**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**CHAIRPERSON MAĠISTRAT**
**DOTTOR SIMONE GRECH**
**B.A., LL.D., MAG. JUR. (EUR LAW)**

**Rikors Numru 1/2022 SG**

**Emidio Azzopardi u martu Catherine Azzopardi flimkien ma' George Farrugia u martu Josephine sive Joyce Farrugia**

**Vs**

**Mario Mercieca, Emanuel Mercieca, Joseph Mercieca u Anthony Mercieca**

**Illum, 26 ta' Ġunju 2025**

**Il-Bord;**

**Ra** r-rikors tar-rikorrenti, li permezz tiegħu ġie premess u mitlub is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma komproprjetarji fi kwota ta' nofs indiviż il-konjuġi Azzopardi u nofs indiviż il-konjuġi Farrugia tal-fond numru sebgħa u tmenin (87), magħrufa bħala "Villa Gauci", Triq Fortunato Mizzi, drabi oħra magħrufa bħala Triq ir-Repubblika, Rabat, Għawdex;*

2. *Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati b'kirja li oriġinarjament kienet fl-ammont ta' sittax-il lira maltja (Lm16) u llum qegħda fl-ammont ta' mitejn u seba' euro u ħamsin ċenteżmu (€207.50);*

3. *Illi matul din il-kirja l-intimati wettqu jew ħallew li ssir ħsara inġenti lill-fond mikri lilhom u dan inter alia billi naqsu milli jwettqu anki l-iċken manutenzjoni ordinarja fuq dan il-fond;*

4. *Illi infatti dan il-fond, li huwa ta' valur arkitettoniku u storiku kbir bil-mod il-mod tħalla jaqa' f'rovina assoluta, billi fost affarijiet oħra gallarija tal-injam preġjata li qabel kien hemm fuq il-faċċata tiegħu tħalliet tispiċċa fix-xejn, u anki l-ħitan esterni tal-fond jidhru li ilha ma ssir manutenzjoni fuqhom għal snin sħaħ;*

5. *Illi lanqas ma huwa eskluż li anki internament jeżistu ħsarat kbar li mhumiex apparenti lill-esponenti stante li l-esponenti ma għandhomx aċċess għall-fond lokatizju;*

6. *Illi l-intimati huma responsabbli in solidum għall-osservanza tal-obbligi mposti minnhom mil-liġi fir-rigward ta' din il-kirja, u anke fid-dawl tal-fatt li bis-saħħa taċ-ċedola numru 256/2019 ippreżentata minnhom fl-20 ta' Settembru 2019 huma lkoll ippreżentaw ruħhom bħala inkwilini;*

*Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu:*

1. *Jikkonstata okkorrendo ad opera ta' periti nominandi, l-ħsarat kollha kkaġunati mill-intimati fil-fond numru sebgħa u tmenin (87), magħruf ukoll bħala Villa Gauci, Triq Fortunato Mizzi, drabi oħra magħrufa bħala Triq ir-Repubblika, Rabat, Għawdex;*

2. *Jiddikjara li l-intimati naqsu milli jwettqu l-obbligi tagħhom qua inkwilin fir-rigward tal-istess fond lokatizju, u għalhekk, fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69, hemm lok li tiġi tterminata l-kirja b'effett immedjat;*

3. *Konsegwentament jawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond lokatizju b'effett mill-iskadenza li jmiss fil-15 ta' Awwissu 2022;*
4. *Jordna lill-intimati in solidum bejniethom sabiex iwettqu t-tiswijiet kollha neċessarji sabiex il-fond lokatizju jitreġġa' lura għall-istat pristinu tiegħu, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn dan l-istess Bord;*

5. *Fin-nuqqas da parti tal-intimati li jwettqu x-xogħolijiet riparatorji neċessarji, jawtorizza lill-esponenti li jwettqu huma l-istess xogħolijiet a spejjeż tal-intimati u taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi.*

**Ra** r-risposta tal-intimati fejn eċċepew illi:

1. *Fl-ewwel lok jeħtieġ li r-rikorrenti jippruvaw, qabel xejn, it-titolu tagħhom fuq il-propjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioe' tal-fond bin-numru uffiċjali 87, Triq Fortunato Mizzi, Rabat, Għawdex;*

2. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, kif ser jiġi spjegat u ppruvat aħjar tul il-kors ta' dawn il-proċeduri, ma huwa xejn minnu illi l-intimati naqsu milli jwettqu l-obbligi tagħhom qua inkwilini fir-rigward tal-fond lokatizju mertu ta' din il-kawża, iżda ukoll kif ser jirriżulta, kienu r-rikorrenti stess li naqsu mill-obbligi tagħhom versu l-intimati;*

3. *Illi għaldaqstant, wara li l-istess rikorrenti naqsu mill-obbligi legali tagħhom ai termini tal-liġi, huma ma jistgħux issa jitolbu r-ripresa tal-fond;*

4. *Kif ser jiġi ppruvat ukoll aħjar waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, ma huwa xejn minnu lanqas illi l-intimati wettqu jew ħallew li tiġi kkawżata ħsara lill-istess fond;*

5. *F'kull każ it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu rispinti bl-ispejjeż kontra tagħhom;*

6. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

**Sema'** l-provi;

**Ra** d-dokumenti eżebiti;

**Ra** r-rapport tal-membri tekniċi;

**Ra** li fit-3 ta' Frar 2023, ġew preżentati noti ġuramentati ta' Anthony Mercieca, Joseph Paul Mercieca u Emanuel Mercieca, li permezz tagħhom irrinunzjaw għal kwalsiasi drittijiet lokatizji li għandhom u li qatt seta' kellhom fir-rigward tal-fond mertu tal-kawża;

**Sema'** trattazzjoni;

**Ra** li din il-kawza ġiet differita għas-sentenza;

**Ikkunsidra:**

Qabelxejn, dan il-Bord sejjer jibda biex jeżamina l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimati. Dwar prova ta' titlu tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt pubblikat min-Nutar Michael Refalo fit-2 ta' Awwissu 1982, illi minnu jirriżulta illi Emidio Azzopardi u George Farrugia xtraw mingħand Joseph Attard il-villa magħrufa Villa Gauci fi Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex, bir-raba' anness magħha tal-kejl ta' ċirka elfejn mitejn u ħdax metri kwadri (2,211 m.k.) jew kejl verjuri (Dok A anness man-nota tal-15 ta' Marzu 2022). Għaldaqstant, dan il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti effettivament ġabu prova dwar it-titolu tal-fond mertu tal-kawża.

**Ikkunsidra**

**Rapport tal-membri tekniċi**

Dwar il-mertu, il-Bord ħatar bħala membri tekniċi tiegħu lill-Perit Valerio Schembri u l-Perit Mario Cassar sabiex jispezzjonaw il-fond in kwistjoni u jirrelataw jekk hemmx ħsarat inġenti fil-fond inkwistjoni, dwar jekk hux qed issir manutenzjoni ordinarja fuq dan il-fond, u b'mod partikolari billi jiġi meqjus il-valur arkitettoniku u storiku ta' dan il-fond, kif ukoll jiġu spezzjonati l-ħitan esterni tal-fond u l-gallerija tal-injam jekk din għad hemm biċċiet minnha eżistenti.

Fir-relazzjoni tagħhom, il-membri tekniċi għamlu s-segwenti konstatazzjonijiet:

*"4. Dwar hsara ingenti fil-fond jinghad illi hemm numru ta' balavostri li aktarx tmermru maz-zmien u waqghu u uhud gew rripprestinati b' hitan tal-gebel. Hemm ukoll gallerija ta' l-injam jew partijiet rimanenti minnha li huma fi stat dilapidat. F' uhud mill-hitan esterni hemm sinjali ta' detorjament tal-gebla.*

*5.Dwar jekk hux qed issir manutenzjoni ordinarja tal-fond jinghad illi in generali ma jidhirx li hemm nuqqas ta' manutenzjoni. Dwar il-hsarat fil-balavorstri u l-hitan minn barra ma hemm xejn ta' natura ordinarja li jistghu jew li setghu jaghmlu l-intimati biex tali deterjoraament ma jsirx ghaliex dawn huma hsarat li jigu kkawzati mill-elementi u ma hemm l-ebda forma ta' manutenzjoni li tista' tevita li jissustixxu.*

*6. Dwar il-gallerija ta' l-injam jigi kkonfermat li l-hsarat riskontrati u l-istat dilapidat li fih tinsab l-istess gallerija gew ikkagunati mill-elementi pero l-hsara setghet giet evitata kieku regolarment saret manutenzjoni ta' natura ordinarja ta' l-istess gallerija."*

Fil-mori tas-smigħ ta' din il-kawża, saru domandi ta' kjarifika lill-membri tekniċi. Dawn irrispondew għal tali domandi billi fl-ewwel lok, spjegaw li huma ma setgħux jikkonfermaw jew jiċħdu li l-fond dipint fl-akwarell anness Dok. C man-nota tar-rikorrenti tal-15 ta' Marzu 2022, kienx fil-veru fatt jeżisti hekk kif impinġi. Għaldaqstant, ma setgħux jikkonfermaw li l-gallarija kienet oriġinarjament waħda magħluqa, u astjenew milli jirrispondu għal domandi oħrajn dwar l-istess gallarija. Dwar jekk l-allegati balavostri mal-aperturi tal-faċċata ġewx sostitwiti minn ħitan tal-kantun, l-esperti rrispondew illi ma hemmx il-prova relattiva ta' x'kien jeżisti. Dwar jekk ivverifikawx jekk ix-xogħlijiet sarux bil-permessi neċessarji mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar, l-esperti rrispondew illi ma kienx l-inkarigu tagħhom li jagħmlu dan.

**Provi Prodotti**

Daparti tiegħu, l-intimat Mario Mercieca xehed illi ilu jgħix fil-fond minn meta twieled, fil-1963. Spjega illi hu, u ħutu, u qablu missierhom għamlu xogħlijiet f'din il-binja. Skont hu, inbidlu xorok li kienu miksurin. Missieru kien kellem lir-rikorrenti biex jagħmel ix-xogħlijiet strutturali hu, iżda dan beda jgħajjat miegħu. Eventwalment, ix-xogħlijiet saru mill-intimati. Dwar il-loġoġ u ħnejjiet li jagħtu għal barra, li ġew magħluqa, l-intimat xehed illi dejjem hekk jiftakarhom. Hu preżenta ritratt MM3 li turi l-ħnejjiet magħluqin biċ-ċnut tal-kantun, u mhux bil-balavostri, kif muri fuq l-akwarell preżentat mir-rikorrenti. Spjega li l-faċċata tal-post kienet ukoll inbidlet għaliex is-sidien kienu bnew ħwienet li llum huma mikrija lil terzi. Dwar il-gallarija tal-injam, xehed illi ma setgħux imissuha minħabba li kienet antika u l-Awtoritajiet (tal-Mużew) ma ħallewhom imissuha bil-konsegwenza li mbagħad maż-żmien iddeterjorat.

L-intimati l-oħra xehdu li huma trabbew f'dan il-fond. Spjega li huma kienu jidħlu minn Triq ir-Repubblika, fejn kien hemm rixtellu tal-ħadid. Spjega li dan ir-rixtellu tal-ħadid nqala' minn sid id-dar. Qabel din id-dar, kienet testendi għal fuq Triq ir-Repubblika, però maż-żmien is-sidien kienu biddlu l-parti ta' quddiem fi ħwienet. Spjegaw li fil-opinjoni tagħhom, dawn il-modifiki żvalutaw il-binja mhux ħażin u naqqsulha wkoll mill-valur estetiku tagħha. Sostnew li huma ma jaqblux li ma ħadux hsieb id-dar. Spjegaw li huma kienu jagħmlu anke x-xogħlijiet li kellhom jagħmel is-sid tad-dar, bħal bdil tax-xorok. Ikkonfermaw li fin-naħa esterna tagħha, id-dar kienet dejjem esposta għall-elementi u għalhekk kienet suġġetta li ssirilha ħsara bħal kwalsiasi ħaġa oħra, u li wieħed ftit għandu kontroll fuqhom. Sostna li għalkemm missieru kien kellem lil varji persuni dwar il-gallerija, huwa kien dejjem ġie mitlub li ma jmisshiex.

Emidio Azzopardi xehed f'dawn il-proċeduri, iżda mhux in kontroeżami (hekk kif erronjament indikat fl-atti proċesswali). Huwa sostna illi l-propjetà ilha għandu għal diversi snin, u li minn mindu ġiet akkwistata minnu, kienet okkupata mill-familja Mercieca. Xehed illi meta xtara l-propjetà hu ma daħalx fil-propjetà imma raha minn barra. Ikkonferma illi missier Mario Mercieca kien avviċinah għaliex kien hemm xi problema strutturali, għax kien hemm xi xorok miksura. Huwa kkonferma wkoll illi ma sarux xogħlijiet minnu bħala s-sid. Ikkonferma wkoll illi wara li nxtrat il-propjetà saru diversi modifiki. Qabel kienet dar bil-front garden u raba' magħha. Illum, ir-raba' nbena fi ħwienet madwar l-istess dar. Skont Emidio Azzopardi, kien sar ftehim biex l-inkwilini jċedu r-raba', u s-sidien għamlulhom kamra tal-banju u bnewlhom xi ħaġa oħra. Ġie kkonfermat li meta saru dawn ix-xogħlijiet, kienet inħarġet d-debita approvazzjoni in vista tal-wirt storiku tal-binja. Sostna li s-saqaf tal-ħwienet li nbnew, huwa t-terrazzin tal-villa.

**Ikkunsidra**

Din il-kawza titratta talba sabiex jiġi dikjarat li in vista tal-ħsarat ikkaġunati fil-fond lokat, l-intimati naqsu milli jwettqu l-obbligi tagħhom qua inkwilini bil-konsegwenza li din il-kirja għandha tiġi tterminata b'effett immedjat. Hemm ukoll talba oħra li l-intimati jiġu ordnati jsewwu l-fond lokatizzju sabiex dan jitreġġa' lura għall-istat pristinu tiegħu.

Dan il-Bord jagħmel referenza għall-insenjamenti rapportati minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut fil-kawża fl-ismijiet Carmel Camilleri, Clement Camilleri, Mary Damato, u Joseph Camilleri f'ismu proprju kif ukoll bħala prokuratur speċjali għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Olga Camileri vs Carmel Mangion mogħtija fit-30 ta' Jannar 2001, hekk kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 2003. Fiha ntqal li s-Subinċiż (a) tal-Art 9 tal-Kap 69 tal-

Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk il-kerrej "ikun għamel hsara hafna fil-fond'. Din il-frażi ġiet kemm-il darba interpretata minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut bħala li tfisser li sabiex is-sid jiżgombra kerrej wara allegazzjonijiet ta' ħsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Bord li dan il-ħsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuża attiva daparti tal-inkwilin, imma hu biżżejjed li jiġi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost bil-liġi li jieħu ħsieb tal-fond lilu lokat uti bonus poter familias, naturalment dejjem fil-parametri tal-obbligi imposti bil-liġi fuq l-inkwilin.

Inoltre, il-ġurisprudenza hi konkordi li d-danni jridu jkunu gravi sabiex il-Bord jittermina l-kirja korrenti jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tiġdid tal-kirja. Inoltre, il-Leġiżlatur jirreferi għal ħsarat li jkunu 'ħafna', liema hsarat jistgħu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kondizzjoni tal-fond lokat, imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur. Ara f'dan is-sens Darmanin vs Galea et deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' April 1998 u 'Gatt vs Mifsud' deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Marzu 1944 rapportata f'Koll. Vol. XXXIIC-1-683; Scerri vs Mifsud deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 1973; 'Farrugia vs Murgo' deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April 1996; Bianco vs Sant deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Dicembru 1997 u Bianco vs Agius deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 1999.

Fil-kawza fl-ismijiet 'Gerada vs Pace' fejn intalab żgumbrament "billi l-intimat għamel hsara konsiderevoli fil-post (Art. 10A tal-Kap 109 – illum art 9A tal-Kap 69), l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet hekk fil-5 ta' Marzu 1984:

"*Għalhekk biex jirnexxi fl-azzjoni tiegħu, r-rikorrent appellant irid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond de quo u (2) li dawn id-danni gew kagunati mill-kerrej … Mhux bizzejjed li r-rikorrent appellant jipprova li l-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli fil-fond...*".

Id-dmirijiet dwar manutenzjoni, tas-sid u l-kerrej ġew imfissra fis-sentenza 'Galea vs Mifsud' (App. Civ. 9/1/84):

"*Is-sid kellu l-obbligu li jzomm l-imhazen fi stat li l-kerrej seta' jagħmel minnhom l-uzu li għalih gew mikrija (Art 1628 (B) illum art 1539 (B) u kellu ukoll l-obbligu li, matul il-kirja, jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru mehtiega hlief dawk relattivi għall-fuglari, hgieg, bibien, caccis tat-twieqi, cappetti, firrolli u serraturi li*

*għadhom isiru mill-kerrej basta mhux dovuti għal qdumija jew forza magguri (art 1146 illum art 1557 tal-K.C.).*

*Mhux hekk biss, imma jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga mogħtija b'kiri għandu jigi prezunt li l-kerrej irceva l-haga fi stat tajjeb, anke għar-rigward il-fuglari, hgieg bibiet, caccis tat-twieqi, cappetti, firrolli u serraturi fuq imsemmija (art 1649 illum art 1560).*

*Principju iehor li johrog mil-ligi (art 1650 illum art 1561) huwa li l-kerrej għandu jwiegeb għat-tgħarriq u għall-hsarat li jigu matul it-tawdija tiegħu meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq u għall-hsarat li jigu matul it-tgawdija tiegħu meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew hsara graw mingħajr htija tiegħu*".

Dwar x'inhi ħsara ssir referenza għas-sentenza "Grech vs Vassallo" (App. Civ. 29/10/54, Koll. Vol. XXXVIII-1-211):

"*Illi d-dispozizzjoni tal-ligi fuq citata tikkontempla diversi kazi meta l-lokatur fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jiehu lura l-pussess tal-fond, u wiehed minn dawk il-kaz huma meta l-kerrej: "ikun għamel hsara hafna fil-fond (has caused considerable damage to the premises). Minn dawn il-kliem tal-ligi tant fit-test Malti hemm fit-test Ingliz huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra bhal dik pretiza mill-appellant. Konsegwentement l-appell ma jisthoqqlux jigi milqugħ*".

Fid-dawl ta' dan l-insenjament, dan il-Bord iqis li mir-rapport tal-membri tekniċi ma jirriżultax li kien hemm xi nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond inkwistjoni, hlief għal dak li għandu x'jaqsam mal-gallerija tal-injam. Madanakollu, anke fir-rigward ta' din il-gallerija tal-injam, ir-rikorrenti fl-ebda ħin ma ressqu provi ta' kif kienet l-istat tad-dar mertu ta' din il-kawza u ta' din il-gallerija tal-injam fl-epoka meta l-istess dar għaddiet f'idejn l-inkwilini. Addirittura, Emidio Azzopardi nnifsu stqarr li huwa lanqas qatt ma kien ha konjizzjoni tal-kondizzjoni tad-dar internament, u li meta akkwista l-istess dar flimkien mar-rikorrenti l-oħra, din akkwistaha bl-inkwilini già ġo fiha. Dan il-Bord ma jistax lanqas jistrieħ fuq Dokument C anness man-nota tal-15 ta' Marzu 2022. Dan il-Bord iqis li r-rikorrenti ma ressaqx provi dwar xi ħsarat ġew kaġunati mill-intimati fil-fond lokatizzju, u meta dawn l-allegati ħsarat ġew kaġunati. Inoltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument biss, dan il-Bord kellu jqis li verament saret xi ħsara f'din il-gallerija tal-injam, din il-ħsara fiha nfisha ma hijiex ta' estremità tant konsiderevoli li timmerita li din il-lokazzjoni tiġi tterminata.

Ġaladarba, dan il-Bord ma kkonstatax ħsarat f'dan il-fond li jimmeritaw it-terminazzjoni tal-kirja, huwa sejjer jgħaddi biex jiċħad it-talbiet kollha mressqa mir-rikorrenti.

## DECIDE

Għaldaqstant, u għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati, billi jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni filwaqt li jilqa' r-rimanenti eċċezzjonijiet tal-intimati. Jordna li l-ispejjeż kollha għandhom jiġu sopportati mir-rikorrenti.

**(ft) Dr Simone Grech**
**Chairman**

**(ft) John Vella**
**D/Reġistratur**

**Vera Kopja**

**Għar-Reġistratur**