



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 58/2013

Anna Maria Fernandez

vs

**Nnamdi Iwuoha Ahunanya
u Comfort Nmadinachi
Ahunanya u ai termini tal-
verbal tal-partijiet fis-
seduta tat-12 ta' Mejju,
2017, wara l-mewt ta'
Nnamdi Iwuoha Ahunanya
fil-15 ta' Jannar, 2017, il-
partijiet qablu li l-proceduri
ghandhom jitkomplew
f'isem Comfort Nmadinachi
Ahunanya**

Illum, 28 ta' Frar, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“Illi r-rikorrenti hija l-prorjetarja tal-fond numru 127, Manwel Dimech, Sliema, liema fond jinsab prezentement mikri lill-intimati, bil-kera originali ta’ €139.76 (ekwivalenti ghal Lm60.00) aggstata ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza korrenti taghlaq fil-14 ta’ Ottubru 2013;

Illi l-intimati naqsu milli jaghmlu manutenzjoni fil-fond lokat oltre li ghamlu hsara konsiderevoli fl-istess fond;

Illi in oltre l-intimati mhux qed jaghmlu uzu mill-istess fond;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja l-ghoti ta’ kull dikjarazzjoni u provvediment opportun, jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond 127, Manwel Dimech Street, Sliema, entro zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa dan l-istess Bord;

B’ rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-istess rikorrenti fil-konfront tal-intimat;

Bl-ispejjez.”

Ra t-traduzzjoni ghal-lingwa Ingliza li tghid hekk:

“That applicant is the owner of tenement numbered 127, Manwel Dimech Street, Sliema, which tenement is presently leased to respondents, with the original lease of €139.76 (equivalent to Lm60.00), adjusted in terms of Chap 158 of the Laws of Malta,

payable every six months in advance, with the next payment being due on the 14th October 2013;

That respondents have failed to do maintenance works in the leased tenement and in addition to this they have caused considerable damage to the said tenement;

That moreover, respondents are not making use of the said tenement;

Consequently, let respondents show cause why, for the foregoing reasons this Honourable Board should not, after making the necessary declarations and giving all the opportune orders, order the eviction of respondents from the tenement numbered 127, Manwel Dimech Street, Sliema, within a short and peremptory time to be fixed by the Board.

With reservation of any further action vesting in the applicants, against respondents.

With costs.”

Ra r-risposta ta' l-intimati fejn qalu hekk:

“Applicant’s demands are altogether unfounded in fact and at law and should be rejected with costs.

1. It is not true the tenement number 27, Manwel Dimech Street, Sliema is in a delapidated state as alleged by applicant – respondents in fact carry out maintenance works regularly as this is their place of residence, as will be proved in the proceedings of this case.

2. It is not true that respondents do not make use of this tenement – to the contrary respondents actually live in this tenement as will be proved in the proceedings of this case.

Saving further pleas.”

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-11 ta' Marzu 2019¹.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tat-30 ta' Settembru 2019².

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond a bazi ta' zewg kawzali: (1) nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond u hsara konsiderevoli fl-istess fond u (2) nuqqas ta' uzu ta' l-istess fond;

¹ A folio 126 tal-process

² A folio 141 tal-process.

L-intimati eccepew li (1) it-talbiet huma infondati ghaliex (a) l-intimati jagħmlu manutenzjoni regolari u l-fond mhux fi stat dilapidat u (b) mhux minnu li l-intimati ma juzawx il-fond stante li jghixu fih.

Gurisprudenza u Principji Applikabbli

Nuqqas ta' manutenzjoni u Hsara Konsiderevoli

Illi fil-kawza **Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar, Rikors numru 18/2010 Qorti tal-Appell deciz fis-27 t'April 2016**, permezz ta' rikors prezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbuh jordna lill-intimata tiżgombra mill-appartament Numru 1, Carmen Flats, Triq il-Gnien, Gżira peress li qegħda żżommu fi stat hażin ħafna ta' manutenzjoni u dan wassal għal ħsarat strutturali.

L-intimata wiegbet li kienu s-sidien li naqsu milli jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa tant li wħud minnhom kellha tagħmilhom hi. Qalet ukoll li hija dejjem ottemperat ruħha mal-obbligi tagħha fir-rigward ta' manutenzjoni.

B'sentenza tat-3 t'Ottubru 2013, il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti, li appellaw mis-sentenza bl-aggravju li l-ħsarat huma tant manifestament kbar li l-appartament jinsab kważi mgarraf u kien ferm sorprendenti li l-Bord wasal għall-konklużjoni li ma kienx hemm "ħsarat ħafna". Il-ħsara tirriżulta mix-xhieda tar-rikorrenti li xehdet li kien hemm partijiet tal-gallerija jaqgħu tant li ġew avżati l-Pulizija tad-Distrett minħabba li l-post kien struttura perikoluża. Is-soqfa kienu qed jiġġarrfu minħabba l-urina tal-klieb li l-appellata żżomm fil-post. Il-periti tal-Bord inżammu milli jidhlu f'ċerti ambjenti tal-fond biex ma jkunux jistgħu jaraw il-ħsara konsiderevoli fil-kmamar fejn jinzammu l-klieb. L-intimata stess xehdet li m'għamlet xejn bħala manutenzjoni, ma talbet xejn lis-sidien

biex isiru x-xogħlijiet u stqarret li m'għamlitx manutenzjoni għax m'għandhiex flus.

L-appellata ma wegbitx u lanqas dehret fl-udjenza wara li giet notifikata.

Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet generali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħal bonus paterfamilias, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tigri 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 tiġgeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "considerable damage", u fit-test originali Taljan "abbia cagionato danni considerevoli al fondo"¹. Fis-sentenza Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited tal-1 ta' Dicembru 2004, din il-Qorti tal-Appell qalet:-ara wkoll **Giovanni Grech v Rose Vassallo**, 29 ta' Ottubru, 1954 Appell Ċivili.

"Skond kif imfisser "it-terminu "ħafna" hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh għall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke għaliex 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-fondu l-interessi tal-lokatur." - "**Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et**", Appell, 24 ta' April 1998;

Issokta għalhekk jingħad f'din l-istess decizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tiegħu, għandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna hsarat";

Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entità 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-entità jista' jkun dak tal-facili riparabilità tad-dannu” (**Kollez. Vol. XLVII P I p 264**) u li allura tintitola lis-sid ifittex irrimedju 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”.

Fir-rapport tal-perit nkarigati mill-Bord f'dik il-kawza jinghad:-

“Is-soqfa u l-hitan huma mbajdin biż-żebgħa u huma mtebbgħin bil-ħmieg u b'umdità antika. L-art tal-fond tikkonsisti minn madum żgħir li huwa fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni u kif tidħol fil-kuridur, deher xi madum maqsum. L-istess hija l-kamra tal-banju li fil-fatt ma tintużax.

Fl-entrata mal-ħajt diviżorju, hemm dhul ta' l-ilma pjuttost riċenti li ġej minn livell għoli u li qiegħed jikkawża ħsara fil-ħajt u kif ukoll tqaxxir taż-żebgħa tal-ħajt.

Iż-żebgħa tal-gallarija tal-konkos tesebixxi tbajja' tal-umdità u qsim irqiq illi huwa riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-madum tal-wiċċ tal-gallarija u tal-ħadid ingastat ġo fiha.

Il-fond per se huwa mniġġes u jesebixxi tbajja' tal-umdità u ħmieġ li ilhom hemm ħafna żmien. Huwa fi stat hażin ta' manutenzjoni."

M'hemmx prova teknika li b'riżultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni l-bini sofra "ħsara konsiderevoli". Ir-ritratti mehmuża mar-rapport tal-periti ċertament juru nuqqas ta' manutenzjoni, però ma jidhrux ħsarat konsiderevoli. Lanqas il-periti ma qalu li fil-fond hemm ħsarat konsiderevoli. Il-Bord qies il-provi u ġustament ta piż partikolari lil dak li jingħad fir-rapport tal-periti. Il-Bord iddeċieda li mill-konstatazzjonijiet tal-periti ma tirriżultax dik il-"ħsara ħafna" li hi meħtieġa għal fini ta' żgumbrament tal-inkwilin, u kif interpretata mill-ġurisprudenza li saret riferenza għaliha fis-sentenza tal-Bord. Din hija Qorti ta' revizjoni li ma tindaħalx legġerment fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tal-ġudikant tal-prim'istanza. Mhux biżżejjed li ma tkunx taqbel mal-konklużjonijiet tal-Bord, iżda jinħtieġ li l-provi jkunu tali li abbażi tagħhom l-ewwel Tribunal ma setax jasal għall-konklużjonijiet li wasal għalihom. F'dan ir-rigward il-qorti ma taqbilx mal-appellanti li s-sentenza tal-Bord ma tirriflettix il-provi li tressqu. L-appellanti bbażaw il-kawża fuq il-kawżali li minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni, saret ħsara strutturali fil-fond. Filwaqt li kif tajjeb kkummenta l-Bord mill-provi hu evidenti li l-fond hu traskurat u maħmuġ u hemm ukoll xi ħsara, min-naħa l-oħra m'hemmx prova ta' "ħsara ħafna". Għalhekk tfalli l-azzjoni li pproponew l-appellanti. Ovvjament dan ma jfissirx li sidien il-kera m'għandhomx rimedji oħra għan-nuqqasijiet tal-inkwilina.

L-appellanti jsostnu wkoll li l-appellata ma ħallitx lill-periti jidhlu f'xi kmamar tal-fond. Fatt li ma jirriżultax. Li jirriżulta hu li kien hemm żewġ ikmamar li fihom il-periti ma daħlux. F'dan ir-rigward l-appellanti kellhom kull opportunità li jitolbu l-intervent tal-Bord sabiex l-istess periti jispezzjonaw dawn il-kmamar, u mhux jilmentaw wara s-sentenza.

Għaldaqstant l-appell gie miċhud bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Nuqqas ta' uzu

Jinsab pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu. F'dak il-kaz huwa n-nuqqas ta' uzu għal zmien konsiderevoli li jista' jwassal għall-bdil fid-destinazzjoni tiegħu. U dan dejjem jiddependi skont id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacità oħra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tiegħu. Il-gurista Laurent dejjem għallem 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 eżemplari is-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 oħrajn. 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 għal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.

Illi huwa pacifiku ukoll illi l-kerrej għandu juza l-haga mikrija bhala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond għal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll għall-bdil fid-destinazzjoni tiegħu 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).

Principju iehor relevanti għall-kaz in ezamina huwa illi: “Ma jistax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta’ dar ta’ abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jgħammar u għal xi ragunijiet speċjali jkun kostrett li perjodikament u anke għal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqgħod ma’ haddiehor” (Vol. XL, P.I, p.1)”.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Enuncjati dawn il-principji l-Bord sejjer jgħaddi sabiex jikkunsidra l-kaz in ezami.

Ir-rapport³ tal-Periti Teknici membri tal-Bord jgħid li “The property is in basic condition...the property is in need of some maintenance works in some of the rooms, particularly where the electrical system is exposed (wiring not in conduits), where the steel beams are seriously defective due to rusting (in the room at roof level) and where the apertures are in a very bad condition...some minor defects in tiles where some are broken and in the walls where there are signs of humidity”.

Minn ezami tar-ritratti prezentati ma’ l-istess rapport, jirrizulta illi l-aperturi fil-faccata tal-fond u dawk li jagħtu għan-naha ta’ wara tal-fond huma kollha f’kundizzjoni tajba. L-uniku bieb illi jinsab fi stat hazin huwa bieb intern⁴, il-bieb tal-kamra tal-banju. L-aperturi li jagħtu għal barra huma tal-aluminium abjad inkluz il-gallarija għajr għall-bieb principali li huwa tal-injam. Ir-rikorrenti issostni li l-fatt li l-aperturi inbidlu u minn injam saru tal-aluminium jikkostitwixxi hsara konsiderevoli għaliex l-aluminium ma jmurx mal-imsemmi fond. L-intimati jsostnu li l-aperturi ma kinux fi stat li jinżammu u jitrangaw u

³ A folio 26 tal-process.

⁴ P32 a folio 41 tal-process.

ghalhekk inbidlu a spejjez tagghom u saru tal-aluminium sabiex jibqghu f'kundizzjoni tajba tul is-snin.

Fir-rigward tas-sistema tal-wiring jidher li din hija sistema kif kien isir fil-antik fejn il-wiring kien jghaddi minn fuq il-gebel minghajr trunking u minghajr ma jkun mohbi fil-hitan. Din is-sistema però kienet hekk mill-bidu tal-kirja. L-intimati ghalhekk ma ghamlu l-ebda hsara f'dan ir-rigward izda zammew is-sistema li kienet gia ezistenti fil-fond meta huma krew l-istess fond. Is-sid ma jstax f'dan ir-rigward jippretendi li l-intimati jbiddu s-sistema tad-dawl a spejjez tagghom.

Mill-istess ritratti jidher illi mid-dehra generali tal-fond, l-intimati kienu qed jaghmlu manutenzjoni regolari tal-fond. L-isqfa tal-fond jinabu mantnuti u f'kundizzjoni tajba. Il-fond jinsab imbajjad ghalkemm fil-kamra li taghti ghall-bejt u fis-saqaf tal-kamra uzata bhala store it-tibjid beda jitqaxxar. Ir-ritratt P39⁵ juri li f'zewg travi tal-hadid hierieg xi sadid. Dan ghadu fil-bidu tieghu. Il-bjut huma mizmuma tajjeb u jinsabu f'kundizzjoni tajba. Ma gie innutat l-ebda perkolazzjoni ta' ilma jew nuqqas fil-bjut. Dan ukoll juri li l-intimati kienu qed jaghmlu manutenzjoni regolari tal-fond.

Illi wiehed irid ukoll izomm mal-principju li l-inkwilin mhux tenut jaghtu lura lis-sid fond f'kundizzjoni ahjar milli rcevih. Dan ifisser illi l-lanja tar-rikorrenti dwar is-sistema tad-dawl ma hija ta' l-ebda sostenn ghar-rikorrenti stante illi s-sistema tad-dawl hija dik li kienet fil-fond meta saret il-kirja.

Illi fir-rigward tal-kawzali tan-nuqqas ta' uzu l-intimati iddikjaraw li l-fond jikkostitwixxi r-residenza tagghom u li huma jghixu fih. Dan il-punt ma gie kontradett u ribattut bl-ebda mod mir-rikorrenti. Mir-ritratti

⁵ A folio 43 tal-process

tal-istess Periti Teknici tal-Bord jirrizulta wkoll li l-fond huwa uzat u uzat bhala residenza.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord fuq il-principji enuncjati u l-provi prodotti qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

Il-Bord qieghed jordna li din is-sentenza tigi tradotta bl-Ingliz mir-Registratur a beneficcju tal-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur