Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 51/2001

Inez Vella, Rachel Cauchi, Yvonne Sammut,
Josie Bonello, Arthur Bonello, Silvio Bonello
u b'digriet tal-Bord tal-11 ta' Settembru 2003
l-atti ġew trasfużi f' isem
Sands Development Limited u S.N. Properties Limited
(appellanti)

Vs

Maria Stella Sammut Ghigo
(appellata)

17 ta' Novembru, 2017.

1. Permezz ta' rikors preżentat fis-27 ta' Ġunju 2001 Inez Vella, Rachel Cauchi, Yvonne Sammut, Josie Bonello, Arthur Bonello, Silvio Bonello ippremettew illi jikru lill-intimata Maria Stella Sammut Ghigo l-fond numerat 69, imsemmi 'Venezia', fi Triq Spinola, San Ġiljan versu l-kera ta' tlettax-il lira (Lm13) fis-sena pagabbli fil-quddiem fl-10 ta' Ottubru annwalment, f'liema fond l-intimata kkawżat ħsarat kunsiderevoli minħabba negliġenza, traskuraġni u n-nuqqas tagħha li teffetwa manutenzjoni adegwata. Jgħidu ukoll li l-intimata m'għadiex tirrisjedi fil-fond in lokazzjoni minkejja li ġie mikri lilha għal skopijiet residenzjali u li hija naqset milli tosserva l-kundizzjonijiet tal-kera. Għaldaqstant talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jawtorizzahom jerġgħu jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond.

2. Permezz ta' tweġiba[1] preżentata fit-28 ta' Settembru 2001, l-intimata ċaħdet l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti billi wieġbet li l-fond in kwisjoni kien afflitt minn ħsarat sostanzjali sa mill-bidu tal-lokazzjoni, liema ħsarat tħallew jiddeterjoraw mis-sidien għal għexieren ta' snin minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti tagħha sabiex jagħmlu t-tiswijiet ta' naura straordinarja. Wieġbet ulterjorment li l-fond għadu l-lok ta' residenza tagħha u mhux minnu li hija naqset tosserva l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni.

[1] Fol. 4.

3. Permezz ta' sentenza datata 20 ta' Ġunju 2016, il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda billi ċaħad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom. Sostanzjalment, il-motivazzjonijiet tal-Bord kienu s-segwenti:

'...

Dan il-Bord huwa tal-fehma li mill-provi kollha prodotti jirriżulta illi mill-bidu nett l-imsemmi fond kien afflitt minn diversi ħsarat u għalhekk r-rikorrenti ma jistgħux jimputaw dawk il-ħsarat lill-intimata. Is-sid, u ċioé, r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li l-inkwilin, u ċioe', l-intimata żżomm il-fond aħjar milli kien konsenjat lilha fil-bidu tal-kirja. Konsegwentament il-Bord qiegħed jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata.

Illi r-rikorrenti jibbażaw it-talba tagħhom fuq kawżali oħra, u ċioe', li l-intimata m' għadhiex tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża. Illi l-intimata tiċħad dan kemm fl-affidavit tagħha iżda wkoll biex tissostanzja l-fatt illi hija dejjem għexet fil-fond u għadha tgħix fih bħala residenza tagħha, l-intimata ... esebiet disgħa u tmenin (89) dokument ... illi juru l-kontijiet tad-diversi servizzi li l-intimata kellha matul iż-żminijiet u għandha fl-imsemmi fond kif ukoll il-konsum tagħhom.

... l-intimata esebiet ukoll kopja tal-ktieb tal-kera ...

... anké bint l-intimata Doreen Camilleri ... tikkonferma illi l-familja tagħha dejjem għexu fl-imsemmi fond ...

... l-intimata wriet ukoll illi hija kienet tagħmel manutenzjoni nterna regolarment ...

... r-rikorrenti jgħidu wkoll li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni iżda ma jgħidux għaliex u ma resqux provi dwar din il-kawżali għajr il-provi relattivi għall-ewwel u t-tieni kawżali. Illi għalhekk il-Bord qed jikkunsidra illi r-rikorrenti qed jibbażaw din it-tielet kawżali fuq il-ħsarat allegati minnhom u fuq l-allegazzjoni tagħhom li l-intimata m' għadhiex tirrisjedi fil-fond. Illi mill-provi kollha prodotti, konsegwentament għall-istess raġunijiet fuq spjegati, it-tielet kawżali tar-rikorrenti ma ġietx pruvata.'

4. Sands Development Limited u S.N. Developments Limited appellaw mis-sentenza.

5. Illi permezz ta' tweġiba preżentata fis-27 ta' Lulju 2017 l-intimata wieġbet illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u li l-appell tas-soċjetajiet appellanti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetajiet appellanti.

<u>Ikkunsidrat</u>:

6. Illi l-aggravju waħdieni tal-appellanti hu li rnexxielhom juru li l-intimata ikkawżat ħsarat kunsiderevoli fil-fond oġġett tal-kawża u dana unikament minħabba n-negliġenza u t-traskuraġni tagħha, prinċipalment minħabba n-nuqqas tagħha li tagħmel manutenzjoni, u li wkoll bħala konsegwenza ta' hekk kienet naqset milli tosserva l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni.

7. L-artikoli applikabbli tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdu li:-

> *'8. (1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk …*
>
> *9. 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.'*

8. Għal dak li jikkonċerna l-entità tal-ħsara li tista' twassal għall-iżgumbrament tal-inkwilin, il-ġurisprudenza tgħallem li d-danni fil-fond iridu jkunu gravi sabiex tintlaqa' talba ta' żgumbrament bażata fuq din il-kawżali:

> *" ... "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anké fejn din hi responsabilita` tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat";*
>
> *Fi kliem ieħor il-ħsara trid tkun ta' ċerta entita` u mhux ta' importanza żgħira. Kif deċiż, "minn dawn il-kliem tal-liġi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliż, huwa evidenti li l-ħsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux ħsara ohra …" (**Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211**);*[2]

9. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawża ***Lawrence Camilleri vs George Portanier nomine*** tat-30 ta' Marzu 1973, intqal ikoll illi:

> *"Huwa veru illi l-liġi nnifisha tirrikjedi 'ħsara ħafna' (fit-test Ingliż 'considerable damage') iżda ma jidhirx li jista raġonevolment jingħad illi l-ħsara trid tkun anki proprju rriparabbli in kwantu li ftit hija l-ħsara li m'hijiex suxxettibbli ta' tiswija u ma jidhirx ġustifikat li wieħed jeżiġi anki dan l-*

---

[2] ***Frances Cassar vs B & M Supplies Limited*** tal-1 ta' Diċembru 2004

element, li alla fine m' huwiex espressament imsemmi mil-liġi, almenu sa dan il-grad".

10. Dwar il-ħsarat fil-fond in kwistjoni, is-sentenza appellata tgħid hekk:

> *'Illi mill-provi prodotta mill-intimata jirriżulta ampjament illi l-ħsarat li minnhom qed jillamentaw ir-rikorrenti kienu diġa' eżistenti mill-bidu tal-kirja. Dan kif jirriżulta mill-affidavit tal-intimata stess, kif ukoll mid-dokumenti esebiti ma' l-istess affidavit, illi huma taħrikiet kontra Antonia Bonello, il-predeċessur fit-titolu tar-rikorrenti, fejn l-istess ġiet imħarrka mill-Pulizija minħabba "dangerous structure fl-indirizz 69, Spinola Road, San Ġiljan", kif jirriżulta mill-istess Dokument li jġib id-data 22 ta' Novembru 1965. Illi din id-data hija tlett snin biss wara li l-intimata u żewġha daħlu fil-kirja tal-imsemmi fond.*
>
> *Illi l-intimata ressqet ukoll tlett ċertifikati ta' Periti Tekniċi li jikkonfermaw il-ħsarat strutturali li kellu l-fond sa minn ħamsa u tletin sena ilu u ċioe' ċertifikat tal-Perit Aquilina maħruġ fid-29 t' Ottubru 1982; ċertifikat ieħor maħruġ fl-20 t' Ottubru 1993 mill-istess Perit Richard Aquilina u ċertifikat tal-Perit Mario Cassar maħruġ fis-06 t' Awissu tas-sena 2000. Illi r-rapporti tal-Perit Richard Aquilina ġew konfermati minnu fis-seduta tas-16 t' April, 2008, a folio 170 tal-proċess. F'dik l-istess xhieda l-Perit Aquilina esebixxa wkoll rapport ieħor tiegħu maħruġ fil-25 ta' Novembru 1983. Illi r-rapport tal-Perit Mario Cassar ġie konfermat ukoll bl-affidavit tiegħu a folio 64 tal-proċess. Illi fix-xhieda tiegħu a folio 183 tal-proċess l-istess Perit Cassar jimputa l-ħsara li ġarrab il-fond għal taħlita dubjuża tal-konkos kif ukoll għall-azzjoni korrosiva tal-baħar, u mhux għal xi nuqqasijiet da parti tal-intimata. Illi minkejja dawn ir-rapporti tekniċi fi żminijiet varji tal-kirja r-rikorrenti u l-predeċessur tagħhom fit-titolu baqgħu ma għamlu xejn biex jirrimedjaw din is-sitwazzjoni li primarjament kienet tirrikjedi tiswijiet ta' natura straordinarja illi skond il-Liġi huma a karigu tas-sid. Mhux biss iżda l-intimata bagħtet ukoll ittri lir-rikorrenti kollha involuti fit-12 ta' Marzu 2001 sabiex tavżahom bil-kundizzjoni tal-fond mertu tal-kawża. Illi minkejja l-imsemmija ittri r-rikorrenti baqgħu ma għamlu xejn sabiex isiru t-tiswijiet meħtieġa.*
>
> *Illi wara dawn l-ittri reġistrati r-rikorrenti dehrilhom li kellhom jistitwixxu l-kawża odjerna a bażi tal-ħsarat li ġarrab l-imsemmi fond.*
>
> *Illi bir-rispett huwa minnu li r-rikorrenti ressqu wkoll lill-Perit Anthony Fenech Vella, li ddikjara l-interess tiegħu fl-istess proprjeta', li ressaq diversi ritratti tal-ħsarat fil-fond, iżda l-konstatazzjonijiet tiegħu saru u l-istess ritratti ttieħdu biss wara s-sena elfejn, skond ix-xhieda tiegħu a folio 190 et seq tal-proċess. Illi r-rikorrenti ressqu wkoll l-affidavit tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi eżebit a folio 64 tal-proċess numru: 50/2001, iżda dan sar fid-09 ta' Frar 2004 u ukoll jirreferi għas-sitwazzjoni kif kienet dakinhar u ċioe' snin wara li l-intimata kienet ilha tilmenta mas-sid dwar il-kundizzjoni li kienet fiha l-proprjeta' li ġiet mikrija lilha.*

Dan il-Bord huwa tal-fehma li mill-provi kollha prodotti jirriżulta illi mill-bidu nett l-imsemmi fond kien afflitt minn diversi ħsarat u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jimputaw dawk il-ħsarat lill-intimata. Is-sid, u ċioe', ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li l-inkwilin, u ċioe', l-intimata żżomm il-fond aħjar milli kien konsenjat lilha fil-bidu tal-kirja.

Konsegwentament il-Bord qiegħed jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata.'

11. Illi fl-ewwel parti tal-appell tagħhom, għajr għal żewġ paragrafi, l-appellanti essenzjalment jirriproduċu l-argumenti diġa miġjuba fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. Wara jfissru dawk li huma jirreputaw mankanzi fis-sentenza appellata kif ġej:

12. Fl-ewwel lok jilmentaw li l-Bord kien leġġer fl-apprezzament tal-provi u li s-sentenza ngħatat mill-Bord presjedut minn Maġistrat li ma kinitx semgħet il-provi.

13. Din il-Qorti kemm-il darba tenniet li l-fatt li jinbidel il-ġudikant matul il-proċeduri ġudizzjarji ma jipprekludix lill-ġudikant sedenti meta l-każ jgħaddi għas-sentenza, milli jiddeċiedieh b'mod ġust kif jidher li qegħdin jallegaw l-appellanti. Fil-każ in eżami jirriżulta li fis-seduta meta l-kawza bdiet tinstema' quddiem Maġistratat differenti, ċjoe' 19 ta' Ottubru 2015, ma jirriżulta li l-appellanti rreġistrat xi oġġezzjoni jew agħmlet talba. M'għandux ikun li ssir oġġezzjoni fl-istadju ta' appell meta r-rikorrenti baqgħu siekta minkejja li qabel ingħatat is-sentenza kien hemm xejn inqas minn erba' seduti f'perjodu ta' seba' xhur.

14. L-ilment tal-appellanti jkompli fis-sens li l-Bord naqas milli jikunsidra l-ġurisprudenza kopjuża in materia. Fatt li ma jirriżultax. Il-Bord wasal għal konklużjoni li:

- Il-ħsara li jilmentaw minnha sidien il-kera, kienet diġa eżistenti fil-bidu tal-kirja.
- L-inkwilina kienet bagħtet ittra lis-sidien sabiex tavżahom bil-kundizzjoni tal-fond, iżda baqgħu passivi.
- Il-perit Cassar xehed li l-ħsara li ġarrab il-fond kien minħabba taħlita dubjuża tal-konkos u l-azzjoni korruživa tal-baħar, u mhux minħabba nuqqasijiet tal-intimata.
- Minkejja rapport tekniċi fi żminijiet differenti tal-kirja, sidien il-kera m'għamlu xejn biex jirrimedjaw għas-sitwazzjoni li kienet titlob li ssir tiswija straordinarja, li skont il-liġi huma a karigu tas-sid.

15. B'riferenza għall-paġna 5 tas-sentenza, fejn il-Bord ikkonkluda li mill-provi prodotti mill-intimata jirriżulta ampjament li l-ħsarat li qed jillamentaw minnhom ir-rikorrenti kienu diġa eżistenti fil-bidu tal-kirja, l-appellanti jikkontendu li fl-affidavit tal-intimata imkien ma qalet li fil-bidu tal-kirja l-fond kien diżastrat. F'kull każ, huma tal-fehma li ma kien hemm l-ebda raġuni sabiex il-Bord jistrieħ fuq sempliċi dikjarazzjoni tal-intimata. Fl-istess waqt jgħidu ukoll li l-intimata stess xehedet li Antonia Bartolo kienet wettqet it-tiswijiet li kien hemm bżonn fin-1965 u fis-sena 1983 Antonia Bartolo kienet aċċediet il-fond u sabitu fi stat tajjeb. Jgħidu ukoll li l-Bord sfuġġewlu s-segwenti:

- l-membri tekniċi tal-Bord irrilevaw numru sostanzjali ta' vjolazzjonijiet da parti tal-inkwilina;
- ma saret ebda manutenzjoni da parti tal-intimata, inkluż nuqqas ta' manutenzjoni tal-ħadid tal-gallariji, aperturi u saljaturi;
- ma nġiebet ebda prova li l-intimata kienet avżat lis-sidien bil-ħsarat u interpellathom sabiex jirrimedjawhom;
- ġiet ikkawżata ukoll ħsara sostanzjali minħabba *planters* fil-gallarija;
- ġew ukoll kawżati ħsarat bħala konsegwenza ta' tibdiliet sostanzjali u strutturali fil-fond.

16. L-appellati jilmentaw ukoll li l-Bord ma kienx ġustifikat meta skarta r-rapporti tal-Perit Fenech Vella u tal-Perit Ronnie Muscat Azzopardi u kellu iżda jagħti d-debita mportanza lill-fatt li l-imsemmija periti rrelataw li kieku saret manutenzjoni ta' natura ordinarja matul is-snin il-fond ma kien qatt jiġi degradat kif inhu llum.

17. Mill-inkartament jirriżulta li:-

- f'Lulju 1962, il-fond 69 "Venezia", Triq Spinola, San Ġiljan mertu tal-proċeduri odjerni ġie mikri lill-intimata u lil żewġha mill-mejta Antonia sive Annie Bonello;[3]
- fl-affidavit tagħha,[4] l-intimata xehedet dak iż-żmien il-fond kien nieqes mill-ħtiġijiet sanitarji bażiċi u li '***l-post diġa kien fi stat ħażin ta' deterjorazzjoni***';
- fl-**1965** waqa' xi ġebel mill-istruttura tat-terazzin u l-Pulizija kienet ħarrket lis-sid dwar '*dangerous structure*'.[5] L-intimata tgħid li '***Annie Bonello għamlet <u>biss</u> dawk it-tiswijiet strettament ordnati***

[3] Fol. 46.
[4] Proċess 51/2001 Volum 1, fol. 46 – 49.
[5] Proċess 51/2001 Volum 1, fol. 50 – 51.

lilha mill-Qorti fil-post fejn kien waqa l-ġebel li semmejt u għall-bqija ma għamlet xejn.' [6]

- fl-10 ta' Ottubru 1983 intimata u żewġha krew ukoll mingħand l-imsemmija Annie Bonello l-fond bin-numru 68 "Spezia", Triq Spinola, San Ġiljan mertu ta' kawża ċeduta fil-25 t'April 2007 fl-istess ismijiet bin-numru 50/2001[7], liema atti jinsabu allegati ma' dawn il-proċeduri.
- Fid-29 ta' Ottubru, 1982[8] il-perit Richard Aquilina ħareġ ċertifikat tal-ħsarat li kien hemm fil-fond. L-istess sar fl-20 ta' Ottubu, 1993[9].
- Fis-6 ta' Awissu, 2000 il-perit Mario Cassar ħareġ ċertifikat fejn iddikjara li fil-fond hemm ħsara strutturali li tikkonsisti, *"... included the rusting of the balconies supports, the caving in of the floor slab in the second room (this, I was told to have been present for the past thirty years", and the spalled concrete columns and beams in the rear room overlooking the sea shore"*. Kompla jgħid, *"May I point out the structural defects noted in the rear room, present a real structural danger to the tenant"*.

18. L-intimata tgħid ukoll illi:-

> *'meta l-fond spiċċa f' idejha, jien għal ispejjeż tiegħi, għamilt kamra tal-banju, peress li ma kienx hemm waħda, kif ukoll bdilt l-aperturi ta' barra u għamilthom tal-aluminium. Dan it-tibdil sar dejjem bil-permess tas-sid, is-sinjorina Annie Bonello, bi ftehim magħha, li kienet aċċettat li jsiru dawn ix-xogħlijiet basta li l-ispejjeż jitħallsu kollha minni. Inoltré, wara li kien tlesta x-xogħol ftit tax-xhur wara għal ħabta tat-tmiem tal-1983 hew il-bidu tal-1984, Annie Bonello kienet ġiet taraħ u kienet ħadet pjaċir b' dak li rat. Kienet saħansitra qaltli prosit għax għamilt kollox sabih ħafna. F' dak iż-żmien iż-żewġ postijiet kont diġa niffidthom u anke t-terazzin kien magħluq, dejjem bil-permess ta' Annie Bonello'*

19. Illi l-intimata xehdet ukoll li minn ġewwa dejjem ħadet ħsieb il-post b' manutenzjoni adegwata u s-servizzi tad-dawl u tal-ilma ġew mibdula. Madanakollu esternament l-fond ma kienx fi stat tajjeb u minkejja li kienet talbet lis-sid tagħmel it-tiswijiet meħtieġa, Annie Bonello qatt ma tatha widen. Kienet għalhekk inkarigat lill-Perit Richard Aquilina kemm-il darba biex jirrapporta fuq l-istat tal-fond.[10] Aktar riċentament inkarigat lill-perit Mario Cassar biex jagħmel rapport[11] liema qalet li dejjem bagħtithom lis-sidien iżda qatt m'għamlu xejn dwarhom.

---

[6] Proċess 51/2001 Volum 1, fol. 47.
[7] Fol. 47.
[8] Fol. 52.
[9] Fol. 53.
[10] **Dok MS3** u **Dok MS4** a fol. 52 u 53.
[11] **Dok MS5** a fol. 54.

20. Illi mill-provi prodotti din il-Qorti m'għandiex għalfejn tiddubita l-verżjoni tal-intimata. Effettivament ir-rapport peritali mħejji fl-1982[12] mill-Perit Aquilina jikkonferma li l-fond mertu tal-każ odjern diġa kellu ħsarat strutturali konsiderevoli dak iż-żmien. Huwa minnu li meta sar dan ir-rapport l-intimata kienet diġa ilha tgħix fil-fond għal għoxrin sena. Madanakollu, din il-Qorti m' għandhiex għalfejn tiddubita li:

(i) l-intimata rrikorriet għar-rapport peritali wara li s-sid injorat it-talbet tagħha biex isiru it-tiswijiet meħtieġa – u li sadanittant laħaq għadda ż-żmien; u

(ii) ir-rapporti saru bil-għan li jintbagħtu lis-sidien u hekk sar, kif xehedet l-appellata.

21. Da parti tagħhom, Rachel Cauchi[13] u Yvonne Sammut,[14] in-neputijiet ta' Antonia Bonello xehedu li s-sid kienet tilmenta quddiemhom li l-intimata kienet ħalliet li l-post fi stat ta' abbandun u li kienet irrabjat li l-intimata niffdet iż-żewġ postijiet kontra r-rieda tagħha. X'qalet jew x'ma qalitx Antonia Bonello quddiem dawn iż-żewġ xhieda, ma tirriżulta ebda prova tanġibbli li s-sid ilmentat mal-intimata nnifisha f' dan is-sens. Inoltre, huwa improbabbli li s-sid jekk verament kien jimpurtaha mill-fond, kienet ser tibqa' passiva għal dawk is-snin kollha. L-inazzjoni tas-sid għal dawk is-snin twal jagħti l-messaġġ li ma kinitx interessata li tintervejni u ħaslet idejha mill-problema. Tant hu hekk li kien biss fl-2001 li ħadet passi kontra l-inkwilina.

22. Hemm nuqqas ta' konsistenza min-naħa ta' Yvonne Sammut li f'nifs wieħed tipprova tagħti l-impressjoni li ma kinitx konsapevoli tal-ħsarat u tallega li l-fond spiċċa fl-istat li hu llum għaliex l-intimata qatt m'avżathom li kellhom isiru xi tiswijiet, u fl-istess waqt tgħid li ż-żija tiftakarha dejjem tilmenta li l-fond in kwisjtoni tħalla fi stat ta' abbandun. Apparti dan, in kontro-eżami tgħid ukoll li wara l-1968 ma baqgħatx tiffrekwenta liż-żija u kellha tfittex biex tara jekk kinitx għada ħajja.[15] L-inkonsistenza hi lampanti.

23. Wara li l-qorti qrat l-atti, tosserva:-

i. Hu evidenti li tista' tgħid kważi mill-bidu tal-kirja l-fond kellu ħsara meqjusa ta' periklu, tant li fis-sena 1965 ittieħdu proċeduri kriminali

[12] **Dok MS3** a fol. 52.
[13] Proċess 50/2001, fol. 61 u Proċess 51/2001, fol. 223-224.
[14] Proċess 50/2001, fol. 62.
[15] Fol. 209 – 210.

kontra s-sid minħabba struttura perikoluża. L-appellata xehedet li, kien waqa' *"xi ġebel mill-istruttura tat-terrazzin"*. Fatt li ma ġiex kontradett u jindika li dik il-parti tal-binja kienet diġa malandata.

ii. Mir-ritratti mehmuża mar-rapport tal-periti nkarigati mill-Bord, jidher li l-ħsara li tista' titqies bħala gravi hi fil-gallariji miftuħin li hemm fil-ġemb tal-fond. Hu evidenti li dawn huma antiki u hemm bżonn jinbidlu. Hemm ukoll dak li l-periti ddiskrevew bħala *"degredation of concrete beams, slabs and deteriorated state of walls with no evident signs of regular maintenance"* (ritratti a fol. 25). Jidher li l-ħsara li hemm f'dawn il-beams hi dik l-iktar serja, tant li fir-rapport tal-perit jingħad din il-parti li tiġi fuq il-parti ta' wara tad-dar, *"... għandha l-istruttura tagħha fi stat ta' periklu gravi, bit-travi u l-pilastri tal-konkos rinfurzat kollha maqsumin serjament u bil-ħadid tar-rinforz mikxuf u msaddad f'diversi postijiet"*. Hu evidenti li f'dan ir-rigward jekk saret xi manutenzjoni, kien ftit li xejn. Hi din il-parti tal-binja li tidher li qegħda fi stat ta' rovina. Din il-parti tal-binja tinsab ftit passi 'l bogħod mill-baħar. Ċirkostanza li kienet titlob li ssir manutenzjoni regolari. Wieħed mill-obbligi ta' sid il-kera hu li, *"(b) iżomm din il-ħaġa fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mirkija"* (artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili). Mhemmx biżżejjed provi li jistgħu jwasslu lill-qorti biex tikkonkludi din l-istruttura li qegħda fuq pilastri tal-konkos, inbniet mill-appellata. F'dan il-każ hu evidenti li s-sidien għalkemm kienu jafu li l-parti ta' wara tal-fond kważi tmiss mal-baħar, m'għamlu xejn biex matul is-snin jippreżervaw l-istruttura milli tiddeterjora. Hu veru li jidher li l-inkwilina naqset milli tagħmel manutenzjoni, pero hu veru wkoll li sid il-kera naqset bil-kbir milli tieħu passi biex dik l-istruttura tiġi preżervata kif suppost. Il-periti stess iddikjaraw li kien hemm ħtieġa li ssir manutenzjoni ta' sikwit fuq l-istruttura. Ħaġa li s-sidien ma setgħux jippretendu li kellha ssir mill-inkwilina filwaqt li huma jibqgħu passivi. M'għandux ikun li s-sidien jipprovaw ifarfru min-nuqqasijiet tagħhom billi jippuntaw subgħajhom lejn l-inkwilina u jilmentaw li l-fond sofra ħsara gravi tort tagħha. It-tort hu tagħhom li m'għamlu xejn għal snin twal biex jiżguraw li l-fond jiġi ppreżervat. Dan apparti li hemm ukoll id-deposizzjoni tal-perit Cassar li qal, l-konkos li hemm *".. dak iż-żmien kienu jħalltuh fuq baby mixer,* ***it-taħlita hija dubjuża*** *.... Dubjuża t-taħlita meta għandek concrete trid itella ċerta saħħa, meta tħallat ramel, żrar, ilma u siment. Issa dak iż-żmien baby mixer m'għandekx daqshekk kontroll fuq il-kwalita' u l-materjal li titfa' fil-baby mixer. Allura bejn, fil-fehma tiegħi, il-kwalita' dubjuża tal-konkos*

u bejn li l-fond huwa eżattament fejn il-baħar, l-azzjoni korroživa tal-baħar għamlet ħafna ħsara"[16].

iii. Il-perit Fenech Vella xehed li fl-1972 il-Gvern kien kesa l-kolonni bil-konkos fuq il-konkos oriġinali. Fir-rapport tal-perit Aquilina tas-sena 1982 tissemma ħsara fil-kolonni, li tista' tiġi deskritta bħala estensiva; *"Il-pilastri tal-konkos tan-naħa ta' wara u tal-ġemb huma xpakkati wkoll"*.[17] Il-qorti ttendi biex taqbel mal-appellata li din fiha nnifisha hi ndikazzjoni li probabbilment il-kolonni diga' kellhom ċertu ħsara fiż-żmien li bdiet il-kirja. Dan meta tqies is-sena meta saret il-kirja u s-sena li fiha l-Gvern intervjena fuq il-kolonni, kif ukoll li fi żmien relattivament qasir il-konkos reġa xpakka (ara rapport tal-perit Aquilina tal-1982).

iv. Issir ukoll riferenza għar-ritratt numru 10 a fol. 26. Dak li hu deskritt bhala *"state of beams"* u vireg tal-ħadid imdendlin, mhuwiex parti mill-proprjeta oġġett tal-kawża. Hu evidenti li taħt il-verandah imsaqqfa, hemm proprjeta fi stat ta' abbandun li ma jirriżultax li kienet mikrija lill-appellata. Ħsara li żgur ma saritx ħtija tal-appellata li m'għandha x'taqsam xejn ma' dawk l-ambjenti. Hawn ukoll l-appellata m'għandhiex ħtija. Il-qorti qegħda tifhem li dik il-proprjeta hi parti mill-istess blokk bini, kif xehed il-perit Fenech Vella. Din fiha nnifisha hi prova kif is-sidien ma tawx każ ħjwejjiġhom. L-istess japplika għal fond li jiġi fuq il-fond oġġett tal-kawża, u fil-pussess ta' terzi.

v. Hu minnu li l-periti nkarigati mill-Bord ikkonkludew ir-relazzjoni billi qalu li l-fond *"... irid jinħatt kollu kemm hu u jinbena mill-ġdid"*. Rapport li kien preżentat fis-sena 2002. Pero' mir-ritratti li hemm fl-atti u wkoll ir-rapport tal-perit Mario Cassar (6 ta' Awissu, 2000), il-qorti mhijiex konvinta kemm dik id-dikjarazzjoni tapplika għall-fond kollu. Madankollu, dan mhuwiex rilevanti ghal finijiet tal-eżitu tal-kawża.

24. L-appellanti jilmentaw ukoll li l-intimata interpellat '*lis-sid tal-fond ta' fuqha (u mhux lis-sidien) hekk kif is-sidien tal-fond mikri lilha interpellawha trodd lura l-fond minħabba l-ħsarat li kkawżat u dana minkejja li l-permeazzjoni ta' drenaġġ tant kienet ilha għaddejja li kkawżat ħsara irrimedjabbli fil-fond mertu tal-kawża'.* Madanakollu l-atti jixhdu mod ieħor. Fl-affidavit tagħha l-intimata tgħid li beda jnixxi d-drenaġġ mill-fond sovrastanti fl-**2001**. Dan il-fond jappartjeni lill-istess sidien iżda kien mikri lil ċertu Christopher Hughes.

[16] Fol. 183.
[17] Fol. 172.

Meta ndunat b' dan, inkarigat l-avukat tagħha sabiex jikteb kemm lill-inkwilin tal-fond sovrastanti kif ukoll lis-sidien b' dan sabiex isiru x-xogħlijiet rimedjali.[18] Tgħid illi '*kopja tal-istess ittra ingħatat kemm lis-sidien ta' dak iż-żmien kif ukoll lil Sands Developments Ltd, li sa fejn naf jien, hija s-soċjetà li fiha l-Perit Fenech Vella huwa azzjonist u hija reġistrata fl-uffiċċju tiegħu Birkirkara.*'[19] Dan huwa korraborat minn **Dok MS6** li għalkemm li huwa indirizzat lil Christopher Hughes, hemm ikoll ikkupjati Inez Vella, Rachel Cauchi, Yvonne Sammut, Bonello Brothers Jewellers u Sands Developments Ltd. **Dok MS7**[20] jixhed ukoll li fl-istess data, ossija fit-**12 ta' Marzu 2001**, ntbagħtet ittra reġistrata oħra lill-Ineż Vella li magħha ġiet annessa l-ittra mibgħuta lil Christopher Hughes fjen qed tiġi infurmata bil-perkolazzjoni tad-dranaġġ. Kopja ta' din l-ittra ġiet ukoll mibgħuta lil Yvonne Sammut u Rachel Cauchi.

25. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex taqbel mal-konklużjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.

[18] **Dok MS6** a fol. 58.
[19] Fol 48 – 49.
[20] Fol. 59 – 60.