BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 113/2013

Nazzareno (magħruf bħala Reno) Zammit (KI Numru 795854M) u Rita Zammit (KI Numru 532753M)

vs

Paul Gladwish (KI Numru 191745M)

Illum, 12 ta' Marzu, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi l-esponenti Reno u Rita miżżewġin Zammit huma l-proprjetarji tal-fond ossija garaxx 'St Michael' gja 'Gladwisch', Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera kif jirriżulta mill-atti ta' akkwist relattiv magħmul in atti Nutar Dottor Joseph Tabone tat-30 ta' April, 2014 (kopja hawn annessa u markata 'Dok A');

Illi fis-sena 1969 l-imsemmi fond kien inkera bħala "**<u>fabbrika tal-irħam</u>**" lill-intimat Paul Gladwish minn awtur ir-rikorrenti cjoe Michele Frendo (missier l-esponenti Rita) għal żmien ta' sena, rinovabbli minn sena għal sena a volonta' tal-inkwilin versu l-kera ta' €302.82 (gja Lm130) fis-sena li jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem, cjoe fit-3 t'Ottubru, 13 ta' Jannar, 13 t'April u 13 ta' Lulju ('Dok B');

Illi mat-trapass taż-żmien il-lokazzjoni ġiet rinnovata u l-kera relattiva ġiet awmentata għal €708.86 fis-sena u din kienet titħallas darba kull sena bil-quddiem;

Illi skond il-kirja oriġinali ta' 1969, l-iskadenza trimestrali li jmiss hija fit-13 ta' Jannar 2014, mentri skond il-kirja kif hekk rinovata l-iskadenza li jmiss hija fit-13 ta' April 2014;

Illi l-esponenti ma jixtiequx iġeddu l-kirja imsemmija u wara li bagħatu avviż anki permezz ta' ittra uffiċjali fejn għarrfuh li ma bi hsiebhomx iġeddulu l-kirja minħabba raġunijiet ammissibbli fil-liġi ('Dok C') qegħdin bil-preżenti issa jitolbu debita awtorizzazzjoni għar-ripreza ('it-talba principali');

Illi in sostenn ta' din it-talba l-esponenti umilment jirrilevaw li l-intimat kerrej ħalla il-post magħluq u f'stat ta' abbandun għal żmien twil kif jirriżulta mir-relazzjoni tal-perit 'ex parte' l-AIC Tancred Mifsud ('Dok D') u ritratti hemm annessi, liema non uso jekwivali għal bdil fid-destinazzjoni ta' l-imsemmi fond mingħajr il-kunsens espress tal-esponenti;

Di piu' u bla pregudizzju għal dak hekk premess, l-istess intimat kerrej uża l-fond xort' oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu hekk mogħti billi għamel żmien meta dawwar id-destinazzjoni tal-

fond għal showroom u dana mingħajr il-kunsens espress tal-esponenti, liema tibdil jirriżulta anki mill-istess relazzjoni tal-perit ‘ex parte’ l-AIC Tancred Mifsud u ritratti hemm annessi;

Di piu’ u bla pregudizzju għal dak hekk premess, l-intimat kerrej ħalla l-imsemmi fond fi stat ta’ abbandun u b’hekk għamel ħafna ħsara lill-imsemmi fond;

Illi dan kollu suespost qed jiġi konfermat anki permezz tad-dikjarazzjoni guramentata hawn annessa u maħlufa mill-istess Nazzareno sive Reno Zammit li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba li qed tiġi notifikata lill-intimat;

Għal finijet tal-artikolu 16A tal-Kap 69, l-esponenti jiddikjaraw li huma qegħdin jirrizervaw id-dritt tagħhom għad-danni kontra l-intimat;

Għal finijiet tal-artikolu 16A tal-Kap 69 l-esponenti jiddikjaraw li safejn jafu huma, l-intimat ma għandux difiża x’jagħti kontra t-talba prinċipali tagħhom u konsegwentement jagħmlu umli talba kontestwalemnt sabiex dan il-Bord jilqa’ t-talba tagħhom prinċipali mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża.

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan il-Bord sabiex, prevja kull ordni u provvediment ieħor li jidhirlu xieraq u opportun:-

1. Jordna li t-talba prinċipali ghandha tintlaqa’ mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża;
2. F’kull każ, jawtorizza lir-rikorrenti ma jgeddux il-kirja fuq premessa sabiex dawn jirriprendu l-fond fuq deskritt;

3. Konsegwentement jordna lill-intimat jiżgombra mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli stante illi bl-accettazzjoni tagħhom jew tal-aventi kawża tagħhom tal-kera dovuta fuq il-fond un kwistjoni sal-iskadenza li għalqet fit-13 t' April 2013 (kopja tal-irċevuta relattiva mmarkata Dok A) huma akkwijixxew għas-sitwazzjoni ottenenti u aċċettaw, konsegwentement irrinunzjaw għal u ddekadew mid-dritt li jistitwixxu kawża bħal din gjaladarba huma kienu aċċettaw l-istat ta' fatt ottenenti;

2. Illi inoltre d-dikjarazzjoni u l-premessa fir-rikors promotur dwar allegat bdil tad-destinazzjoni tal-fond hija inkonsistenti u kontradittorja għall-premessa dwar l-allegat nonuso u l-allegat abbandun, u dana għaliex jew qed isir użu tal-fond li mhuwiex fil-parametri tal-kirja oriġinali jew inkellha hemm l-abbandun jjew mhuwiex qed isir użu mill-fond in kwistjoni li jwassal biex id-dikjarazzjonijiet u l-premessi kontentuti fir-rikors promotur jannjentaw lil xulxien.

3. Illi bla pregudizzju għall-premess, mhuwiex minnu li l-esponenti żamm il-fond magħluq, jew għamel użu differenti mill għall-iskop li għalih ngħatat il-kirja oriġinali jew għamel użu differenti mingħajr il-kunsens tal-proprejtarji tal-fond in kwistjoni kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

4. Illi mhuwiex lanqas minnu li l-esponenti ħħalla l-fond inkwistjoni fi stat ta' abbandun u għamel ħafna ħsara lill-imsemmi fond u dana kif ser jiġi pruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

5. Illi għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni li timmerita li r-rikorrenti jiġu awtorizzati ma jgeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond;

6. Illi f'kull każ it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-istess ismijiet tad-29 ta' Lulju 2016.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet;

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

It-talbiet u l-eccezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) li ma jgeddux il-kirja u (3) l-izgumbrament tal-intimat u dan minhabba (a) bdil fid-destinazzjoni tal-fond, (b) non uzo u (c) l-intimat ikkaguna hsara konsiderevoli.

L-intimat jeccepixxi illi (1) it-talbiet huma improponibbli stante li r-rikorrenti accettaw il-kera u konsegwenti akkwijexxenza tar-rikorrenti, (2) illi hemm inkonsistenza bejn il-kawzali premessi mir-rikorrenti, (3) li mhux minnu li l-fond huwa mhux uzat u abbandunat, (4) li mhux minnu li kkaguna hsara konsiderevoli fil-fond, (5) li t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex gustifikati u (6) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt.

Illi ai termini tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Lulju 2016, il-Bord ser jghaddi biex jittratta "l-allegazzjoni li l-appellant (u cioe l-intimat) halla l-fond (i) maghluq u fi stat ta' abbandun ghal zmien twil (non uzo) u (ii) fi stat ta' abbandun u b'hekk saret hafna hsara fil-fond.".

Gurisprudenza u Principji Applikabbli ghall-kaz.

Il-kawzali tan-nuqqas ta' uzu

Illi fil-mertu din il-kawza qed issir ghar-ripresa ta' fond minhabba n-nuqqas ta' uzu tieghu kif ukoll dwar nuqqas ta' manutenzjoni tieghu, zewg kawzali identifikabbli ma' dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament minn uzu divers minn dak li ghalih kien inkera l-fond.

Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' uzu, huwa akkolt fid-decizjonijiet tal-Qrati taghna illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond, jista' jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche' jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzjoni. Per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell** irriteniet hekk: "... huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza 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 seconda la sua destinazione non usandone.’”.

Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b’danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f’kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-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 tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli”[1].

Inghad in tema illi “l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju”[2].

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, l-ewwel li ghandu jkun iddeterminat huwa n-natura tal-kirja de quo.

“Il-ġurisprudenza tgħallem illi f’allegazzjoni ta’ nuqqas ta’ użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm fil-mira l-użu prinċipali tal-fond u jekk, fil-każ li jirriżulta użu infrekwenti, jeħtieġ imbagħad li jkun konsiderat jekk l-użu prinċipali jirrikjedix frekwenza ta’ attività u f’każ illi l-inattività tirriżulta, allura jokkorri ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt.”[3].

---

1 **Rocco Caruana vs Albert Cauchi**, Appell, 6 ta’ Dicembru 1968
2 **Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit**, Appell, 16 ta’ Dicembru 1969
3 **Rosella Vassallo vs Frank Tanti fil-kwalita tieghu ta’ ufficjal tal-Maleth Amateur Dramatic Club u Alec Massa bhala segretarju tal-istess Club**, 6 ta' Dicembru, 2012, Appell Civili

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Louis Agius vs Silvio Zammit"** tal-10 ta' Mejju 1989 gie ritenut li l-egħluq u n-non użu ta' fond huwa ekwiparabbli mal-bdil fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jieħu lura l-fond.

Koncettwalment in-"non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona *et* -vs- Alfrida Walker *et*"**, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2003.

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizjonijiet illi n-"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196**.

Huwa wkoll rikonoxxut illi l-"Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta'dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f'kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollez. Vol. XXXI P I p110; Vol. XXXVI P I p 168**)"[4].

---

[4] **Salvina Falzon *et* -vs- Edward Agius *et***, Qorti ta' l-Appell, 11 ta' Frar 2004

Fil-kawza **Rocco Caruana et –vs- Albert Cauchi**, Appell, 6 ta' Dicembru 1968 inghad hekk: "Jigi qabel xejn rilevat illi n-'non uzu' u l-"uzu divers" huma zewg kuncetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi non-uzu' gie ekwiparat ghall-'uzu divers'".

Fil-kawza **Elena Magri et –vs- Andrea Piscopo**, Appell, 12 ta' Mejju 1950 inghad illi: "Fil-kaz tan-'non uzu' ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perijodi qosra."[5].

Invece fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Per ezempju minn garage ghal karozza jaghmlu store[6] jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju[7].

Dwar din it-talba bazata fuq in-"non uzo" jinsab pacifikament akkolt mill-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu u f'tali kaz, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu.

Dan il-principju enuncjat mil-Laurant sab postu permanentament fil-gurisprudenza taghna bil-massima tieghu "*non si usa della cosa secondo*

---

[5] **Pullicino –vs- Briffa**", Appell, 18 ta'Gunju 1983; **Josephine Smeets –vs- Evelyn Spiteri** Appell, 30 ta' Ottubru 1997
[6] **Emanuel Mifsud –vs- Philip Cassar**, Appell, 31 ta' Mejju 1996
[7] **Gemma Saliba –vs- Mario Schembri**, Appell, 3 ta' Dicembru 1999

la sua destinazjone non usandone", citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell[8].

Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidra jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament.

Il-kawzali tal-Abbandun

Fil-kawza fl-ismijiet **Dottor Michelle Tabone noe vs Carmelo Attard,** deciza fit-28 ta' Gunju 2012, il-Bord "Ikkunsidra inoltre illi t-talba tar-rikorrenti hija bazata fuq l-abbandun tal-fond u konsegwenzjali bdil fid-destinazzjoni tieghu. Jinsab pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu. F'dak il-kaz huwa n-nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli li jista' jwassal ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu. U dan dejjem jiddependi skond id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Il-gurista Laurant, kif tajjeb citat mir-rikorrenti, dejjem ghallem illi 'non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone', citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari s-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd** App 1.12.2004 meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u hafna ohrajn.) Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidraw jekk kienx hemm xi raguni

8 **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** li ccitat d-decizzjonijiet rapportati misjuba fil-**Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol.XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u hafna ohrajn

skuzanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.".

Fil-kawza **Philip Agius et vs Louis Bonnici et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2013 il-Bord iddikjara:

> "Illi huwa pacifiku ukoll illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** App. 19.5.1998; Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196).

Il-kawzali tal-Hsara Konsiderevoli

Rigward il-kawżali illi il-garage qiegħed fi stat ħażin ta' manutenzjoni u abbandun, issir referenza għas-sentenza tal**-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża Ċit Nru 18/10 AE Carmelo Farrugia (KI 588141M) u Josephine Farrugia (KI 5446M) vs Mary Cassar** li irreteniet hekk f'kawża fejn intalbet mis-sid ir-ripreża ta' fond mikri minħabba allegata ħsara strutturali fil-fond mikri:- *Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħal bonus paterfamilias, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tiġri l-ħsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal għal ħall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-ħsara tkun ta' ċerta gravita`. Għalhekk il-Kap 69 jeżiġi li biex jingħata permess sabiex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "considerable damage", u fit-test oriġinali Taljan "abbia cagionato danni considerevoli al fondo". Fis-sentenza Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited tal-1 ta' Dicembru 2004, din il-*

qorti qalet:- *"Skond kif imfisser "it-terminu "hafna" hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur." - "Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April 1998; Issokta ghalhekk jinghad f'din l-istess decizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat"; Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra ..." (Kollez. Vol. XXXVIII P Ip 211); Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu" (Kollez. Vol. XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tassanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996".* Terġa issir riferenza għar-rapport peritali fejn ġie irraportat hekk fir-rigward tal-kondizzjoi tal-fond[9] :- "*l-fond m'għandux problemi strutturali jew perikolanti fl-elementi strutturali...Il-post huwa nadif u miżmum. Jidher li saret manutenzjoni riċenti tas-soqfa u t-travi minn ġewwa tal-garaxx.*".

Fil-kawza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deciza fis-7 ta' Mejju, 2010 il-Qorti tal-Appell tiddikjara:

[9] A folio 260 tal-proċess

In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil- htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "**Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd**", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-xArtikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "**Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci**", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine**", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il- kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-

izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara "**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et**", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954."

Illi t-talba tar-rikorrenti lill-Bord - sabiex jittermina l-kirja tal-fond indikat fl-istess Rikors u jawtorizza r-ripreża tal-pussess tiegħu fl-iskadenza li jmiss - hija ibbażata fuq l-artikoli 8 (1) u 9 (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 8 (1) jistipula hekk:- *Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għal daqshekk*

L-artikolu 9 (a) .jistipula 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 jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Ir-rikorrenti jallegaw li l-fond mikri gie abbandunat u konsegwentament ġarrab ħsara konsiderevoli.

L-intimat cahad tali allegazzjoni.

Jibda sabiex jingħad illi skond l-artikolu 1560 tal-kapitolu 16 :- *Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb.*

F'dan is-sens ara s-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-27 ta' Marzu, 2003 Appell Civili Numru. 1699/1998/1 Maria Farrugia Roberts et vs Invicta Limited).**

Il-Bord jirreferi ukoll għas-sentenza aktar riċenti tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri) tat- 30 ta' Ottubru 2015, Rikors Numru 1125/08, Michelina Busuttil et vs Peter Borg** fejn ġie ritenut hekk *Hi prezunzjoni kreata bl-Artikolu 1560 tal-Kodici Civili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej ircivieha fi stat tajjeb. F'dan il-kaz ma saretx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, u ma tressqux provi konvincenti li jwaqqghu din il-prezunzjoni. In kwantu tali, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb.*

Il-prinċipju ġenerali fejn tidhol il-kawzali tal-hsara hu:

i. l-Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej irid jinqeda bil-ħaga mikrija bħala bonus paterfamilias.

ii. l-Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili, matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu aċċettat li l-kerrej mhuwiex inibit milli jagħmel tibdil fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol.

Illi sabiex ir-rikorrenti jirnexxu f'din il-kawzali, ghalhekk huma kellhom jippruvaw illi l-intimat ghamel hsara hafna fil-fond. Ghalhekk iridu jgibu il-prova (1) tal-hsara u mhux biss izda (2) hsara hafna u cioe hsara konsiderevoli.

Illi stante illi fl-iskrittura tal-kirja tal-fond Dok B a folio 9 u 10 tal-process, ma saret l-ebda deskrizzjoni tal-fond, allura hemm mil-presunzjoni tal-ligi illi l-fond inghata lill-kerrej f'kundizzjoni tajba.

Illi sabiex isostnu din il-kawzali taghhom ir-rikorrenti esebew rapport peritali Dok D a folio 12 tal-process bir-ritratti annessi a folio 13 sa 16 tal-process.

Illi dan ir-rapport flimkien mar-ritratti annessi, pero imkien ma jikkonstata hsara fil-fond u aktar u aktar ma tirrizultax hsara konsiderevoli kif tirrikjedi l-ligi sabiex din il-kawzali tirnexxi. Fil-fatt meta xehed l-istess Perit li rrediga r-rapport a folio 31 sa 33 tal-process, l-istess Perit iddikjara illi: "Sa fejn naf jien hsara strutturali ma hemmx, il-hsara hija fl-avvjament …". Illi meta wiehed jinvoka l-kawzali tal-hsara, l-ligi tirrikjedi hsara konsiderevoli fil-fond innifsu u mhux fl-avvjament. Illi ghalhekk b'tali dikjarazzjoni l-istess Perit qed jaghti prova li allura l-intimat ma kkaguna l-ebda hsara fil-fond innifsu.

Illi ghajr ir-rapport peritali u x-xhieda tal-istess Perit, ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova ohra dwar il-hsara.

Illi l-intimat minn naha tieghu ukoll ressaq rapport peritali a folio 107 sa 109 tal-process, kif ukoll xehed il-Perit a folio 103 sa 106 tal-process, minn liema jirrizulta li l-Perit ma skontra l-ebda hsara fil-fond.

Illi ghaldaqstant mill-provi mressqa ma jirrizultax li l-intimat kkawza hsara konsiderevoli fil-fond u konsegwentament din il-kawzali ma gietx pruvata.

Illi konsegwentament lanqas ma hemm lok għat-terminazzjoni fuq din il-kawżali, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur