BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 60/2009

Anthony Gatt (KI 142041M) f'ismu u bħala kuratur ad litem ta' ommu Rosina Gatt (KI 246814M), Mary Ann Scerri (KI 387550M) u Victoria Scerri (KI 410345M) u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' Marzu 2012 wara l-mewt ta' Rosina Gatt l-atti kienu trasfuzi f'isem l-istess Anthony Gatt bħala kuratur ad litem ta' Mary Ann Scerri u Victoria Scerri

vs

Euro Appliances Company Limited (C 9807)

Illum, 3 ta' Diċembru, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

“1. Illi permezz ta’ kuntratt datat tmienja u għoxrin (28) ta’ Jannar 1989 (anness u mmarkat Dok A), Salvatore Gatt (KI 67314G) ikkonceda b’titolu ta’ lokazzjoni l-fond bin-numru 300 ga 118, Cannon Road, Santa Venera, lis-soċjeta’ intimata sabiex dan jintuża għal skopijiet kummerċjali biss u soġġett għall-kundizzjonijiet kif imniżżla fl-istess kuntratt;

2. Illi skond kif jirriżulta minn dikjarazzjoni magħmula minn Nutar Francis Micallef datata 15 ta’ Diċembru, 2009 (Dok B), Salvatore Gatt miet fis-sitta u għoxrin (26 ta’ Mejju 2002 u permezz ta’ testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia u datat sebgħa (7) ta’ Jannar 1965, Salvatore Gatt ikkonċeda l-jedd tal-uzufrutt fuq ħwejjġu kollha lil martu Rosina Gatt (KI 246814M), filwaqt li innomina lil erba’ (4) uliedu, u cioe’ lil Giuseppa Scerri (KI 690737M), Anthony Gatt (KI 142041M), Mary Ann Scerri (KI 387550M), u Victoria Scerri (KI 410345M) bħala werrieta universali;

3. Illi Giuseppa Scerri (KI 690737M) mietet xebba u intestata fis-sittax (16) ta’ Lulju, 2002 u għalhekk il-wirt tagħha kien ereditat minn ommha Rosina Gatt (KI 246814M) u ħutha Anthony Gatt (KI 142041M), Mary Ann Scerri (KI 387550M) u Victoria Scerri (KI 410345M) skond il-liġi;

4. Illi skond il-klawsola ħamsa (5) tal-kuntratt de quo, il-manutenzjoni ordinarja, kemm dik interna u kif ukoll dik esterna taqa’ f’idejn l-inkwilin, u cioe’ f’idejn l-intimat;

5. Illi kif jirriżulta miż-żewġ rapporti tal-Perit John Papagiorcopulo datati tnejn (2) t’ Ottubru 2009 u tlieta (3) ta’

Diċembru 2009 (annessi u mmarkati Dok C u Dok D rispettivament), jidher ċar illi il-fond de quo mhuwiex qiegħed jinżamm fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni, kemm dik interna u kif ukoll esterna, mis-soċjeta’ intimata, skond il-kuntratt oriġinali;

6. Illi bħala konsegwenza tan-nuqqas ta’ manutenzjoni, saru u qegħdin preżentament isiru ħsarat estensivi u danni konsiderevoli fil-fond imsemmi, li għalihom unikament responsabbli s-soċjeta’ intimata. Tali nuqqas addirittura wassal lill-Perit Papagiorcopulo jiċċertifika l-fond mikri lis-soċjeta’ intimata bħala perikoluz;

7. Illi l-ħsarat illi ġew ikkawżati fil-fond mikri u l-att ta’ ommissjoni da parti tas-soċjeta’ intimata jikkostitwixxu ksur tal-kundizzjonijet kuntrattwali impost fuqha fil-ftehim ta’ lokazzjoni fuq imsemmi.

Għaldaqstant, in vista tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jagħtihom permess:

1. Illi a tenur ta’ l-Artikoli 8 u 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta jirriprendu l-pusses tal-fond bin-numru 300 ga 118, Cannon Road, Santa Venera mikri lis-soċjeta’ intimata fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni preżenti;

2. Illi tordna l-iżgumbrament tas-soċjeta’ intimata mill-imsemmi fond f’terminu qasir u perentorju li dan il-Bord jogħġbu jipprefiggi;

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ intimata.”

Ra illi s-socjeta’ intimata preżentat risposta fejn qalet hekk:

“1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma ibbażati fuq l-allegazzjoni li s-soċjeta’ eċċipjenti, li kienet fid-dover li tagħmel il-manutenzjoni ordinarja , kemm interna kif ukoll dik sterna, tal-fond de quo, naqset milli tagħmel l-istess manutenzjoni. Dan mhux minnu u qiegħed jiġi ikkontestat mis-soċjeta’ eċċippjenti u kwindi it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes kontra tagħhom u dan stante li mhux minnu illi hija naqset milli tagħmel il-manutenzjoni ordinarja rikjesta minnha u dan skond ma jirriżulta ampjament miċ-ċertifikat tal-perit Edgar Rosignaud tal-11 ta’ Frar, 2010, li kopja tiegħu qed tiġi hawn esibit, minnu jirriżulta ċar u inekwivokabilment illi dak li kien jispetta lis-soċjeta’ esponenti li kellha tagħmel bħala manutenzjoni ordinarja għamiltu kollu. Anzi huma ir-rikorrenti li naqsu li jagħmlu il-manutenzjoni straordinarja b’mod korrett u reġolari, kuntrarjament għal dak stipulat fil-ftehim ta’ bejneithom, partikolarment in vista tal-fatt il-kostruzzjoni tal-bini hija ta’ kwalita’ inferjuri u kwindi il-fond in kwistjoni għandu bżonn ta’ manutenzjoni straordinarja estensiva sabiex ma jigrilux ħsara ulterjuri, u b’digriet tal-Bord tal-25 ta’ Awwissu 2010, il-kliem ‘u kienu l-istess rikorrenti stess li hassew dan il-bzonn u zmien ilu sahansitra ghamlu ukoll water-proofing membrane fuq il-bejt biex jassiguraw irwiehhom li ma jkunx hemm penetrazzjoni ta’ ilma tax-xita fil-fond in kwistjoni’ inbidel bis-segwenti “ in vista tan-nuqqas tar-rikorrenti, is-soċjeta’ intimata, fl-interess tal-istess rikorrenti, iżda a proprio spejjeż tagħha stess, u cioe’ tas-soċjeta’ intimata, għamlet water-proofing membrane fuq il-bejt biex tassigura ruħha li ma jkunx hemm penetrazzjoni ta’ ilma fil-fond in kwistjoni.

2. Salv konstestazzjoni oħra."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-02 ta' Mejju 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta'intimata tal-04 ta' Lulju 2018.

Sema' l-provi.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u l-izgumbrament tas-socjeta' intimata minhabba illi naqset li taghmel il-manutenzjoni ordinarja mehtiega kemm interna kif ukoll esterna u konsegwentament il-fond garrab hafna hsara u s-socjeta' intimata b'hekk ukoll kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja.

Is-socjeta' intimata tikkontesta tali talbiet u teccepixxi illi hija hadet hsieb tali manutenzjoni tant li ghamlet spejjez taghha waterproofing membrane u l-hsara sehhet minhabba illi ab initio l-bejt kien mibni b'materjal difettuz.

Il-Fatti fil-qosor

Permezz ta' kuntratt datat tmienja u għoxrin ta' Jannar 1989 (Dok A, fol. 3), Salvatore Gatt, illum mejjet, ikkonċeda lis-soċjeta' intimata,

b'titolu ta' lokazzjoni, l-fond bin-numru 300, ġia 118, Cannon Road Santa Venera, suġġett għall-kondizzjonijiet oħra hemm stipulati. Ir-rikorrenti f'din il-kawża huma l-eredi universali ta' Salvatore Gatt (Dok B, fol. 5).

Skond klawsola 5 tal-ftehim ta' lokazzjoni, il-manutenzjoni ordinarja tal-fond mertu tal-kawża hija f'idejn l-inkwilin, is-socjeta' intimata.

Ir-rikorrenti jghidu illi l-fond de quo mhux qiegħed jinżamm fi stat ta' manutenzjoni tajjeb u ppreżentaw żewġ rapporti tal-Perit Papagiorcopulo fir-rigward (Dok C, fol 6 u Dok D, fol 7). Jghidu wkoll illi dan in-nuqqas ta' manutenzjoni jikkostitwixxi ksur tal-kondizzjonijiet kuntrattwali imposti fuq is-soċjeta' intimata, u talbu lil dan il-Bord sabiex a tenur tal-artikoli 8 u 9 (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtihom permess jirriprendu l-pussess tal-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni preżenti u jordna l-iżgumbrament tas-soċjeta' intimata mill-istess fond.

Da parti tagħha, is-soċjeta' intimata tiċħad li hija ma għamlitx ix-xogħol ta' manutenzjoni ordinarja. Hija ppreżentat ċertifikat tal-Perit Rossignaud (fol 11) inkarigat minnha li juri li x-xogħol li kellha tagħmel hija għamlitu, u li jindika ukoll li l-binja hija ta' kwalita' inferjuri. Teccepixxi wkoll illi kienu r-rikorrenti li naqsu milli jagħmlu manutenzjoni straordinarja b'mod korrett u regolari. Tgħid li spiża tagħha, hija kienet għamlet il-'water proofing membrane' fuq il-bejt biex ma jkunx hemm penetrazzjoni tal-ilma fil-fond in kwistjoni.

Provi

Illi stante li din hija kwistjoni teknika, il-Bord innomina periti tekniċi, a folio 14 tal-process, li prezentaw ir-relazzjoni taghhom a folio 24 tal-process, kif ukoll ir-risposta maghmula ghad-domandi tas-socjeta' intimata a folio 53 tal-process.

Ir-rikorrenti ppreżentaw pjanta tal-fond, a folio 20 tal-process u sett ritratti, a folio 21 tal-process, meħuda mill-perit ex parte tagħhom li juru l-istat tal-fond mikri għand is-soċjeta' intimata.

Il-periti tekniċi aċċedew fuq il-post, għamlu pjanta mhux skalata tal-istess, a folio 30 tal-process u ppreżentaw ir-rapport tagħhom, a folio 34 tal-process fejn ikkonkludew li l-bejt tal-fond de quo għamel żmien jixrob l-ilma u li *l-membrane* li għamlet is-soċjeta' intimata waqqaf il-proċess tad-degrad, pero l-ħsara hi serja u tali li teħtieġ xogħol rimedjali immedjat. Ikkonkludew li l-ħsara ġiet aggravata bin-nuqqas ta' manutenzjoni suffiċjenti mis-soċjeta' intimata, meta din kienet aċċettat l-obbligu tal- manutenzjoni fil-ftehim ta' lokazzjoni. Irriżultalhom ukoll nuqqas ta' manutenzjoni adegwata bhal per eżempju il-katusa maqlugħa, vegitazzjoni li kibret mhux hazin fuq il-bejt u sinjali ta' penetrazzjoni tal-ilma mill-bejt.

Għad-domandi in eskussjoni, il-periti tekniċi irrispondew, fir-rigward tad-domand dwar l-aċċess mis-soċjeta' intimata għal fuq il-bejt, illi sabiex issir il-manutenzjoni tal-bejt, sellum ta' sular għoli jagħti aċċess għal fuq il-bejt. Komplew hekk, paragrafu 3, a folio 54 tal-process: "*irriżulta illi l-membrane sar oriġinarjament mis-soċjeta' intimata u il-ħtieġa ta' manutenzjoni sussegwenti inkluż xi ħaġa minima bħal li l-postijiet ta' ħruġ tal-ilma jinżammu nodfa u pristini, hu ċertament kompitu tal-intimati u ma huwiex kredibbli li minħabba użu ta' sellum ta' massimu sular għoli dan ma setax isir*". Irriżultalhom nuqqas ta' spezzjonar da parti tas-soċjeta' intimata (eżempju li l-ħruġijiet tal-ilma

huma liberi u li l-katusi huma f'posthom) u esprimew li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja u kontinwa tal- kontrabejt: paragrafu 6, a folio 54. Apparti mill-fatt illi l-manutenzjoni regolari ma tantx kienet issir, il-periti tekniċi sabu ukoll, paragrafu 7, a folio 54 tal-process, illi l-penetrazzjoni tal-ilma kien ilha issehh qabel ma sar il-membrane u baqghet issa anke wara li sar il-membrane, u li baqa' postijiet fejn baqgħet għaddejja l-ħsara. Huma irrispondew ukoll fil-paragrafu 8, a folio 55 tal-proceds illi ż-żamma fi stat tajjeb tal-katusa huwa xogħol li jitqies manutenzjoni ordinarja.

Is-soċjeta' intimata inkarigat lill-Perit Rossignaud li ħa samples mill-fond de quo fil-laboratorju u ħejja rapport, Dok ER1, a folio 49 tal-process, fuq dawn is-samples, fejn huwa ikkonkluda hekk, a folio 50): "*I firmly believe that the quality of the concrete, particularly its chloride content, could have contributed significantly to the deterioration of this roof, and hence to the defects which have become evident in the roof over the warehouse.".*

Paolo Bugeja, xehed a fol 62 tal-process, illi l-kumpanija tiegħu, Solid Base Laboratory Ltd, għamlet testijjiet fuq *sample* tal-konkos mill-fond mertu tal-kawża, li ħadet għandhom is-soċjeta' intimata. Spjega illi r-riżultati ta' dawn it-testijiet qegħdin fil-proċess a fol 51. Dawn ir-riżultati ma jiġux interpretati mill-kumpanija li tittestja, iżda jiġu interpretati minn perit.

Il-Perit Edgar Rossignaud (perit ex parte tas-soċjeta' intimata) ħa s-sample tal-concrete li waqa' mis-saqaf lil Solid Base Laboratory Ltd għall-ittestjar. Huwa xehed hekk dwar dawn it-testijiet li saru, a folio 75 tal-process, "*it-test saru minn Solid Base, kumpanija speċċjalizzata u l-carbonation hija test li tipprovalek jekk il-concrete huwiex frisk jew antik. F'dan il-każ, xejn ġdid, kien antik.".* Imbagħad kompla hekk, a

folio 76 tal-process: *“again qed nipprova mit-test li jien qabadt lil experts jagħmlu illi l-concrete li fih salt content darbtejn u nofs tan-norma dak is-salt contents se jaffettwa l-ħadid, iġiegħlu jiddeterjora.”*.

Il-Periti Membri wieġbu hekk, a folio 80 tal-process, għad-domandi in eskussjoni li biex jitilgħu fuq il-bejt, ħaddiema tas-soċjeta’ intimata kellhom bżonn sellum peress li ma kienx hemm aċċess dirett mill-maħżen. Huma xehdu ukoll li ż-żamma tal-katusa (minfejn jinżel l-ilma) nadifa u bla ħaxix taqa’ taħt manutenzjoni ordinarja, li skont il-ftehim bejn il-partijiet, kienet kompitu tal-inkwilin, is-soċjeta’ intimata. Dik il-katusa tidher fuq ritratt numru 12, a fol 34 tal-process. Xehdu li l-manutenzjoni ordinarja ma kinitx qed issir u li huma sabu l-katusa miżduda prattikament bil-ħaxix fuqha u kien hemm katusa oħra maqlugħa bl-ilma jċarċar mal-ħajt. Fianlment xehdu li huma ma iltaqgħu ma l-ebda perikolu sabiex jeċċedu fuq il-bejt.

Anthony Gatt, wieħed mir-rikorrenti, a folio 89 tal-process, xehed bl-affidavit li missieru ikkonċeda b’titolu ta’ kirja il-fond mertu tal-kawża lis-soċjeta’ intimata. Skond il-ftehim ta’ kirja, klawsola 5, il-manutenzjoni ordinarja interna kif ukoll esterna taqa’ fil-kompitu tal-inkwilin, mentri dik straoardinarja taqa’ fil-kompitu tas-sid. Xehed illi meta ġie mwelli l-post de quo lis-soċjeta’ intimata, kien fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni, u ħadd qatt ma ilmenta li kien hemm xi diffetti fl-istruttura tal-fond. Xehed illi l-bejt huwa aċċessibbli kemm minn naħa ta’ wara kif ukoll minn naħa ta’ quddiem, paragrafu 8, a folio 90 tal-process. Ir-rikorrenti kienu semgħu mingħand xi ġar illi fil-fond mikri kien hemm ħsarat strutturali u r-rikorrenti kienu inkarigaw perit sabiex jispezzjona l-fond, l-ewwel darba spezzjona mill-bejt - fejn ġie konkluż hekk: “*it is evident that roof of premises lack general maintenance with natural growth evident in a number of areas. In addition the water proof membrane is detaching itself from the perimeter walls such that it*

is obvious that water seepage occurs with possible resultant damage to slab. Spalling of the concrete is evident in the driveway and therefore one can assume that the general scenario is similar one within the garage / store no. 300.". It-tieni darba, il-perit spezzjona l-fond minn ġewwa, għaliex l-intimata tathom aċċess, u huwa ikkonkluda li s-saqaf "*lacked general maintenance over the years and following the 17th November 2009 site visit, it was abundantly clear that for the same reasons the structure internally showed serious signs of depreciation, with the roof slab being in a serious and precarious state, with spalling and staining of the concrete evident throughout these premises, as well as exposed and corroded reinforcement. This was clearly the result not only of lack of general maintenance but also to the extent that water seepage has and is occurring through the roof slab and franka stone walls at the upper levels and those that are exposed to the elements and this was left in such a state over a number of years; steel apertures and all that is steel are rusty and have left rust stains on the walls as well No remedial works appears to have been taken over these years.".* Dan ix-xhud ikkonstata l-istat tal-fond li juri li s-socjeta'inkwilina ma għamlitx il-manutenzjoni ordinarja.

Anthony Gatt, in kontro eżami, a folio 97 tal-process, xehed illi huwa qatt ma kien daħal fil-fond qabel dan kien inkera lis-soċjeta' intimata,pero qabel il-kirja lis-soċjeta' intimata, il-fond kien mikri lil ħaddieħor. Missieru ma baqax iħalleb il-bejt meta dan kien mikri lis-soċjeta' intimata u wara li dawn għamlu l-waterproofing membrane. Xehed li l-aċċess għal fuq il-bejt kien permezz ta' sellum - jew min naħa tad-driveway jew min naħa tal-faċċata. Xehed illi huma qabbdu perit sabiex jispezzjona l-fond meta ġar qalilhom li hemm ħsara fis-saqaf tal-fond mikri. Huma kienu offrew garaxx alternattiv lis-soċjeta' intimata għaliex huma riedu jibnu appartamenti lit-tfal tagħhom.

Anthony Gatt xehed in kontro eżami a folio 172 tal-process, li meta missieru kera l-fond lis-soċjeta' intimata dan kien fi stat strutturali tajjeb. Missieru kien qallu li huwa ma baqax jitla' jħalleb il-bejt. Missieru qallu li huwa kien qal lis-soċjeta' intimata biex tieħu ħsieb tħalleb il-bejt (fol 179). Ikkonferma li ma kienx hemm taraġ għall-bejt, iżda tromba li minnha missieru kien jitla' għal fuq il-bejt b'sellum.

Godwin Scerri xehed, a folio 92 tal-process, illi huwa għandu garaxx fuq wara tal-fond mertu tal-kawża u illi s-soċjeta' intimata qatt ma avviċinatu għall-aċċess mill-garaxx tiegħu għal fuq il-bejt. Xehed illi huwa jaf li l-fond kien dejjem fi stat strutturali tajjeb qabel ġie mwelli lis-soċjeta' intimata, u li l-bejt huwa aċċessibbli b'sellum kemm minn naħa ta' quddiem kif ukoll minn naħa ta' wara.

Il-Perit John Papagiorcopulo, a folio 95 tal-process, ikkonferma bil-gurament r-rapporti tiegħu, dok C u D annessi mar-rikors promotur.

Alfred Aloisio, ex-direttur tas-soċjeta' intimata xehed, a folio 102 tal-process, li s-soċjeta' intimata kellha bżonn maħżen imdaqqas u impenetrabbli mill-ilma tax-xita peress li fih kienu ser jaħżnu *white goods*. Meta ra l-maħżen huwa nduna li saqaf *ma kienx mija fil-mija tajjeb, billi it-tibjid tas-saqaf wera li kien hemm ċerta penetrazzjoni tal-ilma*. Huwa kien qal b'dan lis-sid li qallu li jekk ried il-maħżen, kellu jieħdu fl-istat li kien. Minħabba li kellu lokazzjoi tajba, is-soċjeta' intimata aċċettat li tikri l-maħżen pero infurmat lis-sid li kienet ser tagħmel il-'water proofing membrane', kif fil-fatt sar. Xehed li sakemm kien involut huwa fil-kumpanija, qatt ma daħlet qatra ilma fil-maħżen.

Anthony Borg, direttur kurrenti tas-soċjeta' intimata li xehed, a fol 104 tal-process, ippreżenta l-istatut tas-soċjeta' intimata. Xehed li Alfred Aloisio (li ma baqax direttur mas-soċjeta' intimata) kien innegozzja il-

kirja tal-fond de quo ma’ missier ir-rikorrenti. Is-soċjeta’ intimata timporta *white goods* u l-maħżen kellhom bżonnu biex fih jaħżnu dawn il-*white goods*. Għalhekk dan il-maħżen kellu jkun fi stat tajjeb u ma jidħolx ilma minnu. Xehed illi *“wara li krejna l-maħżen, sibna li s-saqaf tiegħu ma kienx kapaċi u informajna bil-kondizzjoni tiegħu lill-proporjetarju.”*. Is-sid tahom il-permess li jagħmlu l-water proofing membrane fuq is-saqaf tal-maħżen. Xehed illi huma ma għandhomx aċċess għall-bejt tal-maħżen billi t-taraġ li jagħti għall-bejt huwa eskluż mill-kirja. Huma taw il-membrane qabel ma daħlu l-*white goods* fil-maħżen. Huwa xehed li r-rikorrenti staqsewh jekk huwa kienx lest li jiċċaqlaq għall-maħżen ieħor peress li huma riedu jiżviluppaw l-arja tal-maħżen de quo, pero dan l-iżvilupp ma sarx. Huwa xehed ukoll li hemm diffett fil-kwalita tal-concrete użat fis-saqaf. Jgħid li la darba it-taraġ għas-saqaf ġie bblukkat lilhom peress li kien eskluż mill-kirja, huma ma kellhomx obbligu ta’ manutenzjoni tas-saqaf, u li l-waterproofing li għamlet is-soċjeta’ intimata kien *buona grazia* tagħha. Xehed li fil-maħżen, fil-preżenti ma jidħolx ilma. Il-perit inkarigat minnhom ħa sample li waqa’ mis-saqaf tal-maħżen u ħadha għall-ittestjar minn fejn irriżulta illi ntuża materjal ħażin fil-kostruzzjoni.

A folio 124 sa 133 tal-process, is-soċjeta’ intimata ippreżentat il-*memorandum of association* taghha, kif ukoll ritratti tal-fond li juru li hija ma kellhiex aċċess għall-bejt. Is-soċjeta’ intimata ippreżentat ukoll ritratti, a folio 154 sa 156 tal-process, li juru li l-bieb li jagħti aċċess għall-bejt huwa imbarrat u tal-grada li tinżamm imsakkra.

Anthony Borg in kontro-ezami, a folio 139 tal-process, xehed li kien Alfred Aloisio li iffirma l-kuntratt ta’ kirja. Xehed illi meta inkera kien jidher li qisu dieħel l-ilma u meta informaw lir-rikorrenti dwar dan, xehed illi huma ma kellhomx obbligu li jagħmlu l-’waterproofing membrane’ pero’ għamluh bil-permess tas-sid oriġinali. Biex għamlu l-

’waterproofing’, telgħu b’sellum. Xehed li wara li sar il-’membrane’, ma daħalx ilma. Xehed illi huma ma kellhomx aċċess għall-bejt.

Permezz ta’ affidavit addizzjonali, a folio 160 tal-process, Anthony Borg xehed illi ma kienx possibbli għas-soċjeta’ intimata li titla’ fuq il-bejt. Xehed illi hemm bieb fil-kamra biswit il-binja mikrija lilha li minnu wieħed jista’ jitla’ fuq il-bejt pero’ dik il-kamra b’dan il-bieb kienet eskluża mill-kirja lis-soċjeta’ intimata. Huwa xehed hekk dwar ir-ritratti a fol 154 sa 156 tal-process: “*minn dawn it-tliet ritratti jirriżulta inkonfutabilment illi is-soċjeta’ intimata kienet impeduta li tgħaddi għal fuq il-bejt tal-fond lilha mikri.”*.

Alfred Aloisio xehed, a folio 167 tal-process, illi huwa kien ħa ħsieb il-kuntratt ta’ kirja. Qabel ma saret il-kirja kien jidher illi l-fond kien jagħmel l-ilma mis-saqaf pero’ huma xorta waħda krew il-fond wara li s-sid qallu biex jieħu ħsieb il-manutenzjoni huwa. Xehed li l-ftehim tiegħu mar-rikorrent kien dwar *il-waterproofing* u mhux dwar il-manutenzjoni in ġenerali. Biex għamlu l-’water proofing’, huma telgħu fuq il-bejt b’sellum. Xehed illi huma ma għamlux manutenzjoni tal-’waterproofing’.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti, dawn spjegaw illi l-kontestazzjoni bejn il-partijiet hija dik illi filwaqt li skont ir-rikorrenti, il-fond mikri minnhom lis-socjeta’ intimata kien sofra ħsarat estensivi u strutturali b’kawża tan-nuqqas tagħha illi tagħmel il-manutenzjoni ordinarja interna u esterna tal-fond (kif kienet obbligata tagħmel bil-kuntratt), skont is-socjeta’ intimata hija kienet wettqet il-manutenzjoni ordinarja u kienu r-rikorrenti illi naqsu milli jagħmlu l-manutenzjoni straordinarju tal-fond b’mod korrett u regolari. Skont s-soċjeta’ intimata

ukoll, il-fond kellu kwalita' ta' kostruzzjoni inferjuri u li hija kellha tagħmel a spejjeż tagħha il-*water proofing membrane* .

Ir-rikorrenti jissottomettu dwar l-inkonsistenza li tirriżulta mix-xhieda tal-ex direttur tas-soċjeta' intimata Alfred Aloisio u dik tad-direttur kurrenti Anthony Borg . Alfred Aloisio xehed illi huwa kien ra l-perkolazzjoni tal-ilma qabel ma ffirma l-kuntratt tal-kirja, filwaqt li d-direttur kurrenti tas-soċjeta' intimata xehed illi huwa sab li s-saqaf ma kienx kapaċi wara li ġie ffirmat il-ftehim tal-kiri.

Ir-rikorrenti jissottomettu ukoll li l-verżjoni tas-soċjeta' intimata li l-fond kien jagħmel l-ilma fis-saqaf fil-mument tal-kirja ma għandhiex mis-sewwa għaliex kieku dan kien minnu, is-soċjeta' intimata ma kenitx tidħol fil-kirja, għaliex is-soċjeta' intimata kellha bżonn maħżen li ma jagħmilx ilma. Jissottomettu ukoll illi ma daħħlet ebda klawsola fil-ftehim ta' kirja f'dan is-sens u ċioe' fir-rigward tal-istat tal-fond fil-mument tal-kirja.

Il-posizzjoni tar-rikorrenti hija li huma willew il-fond de quo lis-soċjeta' intimata fi stat strutturali tajjeb (paragrafu 30, a folio 202 tal-process) u illi issottomettu illi s-soċjeta' intimata ma ippreżentat ebda prova kontrarja li l-fond ma ingħatalhomx fi stat strutturali tajjeb. Il-ħsara strutturali irriżultaw minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja da parte tas-soċjeta' intimata u illi kemm il-manutenzjoni interna kif ukoll esterna kienet a karigu tas-soċjeta' intimata, skond il-ftehim ta' bejniethom.

Is-soċjeta' intimata qatt ma ipprevaliet ruħha mill-artikolu 1541 (1) tal-Kap 16 li tinterpella lir-rikorrenti sabiex jagħmlu it-tiswijiet jew f'każ ta' inadempjenza illi titlob illi tiġi awtorizzata twettaq ix-xogħlijiet hija. Lanqas ma infurmat lir-rikorrenti bl-istat strutturali tas-saqaf.

Finalment, fir-rigward tal-aċċess għall-bejt jissottomettu illi s-soċjeta' intimata kellha aċċess faċli min-naħa ta' quddiem tal-fond b'sellum u illi l-Periti Tekniċi warrbu il-possibbilita illi l-intimata ma kellhiex aċċess għas-saqaf tal-maħżen.

Is-soċjeta' intimata tissottometti illi r-relazzjoni kontrattwali ta' bejn il-partijiet hija regolata mill-iskrittura privata ta' bejniethom. Hija tissottometti illi l-fond mikri lilha kien ibati minn problemi strutturali sa minn qabel ma inkera lilha, pero hija krietu xorta waħda għax il-post kien konvenjenti għaliha. Għal din ir-raġuni, is-soċjeta' intimata kienet għamlet *il-membrane* hija fuq il-bejt. Biex għamlu dan, telgħu b'sellum fuq il-bejt. Hija tissottometti illi la darba il-bejt ma kienx aċċessibbli għaliha, hija qatt ma aċċettat li tkun resposabbli għall-mantuenzjoni tal-bejt u li d-dover tal-manutenzjoni tal-istess baqa' dejjem fuq is-sid. Tgħid li bħal ma missier ir-rikorrenti kien jitla' jħalleb il-bejt huwa, kien l-obbligu tar-rikorrenti ukoll li jaraw li dan jibqa' jsir. Hija ma taqbilx mal-interpretazzjoni li taw il-Periti tal-Bord meta dawn qalu li ma tagħmilx differenza jekk l-aċċess għall-bejt kienx wieħed faċli jew le u terġa' tirripeti illi hija intrabtet li tagħmel il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' dawk il-partijiet tal-fond li hija kellha aċċess normali u faċli għalih.

Tissottometti li għaliha la darba ma daħal qatt iktar ilma kollox kien sewwa. Tgħid ukoll li *l-concrete* użat fil-binja kien ta' kwalita inferjuri, kif jirriżulta mill-perit ex parte tagħha, u li kienet il-kwalita inferjuri *tal-concrete* użat li ħolqot il-bżonn li s-sid iħalleb il-bejt kull sena.

Dwar il-fatt illi d-direttur Alfred Aloisio xehed illi huma kienu jafu bid-difetti qabel ma saret il-kirja, filwaqt illi d-direttur Anthony Borg xehed illi huma kienu jafu bid-difett wara l-kirja, tgħid li dan huwa x'aktarx

dovut għall-fatt illi Borg lanqas daħal fil-fond qabel ma dan inkera u daħal fil-fond wara li dan inkera lilhom, u kien allura f'dak il-mument li Anthoy Borg induna bil-ħsarat fis-saqaf.

Tgħid li ma hemm xejn inverosimili fil-fatt li hija kriet il-fond meta kienet taf bid-difetti strutturali fih u dan peress li hija laqgħet għal dan billi għamlet il-*membrane* fis-saqaf.

Tissottometti illi l-ftehim kien li hija tagħmel *il-membrane* fuq il-bejt , imbagħad ma jkollhiex x'taqsam aktar mal-manutenzjoni tal-bejt, u li kien baqa' l-obbligu tas-sid li kien iħalleb il-bejt.

Principji Legali u Gurisprudenza

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 mhux qiegħed jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u konsegwenza ta' dan il-fond ġarrab ħsarat estensivi u danni konsiderevoli.

Is-soċjeta' intimata tallega li hija ma rċevietx il-fond fi stat strutturali tajjeb għaliex intuża concrete ta' kwalita inferjuri, tant li kien hemm il-bżonn li hija tagħmel il-membrane fuq il-bejt hija u li l-manutenzjoni tal-bejt kien f'idejn is-sid stante li hija ma kellhiex aċċess faċli għall-istess.

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.*

L-iskrittura tat-28 ta' Jannar 1989 (fol. 3) ma titkellem xejn dwar l-kondizzjoni tal-fond lokat. Għalhekk fin-nuqqas ta' deskrezzjoni tal-fond mill-partijiet, il-presunzjoni hija illi fond mertu tal-kawża ġie imwelli mir-rikorrenti lis-soċjeta' intimata fi stat strutturalment tajjeb. (F'dan is-sens, 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.

In linea mas-suċitata ġurisprudenza, dan il-Bord ser jara jekk is-soċjeta' intimata ressqietx provi konvinċenti sabiex twaqqa din 'il-presunzjoni li l-fond ġie imwelli lilha fi stat strutturali tajjeb. Illi s-soċjeta' intimata ippreżentat in atti rapport tal-perit ex parte fejn dan jgħid li kien hemm *low quality construction of such concrete works (fol 11)* Saru testijiet fuq biċċa mill-concrete li waqgħet mis-saqaf u l-perit *exparte* tas-soċjeta' intimata interpreta dawn ir-riżultati (fol 49) fejn ikkonkluda hekk *having therefore interpreted above the results of the laboratory tests which were carried out, I firmly believe that the quality of the concrete, particularly its chloride content, could have contributed significantly to the deterioration of this roof, and hence to the defects which have become evident in the roof over the warehouse.*

Għaldaqstant filwaqt li s-soċjeta' intimata tgħid illi intuża konkrit ta' kwalita inferjuri li skond il-perit ex parte *could have contributed significantly to the deterioration of this roof* , mill-banda l-oħra il-periti tekniċi maħtura mill-bord ikkonkludew illi l-ħsarat huma l-konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja tal-bejt da parte tas-soċjeta' intimata

Huma ikkonkludew hekk (fol 27) *din is-sitwazzjoni ġiet aggravata u esposta bin-nuqqas ta' manutenzjoni tagħhom stess …..u …..L-esponenti nnutaw ukoll illi, sfortunatament, minkejja li issa hemm il-membrane, għad hemm xorta evidenza ta' ċertu livell ta' nuqqas ta' manutenzjoni adegwata.*

Imbagħad għad-domandi in eskussjoni magħmula lilhom mis-soċjeta' intimata, il-periti tekniċi irrispondew hekk (fol 54) *Għalkemm ċerti*

xogħlijiet ta' riparazzjoni huma ta' natura straordinarja, il-membri tekniċi esprimew l-opinjoni li dan hu pero riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja u kontinwa tal-kontrabejt ta' fuq, u li hu evidenti li kienu qegħdin jikbru fuq firxa ta' snin u, għalhekk, l-intimati kellhom kull opportunita, jekk hekk kien jidhrilhom, li jiġbdu l-attenzjoni tas-sidien fuq is-sitwazzjoni.

Illi għalhekk filwaqt illi l-perit ex parte tas-soċjeta' intimata jgħid li l-materjal jista jaħti għad-danni, il-periti tekniċi jgħidu li kien in-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja li wassal għad-danni. Stante in-natura teknika tal-kwistjoni, il-Bord kien ħatar periti tekniċi sabiex jassistuh. Illi fir-rigward tal-piż li għandu jingħata lill-konklużjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura, issir riferenza għas-sentenza tal-**Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Bonnett vs Lewis deciza fl-1 ta' Marzu 1994** fejn ġie ritenut hekk : "*Il-Qorti ma tissostiwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tat-tekniku, sakemm ma jigux indikati lilha oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz tali li jinducuha li taghmel dan.*"

F'dan ir-rigward, issir riferenza ukoll għas-sentenza tal-**Prim Awla 31 ta' Ottubru 2017 Rik. Gur. Nru. 574/13 Carmel Gauci kontra Neville Xuereb** fejn ġie ritenut hekk (a fol. 29):

> "*In linea ta' principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha trid tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami. Il-qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kinetx gusta u korretta. Din il-*

konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u m'ghandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" Fis-sentenza taghha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawza "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell qalet hekk - Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.

In linea mal-ġurisprudenza suċitata, dan il-Bord sejjer jaccetta l-konkluzjonijiet tal-perit tekniċi maħtura minnu, u dan għaliex ma jirriżultawlu ebda ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika sottomessa lilu minnhom.

In oltre, dan il-Bord ser jaċċetta dawn il-konklużjoniiet ukoll għaliex is-soċjeta' intimata ma ipprevalietx ruħha mill-fakolta' li titlob in-nomina ta' periti addizzjonali, kif hija kellha tagħmel sabiex hija tattakka l-konklużjonijiet tal-perit tekniku[1].

Dan kif ġie ritenut mill-**<u>Qorti tal-Appell (Inferjuri) b'sentenza tat-22 ta' Jannar, 2010 Appell Civili - Ghawdex Numru. 9/2005/2 Isabella Borg vs Carmelo Camilleri Furniture Limited</u>**:- *Jigi rilevat li jekk is-socjeta' intimata ma' kienitx kuntenta bil-konkluzzjonijiet tal-espert tekniku, wara l-eskuzzjoni tieghu, messha talbet in-nomina ta' periti*

---

[1] Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) sentenza tad-29 ta' April 2016 Rikors numru 640/07 Mario u Josephine konjugi Difesa v Jesmond Micallef et

addizzjonali. Ghalhekk dment li l-konkluzjonijiet ta' l-espert tekniku ma jigux gravament imqeghda fid-dubbju, il-Qorti ghandha taccetta dawk l-konkluzjonijiet, aktar u aktar fejn l-parti interessata, bhal ma gara f'dana l-kaz, ma pprevallietx ruhha mill-fakolta' lilha moghtija mil-ligi li titlob in-nomina ta' periti addizzjonali.

Illi b'hekk, dan il-Bord sejjer jaċċetta l-konklużjoni tal-periti tekniċi illi l-ħsara konsiderevoli fil-fond mikri tirriżulta minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni suffiċjenti li kienet tinkombi fuq is-soċjeta' intimata li fl-iskrittura tal-kirja, assumiet l-obbligu fi klawsola 5 illi *"Il-manutenzjoni ordinarja interna u esterna hija għall-inkwilin; dik straordinarja għas-sid"* u mhux għal kwalita inferjuri tal-konkrit, kif tallega is-soċjeta' konvenuta. Jaccetta ukoll il-konklużjonijiet tal-periti tekniċi illi s-soċjeta' intimata fil-fatt kellha aċċess tal-bejt permezz ta' sellum (paragrafu 3, fol 54).

Ghaldaqstant, il-ħsarat fil-fond mikri huma kaġun tan-nuqqas ta' manutenzjoni da parti tas-soċjeta' intimata u stante li huma ħsarat li kkagunaw hsara konsiderevoli fil-fond, skond l-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tas-socjeta'intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur