BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Maria Louise Borg, Maya Borg, Jasmine Borg u Theresa Borg

vs

Stanley Jones

Rikors Numru: 54/2017JD

Illum 11 ta' Novembru 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti prezentat fis-17 ta' April 2017 li permezz tieghu ppremetta u talab :

Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond 12, Misrah ir-Repubblika, Valletta liema fond hu mikri lill-intimat ;

Illi l-proprjeta' hawn fuq indikata ghandha hsara konsiderevoli kif certifikat mill-Perit Joseph Attard (Dok A) ;

Illi r-responsabbilita' ta' manutenzjoni tal-fond mikri jaqa' fuq l-intimat kif stipulat fl-Artiklu 1531 E tal-Kodici Civili ;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talab lil dan il-Bord sabiex :

(1) Jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 12, Cecile, Old Treasury Street, Valletta a tenur tal-Artikolu 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69).
(2) Jilikwida d-danni fl-istess proprjeta' minhabba nuqqas ta' manutenzjoni mill-intimat.
(3) Jordna l-intimat sabiex ihallas id-danni hekk likwidati.

Ra r-Risposta tal-intimat Stanley Jones[2] prezentata fl-24 ta' Mejju 2017 li permezz taghha eccepixxa li:

[1] Fol. 1
[2] Fol. 11

(1) Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li a tenur tal-iskrittura ta' lokazzjoni tat-30 ta' Jannar 1976 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument JS1 l-intimat kellu jaghmel il-manutenzjoni tal-fond pero' t-tiswijiet straordinarji, interni u esterni, a tenur tal-artikolu 1540(2), 1540(3), 1556 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta kellhom jigu maghmula mis-sidien.

(2) Illi s-sidien qatt ma semmew il-hsarat strutturali li kellu dan il-fond tul dawn l-ahhar wiehed u erbghin sena.

(3) Illi l-hsarat strutturali fil-fond ma grawx tort tal-intimat imma minhabba l-qdumija tal-istess fond u minhabba illi s-sidien ma hadux hsieb l-istruttura tal-istess fond tul iz-zmien stante li kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Jonathan Bonnici datat 24 ta' Ottubru 2015 li kopja tieghu qed jigu hawn anness u mmarkat bhala dokument JS2 dan il-fond jinhtieg riparazzjoni u tiswijiet urgenti kif jirrizulta mill-inspection report tal-istess Perit.

(4) Illi minkejja dan, il-fond jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija kif rizultanti mir-rapport tal-istess Perit u minkejja li whud mill-oggetti huma marciti u ma jistghux jigu imsewwija, dan mhuwiex b'konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja imma minhabba l-qdumija tal-istess post u d-deterjorazzjoni naturali biz-zmien minn mindu gie mibni l-fond. Inoltre l-hsarat mhumiex fl-istruttura u ma jeffettwax il-binja.

(5) Illi n-nuqqas ta' tiswijiet mis-sidien qed jikkawzaw hsara lill-inkwilin b'dannu ghalih peress li qed jillimatalu l-godiment tal-post.

(6) Salv eccezzjonijiet ohra.

Sema' x-xiehda tal-kontendenti, u ra d-dokumenti pprezentati minnhom.

Sema' s-sottomissjonijiet orali maghmula mid-difensuri taghhom.

Ikkunsidra:

Din hija kawza li r-rikorrenti komproprjetarji u ko-lokaturi tal-fond kummercjali 12, Cecile, Pjazza Repubblika (drabi ohra msejha Triq it-Tezorerija), Valletta, qed jaghmlu kontra l-inkwilin taghhom sabiex jigu awtorizzati ma jirrilokawlux dan il-fond, bl-istess kera u kundizzjonijiet, minhabba li jghidu li l-fond fih hsara konsiderevoli, u li l-inkwilin naqas mill-obbligu tieghu li jmantni dan il-fond mikri lilu. Mar-Rikors promotur taghhom, ir-rikorrenti pprezentaw kopja ta' rapport tekniku, redatt fuq struzzjoni tal-mandatarju taghhom Dion Borg mill-perit Joseph Attard, b'elenku tal-hsarat li jiddikjara li ra mit-tielet

sular (*second floor*) 'il fuq.[3] Min-naha tieghu, l-inkwilin jirritjeni li t-tiswijiet straordinarji, interni u esterni, kellhom jitwettqu mis-sidien, fit-termini tal-lgi, u li min-naha taghhom, is-sidien qatt ma sewwew il-hsarat strutturali li kien hemm fil-fond, u li ma grawx bi htija tal-intimat imma sforz il-qdumija tal-fond. Mar-Risposta tieghu, l-inkwilin annetta kopja ta' rapport tekniku redatt mill-perit Jonathan Bonnici fuq inkarigu tieghu, li essenjalment jikkonkludi li n-nuqqasijiet li ra fis-sulari ta' fuq huma fl-istrutturi mizjuda, tal-injam u l-hadid, mhumiex dovuti ghal nuqqas ta' manutenzjoni jew tiswija, imma ghal qdumija biz-zmien.[4]

Irrizulta li din il-kirja hija regolata bi skrittura ta' kiri datata 30 ta' Jannar 1976[5], li permezz taghha l-awturi tar-rikorrenti krew lill-intimat dan il-fond, bil-kera ta' LM1000 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, ghal skop kummercjali, u bl-obbligu li l-intimat iwettaq il-manutenzjoni kollha ordinarja u straordinarja sabiex izomm il-fond f'kundizzjoni tajba, kif iddikjara li rcevieh meta krieh.

Ir-rikorrenti xehdu bil-mezz tal-affidavit. **Maria Louise Borg** iddikjarat li hija xtrat kwart indiviz (1/4) minn dan il-fond minghand Carmelo Borg b'att tan-Nutar Joseph Tabone tat-30 ta' Settembru 2016[6], u dakinhar stess inkarigat lil Dion Borg sabiex jiehu hsieb l-interess li kienet akkwistat fil-proprjeta', u li kienet mikrija lill-intimat Stanley Jones. Hija ddikjarat li dahlet fil-fond darba biss, u rat il-hsarat fis-sulari ta' fuq, u li qatt ma accettat hlas ta' kera minghand l-intimat.[7] L-istess fatti ddikjarawhom ir-rikorrenti **Jasmine Borg**[8] u **Maya Borg**[9]**.**

Xehed ukoll bil-mezz ta' affidavit **Spiridione sive Dion Borg**[10]. Huwa ddikjara li certu Carmelo Borg, li kellu nofs indiviz minn dan il-fond, kien avzah li ried ibiegh il-kwota tieghu minnu. In-nofs l-iehor kien ta' zijet ix-xhud, certu Teresa Borg. Huwa qal li, sabiex jiddeterminaw prezz, fittxew li jidhlu jaraw il-fond, u wara xi diffikultajiet, dahlu jarawh hu u l-perit Joseph Attard fid-29 ta' Ottubru 2015. Waqt din iz-zjara, huma raw diversi hsarat fis-sulari ta' fuq, fit-tromba u fuq il-bejt. Raw anke sigra zghira tikber minn xaqq fil-gallerija. Dakinhar, il-perit Attard ha r-ritratti u eventwalment irrediga rapport dwar il-

---

[3] Fol. 2 sa 4
[4] Dok. JS2, fol. 13 sa 31
[5] Dok. JS1, fol. 12
[6] Ara att tal-akkwist, Doki. A u B, fol. 39 sa 43
[7] Fol. 38
[8] Fol. 46 sa 50
[9] Fol. 51 sa 55
[10] Fol. 43 sa 45

hsarat fil-fond. Il-perit Attard ikkonkluda li l-hsarat kienu dovuti ghal nuqqas ta' tiswija u manutenzjoni matul l-ahhar ghaxar snin.

Dion Borg xehed ukoll li, fid-29 ta' Mejju 2015, il-perit Edward Micallef kien spezzjona l-fond 16, Triq it-Tezorerija, Valletta, li ghandu hajt komuni mal-fond mertu ta' din il-kawza, u rrimarka huwa wkoll dwar il-hsarat evidenti fil-fond mertu ta' din il-kawza. Huwa rrefera ghal diversi interpellanzi legali li ntbaghtu fuq struzzjoni tas-sidien tal-fond lill-intimat, sabiex isewwi l-hsarat, u jinsisti li sa Novembru 2016, kien ghadu ma ghamel xejn tant li s-sidien tal-fond 16, li jmiss mieghu, regghu kellmuh dwar il-hsarat li kienet qed issir fil-fond taghhom minhabba fl-istat li l-intimat halla dan il-fond. Minhabba f'hekk, ir-rikorrenti baghtu interpellanza b'ittra ufficjali lill-intimat, li ghaliha dan wiegeb li l-fond mikri kien jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.[11]

Xehed ukoll bil-mezz ta' affidavit il-**perit Joseph Attard**, li ddikjara li fid-29 ta' Ottubru 2015, kien mar jispezzjona dan il-fond fuq inkarigu tas-sidien Borg. Ghal din l-ispezzjoni attenda l-intimat jew rapprezentanti tieghu. Huwa pprezenta kopja tar-rapport imhejji minnu wara dik l-ispezzjoni, li jinkludi r-ritratti li ha f'dik l-okkazjoni[12] u kkonferma l-kontenut bil-gurament tieghu. Essenzjalment, f'dan ir-rapport tieghu, il-perit Attard ikkonkluda li *'The second floor, third floor and setback floors in most of the areas lack normal maintenance whilst the upermost floors, apart from lack of normal maintenance, require also major structural and finishing works'* u elenka b'riferenza ghal ritratti d-diversi nuqqasijiet li sab fis-sulari ta' fuq[13], fosthom sinjali evidenti ta' dhul ta' ilma, hsara fl-irham u sadid fil-hadid tat-tarag, diversi maghqad ta' ilma, konsenturi mhux imsewwija, hsara minhabba nuqqas ta' tiswija fil-gallerija tal-injam u hsarat fi strutturi ohra tal-injam u l-hadid.

Ir-rikorrenti pprezentaw *pre-development condition report* redatt mill-perit Edward Micallef, dwar il-fond mertu tal-kawza, li fih il-perit Micallef ikkonkluda li *'The top two floors in particular are in a dilapidated state with rusting beams and a timber structure at roof level in an advanced stage of collapse'*.[14] Huma pprezentaw ukoll kopja tal-ittra legali mibghuta ghan-nom taghhom mill-avukat Mifsud fil-21 ta' Gunju 2016[15].

---

[11] Ara kopja tal-ittra ufficjali responsiva, Dok. E, fol. 75
[12] Ara fol. 77 sa 112, li pero' jidher li mhumiex ir-ritratti kollha li rrefera ghalihom il-perit Attard fir-rapport tieghu
[13] Fol. 67
[14] Fol. 73
[15] Fol. 74

Ir-rikorrenti ressqu wkoll xiehda bil-mezz tal-affidavit tal-**perit Edward Micallef**[16], li kkonferma l-kontenut redatt minnu tal-*pre-development condition report* dwar il-fond mertu tal-kawza, liema rapport sar wara li spezzjona dan il-fond fid-29 ta' Mejju 2015.

Hadd minn dawn ix-xhieda ma gie kontro-ezaminat.

Ikkunsidra wkoll li :

Permezz ta' digriet moghti fid-9 ta' Novembru 2017, dan il-Bord innomina bhala Membri Teknici mieghu lill-Periti Mario Cassar u Godwin Abela, u ordnalhom *'jaccedu fil-fond u jirrapportaw dwar il-kundizzjoni tal-istess fond, illi jekk jigi konstatat illi hemm hsara hafna, jigi stabbilit x'wassal ghal tali hsara u jekk mill-access jirrizulta illi saru xi xoghlijeit min-naha tal-inkwilin, jigi konstatat fejn hu possibbli meta t-tali xoghlijeit f'liema perjodu saru'*.[17]

Il-Membri Teknici tal-Bord accedew fil-fond mikri lill-intimat fid-9 ta' April 2018, fil-presenza tar-rapprezentant tar-rikorrenti, u d-difensur tieghu, u l-intimat u d-difensur tieghu. Il-Membri Teknici ddikjaraw li sabu l-kundizzjoni tal-fond bhala wahda generalment tajba, ma rawx difetti strutturali jew sinjali ta' hsarat notevoli, imma biss hsarat minuri bhal parti zghira f'saqaf fejn qed tinbezaq iz-zebgha, balavostri li jidhru li qed jittieklu, u madum imxellef f'targa u sinjali ta' sadid f'zewg postijiet.

Il-Membri teknici kkonkludew li dawn il-hsarat huma ta' natura minuri u jistghu facilment jigu rrangati. Huwa kkonstataw ukoll li l-istruttura tal-hadid ul-hgieg li hemm fis-saqaf tat-tromba tat-tarag fis-sulari ta' fuq, u l-kamra fuq il-bejt, huma strutturi aktar ricenti, *'forsi ta' madwar ghaxar snin'*. [18]

Hadd mill-partijiet ma ghamel domandi in eskussjoni lill-Periti Teknici.

Anke **l-intimat Stanley Jones** xehed bil-mezz ta' affidavit[19]. Huwa ddikjara li ilu jikri, u juza dan il-fond bhala hanut tal-hwejjeg, sa mis-sena 1976. Insista li dan il-fond dejjem zammu fi stat tajjeb, ghaliex kien fl-interess tieghu li jaghmel hekk, sabiex ma jippregudikax in-negozju tieghu. Dwar l-istrutturi li l-Membri Teknici kkonstataw li saru fl-ahhar ghaxar snin, il-konvenut qal li dawn kienu minn dejjem hemm, u semplicement bidilhom, ghalkemm jghid li ma kienx obbligat jaghmel dan. B'ezempju, huwa jsemmi l-istruttura tal-hadid u hgieg li hemm fis-saqaf tat-tromba tat-tarag, li jghid li kienet tal-injam u l-*hardboard*, u li therriet biz-zmien u l-elementi tant li spiccat fi stat perikoluz.

[16] Fol. 113
[17] Fol. 36
[18] Fol. 135
[19] Dok. KM, fol. 140

Kien għalhekk, skond l-intimat, li hu bidilha bi struttura identika, imma ta' materjal aktar sod u tajjeb, u pulit. Huwa jinsisti li, effettivament, għamel xogħlijiet ta' tiswija bi spejjez tiegħu, meta dawn kellhom isiru mis-sidien lokaturi tiegħu.

In kontroezami, l-intimat Stanley Jones ikkonferma li l-ħanut joperah mill-ewwel zewg sulari, u li s-sulari ta' fuq juzahom għall-ħazna. Qal li kien kontinwament jiccekkja l-iskylight, u jekk ikunx daħal ilma minnha, l-aktar meta tagħmel ix-xita, u dan kien jagħmlu bl-assistenza tal-perit tiegħu Jonathan Bonnici. Huwa caħad li kien traskura s-sulari ta' fuq. Insista li dejjem kellu relazzjonijiet tajba mas-sidien, sakemm xtraw il-kwota tagħhom ir-rikorrenti Maria Louise Borg, Jasmin Borg u Maya Borg, u li s-sidien qatt ma kienu marru jarawh il-post. Il-konvenut insista li x-xogħol ta' tiswija kien organizzah skond id-disponibilita' ta' min kien ser jaħdimlu, u dan inzerta twettaq bejn meta acceda fil-fond ir-rappreżentant tar-rikorrenti, u meta accedew il-Membri Teknici tal-Bord. Il-konvenut ippuntwalizza li lill-perit Bonnici nkarigah wara li kien ircieva l-ittra ufficjali mingħand is-sidien. B'mod regolari, kellu *handyman* li kien jaqilgħu biex jagħmillu l-manutenzjoni – tikħil u affarijiet zgħar – li kien ikun jeħtieg il-fond. L-intimat spjega li, dwar il-kamra li kien hemm magħmula mill-*hardboard*, fl-aħħar ħmistax-il sena kien jitkellem mas-sid precedenti, għax kellu ħanut isfel ukoll, billi din kienet tmermret, pero' dan dejjem kien itawwallu dwarha.

Ikkunsidra wkoll li :

Jirrizulta car minn dan kollu li, <u>prezentement</u>, il-fond 12, Cecile, Misraħ ir-Repubblika (drabi oħra magħrufa Triq it-Tezorerija), Valletta, ma għadx għandu ħsara konsiderevoli, imma biss nuqqasijiet zgħar u rimedjabbli facilment, u senjatament dawk elenkati fil-parti konklussiva tar-Relazzjoni tal-Membri Teknici.

Jifdal għalhekk il-kwistjoni jekk, l-istat li fih gie ppruvat li kienu s-sulari ta' fuq ta' dan il-fond fis-snin 2015 u 2016, qabel giet prezentata din il-kawza, u possibilment anke wara, imma qabel ma accedew fil-fond il-Membri Teknici, jesponix lill-intimat inkwilin għas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament mill-fond.

Jibda biex jingħad li, mir-Rikors promotur innifsu, ma tirrizultax id-disposizzjoni tal-ligi li fuqha r-rikorrenti qed jibbazaw l-azzjoni tagħhom. Għalkemm wieħed jifhem, meta jaqra r-Rikors promotur, li r-rikorrenti qed jittentaw l-azzjoni kompetenti lilhom bl-**art. 9(a)** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), diretta sabiex jottjenu l-permess minn dan il-Bord sabiex ma jirrilokawx il-fond mertu tal-kawza lill-intimat fi tmiem il-perjodu ta' rilokazzjoni li kien korrenti fil-mument tal-prezentata tal-azzjoni, wieħed irid jipotizza fuq liema waħda mill-kawzalijiet mexxew din l-azzjoni tagħhom ir-rikorrenti. Il-Bord fela sew id-dicitura li għazlu li juzaw ir-rikorrenti fl-att

promotur u jikkonkludi li, direttament jew indirettament, ir-rikorrenti qed jitolbu dan il-permess minhabba li jippretendu li (i) l-inkwilin ghamel hsara hafna fil-fond mikri lilu ; (ii) l-inkwilin kiser il-kundizzjoni tal-kiri li jwettaq il-manutenzjoni ordinarja u straordinarja fil-fond mikri lilu.

Wara li qies sewwa l-provi kollha mressqa quddiemu, u elenkati aktar ʽil fuq, il-Bord jikkonkludi fuq bazi ta' fatt li :

(i) mill-bidu nett tal-kiri, ir-rikorrent kien mghobbi wahdu bl-obbligu kuntrattwali li jwettaq it-tiswijiet u l-manutenzjoni kollha, dakinhar fil-ligi klassifikata bhala ordinarja jew straordinarja, fil-fond mikri lilu ;

(ii) m'hemmx dubju li, ghal xi zmien – possibilment mhux zmien qasir – l-intimat naqas li jadempixxi dan l-obbligu tieghu, b'mod shih u tempestiv, ghar-rigward tas-sulari ta' fuq fil-fond mikri ;

(iii) ma jirrizultax li dan in-nuqqas kien jolqot ukoll l-ewwel zewg sulari – kif jghid tajjeb l-intimat, kien certament fl-interess tieghu li jzommhom fi stat tajjeb billi huwa kien u baqa' jmexxi attivita' ta' hanut tal-ilbies eleganti minn dawn is-sulari ;

(iv) mill-banda ʽl ohra, ir-rikorrenti kellhom ragun jilmentaw fis-snin 2015, 2016 u 2017, sakemm giet intavolata din l-azzjoni, dwar in-nuqqas tal-intimat li jwettaq it-tiswijiet u l-manutenzjoni mehtiega fis-sulari ta' fuq ta' dan il-fond ;

(v) il-Bord huwa moralment konvint, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li l-intimat lesta t-tiswijiet mehtiega fis-sulari ta' fuq tal-fond mikri, fil-mori ta' din il-kawza, u b'mod li kienu lesti qabel ma accedew il-Membri Teknici tal-Bord. Din il-konkluzjoni l-Bord wasal ghaliha wara li qies li :

- (a) l-intimat ma kkontestax il-kontenut tar-rapport tekniku redatt mill-perit Joseph Attard, u lanqas ikkontroezaminah dwaru ;
- (b) l-intimat ma kkontestax il-kontenut tar-ritratti pprezentati mir-rikorrenti, u li huma jghidu li juru l-istat tas-sulari ta' fuq qabel saret din il-kawza ;
- (c) l-intimat ma kkontestax il-kontenut tal-*pre-development condition report* redatt mill-perit inkarigat mis-sidien ta' fond adjacenti, li b'riferenza ghaz-zmien qabel saret din il-kawza, jikkonferma l-konkluzjonijiet tal-perit Attard ;
- (d) il-perit Bonnici nkarigat mill-intimat ma xehedx f'din il-kawza ;

(e) l-intimat ma ressaqx l-ahjar prova dwar meta ghamel it-tiswijiet, li certament gew jiswew ammont sostanzjali, u ghalhekk il-Bord ma jemminx lill-intimat meta jghid li ma zammx ricevuti u ma jiftakarx meta twettqu dawn ix-xoghlijiet.

(f) Fit-trattattazzjoni orali l-abbli difensur tal-intimat sostna li x-xogholijiet kienu diga' saru meta infethet il-kawza biss tali asserzjoni minn imkien ma tirrizulta mill-provi mressqa mill-istess intimat. Biss biss mill-condition report tal-Perit ex-parte tal-istess intimat Jonathan Bonnici (li ma giex ikkonfermat bil-guramentat jew lanqas tressaq bhala xhud) jirrizulta li l-ispezzjoni saret fl-24 ta' Ottubru 2015 u li sa dakinhar gew riskontrati diversi hsarat[20]. Inoltre fis-17 ta' Jannar 2017 l-avukat tal-intimat ta' dak iz-zmien permezz ta' risposta ghall-ittra ufficjali mibghuta mis-sidien saret referenza ghall-istess condition report tal-Perit Bonnici u mkien ma ssemma li kienu twettqu xogholijiet rimedjali;

(g) l-intimat ma ressaq ebda prova li qatt talab lis-sidien tal-fond mikri sabiex iwettqu huma xi xoghlijiet – fosthom dawk strutturali – anzi jirrizulta car li kien jaf li kien hemm hsarat li ma setghux jissewwew hlief bir-rimozzjoni tal-benefikati ezistenti, u s-sostituzzjoni taghhom b'ohrajn godda, kif filfatt jirrizulta li ghamel sussegwentement.

Stabbilit dan il-kwadru ta' fatti, il-Bord irid issa jikkunsidra jekk, mill-provi mressqa, jirrizultax li jinsabu sodisfatti l-kawzali tal-hsara hafna, u tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri, sal-livell mehtieg ghall-finijiet tal-permess mitlub b'din il-kawza.

Il-gurisprudenza taghna hija ferma u kostanti li s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament, li jissarraf fiha l-permess li jaghti dan il-Bord sabiex sid il-kera ma jirrilokax favur l-inkwilin, u li jista' jinghata biss ghal wahda jew aktar mir-ragunijiet elenkati fl-**art. 9(a)** tal-Kap. 69, m'ghandhiex tinghata b'leggerezza jew awtomaticita', partikolarment meta jirrizulta li sid il-kera kellu modi ohra, anqas ta' hsara ghall-inkwilin, li bihom seta' jikkawtela l-interessi tieghu u jottjeni t-twettiq tal-obbligi lokatizji tal-inkwilin.

Dan ir-ragunament gie applikat b'mod partikolari fir-rigward tal-kawzalijiet li fuqhom jibbazaw din l-azzjoni taghhom ir-rikorrenti odjerni. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Frances Cassar vs B & M Supplies Limited**[21], citata aktar ricentement

---

[20] *Gaps in between timber sections present in the closed gallery on level 2; heavily damaged balcony on level 3; exposed reinforcement at the bottom of the stairs, which connects third floor to the roof level; water leaks from the skylight; heavily damaged timber washroom.*

[21] 1.12.2004 (per Imh. Sciberras)

b'approvazzjoni mill-istess Qorti, issa diversament presjeduta, fis-sentenza **Emanuel Vella nomine et vs Maria Garett**[22] kienet spjegat hekk it-tifsira ta' dawn il-kawzali :

> "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 millinkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din ilkawzali. 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 I p 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 tas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996"**[23].

Dan ir-ragunament huwa sorrett mill-kunsiderazzjoni li sid il-kera dejjem ghandu ghad-disposizzjoni tieghu r-rimedji anke gudizzjarji li jinforza t-twettiq tal-obbligi tal-inkwilin li jezegwixxi t-tiswijiet mehtiega fil-fond mikri, kemm fil-kors tal-kirja, u anke wara t-tmiem taghha, bis-sahha tad-disposizzjonijiet generali tal-ligi tal-kiri fil-Kodici Civili. Fl-istess sentenza fuq citata **Cassar vs B & M Supplies Limited**[24], il-Qorti fakkret li *'meta [d-dannu] 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*

[22] 28.3.2017 (per imh. Ellul)
[23] Enfasi tal-Bord
[24] *supra*

tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi lobbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju'.

Kif qalet l-istess Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard**[25], *'hu principju generali ta' ligi illi t-talba ghar-ripreza minn sid ta' fond ghandha tigi milqugha jekk il-kerrej tieghu, inter alia, ikun naqas li jezegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja.* ***Jinsab, pero, kawtelat illi mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond mikri imma hu necessarju li dak in-nuqqas ikun ta' certa importanza. Taht dan il-profil il-materja tirreduci ruhha ghal wahda ta' grad****'*.[26]

Fir-rigward, imbaghad, tal-kawzali tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri minhabba d-dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet ta' tiswija u manutenzjoni, il-Qrati taghna addottaw il-hsieb li n-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswija, anke jekk dawn l-obbligi jinkombu fuq l-inkwilin *'m'ghandux iwassal biex jiggustifika r-ripresa tal-fond ghal dawn ir-ragunijiet. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hsara hafna u konsiderevoli fil-fond, kif hekk irid it-test tal-ligi fl-Art 9(a) tal-Kap. 69. Dak rilevat mill-membri teknici … jista' jigi riparat minghajr is-sanzjoni drastika u estrema tal-izgumbrament'*.[27]

Applikati dawn l-interpretazzjonijiet kostanti ghall-kaz tal-lum, il-Bord huwa tal-fehma li l-fond mikri ma jirrizultax li fih dik il-hsara mehtiega mil-ligi biex tiggustifika s-sanzjoni estrema tar-ripreza tal-pussess mis-sid u lanqas gie ppruvat mir-rikorrenti li l-hsara li kien hemm fis-sulari ta' fuq kienet tinkwadra taht *hsara hafna*, filwaqt li jirrizulta li l-hsarat li kien hemm fil-fond mikri gew rimedjati, kwazi ghal kollox, fil-frattemp.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li jilqa' r-raba' eccezzjoni tal-intimat, u jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu, jichad it-talbiet tar-rikorrenti.

---

[25] 24.5.2006 citata b'affermazzjoni aktar ricentement fis-sentenza **Giovanna sive Jeanette Pocock vs Robert Cilia et**, Appell (Inferjuri), 29.2.2019

[26] Enfasi tal-Bord

[27] **Guza Camilleri et vs Raymond Chircop**, Appell (Inferjuri), 16.12.2002 citata b'approvazzjoni fis-sentenza **Philip Grech et vs Edwin Formosa et**, Appell (Inferjuri), 6.5.2019

Billi l-Bord jinsab konvint li din il-kawza kienet mehtiega biex l-intimat wettaq it-tiswijiet mehtiega fil-fond mikri lilu, l-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-intimat.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur