless fid-dispożizzjoni tranżitorja, l-Artikolu 31, liema Artikolu ma jistax jiġi interpretat b'referenza biss għall-ewwel subinċiż, kif jippretendu l-appellanti, iżda għandu jiġi interpretat b'referenza għal dak provdut fis-subartikoli sussegwenti li huma parti integrali mill-Artikolu 31.

...

Inoltre, is-subartikolu (3) jipprovdi li d-dispożizzjonijiet tal-Att, salv għad-dispożizzjonijiet elenkati fis-subinċiż (1), ma japplikawx fil-każ ta' condominium li kien jeżisti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att tal-1995 li jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri tad-Djar (ċioe l-1 ta' Ġunju, 1995) u li fih wieħed jew aktar mill-fondi separati, qabel il-bidu fis-seħħ tal-Att tal-1995, kienu mikrija jew suġġetti għal ċens temporanju ta' wieħed u għoxrin sena jew anqas, dejjem sakemm iċ-ċens ma jkunx prorogabbli għal aktar minn 21 sena (*fn. 7: Art. 31(4)),* u dan sakemm tissussisti l-kera jew ċens jew sakemm is-sid u l-kerrej jew iċ-ċenswalist ma jiftehmux b'att pubbliku.

Il-Bord, wara li ħa dan kollu in konsiderazzjoni, u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, hu tal-fehma illi l-istess liġi ma tapplikax għall-każ odjern stante li hawn si tratta ta pretensjoni allegatament derivanti minn danni li saru bi traskuraġni tal-intimat, liema materja tolqot il-kirja tal-fond in kwistjoni.

Għaldaqstant, it-tielet eċċezzjoni tal-intimat se tiġi miċħuda."

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fil-31 ta' Jannar, 2025, fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

> *"... tħassar is-sentenza preliminari datata 7 ta' Ottubru, 2024 billi tilqa' l-eċċezzjoni tal-appellant kif prodotta fir-rikors promutur, u dan prevja dawk il-kundizzjonijiet li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni."*

7. Fir-rikors tal-appell tiegħu, l-appellant sostna li l-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta japplika għas-sitwazzjoni odjerna. Qal li l-Kap. 398 huwa liġi speċjali, u kif inhu magħruf *lex specialis derogat lex generalis.* L-appellant qal li huwa ma jaqbilx l-partijiet komuni tal-blokka għandhom jiġu kkunsidrati bħala li jiffurmaw parti integrali mill-kirja li huwa jgawdi, liema kirja ngħatatlu qabel l-1995.

8. L-appellati qalu li l-Bord kien korrett meta ddeċieda li għandu kompetenza f'din il-materja.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-Ewwel Aggravju: [Il-kompetenza tal-Bord]

9. L-appellant għamel riferiment għall-artikolu 5 tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, u qal li dan l-artikolu jispeċifika liema huma l-partijiet tal-blokka li għandhom jitqiesu bħala partijiet *'komuni'*, li jinkludu l-art li fuqha jkun mibni l-*condominium,* il-pedamenti, il-ħitan ta' barra, inklużi l-ħitan diviżorji komuni mal-fondi ta' biswit, is-soqfa, ix-xaftijiet, it-taraġ, il-bibien ta' dħul komuni, l-intrati, it-trombi tat-taraġ, il-btieħi, il-ġonna, l-arja li tiġi fuq il-proprjetà kollha u

kull parti oħra tal-proprjetà li għandha l-għan li tintuża b'mod komuni. L-appellant għamel riferiment ukoll għall-artikolu 2 tal-Kap. 398, u qal li filwaqt li huwa minnu li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza jisma' kawżi dwar ħsarat ikkaġunati, iżda tali kompetenza hija fir-rigward ta' *"kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perijodu ta' okkupazzjoni"*. Qal li għalhekk il-ħsara kkaġunata fir-rigward ta' liema japplika l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, hija ħsara kkaġunata fil-fond li jkun okkupat mill-inkwilin, u l-inkwilin jokkupa l-fond li jgħix fih u mhux il-partijiet komuni tal-blokka. Kompla jgħid li huwa mhux obbligat jieħu ħsieb il-partijiet komuni tal-blokka skont il-Kap. 398, u għalhekk il-komun ma jistax jiġi meqjus li huwa okkupat mill-inkwilin. Qal li għalhekk, id-definizzjoni ta' fond fil-Kap. 69, li fuqu hija bbażata l-azzjoni odjerna, ma tista' qatt tapplika għall-partijiet komuni tal-blokka, u dan għaliex il-Kap. 398 huwa l-liġi speċjali li tirregola il-partijiet komuni tal-blokka.

10. L-appellati qalu li l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera toħroġ mill-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili. Spjegaw li kwalunkwe materja li tikkonċerna kirjiet ta' fondi urbani, inklużi dawk residenzjali, bħall-fond in kwistjoni, għandhom jaqgħu esklussivament fil-kompetenza tal-Bord. Qalu li kieku l-leġislatur ried li l-partijiet komuni tal-blokka jiġu regolati b'xi liġi oħra, kien jgħid dan espressament. Qalu li kieku l-leġislatur verament ried li l-partijiet komuni jaqgħu speċifikament taħt il-Kap. 398, dan kien jiġi indikat f'din il-klawsola, iżda l-leġislatur bl-ebda mod ma qal hekk, anzi jkompli jgħid li l-Bord għandu wkoll kompetenza jiddeċiedi dwar talbiet relatati ma' difetti u ħsarat fil-fond.

11. Il-Qorti tirrileva li l-wieħed mill-*provisos* tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jispeċifika illi:

> "Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem imsejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perijodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'."

12. Minn qari ta' dan l-artikolu, jirriżulta ċar li skont l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. L-appellant jgħid li l-partijiet komuni tal-blokka ma jiffurmawx parti mir-relazzjoni lokatizja li huwa għandu mal-appellati, u għalhekk kwalsiasi kwistjoni li għandha x'taqsam mal-komun, m'għandhiex tiġi riferuta lill-Bord. Din il-Qorti tqis illi l-Bord iddeċieda b'mod korrett, li l-appellant ma jistax jifred il-kirja tal-appartament in kwistjoni, mit-tgawdija tal-partijiet komuni tal-blokka, għaliex altrimenti huwa ma jkunx jista' jgawdi l-fond tiegħu kif imiss. Hekk per eżempju, il-Bord qies li l-parapett li minnu l-appellant jaċċedi għall-fond tiegħu, huwa parti integrali mill-kirja tal-appellant, bħal ma huwa t-taraġ li jagħti għall-bejt, u t-taraġ li jagħti għall-fond tal-appellant. Altrimenti l-appellant ma jkunx jista' jgawdi l-fond tiegħu kif imiss, u li kieku l-partijiet komuni ma jiffurmawx parti integrali min din ir-relazzjoni lokatizja, l-appellant ikun imċaħħad mit-tgawdija tal-fond kif suppost. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li l-appellant m'għandux raġun meta jgħid li kwistjonijiet li għandhom x'jaqsmu mal-partijiet komuni tal-blokka ma jaqgħux fil-kompetenza tal-Bord, għaliex dawn ġew mikrija lilu flimkien mal-fond. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-appellant mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[L-applikazzjoni tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta]*

13. L-appellant jgħid ukoll li huwa jinsab imħasseb kif il-partijiet komuni tal-kondominju fejn jgħix hu, qegħdin jiġu kkunsidrati li jiffurmaw parti integrali mill-kirja li huwa jgawdi. Qal li huwa inkwilin li ilu jokkupa l-fond minn qabel l-1995, u qal li l-artikolu rilevanti tal-Att dwar il-*Condomina* ma jobbligax inkwilin ta' qabel l-1995 jerfa' l-piż tal-ħlas għaż-żamma tal-komun. L-appellant qal li l-Bord warrab għal kollox dan l-artikolu, u kkunsidra l-komun bħala li jifforma parti integrali mill-kirja, u għalhekk qies li għandu kompetenza jisma' l-proċeduri odjerni. Qal li f'każ li r-rikorrenti jemmnu li għandhom dritt jipproċedu kontra tiegħu għal xi danni kkaġunati bi traskuraġni, kif qegħdin jallegaw, mhuwiex il-Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza jisma' l-proċeduri.

14. L-appellati laqgħu għal dan l-aggravju billi qalu li l-artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili jispjega b'mod ċar x'inhuma l-obbligi tal-inkwilin, fosthom dik li jinqeda bil-ħaġa bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, filwaqt li l-artikolu 1561 tal-istess Kodiċi jipprovdi li l-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, sakemm ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu. Qalu li għalhekk huwa ċar li l-appellant kellu l-obbligu li jieħu ħsieb il-fond mikri lilu bħala *bonus paterfamilias,* u li ma jikkaġuna l-ebda danni fil-fond bl-għemil tiegħu stess. L-appellati qalu li l-kirja li jgawdi l-appellant tinkludi l-partijiet komuni tal-fond, u dan għaliex huwa permezz ta' dawn il-partijiet komuni li l-appellant jista' jaċċedi għall-bejt tal-fond fejn anki għandu kamra mimlija bl-effetti personali tiegħu.

15. Il-Qorti tqis li ladarba diġà ġie stabbilit li l-partijiet komuni tal-blokka jiffurmaw parti integrali mill-kirja li għandu l-appellant, jinkombi fuq l-appellant

l-obbligu li jassigura li huwa jagħmel użu mill-fond bħala missier tajjeb tal-familja, li jmantni l-fond u li jieħu ħsieb jassigura li dan ma jġarrabx danni minħabba nuqqasijiet min-naħa tiegħu. Il-Qorti tfakkar li anki l-artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa, barra t-tiswijiet strutturali fil-fond mikri lilu. Il-Qorti tqis ukoll li l-appellant huwa żbaljat meta jiċċita l-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex hawnhekk is-sidien tal-blokka kollha huma l-appellati, u għalhekk hemm unità fis-sjieda tal-blokk, u m'hemmx partijiet jew oqsma separati li jappartjenu lil persuni differenti b'mod indiviż. Fil-każ odjern l-appellati huma s-sidien tal-intier, filwaqt li l-appellant huwa wieħed minn żewġ inkwilini, li bħala inkwilin qiegħed jagħmel użu kemm mill-fond mikri lilu kif ukoll mill-partijiet komuni tal-blokka. Għaldaqstant ċertament m'hemmx lok għall-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta għaċ-ċirkostanzi odjerni.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell billi filwaqt li tiċħdu, tikkonferma fl-intier tagħha s-sentenza preliminari tal-Bord tas-7 ta' Ottubru, 2024. Tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan jisma' l-każ fil-mertu.

L-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur