BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Lulju 2025

Rikors Nru: 675/2022
Nru fuq il-Lista: 2

Alexandra Sant Manduca (K.I. 434465M) f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' Angela Wood, bil-passaport Malti numru 1032433; Francesca Guglin, bil-passaport numru ID MT004189; Vanessa Jane Mary Gracy, bil-passaport Ingliz numru 543419654; Amanda Lair, bil-pasaport Ingliz numru 576297461; Jonathan Gilbert, bil-passaport Ingliz numru 521647182; Marie Therese Debono, bil-passaport Ingliz numru 506064809; Sarah Bugeja, bil-karta tal-identita' numru 544776M; Martin Bugeja, bil-karta tal-identita' numru 17580M; Roger Aubrey, bil-karta tal-identita' numru 263239M u Leanne Bugeja Gaupp, bil-karta tal-identita' numru 514480M; Philip Apap Bologna (259662M), Steven Apap Bologna (K.I. 453967M); Anthony Camilleri (K.I. 434930M); Peter Fiorini Lowell (K.I. 341165M) u Nicholas Camilleri (K.I. 785559M)

vs

Caroline Cassar (K.I. 358374M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-12 ta' Awwissu 2022[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub is-segwenti:

Illi l-esponenti jikru lill-intimata l-fond residenzjali 119, Qormi Road, Marsa, drabi ohra indikata bhala fil-konfini tal-Hamrun, bil-kera kontrollat u mhux awmentat ta' €28 (tmienja u ghoxrin Ewro) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem f'Novembru, u l-iskadenza korrenti taghlaq f'Novembru 2022.

Illi l-intimata mhux qed tuza xort'ohra milli ghall-iskop li ghalih gie mikri lilha.

Illi inoltre l-intimata ma esegwietx il-kundizzjonijiet tal-kiri.

Illi barra minn hekk, kif ser jirrizulta ahjar fil-kors ta' din il-kawza, l-intimata ghamlet hafna hsara hafna fil-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi 119, Qormi Road, Marsa, fi tmiem il-perjodu korrenti ta' rilokazzjoni.

Bl-ispejjez.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel impoġġi tas-7 ta' Settembru 2022[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 3 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat Cassar imressqa fit-23 ta' Diċembru 2022[3], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

Illi qabel xejn ir-rikorrenti iridu jressqu prova tat-titolu taghhom;

Illi minghajr pregudizzju ghal dan ma hu veru xejn li l-intimata ma hiex tuza il-fond ghall-iskop li ghalih gie mikri;

Illi lanqas ma hu vera li l-intimata ma esegwietx il-kundizzjonijiet tal-kiri u fil-fatt l-atturi naqsu milli jindikaw liema kundizzjonijiet hija naqset li tesegwixxi;

Illi l-atturi naqsu ukoll li jghidu xi hsara ghamlet fil-fond de quo. Se mai l-intimata ghamel hafna xoghol ta' riparazzjoni u manutenzjoni f'dan il-fond;

Ghalhekk it-talba ta' l-atturi ghanda tigi respinta bl-ispejjez kontra taghhom.

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[4].

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[5].

[3] A fol 9 tal-proċess.
[4] A fol 23 tal-proċess.
[5] A fol 24 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rikors imressaq mir-rikorrenti fit-12 ta' Lulju 2023[6], fejn talbu illi jiġu maħtura membri tekniċi sabiex jirrelataw dwar il-kundizzjoni tal-fond, jekk dan hux qed jiġi użat u jekk tul is-snin saritx il-manutenzjoni meħtieġa.

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti fis-16 ta' Ottubru 2023[7], kontenenti affidavit ta' Alexandra Sant Manduca, flimkien ma' dokumentazzjoni oħra rilevanti.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-1 ta' Novembru 2023[8].

Ra n-nota tar-rikorrenti tad-19 ta' Jannar 2024[9], kontenenti kopja maħlufa tar-rapport peritali *ex parte* tal-Perit Godwin Abela.

Sema' x-xhieda ta' Antonella Attard tas-26 ta' Frar 2024[10] u tat- 12 ta' April 2024[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2024[12], fejn xehdet l-intimata Caroline Cassar[13], xehed Kasem Kasem[14] u xehdet ukoll Josette Kasem[15]. F'din l-istess seduta resqet ukoll nota kontenenti affidavit[16] tagħha stess l-intimata.

---

6 A fol 31 *et seq* tal-proċess.
7 A fol 38 *et seq* tal-proċess.
8 A fol 127 *et seq* tal-proċess.
9 A fol 152 tal-proċess.
10 A fol 163 *et seq* tal-proċess.
11 A fol 176 *et seq* tal-proċess.
12 A fol 287 tal-proċess.
13 A fol 283A tal-proċess.
14 A fol 292 *et seq* tal-proċess.
15 A fol 299 *et seq* tal-proċess.
16 A fol 290 *et seq* tal-proċess.

Sema' x-xhieda ta' Caroline Cassar[17], ta' Kasem Kasem[18] u ta' Alexandra Sant Manduca[19] fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2024.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fl-4 ta' Frar, 2025[20].

Ra n-nota responsiva tal-intimata imressqa fit-28 ta' Marzu 2025[21].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' April 2024[22] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi qabel xejn il-Bord iqis li għandu jibda billi jagħmel rijepilogu qasir tax-xhieda u provi li jsawru dan il-każ. Ix-xhieda u l-provi kienu in breve dawn li jsegwu:

<u>Provi</u>

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet ir-rikorrenti **Alexandra Sant Manduca** bil-mezz tal-affidavit[23]. Titlaq billi tgħid li f'din il-kawża qiegħda tidher għan-nom tal-qraba tagħha bl-awtorizzazzjoni tagħhom peress li l-maġġorparti jgħixu barra minn Malta. Dan il-fond ilu snin twal mikri lil Anna Degabriele u fis-2012, is-sidien kienu aċċettaw il-ħlas tal-kera mingħand l-intimata Caroline Cassar. Tgħid

[17] Xhieda relattiva tinsab a fol 307 *et seq* tal-proċess.
[18] Xhieda relattiva tinsab a fol 318 *et seq* tal-proċess.
[19] Xhieda relattiva tinsab a fol 324 *et seq* tal-proċess.
[20] A fol 326 *et seq* tal-proċess.
[21] A fol 341 *et seq* tal-proċess.
[22] A fol 354 tal-proċess.
[23] A fol 39 *et seq* tal-proċess.

li għall-ħabta ta' Novembru 2020 kien ikkuntattjat lill-intimata u talbitha tagħtiha aċċess għal dan il-fond, u ma tiftakarx li qabel qatt kienet daħlet fih. Tispjega li minn barra dan il-fond jidher li huwa mitluq u mhux mantnut, u fil-waqt li ċċerta partijiet tal-post jidher li setgħa kien jgħix xi ħadd hemm, partijiet oħrajn tal-post ma kienux jidhru abitabbli peress li kien hemm anke nuqqas ta' faċilitajiet bażiċi. Kien jidher ukoll li ċertu oġġetti minflok intremew ġew impoġġija hemm. L-iktar li kienet rat ħsara kien fis-sular ta' fuq, u tgħid li fl-opinjoni tagħha l-ispazju taħt it-taraġ fejn kien hemm l-affarijiet tal-ħasil ma setgħax jintuża għal skopijiet sanitarji. Is-soqfa tispjega li kellhom ħsara strutturali kbira, u f'għajnejha kien ċar li dan il-fond jew ma kienx jintuża jew inkella kien jintuża mingħajr ma jieħdu ħsiebu. Meta rat dan hi kienet waqfet taċċetta l-kera, u kienet anke rritornat l-aħħar ħlas, li kien ta' tletin Ewro (€30) għall-perjodu bejn 2018 u 2019. Wara din kienu ddeċidew li jqabbdu l-perit Godwin Abela sabiex jaċċedi fil-post u jikkonstata dwar il-kundizzjoni tal-fond, u minn dan ir-rapport kienu skoprew li fil-frattemp l-intimata kienet qalgħet il-post u għamlet ħafna tibdil fih. Anke minn barra llum jidher irranġat.

Illi xehdet in kontro-eżami[24] **r-rikorrenti Alexandra Sant Manduca** fejn tispjega li hi qabel qatt ma kienet daħlet f'dan il-fond u għalhekk ma tafx f'liema stat kien jinżamm meta kienet tgħix il-familja kollha fih.

Illi fir-rapport[25] tagħhom, il-**Periti Elena Borg Costanzi u Alexei Pace** ikkonstataw li aċċedew fuq il-fond in mertu fejn ġew mitluba sabiex jirrelataw dwar il-kundizzjoni interna u esterna attwali tal-fond, jekk jirriżultax li l-fond qed jintuża; jekk matul is-snin saritx il-manutenzjoni neċessarja u jekk hemm, xi ħsarat hemm f'dan il-fond. Dwar il-kundizzjoni interna u esterna jirrelataw li jidher li l-faċċata ġiet miksija reċentement u anke twaħħlu żewġ ventilaturi.

[24] A fol 324 *et seq* tal-proċess.
[25] A fol 127 *et seq* tal-proċess.

Jispjegaw li t-tieni sular jidher li huwa nieqes minn manutenzjoni regolari. Is-salott jidher li ġie rinnovat kompletament riċentement, ċioe' kemm il-ħitan u anke s-soqfa ġew mantnuti u miżbugħin u twaħħal ukoll madum ġdid taċ-ċeramika mal-art. Riċentement sar xogħol ukoll fuq ix-xorok u hemm ukoll installati *meters* tad-dawl u ilma. Jirrelataw li taħt il-madum tal-art tal-kamra tal-banju jidher li hemm il-vojt, u l-bitħa fil-waqt li tidher li nksiet riċentement, parti mill-ħitan juru sinjali ta' nefħa u fejn diġà qed jinbeżaq. Iżidu wkoll li hemm partijiet mill-kċina fejn jidher li hemm nuqqas ta' manutenzjoni għal snin twal, u li hemm ukoll soll nieqes mal-bieb. Jirrelataw li l-għamara tal-kċina, *appliances* u anke l-aperturi jidhru ġodda. Jgħidu wkoll li fil-kmamar tas-sular intermedjarju u kif ukoll f'dawk tal-ewwel sular jidher li ilhom snin ma jaraw ebda tip ta' manutenzjoni. Huma jikkonkludu li in ġenerali l-fond jidher nadif u li l-ewwel livell ġie rinnovat kważi kompletament riċentement, u jidher li dan il-fond jintuża bħala residenza. Jgħalqu wkoll billi jgħidu li fir-rigward ta' tiswijiet u manutenzjoni jidher li saru diversi xogħolijiet fil-fond u f'postijiet fejn jidher li mhux mantnut, dan huwa riżultat ta' diversi snin ta' nuqqas ta' manutenzjoni.

Illi fir-rapport *ex parte* tiegħu **il-Perit Godwin Abela**[26] jgħid li dan il-fond ilu mibni madwar mitejn sena, u li strutturalment jidher f'kundizzjoni relattivament tajba, ma jidhirx li hemm ħafna ħsara għajr għal fatt li s-saqaf tal-ewwel kamra fl-ewwel livell jeħtieġ manutenzjoni jew anke li jinbidel. Oltre minn hekk kienu qiegħdin isiru ħafna xogħolijiet internament, u għalhekk fil-mument tal-aċċess il-fond ma kienx abitabbli.

Illi xehdet in eżami[27] **Antonella Attard in rappreżentanza tal-ARMS**. Tispjega li l-konsumatur preżenti hija l-intimata Caroline Cassar, ilha reġistrata hekk minn April tas-sena 2023, fil-waqt li qabel kien reġistrat fuq ċertu Maria Degabriele.

---

[26] A fol 153 *et seq* tal-proċess.
[27] 163 *et seq* tal-proċess.

Fil-waqt li llum huwa reġistrat biss f'isem l-intimata, qabel kienu jidhru tlett persuni oħra, ċioe' Maria Degabriele, George Cassar u Carmela Sultana. L-aħħar qari tal-*meters* kien sar f'Jannar 2024. Tispjega li l-*meters* preżenti kienu ġew installati fi Frar 2023, u qabel dan l-aħħar qari kif sar fl-2017.

Illi kompliet tixhed in eżami **Antonella Attard[28],** u tgħid li qabel il-fond kien reġistrat f'isem Maria Degabriele, u fit-*transfer form* l-intimata kienet kitbet li peress li din kienet mietet issa trid li tirreġistrah f'isimha. Għalhekk fl-10 ta' Frar 2023 kien ingħalaq il-kont f'isem is-Sinjura Degabriele u fis-16 ta' Frar 2023, infetaħ il-kont il-ġdid f'isem l-intimata. Tispjega li fuq din il-formola kien tniżżel li l-intimata kienet ilha tgħix hemm iktar minn għaxar (10) snin. Tispjega li fir-rigward tal-konsum tal-ilma kienu għamlu żmien twil fejn il-*meter reader* ma kellux aċċess sabiex jagħmel il-qari neċessarju, u mbagħad bejn is-7 ta' Frar 2023 u Settembru 2023 l-konsum kien dak ta' tlett *units*, fil-waqt li sa Novembru 2023 kien hemm l-użu ta' seba' *units*. Kompliet tispjega li fi Frar 2023 kien sar pagament fuq il-kont sabiex ikun jista' jingħalaq dak reġistrat f'isem Degabriele u jkun minn hemm jista' jinqaleb fuq l-intimata.

Illi xehdet **l-intimata Caroline Cassar** bil-mezz tal-affidavit[29]. Tgħid li hi għexet ħajjitha kollha fil-fond in kwistjoni. Qabel kienu jgħixu hemm il-ġenituri tagħha, iz-zija tagħha u anke n-nanniet tagħha. Tispjega li ommha ilha tletin sena mejta, fl-2011 kienet mietet iz-zija tagħha Anna Degabriele u fl-2012 kien miet missierha. Mill-2012 hi baqgħet tgħix waħidha u dejjem ħallset il-kera. Tgħid li l-kera dovuta minnha kienet dik ta' tletin Ewro (€30) fis-sena u s-sidien issa waqfu jaċċettaw il-kera u għalhekk bdiet tiddepożita l-istess il-Qorti. Tkompli tgħid li hi qatt ma kellha problemi mas-sidien qabel ma marret tkellimha r-rikorrenti Alexandra Sant Manduca. Tgħid li huma dejjem għamlu l-

[28] A fol 176 *et seq* tal-proċess.
[29] A fol 291 tal-proċess.

manutenzjoni neċessarja fil-fond, u l-aħħar darba li saru tali x-xogħolijiet kien madwar tlett snin ilu. Saħansitra tkompli tgħid li tlett snin ilu qalgħet il-post u rranġatu bl-għajnuna tar-raġel ta' oħtha li kien nefaq madwar €35,000. Tgħid li sakemm tlestew dawn ix-xogħolijiet hi ma kinitx setgħat tibqa' tgħix fil-fond u għamlet ftit żmien tgħix ma' oħtha Josette, iżda kif tlesta x-xogħol hi reġgħet marret lura f'dan il-fond. Tgħid ukoll li xi snin qabel kienu anke daħlulha fil-post u serquha, iżda l-Pulizija baqgħu ma qabdux lil min daħlilha. Tgħid li r-rikorrenti Alexandra Sant Manduca kienet marret għandha darbtejn. Hi dejjem ħadet ħsieb dan il-fond bl-aħjar mod, u tispjega wkoll li hi ma taħdimx u m'għandhiex x'imkien ieħor fejn tmur tgħix. Tagħlaq billi tgħid li qatt ma għamlet ħsara f'dan il-fond imma peress li dan huwa post umduż ħafna, iż-żebgħa wara ftit terġa tibda tfarfar u titqaxxar.

Illi l-istess intimata ġiet imressqa wkoll għal kontro-eżami[30]. Hawnhekk tispjega li z-zija tagħha Anna Degabriele kienet tgħix magħhom u mietet fis-sena 2011, iżda hi ma taf lil ħadd bl-isem ta' Mary Degabriele. Tispjega li huma kienu jgħixu sitta min-nies f'dan il-post – hi, oħtha, ommha u missierha, u żewġ zijiet tagħha, Mary Degabriele u Carmen Sultana. Tgħid li mis-sena 2012 l'quddiem hi biss baqgħet tgħix hemm. Tgħid li mill-2012 l'quddiem peress li ma kellhiex flus hi ma setgħatx tagħmel manutenzjoni fil-proprjetà' in kwistjoni. Tiftakar li fis-sena 2020 kienet marret ir-rikorrenti Alexandra Sant Manduca tara l-post, u anke rċeviet ittra mingħand id-difensur tagħha li ma riedux jibqgħu jikrulha dan il-fond minħabba l-istat li kienet tinsab fih il-proprjetà'. Tgħid li hi għexet biss ma oħtha sakemm saru x-xogħolijiet fil-post, madwar sentejn, u issa ilha daqs sena u tlett xhur lura f'dan il-fond.

[30] A fol 307 *et seq* tal-proċess.

Xehed in eżami[31] **Kasem Kasem**, li jiġi r-raġel ta' oħt l-intimata. Jispjega li hu kien għamel ħafna xogħol fil-fond mertu tal-kawża, inkluż kisi, madum, dawl, żebgħa, *membrane* u katusi. Jgħid li meta hu żżewweġ lil martu, din ukoll kienet tgħix f'dan il-fond dak iż-żmien. Jgħid li x-xogħolijiet saru madwar sentejn qabel, jew anke ftit iktar, u waqt li kienu qiegħdin isiru dawn ix-xogħolijiet l-intimata kienet tgħix għand oħtha. Dawn ix-xogħolijiet, sakemm tlestew kienu ħadu madwar sentejn. Jispjega li kien hemm ukoll ġrajja fejn kien daħal ħalliel jisraq f'dan il-fond, u l-intimata kienet għamlet perjodu qasir tibża torqod fil-fond in mertu u kienet saħansitra għamlet żmien torqod għandhom ukoll. Jgħid ukoll li għal dawn ix-xogħolijiet li saru fil-fond kien ħallas kollox hu, u kienu swewh bejn tletin elf Ewro (€30,000) u ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000).

Illi l-istess **Kasem Kasem** ġie mressqa in kontro-eżami[32]. Hawnhekk jgħid li meta hu daħal ġol-fond in kwistjoni dan ma kienx fi stat tajjeb. Jgħid li daqs tlett snin u nofs qabel kien daħal ħalliel f'dan il-fond, u ftit xhur wara l-intimata kienet talbitu sabiex jirranġalha d-dar u jagħmlilha bieb tal-ħadid. Jispjega li l-post kien kollu mkisser, il-kisi kien kollu maqlugħ u kien qed jaqa' bl-umdita'. Jgħid li dan il-post kien ilu jafu f'kundizzjoni ħażina. Fiż-żmien li kien għadu ħaj missier l-intimata kienu jsiru xogħolijiet fih dan, iżda minn meta miet missierha xejn ma kien baqa' jsir. Jgħid li l-intimata kienet talbitu jbiddlilha l-bibien u meta ra l-istat li kien fih kien beda jagħmlilha ħafna xogħolijiet oħrajn. Jgħid li ftit wara s-sidien kienu qalulha li l-fond qiegħed jinżamm fi stat ħażin u li jridu jirranġawh. Hu rranġa l-fond mhux minħabba s-sidien, iżda biex tkun tista' tgħix fih l-intimata.

Illi xehdet in eżami[33] **Josette Kasem** li tiġi oħt l-intimata. Tgħid li l-intimata oħtha ilha tgħix fil-fond in kwistjoni ħajjitha kollha. Tispjega li madwar tlett snin

[31] A fol 292 *et seq* tal-proċess.
[32] A fol 318 *et seq* tal-proċess.
[33] A fol 299 *et seq* tal-proċess.

ilu kienu bdew isiru xogħolijiet f'dan il-post, u dawn ħadu sentejn sakemm tlestew, u l-intimata ilha sena tgħix fil-fond wara li ġie rranġat. Tgħid li qabel dan il-post qatt ma kellu madum, għaliex l-art kienet tas-siment, iżda l-intimata issa għamlet ukoll il-madum. Tgħid li hi wkoll kienet għamlet 29 sena tgħix hemm, flimkien ma oħtha, l-ġenituri tagħhom, u anke z-zija tagħha. Tgħid li hi l-post qatt ma kienet tafu fi stat tajjeb. Ix-xogħlijiet tispjega li saru minn żewġha u l-ħaddiema tiegħu, fil-waqt li f'dak il-perjodu biss l-intimata kienet qed tgħix magħhom.

Kunsiderazzjonijiet Legali:

Illi din hija talba mir-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja u konsegwentement sabiex l-intimata tirrilaxxa l-pussess vakanti tal-fond enumerat mija u dsatax (119), Triq Ħal Qormi, l-Marsa, u dana stante li allegatament ma saritx manutenzjoni regolari fil-fond in kwistjoni u għalhekk saret ħafna ħsara mill-intimata fuq dan il-fond, u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri u bi bdil tad-destinazzjoni.

Ikkunsidra:

__**Titolu**__

Illi l-liġi tal-kera tagħna, ġustament, tirrikonoxxi li sid il-kera m'għandux għalfejn ikun neċessarjament sid tal-fond[34]. Huwa propju għalhekk li din tirreferi

[34] Artikolu 1530 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet __**Emmanuel Vella *et* vs Abdul Al-Kadi *sive* Abdul Al Kali**__, (App Ċiv Nru: 2725/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' April 2005 fejn ingħad hekk: *"In-nuqqas ta' relazzjoni bejn l-inkwilin u sid il-fond, izda, mhux bil-fors twassal ghan-nuqqas ta' titolu. Infatti l-istess Kodici Civili fl-Artikolu 1530 jipprovdi b'mod espress ghall validita` ta' dawk il-kirjiet li jkunu koncessi minn persuni li ma jkunux is-sidien tal-fond mikri. Inoltre,* ***inkwantu kirja hija obbligazzjoni ta' natura strettament***

għal sid il-kera u mhux proprjetarju[35]. Hekk biex jingħataw xi eżempji, persuna tista' tkun sid tan-*nuda propjeta* ta' xi fond u l-użufrutt fuq dak il-fond ikun jappartjeni lil persuna oħra. F'ċirkostanzi bħal dawn hija din tal-aħħar biss li għandha l-jedd għall-kirja[36]. Hekk ukoll, biex jingħata eżempju ieħor, il-liġi

---

personali, mhux mehtieg li minn jikkoncediha jkun sid il-fond lokat*, izda, kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha ta' l-1 ta' Settembru, 1964 fil-kawza fl-ismijiet "Walter Agius vs Carmelo Cachia" il-lokatur jista' jkun "inkwilin, semplici uzufruttwarju, kreditur antikretiku, u pussessur tal-fond, anki b'titolu abusiv u illegittimu, rizolubbli u tranzitorju". Dan, kif osservat dik il-Qorti fis-sentenza citata, b'rispett ukoll lejn dak li jipprovdi l-kap rigwardanti l-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera billi, "(il-ligi) dejjem tirriferixxi ghal sid il-kera, u f'ebda parti ta' l-istess ligi ma jinsab imadahhal il-'proprjetarju tal-fond'".* ***(enfasi tal-Bord.)*** Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Shalmi Bakery Limited vs Louis Mula,** (App Ċiv Nru: 1174/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Ottubru 2014 fejn ingħad hekk: *"Trattat il-meritu tal-ewwel eccezzjoni, marbuta mal-interess guridiku tassocjeta` attrici li tippromuovi din il-kawza, jigi notat li ghalkemm hu veru li l-forn inkwistjoni huwa tal-konjugi Tonna, l-iskrittura tat-23 ta' Dicembru 2000, saret f'isem is-socjeta` attrici, u l-obbligazzjonijiet li assuma l-konvenut kienu lejn din is-socjeta`. Il-qafas tal-pretensjoni tas-socjeta` attrici hi din l-iskrittura, u fuq listess skrittura hija s-socjeta` attrici li tidher bhala l-kreditur tal-obbligazzjoni.".*

[35] Huwa t'interess, bħala eżemplari, li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[36] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ingħad hekk: "*Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l-2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss lill-missier (jew lill-komunjoni tal-akkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx."* Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 357/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) fejn ġie ġustament ritenut hekk: "*It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid".* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Gladys Sant Fournier *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-12 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) li kompliet tħaddan dan l-insenjament billi qalet hekk: *"Illi l-fatt li l-użufrutt tal-fond kien vestit fir-rikorrenti Gladys Sant Fournier filwaqt li r-rikorrenti kellhom biss in-*

tagħna tippermetti li inkwilin imexxi għall-iżgumbrament ta' inkwilin ieħor[37]. Kwistjonijiet petitorji ma jidħlux fl-eżami rikjest mill-Bord. It-talbiet magħmula mir-rikorrenti fil-każ odjern, huma spettanti lil sid il-kera[38] u mhux sid il-proprjetà[39]. Dan kollu ingħad għaliex minn qari tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata, din bħal donnu ħasbet li f'dawn il-proċeduri kien hemm ħtieġa ta' prova daq li kieku din kienet kawża dwar jeddijiet rejali.

---

nuda proprieta ifisser li t-tgawdija effettiva ta' dak il-fond kienet tmiss biss lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier, u lil ħadd iktar. Dan mhux b'effett tal-leġiżlazzjoni mpunjata, imma bħala kondizzjoni mposta fis-suċċessjoni tiegħu minn Alfred Sant Fournier stess, li r-rikorrenti l-oħrajn aċċettaw volontarjament meta aċċettaw l-eredità tiegħu. Isegwi għalhekk li jekk tassew seħħet xi deprivazzjoni fittgawdija tal-proprjetà b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, l-uniku persuna li ġarrbet dik id-deprivazzjoni hija l-użufruttwarja, u mhux is-sidien. Il-qrati ġjà kellhom okkażjoni li jqisu li fejn fond okkupat b'kirja protetta jkun soġġett għal użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid". B'senjalazzjoni tal-istess raġunament quddiem dan il-Bord imbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Josephine Borg Gauci vs Mario Borg,** (Rik Nru: 65/2017) mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2024 (mhux appellata).

[37] Artikolu 1550 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan hija t'interess is-sentenza fl-ismijiet **Charles Grech *et* vs John Agius,** (App Ċiv Nru: 1266/2007/3) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-8 ta' Mejju 2025.

[38] Eżemplari ta' każ bħal dan huwa l-każ fl-ismijiet **Joseph Mercieca *et* vs Michael Mercieca *et*,** (App Ċiv Nru: 1473/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Jannar 2007 fejn ġie mfakkar hekk: *"Fl-ewwel lok qed jiġi rilevat illi għall-assunzjoni tal-kwalita ta' lokatur mhux neċessarju li wieħed ikun sine qua non proprjetaju tal-ħaġa lokata, imma hu biżżejjed li jkollu d-disponibilità tal-ħaġa. Konsegwentement, il-konduttur ma jistax jikkontrasta u jirreżisti l-pretiża tal-lokatur għal pagament tal-kanoni miftiehma billi jakkampa b'difiża illi min krielu ma huwiex ukoll il-proprjetarju tal-ħaġa".*

[39] Kif tajjeb ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Vassallo vs Joseph Farrugia *et*,** (Rik Nru: 903/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-8 ta' Marzu 2023 (mhux appellata) u ċioé li: *"Madanakollu l-liġi tal-kera toħloq distinzjoni bejn "sid il-fond" soġġett għallokazzjoni u "sid il-kera". Filfatt, G. Cian u A. Trabucchi jsostnu li : "La concessione in locazione di un immobile non costituisce atto esclusivo del propietario, potendo legittimamente assumere veste di locatore anche colui che abbia la mera disponibilità de bene medesimo (04/14395). Il contratto di locazione ha natura personale e prescinde del tutto dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto relate sulla cosa... ... Pertanto chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico (esclusi, cioè, il ladro, il ricettatore, l'usurpatore di immobile, etc.: 98/10627) può validatamente concederla in locazione." Din il-fehma hija wkoll konkordi mal-użu tal-kliem "Sid il-kera" aktar milli l-kliem "Sid il-fond" fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri talBini. Di più, l-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili jippermetti l-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt diversi titoli, fosthom ta' fedekommess, użufrutt jew inkella taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall. Isegwi, b'hekk, li "sid il-kera" mhux neċessarjament ikun il-propjetarju tal-fond konċess b'lokazzjoni, iżda biżżejjed li jkollu xi forma ta' pussess legali fuqu"* Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Simone Pisani *et* vs Mario Xerri *et*,** (Rik Nru: 124/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata).

Illi issa huwa minnu li possibbilment il-provi setgħu kienu ftit aħjar, iżda l-bord isib lir-rikorrenti seħħilhom juru biżżejjed li huma sidin il-kera. Dan kemm bil-fatt tal-ktieb tal-kera li juri storja twila ta' din il-lokazzjoni; bl-affidavit ta' Alexandra Sant Manduca (li fuq dan l-aspett ma ġiex kontradett) u bin-numru ta' prokuri speċjali mressqa propju fuq din il-propjeta.

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi mwarrba u l-eżami jista' jdur fuq il-mertu.

Kawżali – Ħsara Ħafna

Illi bħala daħla qasira jerġa jiġi mfakkar li huwa l-obbligu tal-inkwilin li jutilizza l-fond mikri lilu għall-użu hekk miftiehem u b'dik id-diliġenza ta' *bonus pater familias*[40]. L-inkwilin b'hekk iwieġeb għat-tgħarrieq li jseħħ waqt l-inkwilinat, sakemm verament ma jurix li l-ħsara tkun seħħet mingħajr ħtija tiegħu[41]. 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[42]. Strettament abbinat mal-obbligi prinċipali tiegħu, imsemmi aktar qabel, huwa wkoll obbligu tal-inkwilin li jirritorna u jgħaddi lura l-fond fi stat tajjeb[43].

---

[40] Artikolu 1554(a) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmen Cassar vs Marianne Aquilina *et*,** (App Ċiv Nru: 108/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2022.
[41] Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[42] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Saviour Camilleri *et* vs Anthony Muscat,** (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-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."*
[43] 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**

Illi mingħajr dilungar żejjed u inutili huwa magħruf li mhux kull tip ta' ħsara għandha twassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament, iżda l-ħsara li tirriżulta trid tkun waħda estensiva u ta' ċertu entitá[44]. Wara kollox, hija l-liġi stess li hekk tiddeskrivi il-grad tal-ħsara neċessarju sabiex tirnexxi kawżali bħal din[45].

Illi fil-każ tal-lum jirriżultaw is-segwenti fatti:

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;*"

[44] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Philip Grech *pro et noe et* vs Edwin Formosa *et*,** (App Ċiv Nru: 45/2007/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' Mejju 2019 fejn ġie mfakkar hekk: *"Fit-test Ingliż il-kliem 'ħsara ħafna' (Kap. 69) hu 'considerable damage'. Il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li għall-fini ta' żgumbrament taħt l-artikolu 9 tal-Kap. 69, il-ħsara trid tkun konsiderevoli. Għall-qorti dik it-tip ta' ħsara trid tkun tax-xorta li tnaqqas il-valur tal-fond. Għalkemm ħsara għad hemm, meta tqies id-daqs tal-fond u t-tip ta' ħsara, m'hijiex tal-fehma li tista' tikkonkludi li probabbilment naqas il-valur tal-fond. M'hemmx provi li jikkonvinċu lil din il-qorti li hemm ħsarat li wasslu biex xi parti mill-fond jinsabu kompromessi. Dan apparti li lanqas m'hemm prova tal-valur tal-ħsara li hemm, u li setgħet tagħti indikazzjoni lill-qorti dwar jekk kienx hemm deprezzament fil-valur tal-fond. Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-ħsarat li ssemmew hawn fuq huma sostanzjali. Wieħed irid jiftakar li l-iżgumbrament hu r-rimedju l-iktar estrem għall-inkwilin.*

[45] L-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (li fuqu jistrieħu r-rikorrenti f'din l-azzjoni) jgħid hekk: *"Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew* ***ikun għamel ħsara ħafna fil-fond****, jew xort'oħra ma jkunxesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilumogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera"* ***(enfasi tal-Bord).***

1) Fis-sena 2020 ir-rikorrenti Alexandra Sant Manduca kienet għamlet kuntatt mal-intimata sabiex tkun tista' tagħtiha aċċess fil-fond in mertu u b'hekk tara l-istat li fih kien qed jinżamm il-fond peress li minn barra ma kienx jidher mantnut sew.
2) Wara dan l-aċċess ir-rikorrenti kienu bagħtu l-ewwel ittra legali fit-2 ta' Novembru 2020[46] lill-intimata, fejn hija ġiet mitluba sabiex tiżgombra mill-fond, u sabiex tirrilaxxah battal favurihom f'kundizzjoni tajba fi żmien ġimgħa mid-data tal-ittra.
3) Peress li minn hemm ir-rikorrenti ma kienu semgħu xejn mingħand l-intimata, fit-22 ta' Lulju 2021 huma kienu bagħtulha ittra legali[47] addizzjonali.
4) Jirriżulta wkoll mill-atti illi wara dan, ir-rikorrenti kienu ngaġġaw lill-Perit Godwin Abela sabiex jaċċedi fil-fond in mertu u jirrelata dwar l-istat ta' dan l-istess fond. L-aċċess f'din il-proprjetà' sar mill-Perit fil-25 ta' Ottubru 2021, fejn irriżultalu li kienu qiegħdin isiru xogħolijiet estensivi u għalhekk jirrelata li *"6. The premises were in fair structural condition: no major defects were visible other than the ground floor external room where the ceiling required repairs and possibly replacement. 7. Internally the premises were undergoing restoration, repair and refurbishment works and were uninhabitable at time of inspection."* B'hekk jirriżulta li sa dakinhar l-intimata kienet bdiet tagħmel it-tiswijiet u rinovazzjoni neċessarji f'dan l-istess fond.
5) Il-proċeduri odjerni ġew mibdija mir-rikorrenti fit-12 ta' Awwissu 2022, jiġifieri kważi għaxar xhur wara l-imsemmi aċċess mill-Perit Godwin Abela.

[46] A fol 70 tal-proċess.
[47] A fol 71 tal-proċess.

6) Mill-assjem tal-provi emerġa wkoll illi r-rinovazzjoni tal-fond in mertu ħadet madwar sentejn sabiex tlestiet, f'liema perjodu l-intimata kienet ħarġet mill-proprjetà u marret tgħix ma' oħtha Josette Kasem peress li l-fond ma kienx fi stat abitabbli.

7) Jirriżulta wkoll li sa dakinhar illi aċċedew fil-fond il-Membri Tekniċi appuntati minn dan il-Bord, ix-xogħolijiet hawn fuq imsemmija kienu tlestew u l-intimata kienet irritornat tgħix fih. F'din ir-relazzjoni l-Periti kkonkludew hekk: *"1. In ġenerali, jidher illi l-fond huwa nadif u l-ewwel livell ġie rinnovat kompletament reċentement. 2. Illi jidher illi l-fond qed jintuża bħala residenza. 3. Illi għar-rigward ta' tiswijiet u manutenzjoni, kif ingħad qabel, jidher illi saru diversi xogħolijiet fil-fond. 4. Illi fejn il-fond mhuwiex mantnut huwa riżultat ta' diversi snin ta' nuqqas ta' manutenzjoni."*

Illi bil-liġi, sabiex jingħata permess biex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "*considerable damage*", u fit-test oriġinali Taljan "*abbia cagionato danni considerevoli al fondo*"[48]. Jingħad li skont indirizz ġurisprudenzjali fuq il-punt jinsab ritenut illi d-danni li jistgħu jintitolaw lis-sid li jisfratta lill-kerrej jeħtieġ li jkunu konsiderevoli, anke jekk mhux neċessarjament irriparabbli[49].

Illi minn konsiderazzjoni ta' dak relatat mill-Membri Tekniċi ta' dan il-Bord fir-rigward tal-qagħda strutturali tal-fond in kwistjoni, fir-rigward ukoll tal-manutenzjoni regolari u minn ħarsa wkoll lejn ir-ritratti hemm inklużi, fil-fehma tal-Bord m'hemmx prova teknika li b'riżultat ta' dan il-bini jista' jitqies li sofra

---

[48] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Carmelo Farrugia *et* vs Mary Cassar</u>** (App. Ċiv. Nru. 18/10) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-27 ta' April 2016.
[49] F'dan is-sens ara s-sentenza fl-ismijiet **<u>Matteo Spiteri vs Leonardo Attard *et*</u>** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-13 ta' Mejju 1963.

"ħsara ħafna" jew *"ħsara konsiderevoli"*. Huwa minnu li mir-ritratti hemm inklużi fir-rapport jidher li hemm partijiet mill-fond li jeħtieġu aktar manutenzjoni, però' minn l-istess ma jidhirx li hemm ħsarat konsiderevoli kif titlob il-liġi. Saħansitra, anke minn qari akkurat tal-rapporti tal-membri tekniċi u tal-Perit *ex parte*, minn imkien ma tirriżulta tali konklużjoni.

Illi kif ġie stabbilit fil-fatti sommarjament mogħtija aktar il'fuq, l-intimata ma tistax titqies li ma aġixxietx bħala *bonus paterfamilias* fil-konfront tal-fond in mertu, b'tali mod li għandu jwassal għall-iżgumbrament tagħha. Qiegħed jingħad dan peress li sa qabel ma nbdew il-proċeduri odjerni mir-rikorrenti, l-intimata ma baqgħetx passiva u saħansitra ħadet l-inizjattiva fuq dak mitlub minnha mis-sidien stess permezz tal-ittri legali lilha mibgħuta u għalhekk għamlet rinovazzjoni konsiderevoli tal-istess proprjetà. Għalhekk jingħad ukoll illi fir-rigward tal-kawżali tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri minħabba d-dewmien fl-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet ta' tiswija u manutenzjoni, il-Qrati nostrani adottaw il-ħsieb li n-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswija, anke jekk dawn huma obbligi tal-inkwilina, m'għandux iwassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament. Iżda sabiex dan il-Bord jasal għal dik il-konklużjoni, irid ikun konvint fuq livell ta' probabbilitajiet li n-nuqqasijiet fil-fond imsemmi jipprovokaw ħsara ħafna u konsiderevoli[50] kif mitlub mill-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi applikati dawn l-interpretazzjonijiet għal każ preżenti, dan il-Bord huwa tal-fehma li mil-konstatazzjonijiet tal-periti ma tirriżultax dik il-*"ħsara ħafna"* li hi meħtieġa għal fini ta' żgumbrament, u għalhekk dak li ġie identifikat bħala ħsarat fil-fond in mertu ma humiex ħsarat ta' entita' estensiva biżżejjed sabiex dan il-

[50] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Ġuża Camilleri *et* vs Raymond Chircop</u>** (App. Ċiv. Nru. 8/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Diċembru 2002.

Bord jasal li jilqa' din it-talba. B'żieda ma dan, il-każ tal-lum m'huwiex wieħed fejn xi inkwilin jkun għamel xogħlijiet wara li jkun irċieva kawża.

Illi għal dawn ir-raġunijiet dan il-Bord iqis li din it-talba m'għandhiex tiġi akkolta.

<u>Kawżali – Bdil fid-destinazzjoni</u>

Illi t-tieni kawżali utilizzata mir-rikorrenti hija l-lanjanza tagħhom li għandu jkun hemm lok għal żgumbrament għaliex l-intimata għamlet perjodu ma tirrisjedix f'din l-istess proprjetà'. Għandu sa mill-ewwel jibqa' jiġi mfakkar li f'dawn it-tip ta' kawżi kull każ għandu l-fattispeċi tiegħu[51] u ma hemm l-ebda regola inflessibbli li għandha tinħadem mingħajr ħarsien tajjeb tal-provi ta' kull każ[52]. Huwa tajjeb ukoll li jingħad li l-oneru fuq din it-tip ta' kawżali tibqa' fuq spallejn is-sid li jrid juri bi provi tajbin, sobrji u b'saħħithom li xi inkwilin ikun

[51] Ara fost diversi dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Gaetano Sultana *et* vs Raymond Spiteri</u>,** (App Ċiv Nru: 22/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2010. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Oliver Degiorgio noe vs Albert Stagno Navarro</u>**, (App Ċiv Nru: 31/2010) mogħtija fl-istadju in recissorio mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Mejju 2017 fejn ġie mfakkar li: *"Naturalment kull kaz irid jittiehed skond il-fattispecie tieghu u jinkombi fuq l-inkwilin, li darba li jigi ppruvat in-nuqqas ta' uzu, li dan in-nuqqas jigi gustifikat mill-inkwilin ghal ragunijiet li jaghtu lok ghal tali gustifikazzjoni u ma jekwiparawx ma abbandun tal-fond."*

[52] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Charles Zammit Tabona *et* vs Alfrida Walker *et*</u>**, (App. Nru 35/1998/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Diċembru 2003 *"l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f' kull kaz, ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi talkaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ("Rocco Caruana -vs- Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968). Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa ficcirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi talprincipju" ("Edmund Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit", Appell, 16 ta' Dicembru 1968; Fl-istess sens ta' dawn l-istess principji huma s-sentenzi fl-ismijiet "Alfred P. Farrugia nomine -vs- John N. Attard nomine", Appell, 19 ta' Mejju 1993 u "Agnes Bezzina -vs- Albert Rizzo", Appell, 17 ta' Gunju 1994 fost bosta ohrajn;".*

effetivament abbanduna xi residenza[53]. F'każ li dawn ma jnisslux dik iċ-ċertezza f'moħħ il-ġudikant, jew iħallu l-istess b'ammont ta' dubju, allura l-Bord għandu jgħaddi sabiex isalva dak l-istess inkwilinat[54].

Illi fil-każ in eżami, mill-assjem tal-provi ħareġ li sakemm saru x-xogħolijiet rimedjali f'dan il-fond l-intimata ma kinitx f'pożizzjoni li tkompli tabitha fih, u għal din ir-raġuni hi għamlet sentejn tgħix ma oħtha.

Illi dak li għandu jiġi eżaminat huwa jekk dan l-allontanament tal-intimata mill-fond fil-perjodu msemmi jammontax għall-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera li għandhom effettivament iwasslu għat-terminazzjoni ta' din il-kirja. Fil-waqt li huwa paċifiku li għalkemm fond mhux użat jammonta għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu b'dan li jista' anke jesponi lill-kerrej għall-possibilita' li s-sid jitlob ir-ripreża tal-fond skont il-liġi, jiġi mfakkar li dan il-prinċipju m'huwiex wieħed assolut. Allontanament temporanju minn fond mikri għal raġunijiet validi jistgħu jitqiesu ġustifikabbli diment li ma jkunx abitwali jew permanenti[55]. Ukoll it-tul

---

[53] Fost diversi, l-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Alfred Cassar *et* vs Antoine Agius *et,*** (App Ċiv Nru: 45/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Diċembru 2005 fejn ingħad hekk: *"Huwa indubitat illi biex in-non-użu jikkostitwixxi tibdil ta' destinazzjoni jeħtieġ dejjem li jiġu valjati ċ-ċirkostanzi ta' kull każ. Anke hawn il-liġi u l-ġurisprudenza jesiġu li biex il-Qorti tawtorizza r-ripreża ta' fond fuq il-kawżali tan-non-użu kellu jkun hemm provi ċerti, kredibbli u attendibbli. Altrimenti ttendi biex tipproteġi l-ftehim u ssalva l-ftehim tal-kirja."".*

[54] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Giraldu Camilleri *et* vs Carmelo sive Charles Tonna *et,*** (App Ċiv Nru: 199/1998/1) mogħtija mil-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Jannar 2005 meta ġie mfakkar hekk: *"Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-prinċipju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta' l-allegat tibdil li jirriżulta minn non-użu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli iżda trid ukoll tkun tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestament hi waħda perswasiva u mingħajr ombra ta' dubju. Dan anke għaliex, kif drabi oħra ripetutament imtenni, f'każ ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju għandu jmur favur il-kerrej. Dan in bażi għall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija".*

[55] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **C. Grech & Bros Limited vs George Sammut *et*** (App. Ċiv. 37/2005) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' April 2010.

ta' żmien tal-allontanament *per se* mhux neċessarjament u *a priori* huwa prova tal-interruzzjoni tar-rabta tal-inkwilin mal-fond mikri, għalkemm fih innifsu hu indikattiv. Huwa biss l-assjem taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li jiddeterminaw jekk kienx hemm bdil o meno fid-destinazzjoni tal-kirja[56]. Fil-każ odjern jirriżulta li d-destinazzjoni tal-fond lokat bl-ebda mod ma jista' jiġi argumentat li nbidlet, u dana stante li l-użu tal-fond lokat kien u baqa' wieħed ta' natura residenzjali.

Illi għalhekk applikat dan għall-fatti ta' dan il-każ il-Bord isib li r-rikorrenti ma rnexxilhomx juru sal-grad rikjest li l-intimata effettivament m'għadhiex qiegħda tutilizza l-fond bħala r-residenza tagħha.

Illi għal dak li jikkonċerna n-nuqqas ta' konsum ta' dawl u ilma, huwa aċċettat li l-konsum (jew in-nuqqas tiegħu) m'għandux neċessarjament, waħdu, jitqies bħala prova suffiċjenti f'każijiet bħal dak tal-lum[57].

---

[56] Hija t'interess hawnhekk is-sentenza fl-ismijiet **Sonia Psaila Manche' *et* vs Tabib Dottor Donald Felice *et*** (App. Ċiv. Nru. 101/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Lulju 2017. Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuela sive Emily Aquilina vs Ian Griscti**, (Rik Nru: 70/2003/1) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar is-16 ta' Marzu 2006 fejn saret is-segwenti ġabra: *"Jinghad wkoll "illi l-premessa tannon uso hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-druttrina u lgurisprudenza kapjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-LAURENT "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone" ('Borg vs Invicta Ltd', Appell 1 ta' Dicembru, 2004 u sentenzi hemm imsemmija'). "Biex in non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ('Caruana vs Cauchi', Appell 6 ta' Dicembru, 1968). Il-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghal bazi tal-principju' ('Spiteri vs Zammit' Appell 16 ta' Dicembru, 1968), ara wkoll 'Farrugia noe vs Attard noe', Appell 19 ta' Mejju, 1993 u 'Bezzina vs Rizzo', Appell 17 ta' Gunju, 1994)."*

[57] Fost oħrajn il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Francis Darmanin *et* vs Emanuel Mifsud**, (Rik Nru: 220/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-23 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata). Hekk ukoll, sa fejn rilevanti, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Cynthia Genovese et vs L-Awtorità tal-Artijiet et**, (Rik App Nru: 840/20/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2023 fejn ukoll ġie aċċettat il-fatt li l-provi ta' konsum ta' dawl u ilma waħdu jista' ma jkunx biżżejjed biex jiġi stabbilit l-użu o meno ta'

Illi l-Bord iqis illi bil-fatt li l-intimata allontanat ruħha minn dan il-fond **temporanjament**, sakemm saru xogħolijiet estensivi fih bl-ebda mod ma għandha twassal sabiex tittieħed is-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.

Illi eżaminat kollox, il-Bord isib li r-raġuni għar-ripreża taħt din il-kawżali wkoll ma ġietx pruvata. Għalhekk il-Bord iqis lit-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

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

1) Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata.
2) Jilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti.
3) Jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-istess rikorrenti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

xi fond. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Grech vs Doreen Aquilina,** (App Ċiv Nru: 57/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Novembru 2024.