BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 160/2010

Mary Falzon [K.I. nru 228617M], Lucia Cefai [K.I. Nru 742924M], David Cefai [K.I. Nr 0788750M], Dr. Martin Cefai [K.I. Nru 0345562M], u Daphne Corrieri [K.I. Nru 448153M f'isimha proprju u ghan-nom tal-assenti huha Dr Christopher Cefai u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Novembru 2018 wara l-mewt ta' Mary Falzon, l-atti gew trasfuzi f'isem Dottor Christopher Cefai [Passaport Nru 205419051], David Cefai [K.I. Nr 0788750M], Dr. Martin Cefai [K.I. Nru 0345562M], U Daphne Corrieri [K.I. Nru 448153M] u b'digriet tal-Bord tt-18 ta' Mejju 2021, wara l-

mewt ta' Dottor Christopher Cefai, l-atti ġew tras fużi f'isem Angela Margaret Cefai rappreżentata minn Roberta Louise Cefai (ID 217217L) fil-kwalita' ta' prokuratriċi tagħha

vs

Noel Gauci

Illum, 08 ta' Ottubru, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur prezentat fit-30 ta' Dicembru, 2010 li jghid hekk:

> "Illi l-esponenti huma s-sidien tal-mezzanin u l-ħanut bin-numru 270/271 fi Triq San Pawl, il-Belt Valletta.
>
> Illi din il-proprjeta' tinsab mikrija lill-intimat versu l-kera ta' €232.94 (Lm 100) fis-sena, liema kera hija pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u hija dovuta fis-6 ta' Mejju u fis-6 ta' Novembru ta' kull sena.
>
> Illi l-fond in kwistjoni kien inkera għal skopijiet kummerċjali, iżda l-intimat ilu żmien twil ma jagħmilx użu minn dan il-fond, u dan kif se jirriżulta waqt it-

trattazzjoni tal-kawża, u dan il-non uso jikkostitwixxi tibdil fl-użu u l-ġeneru tal-fond.

Illi oltre dan, il-fond jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni u qed jitħalla jiddeterjora stante illi ilu abbandunat mill-istess intimat.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jgħoġbu jawtorizzhom jirriprendu l-pussess tal-fondi in kwistjoni, u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, u dan taħt kwalunkwe provvediment u kundizzjoni li jidhirlu opportun li jimponi."

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat prezentata fit-8 ta' Marzu, 2011 li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

"Illi huwa qed jagħti ruħu notifikat bir-rikors promotur.

Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jikkonfermaw bil-ġurament li huma s-sidien tal-ħanut li jinsab 270/271 Triq San Pawl il-Belt u dana stante li skond il-ftehim ta' lokazzjoni li sar fis-27 ta' Ottubru 1956 atti Nutar Dottor Joseph Agius, minn missier l-intimat dwar l-istess ħanut, s-sidien jidhru li huma Leone Cefai, martu Maria Carmela Cefai u wliedhom Lucia, xebba, Maria xebba, Carmelo u t-tabib Raffaele Cefai skond kif jirriżulta mill-anness Dok A;

Illi preliminarjament wkoll ir-rikorrenti jridu jġibu l-prova li għandhom l-awtorizzazzjoni jidhru għan-nom ta' Dr Christopher Cefai.

Illi bla preġudizzju għal premessi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet:

a. Illi missier l-esponenti Giuseppe Gauci kien kera l-ħanut de quo mingħand Leone Cefai, martu Maria Carmela Cefai u wliedhom Lucia xebba, Maria xebba, Carmelo u t-tabib Raffaele Cefai skond kif jirrizulta mill-anness Dok A;

b. Illi l-ftehim jgħid ċar u tond li huwa "**jista' jiftaħ ħanut ta' kwalunkwe ġeneru li jkun irid u ikun jista' jibdel dan il-ġeneru kull meta ikun irid.**" (art 2 tal-istess Dok A).

c. Illi skond l-artikolu 6 tal-istess ftehim, "**il-komparent Gauci ikun jista iċedi d-dritt tal-avvjament u tal-inkwilinat tal-istess ħanut però f'dan il-każ mir-rigali jiġi offert lill-komparent Gauci, l-komparent Cefai għandu jieħu mitejn u ħamsin lira (250) bil-kondizjoni li l-istess Cefai għandu ma' l-inkwilin il-ġdid jintrabat bil-kondizjonijiet taht in-numri wieħed, tnejn u tlieta li hawn f'dan l-att**".

d. Illi r-rikorrenti kienu rrikonoxxu lill-esponenti bħala iben Giuseppe Gauci.

e. Illi r-rikorrenti kera l-istess fond lil ċertu Alfred Arpa skond ftehim tal-21 ta' Frar 2008 atti Nutar Patrick Critien kif għandu dritt li jagħmel skond l-istess ftehim ta' kirja u ilu jitħabat mar-rikorrenti sabiex jiffirmaw it-transfer tat-trading license għal aktar minn sentejn iżda dawn baqgħu jirrifjutaw li jiffirmaw t-transfer u dan kif jiġi pruvat waqt din il-kawża.

f. Illi mhux minnu li l-fond mhux jiġi użat anzi l-fond ftit ilu sarlu refurbishment kbir u qed jistenna lir-rikorrenti biex jiffirmaw it-trading license kif hemm l-obligu li jagħmlu skond l-ftehim ta' lokazzjoni tas-27 ta' Ottubru 1956 liema firma huma għadhom jirrifjutaw li jagħmlu sal-lum u dan kif jiġi pruvat f'din il-kawża minn korrispondenza li ilha sejra mal-uffiċju tal-liċenzji tal-kummerċ (ref CD/3801/2009).

Salvi risposti ulterjuri.

Bl-ispejjeż"

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat.

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:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu r-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond u dan minhabba (1) li l-intimat kiser il-kundizzjoni tal-kirja u cioè naqas li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u (2) minhabba non-uzo.

Ikkunsidra:

Il-Bord se jghaddi sabiex jikkunsidra l-eccezzjonijiet tal-intimat.

1. L-intimat eccepixxa illi r-rikorrenti ghandhom jipprovaw t-titolu taghhom u li huma awtorizzati jidhru ghan-nom ta' Dr. Christopher Cefai.

Illi fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni u cioè il-prova tat-titlu irrizulta li l-fond kien ta' Leone u martu Maria

Carmela Cefai u mis-successjoni ta' Maria Carmel Cefai prezentata mir-rikorrenti rrizulta li wara l-mewt taghha, l-fond in kwistjoni intiret minn Maria Falzon, Lucy, Raphael u Carmelo. Raphael Cefai gie nieqes u l-wirt tieghu iddevolva favur uliedu u cioe David, Christopher, Martin u Daphne ahwa Cefai filwaqt li skond it-testment ezebit, lil Carmelo Cefai wirtuh Mary Falzon u Lucy Cefai. B'hekk ir-rikorrenti pprovaw a sodisfazzjoni ta' dan il-Bord li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni.

Il-Bord jinnota ulterjorament li mart David Cefai u cioe' Mary Cefai xehdet li hija fil-kapacita' taghha ta' amministrattrici kienet tigbor il-kera minghand l-intimat. Illi ghalhekk minn hawn jirrizulta fic-car li l-intimat rrikonoxxa t-titlu tar-rikorrenti u dan mhux biss precedentament ghall-kawza izda anke tul il-kawza, u dan permezz ta' dak ddikjarat fl-affidavit tieghu l-intimat stess.

Illi ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-intimat dwar it-titlu tar-rikorrenti qed tigi michuda.

Ikkunsidra:

2. Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu, l-intimat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova li ghandhom l-awtorizzazzjoni jidhru ghan-nom ta' Dr. Christopher Cefai.

Illi r-rikorrenti prezentaw il-prokura datata 11 ta' Frar, 1988 u li permezz taghha jirrizulta li r-rikorrenti David, Christopher u Martin ahwa Cefai appuntaw lil ohthom Daphne Corrieri sabiex tirraprezentahom f'kull u kwalunkwe kawza li tista tirrizulta, kif tistipula t-tmien (8) klawsola tal-prokura:

"To stand in judgment, either as plaintiff or defendant in my/our name with all the powers enumerated in section one thousand nine hundred and sixty seven of the Civil Code of Malta (Chapter 23 Revised Edition)"

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni qieghda tigi respinta.

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-kawzali tan-non uzo

Illi dwar in non-uzo huwa konkordament abbraccjat fil-gurisprudenza in materja illi n-nuqqas ta' uzu tal-fond jista' jammonta ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu naturalment b'kull konsiderazzjoni oggettiva dwar dak li ghalih il-fond kien destinat. Fis-sentenza fl-ismijiet **Giraldu Camilleri et vs Carmelo Tonna et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) nhar it-12 ta' Jannar, 2005 inghad:

Jibda biex jigi rimarkat illi din il-Qorti gja kellha okkazjoni tosserva illi koncettwalment n- "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 minn din il-Qorti 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. Hekk jinsab enuncjat illi "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gusitifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-'hanut' jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali" (Kollez. Vol. XLII P I p 312);

Fl-istess sentenza gie ritenut ukoll:

Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-principju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta' l-allegat tibdil li jirrizulta minn non-uzu. "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 p 110; Vol. XXXVI P I p 168)". Ara sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet "Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et";

Fil-kawza fl-ismijiet "**Lady Genoveffa Boffa – vs- John Borg**", deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-10 ta' Jannar 2000 inghad li:

"Ma hemmx ghalfejn jigi wisq sottolinejat illi l-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin (inkluz allura t-tibdil li jirrizulta minn non uso), trid issir mis-sidien ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi, (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni (f'dan il-kaz l-unika certezza kienet id-destinazzjoni kummercjali tal-fond), (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien".

Ikkunsidra:

Il-Provi

Il-Bord se jipprocedi billi jirreferi ghall-provi prodotti mill-partijiet sabiex jezamina bir-reqqa l-provi avvanzati mill-kontendenti.

Ir-rikorrenti **Mary Cefai**[1] xehdet li hi mart David Cefai li huwa ko-propjetarju tal-fond 270/271 ta' Triq San Pawl il-Belt Valletta u li kienet responsabbli ghall-amministrazzjoni tal-kiri tal-propjeta li tappartjeni lill-familja ta' żewġha. Xehdet li l-ewwel darba li marret fil-fond in kwisjtoni kien fl-2004 u dak iż-żmien, il-bini kien jikkonsisti f'ħanut tad-drapp fejn hi kienet kellmet lill-intimat u kien halsilha l-kera ta' sitt xhur fl-ammont ta' Lm50.00.

Ziedet tghid li f'Mejju 2010, marret fil-fond mertu ta' din il-kawza mill-ġdid wara li z-zija rċeviet ittra mingħand l-avukat ta' l-intimat fejn infurmathom li l-intimat kien fil-proċess li jissulloka l-fond u skopriet li l-post kien magħluq u l-bibien u t-twieqi f'qaghda ħażina, biż-żebgħa mibruxa. Kompliet tghid li marret matul il-ħinijiet tal-ħanut u għalhekk indunat li l-ħanut ma kienx għadu qed jintuża u ezebiet ritratti li kienet hadet dak inhar. Qalet li sussegwentament huma ma accettawx aktar kera.

---

[1] A folio 33 tall-process

Xehed **Eric Montford**[2] mill-uffiċju legali tal-korporazzjoni Enemalta fejn spjega li minn tfittxija li ghamel fir-rekords taghhom, sab rekords datati bejn l-1 ta' Novembru 1989 sas-6 ta' Novembru, 2009 li jikkonsistu f'kontijiet tad-dawl u ilma izda ma hemmx rekords dwar jekk kienx hemm installazzjoni tad-dawl u ilma qabel l-1989 pero' xehed li jippreżumi illi kien hemm servizz installat peress li sab il-kontijiet li jmorru lura għal dik id-data. Xehed li l-kontijiet kienu qed jitħallsu regolarment pero' għad fadal bilanċ ta' €340 u kien hemm perjodu ta' sitt snin fejn il-kontijiet ma tħallsux u li minn eżami ta' dawn il-kontijiet jidher illi kien hemm konsum regolari tad-dawl izda mhux ta' l-ilma.

Avukat Dr. Joseph Bonnici[3] xehed in rapprezentanza tal-Kunsill Lokali tal-Belt Valletta u spjega illi Noel Joseph Gauci għandu liċenzja kummerċjali għall-fond 271, Fench House, Triq San Pawl, Valletta u hija mħallsa sas-sena 2010.

Xehed l-intimat **Noel Gauci**[4] in subizzjoni fejn spjega li hu beda jiġġestixxi n-negozju fil-fond inkwistjoni fl-1988 fejn kien ibiegħ id-drappijiet, bhalma kien jaghmel missieru qablu. Qal li baqa għaddej b'dan in-negozju sa l-2008 imbagħad beda jbiegħ aċċessorji tal-mobile phones mad-drappijiet. Spjega li fis-sena 2008 hu kien ser iwelli l-ħanut lil ċertu Alfred Arpa u għalhekk waqaf milli jiġġestixxi negozju fih u minflok, in-negozju tad-drappijiet u tal-

[2] A folio 37-38 tal-process
[3] A folio 48 tal-process
[4] A folio 61 tal-process

aċċessorji tal-mobiles beda jiġġestieh mill-fond li huwa residenza tiegħu f'H'Attard. Kompla jghid hekk: "*B'hekk mis-sena 2008 sal-lum il-ħanut kien u għadu magħluq, pero' il-liċenzji għadni nħallashom xorta waħda u allura kull negozji li ghamilt, kull formola tat-taxxa li mlejt u dokumenti anċillari kollha jirreferu għal negozju mill-fond il-ġdid li huwa r-residenza tieghi*". Zied jghid li hu qatt m'ghamel tibdil strutturali jew interni fil-fond inkwistjoni.

L-intimat kompla jixhed nhar il-15 ta' April 2013 spjega l-iskop tal-hanut kien ghat-textiles u qal li zammu fl-istess stat kif rawh il-periti. Spjega li ma kellux xkaffar u d-drappjiet kien iżżommhom fuq il-kaxex filwaqt li b'referenza ghas-sistema ta' dawl u ilma xehed li kien hemm casing l-antika u minn ha l-fond warajh nehha dan il-casing ghax kien perikoluz u kien anke qaxxar iż-żebgħa tal-aperturi ta' barra. Zied jghid li l-aħħar li għamel manutenzjoni kien fis-sena 2005 u li hu kien jaghmel użu tal-kantini u l-kamra ta' fuq, bhala store. B'referenza ghat-travi, huwa qal li kien huwa li wahhalhom.

In kontro ezami l-intimat spjega li huwa ma ghamel ebda xoghol strutturali fil-fond u li fis-sena 2008 kien iltaqa' mas-sur Cefai fejn infurmah li kien wella l-post lil ħaddieħor u talbu sabiex jiffirmalu dokument ghat-transfer ta' trading license pero' dan ta' l-ahhar ma kienx accetta li jiffirma. Xehed li qatt ma bidel il-ġeneru tal-affarijiet li kien jbiegħ mill-ħanut, imma fl-2003 filwaqt li baqa' jbiegħ id-drappijiet, beda jġib ukoll l-aċċessorji tal-mobiles u baqa' jinnegozja dawn l-affarijiet sal-2008 mill-ħanut. Ix-

xhud ikkonferma li mis-sena 2008 sal-lum il-post jinsab magħluq u kkonferma illi fl-2009, hu ma nehhiex is-servizz tad-dawl anzi ghadu jħallsu sal-ġurnata ta' llum. Spjega li hu kien ghalaq il-post ghax kien wellieh lil Alfred Arpa li ma jistax jopera mingħajr il-permess tat-trade license peress li s-sid kienu rrifjutaw li jiffirmaw.

Xehed l-ispettur anzjan **Pierre Micallef Grimaud**[5] fejn ezebixxa estratt mir-rekords tad-dipartiment tal-Pulizija meta kien inkarigat joħroġ liċenzja ta' fondi kummerċjali u dan dwar il-fond 270/271 fi Triq San Pawl il-Belt Valletta, liema fond kien liċenzjat favur Noel Gauci. Zied li d-dokument jirrisali għal liċenzja maħruġa fl-1990 u mġedda sal-1996 għal żamma ta' ħanut biex ibiegħ minn oġġetti tad-drapp għll-oġġetti tad-dar.

Nhar l-14 ta' April 2016 xehed **Alfred Arpa**[6] fejn spjega li huwa darba kellem lis-sur Gauci biex jara hux interessat iwelli l-hanut tieghu u wara li sar n-negozju ta' l-intimat ried jaqblek il-permess tat-trade license fuqu biex jiftah restaurant. Spjega li kien ilu madwar tlett xhur jirranġa l-ħanut u waqaf minħabba li saret din il-kawża u bhala xoghol huwa kien sandblasting biss. Qal li ma bidel l-ebda madum, u bidel biss fejn kien imkisser halli ma jkunx ta' periklu, fosthom travu li kien kollu imsewwes. Spjega li l-kunjardi saru sabiex jinqala' it-travu l-antik u minfloku jidħol l-ieħor ghax jekk ma jsirux il-kunjardi jaqa' kollox. Zied jghid li ghall-access minn isfel ghal fuq m'hemm l-

[5] A folio 86-87 tal-process
[6] A folio 141-145 tal-process

ebda tarag izda skalapiza u zied jghid li ma saru l-ebda xogħlijiet fuq din l-iskalapiża mill-ħaddiema tiegħu. Xehed illi ma jiftakarx kemm dam bil-ħanut maghluq qabel ix-xoghlijiet pero' fiż-żmien li mar idawwar il-liċenzja kien diġa' ghamel ix-xogħlijiet imma ma jiftakarx kemm kien ghadda żmien bejn meta mar jaqleb il-licenzja u meta ha il-ħanut.

Ikkunsidra ulterjorament:

Illi m'hemmx dubju li l-fond in kwistjoni inkera sabiex jintuza ghal negozju ossija hanut. Il-Klawsola numru 2 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tistipula s-segwenti:

"2. Illi dan il-mezzanin qed jigi mikri ghal skop kummercjali jigifieri biex fih l-istess Gauci ikun jista jiftah hanut ta' kwalunkwe generu li ikun irid u ikun jista jibdel dan il-generu kull meta ikun irid."

Ir-rikorrenti ibbazaw it-talba taghhom kemm a bazi ta' nuqqas ta' uzu u fil-mori tal-kawza argumentaw ukoll li kien hemm bdil fil-generu u ksur tal-kuntratt lokattizju stante li l-intimat naqas li jinfurma lir-rikorrenti bis-sullokazzjoni.

Illi rrizulta mill-provi li sas-sena 2003 il-fond dejjem intuza bhala hanut li jbiegh id-drappijiet u fis-sena 2003 sas-sena 2008 beda jbiegh ukoll accessorji tal-mobile. Mix-xhieda ta' l-intimat irrizulta li hu ssulloka l-fond lil terzi u cioe'

Alfred Arpa sabiex juzah bhala restaurant filwaqt li xehed li mis-sena 2008 'il quddiem il-ħanut kien u għadu magħluq. Huwa kompla jghid li kien hemm problema fil-permessi tat-trading license stante li s-sid ma ffirmax dokument li kien mehtieg filwaqt li Alfred Arpa spjega li huwa kien ilu 3 snin jirranga l-fond madanakollu l-Bord jinnota li dan ta' l-ahhar kien ghamel biss xoghol minimu, kif xehed l-istess xhud.

Illi in oltre, l-Bord jaghmel referenza ghar-relazzjoni tal-Periti Teknici Membri[7], illi wara li acceddew fuq il-fond in kwistjoni kkostataw is-segwenti:

"08 għal dak li jirrigwarda użu jidher li dan il-fond mhux qed jintuża tant li m'hemmx mobbli, l-art għadha fuq it-torba u l-elettriku fil-post huwa ta' natura temporanja.

09 jidher ukoll li saru xi alterazzjonijiet fil-post fejn iddaħħlu żewġ travi tal-ħadid fil-punt 'A-B' fuq Dok. 'MT2' (Dok. 'MT1' ritratt 06) u saru xi kunjardi tal-injam fl-istess ħajt (Dok. 'MT1' ritratt 03) fejn iddaħħlu dawn it-travi tal-ħadid sabiex infetaħ l-istess ħajt 'A-B' li jiġi bejn l-iskalapiża u l-kamra ta'quddiem. L-iskalapiża tal-ħadid li tagħti għall-mezzanin tidher li mhix dik oriġinali. Għalkemm fil-ħajt li hemm bejn iż-żewġt ikmamar fil-pjan terran ma dehrux sinjali li kien hemm xi taraġ permanenti li jagħti għall-livell tal-mezzanin filwaqt li l-ħajt l-ieħor tneħħa, il-qiegħ tal-pjan li hemm fil-livell tal-mezzanin

[7] A folio 65-73 tal-process

huwa magħmul bit-telut (żurżieqa), liema telut normalment isir sabiex ikun hemm biżżejjed headroom għal min ikun għaddej minn taħt l-istess pjan sabiex jitla fuq.”

Illi ghalhekk u in vista ta’ l-ammissjoni ta’ l-intimat li l-fond ilu maghluq mis-sena 2008, il-Bord ma ghandux ghalfejn jiddubita tali dikjarazzjoni. Madanakollu l-intimat jispjega li dan kien proprju kkawzat mil-agir tar-rikorrenti li rrifjutaw li jiffirmaw id-dokumenti relatati mat-trade license sabiex il-generu tal-fond in kwistjoni jinbidel. Fil-fatt huwa pproceda billi fetah proceduri kontra r-rikorrenti fit-8 ta’ Marzu, 2011 li jgib ir-rikors numru 31/2011 fl-ismijiet Noel Gauci vs Lucia Cefai et, permezz ta’ liema huwa talab lill-Bord sabiex jordna lir-rikorrenti f’din il-kawza sabiex jiffirmaw d-dokumenti necessarji u relattivi ghat-trading license.

Illi l-Bord jinnota li x-xhieda ta’ l-intimat hija verosimili u cioe’ li huwa ssulloka lil Alfred Arpa u li r-rikorrenti f’din il-kawza rrifjutaw li jiffirmaw d-dokumenti necessarji u relattivi ghat-trading license u kien parzjalment kawza tan-nuqqas tar-rikorrenti li huwa ma kienx qieghed jaghmel uzu mil-fond in kwistjoni, madanakollu l-Bord jinnota ulterjorament li l-intimat ma ghamel xejn wara li r-rikorrenti rrifjutaw, tant li huwa abbanduna l-fond u kien biss fis-sena 2011 u cioe’ 3 snin wara li fetah proceduri. Il-Bord jirrileva wkoll li l-prezentata tal-proceduri minnu stitwiti, gew anke wara li s-sidien hadu azzjoni biex jirriprendu l-pussess tal-fond.

Ir-rikorrenti argumentaw li s-sullokazzjoni tikkostitwixxi ksur lokatizju stante li ai termini ta' klawsola numru sitta (6) uhud mir-rikorrenti u l-antekawza taghhom kienu ftehmu ma' missier l-intimat is-segwenti:

"Illi tul it-tmien snin fuq imsemmija il-komparent Gauci ikun jista' jcedi id-drittijiet tal-avvjament u l-inkwilinat tal-hanut li sa jarma fl-imsemmi mezzanin ossija jissulloka l-istess hanut minghajr il-komparenti sur Cefai proprio et nomine ikun intitolat ghal xi kumpens pero l-istess Cefai proprio et nomine ma jkunx obbligat li jirrikonoxxi lill-kerrej il-gdid jekk ma jkunx persuna solvibbli, u allura jekk ma jkunx persuna solvibbli jibghqaw jirrikonoxxu ghal hlas tal-kera u tal-esekuzzjoni tal-obligi lill-istess komparenti Gauci.

Illi wara l-imsemmija tmien snin, il-komparenti Gauci ikun jista icedi id-dritt tal-avvjament u tal inkwilinat tal-istess hanut pero f'dan il-kaz mir-rigal li jigi offert lill-komparent Gauci, il-komparent Cefai ghandu jiehu mitejn u hamsin lira (Lm250) bil-kondizzjoni li l-istess Cefai ghandu ma' l-inkwilin il-gdid jintrabat bil-kondizzjonijiet taht in-numru, wiehed, tnejn u tlieta li hawn f'dan l-att stess."

Il-Bord jirrileva li huwa marbut mal-premessi u talbiet fi hdan ir-rikors promutur u ghalhekk galadarba ma kienx hemm talba f'dan is-sens, il-Bord mhux ser jippronunzja ruhhu fuq din il-lanjanza.

Mehud in konsiderazzjoni l-provi prodotti kollha, dan il-Bord huwa konvint li l-fond in kwistjoni m'ghadux jintuza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti allegaw li l-intimat halla l-fond fi stat hazin ta' manutenzjoni tant li thalla jiddeterjora.

Huwa principju fundamentali fil-ligi tal-procedura civili taghna li min jallega jrid jipprova sal-grad tal-bilanc tal-probabilitajiet. Biex l-azzjoni attrici tirnexxi fuq din il-kawzali, ghalhekk, irid jirrizulta li r-rikorrenti ppruvaw li, aktar iva milli le, il-fond mikri garrab hsara hafna, u li ghal din il-hsara hafna jahti l-intimat inkwilin, u wkoll li l-istess intimat inkwilin naqas li jmantni b'mod xieraq, kif u meta mehtieg, il-partijiet kollha tal-fond mikri.

Il-Qrati kellhom diversi okkazjonijiet, tul is-snin, biex jispjegaw x'riedet tifhem il-ligi biz-zewg kawzali, fid-dawl tas-sanzjoni estrema tar-ripreza akkollata maghhom. '*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.

Il-Bord jinnota li ebda prova ta' hsarat ma ngiebu u l-unika prova li ghandu l-Bord fuq din il-materja huwa ritratt li gie prezentat kemm mir-rikorrenti kif ukoll mill-Periti mahtura minn dan il-Bord u li juri dik li suppost hija gallarija fi stat

perikolanti sew, nieqsa minn kwalunkwe '*railing'*. Minkejja dan, il-Bord ma huwiex tal-fehma li b'tali hsara probabbilment naqas il-valur tal-fond. M'hemmx provi li jikkonvinċu lil dan il-Bord li hemm ħsarat li wasslu biex xi parti mill-fond tinsab kompromessa. Dan apparti li lanqas m'hemm prova tal-valur tal-ħsara li hemm, u li setgħet tagħti indikazzjoni lill-Bord dwar jekk kienx hemm deprezzament fil-valur tal-fond.

L-iżgumbrament hu r-rimedju l-iktar estrem għall-inkwilin, kif gie deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Grech pro et noe et vs Edwin Formosa et noe**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri, nhar is-6 ta' Mejju 2019.

In oltre u fis-sentenza **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard**[8], l-Qorti kienet affermat li '*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'.*

B'applikazzjoni tal-istess principji fil-kaz odjern, a bazi tal-provi mressqa, il-Bord mhux sodisfatt li r-rikorrenti wrew, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li l-intimati naqsu mill-obbligu taghhom li jgawdu l-fond mikri lilhom bil-kura u bl-

[8] Appell (Inferjuri), 24.5.2006

attenzjoni tal-bonus paterfamilias, fost ohrajn billi jwettqu t-tiswijiet u l-manutenzjoni mehtiega minn zmien ghal zmien, jew li kkagunaw xi hsara konsiderevoli fil-fond mikri.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li (1) Jichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimat, (2) Jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u dan limitatament a bazi tal-kawzali tan-non uso u konsegwentament (3) Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond ossija l-mezzanin ossija l-ħanut bin-numru 270/271 fi Triq San Pawl, il-Belt Valletta, u (4) Ghall-fini ta' zgumbrament Jiffissa terminu perentorju ta' zmien xahar mil-lum sabiex l-intimat jizgombra mill-fond.

Spejjez a karigu ta' l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur