BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 34/2016

Vincent Pace (KI 231339M)

vs

Rocco Grima (KI 262747M)

Illum, 28 ta' Frar 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr George Cassar datat tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u erbgha u sebghin (1974) il-fond residenzjali 44 St George's Street Paola kien ghadda b'cens temporanju lill-intimat Rocco Grima (hawn anness u mmarkat bhala Dok A);

2. Illi ma l-iskadenza tac-cens, l-istess cens kien konvertit f'kera li tithallas kull tlett (3) xhur bil-quddiem;

3. Illi l-intimat huwa obbligat li jzomm il-fond fi stat ta' manutenzjoni tajjeb kemm skond il-kuntratt originali fuq citat kif ukoll ex lege izda madankollu dan ix-xoghol ta' manutenzjoni qatt ma sar amtul iz-zmien li l-intimat ghex fil-fond;

4. Illi b'mod aktar specifiku l-bejt tal-imsemmi fond qatt ma kien jithalleb mill-intimat u konsegwentement ix-xibka tas-soqfa bdiet titmermer u ghalhekk giet kagunata hsara serja fil-fond bi ksur ta' l-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi apparti hsarat estensivi fis-saqaf, l-fond in kwistjoni huwa fi stat hazin, kagun ta' nuqqas ta' xogholijiet ta' manutenzjoni;

5. Illi minkejja diversi intimi, l-intimat ma esegwiex ix-xogholijiet necessarji sabiex jindirizza l-hsarat estensivi li saru fil-fond;

6. Illi nhar il-11 t'April 2015 sar access fuq il-fond mill-perit Josef Gatt u konsegwentement dan ghamel rapport (hawn anness u mmarkat bhala Dok B);

7. Illi r-rapport tal-Perit Gatt jindika li l-proprjetà hi fi stat hazina hafna. L-istess rapport jispjega li l-hsarat kienu kkagunati minhabba li ma sarx manutenzjoni fuq il-bejt u li minhabba dawn l-istess hsarat l-istruttura saret perikoluza u hemm bzonn diversi xogholijiet ta' tiswija;

8. Illi l-intimat baqa' ma vvakax mill-imsemmi fond minkejja diversi interpellazzjonijiet u minkejja l-periklu li hu stess qed ipoggi lilu nnifsu fih;

9. Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrent jiddikjara li safejn jaf hu, l-intimat ma ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba odjerna;

10. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, ir-rikorrent jitlob li dan il-Bord sabiex:

1. Fl-ewwel lok jisma u jiddeciedi din il-vertenza bid-dispensa tas-smiegh in virtù ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Fit-tieni lok, prevja okkorrendo l-hall tat-titolu lokatizzju, in virtù ta' l-Artikolu 8(1) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta, jaghti l-permess u tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-fond 44 St George's Street Paola minghand l-intimat stante li l-intimat ghamel hafna hsara fl-istess fond;

3. Fit-tielet lok, tipprefiggi terminu qasir u perentorju illi fih l-intimat ghandu jivvaka u jizgombra mill-proprjetà imsemmija.

Bl-ispejjez tal-prezenti proceduri kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva a favur tar-rikorrent ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lilu skond il-Ligi kontra l-intimat."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-hsara li zviluppat fis-saqaf ma kienitx responsabbilità ta' Rocco Grima imma minhabba illi ghadda z-zmien u x-xibka kienet difettuza bhal ma liema difetti jizviluppaw f'hafna soqfa tal-konkrit f'Malta;

2. Illi l-ligi kienet illi s-soqfa u l-istruttura kienu responsabbilità tas-sid u ghadhom responsabbilità tas-sid;

3. Illi hu da parti tieghu inkariga halli jsiru x-xogholijiet halli jirrendu s-saqaf li jkun b'sahhtu darba ghal dejjem u jitnehha kull periklu u dana bl-inserzjoni ta' travetti li huma galvanizzati u li jifilhu definittivament il-piz ta' l-istess saqaf;

4. Salv eccezzjonijiet ohra."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent tal-20 ta' Novembru 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tal-25 ta' Frar 2019.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2019.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrent jikri l-fond mertu tal-kawza lill-intimat fond bħala residenza. Huwa talab (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) il-hall tal-kirja u r-ripreza tal-imsemmi fond u (3) l-izgumbrament tal-intimat u dan minhabba li l-intimat kkaġuna ħsara konsiderevoli fil-fond.

Illi fis-seduta tad-09 ta' Gunju 2016 il-Bord cahad it-talba ghad-dispensa tas-smiegh u ta zmien lill-intimat ghan-nota ta' eccezzjonijiet tieghu.

L-intimat eccepixxa illi (1) it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi (a) il-hsara li zviluppat fis-saqaf ma kinitx responsabilita tieghu, (b) is-soqfa u l-istruttura kienu u ghadhom huma responsabilità tas-sid u (c) huwa nkariga lil min jaghmel xoghlijiet sabiex jirrendu s-saqaf b'sahhtu.

Principji Legali u Gurisprudenza applikabbli ghall-kaz

Din il-kawza hija msejsa fuq il-kawzali tal-hsara konsiderevoli.

Illi l-Qorti tal-Appell kellha diversi okkazjonijiet fejn dahlet fid-dettal fuq din il-kawzali.

Illi t-talba tar-rikorrent lill-Bord - sabiex jittermina l-kirja tal-fond indikat fl-istess Rikors u jawtorizza r-ripreża tal-pussess tiegħu fl-iskadenza li jmiss - hija bbażata 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-rikorrent jallega li l-fond mikri mhux qiegħed jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u konsegwenza ta' dan

il-fond ġarrab ħsarat estensivi u danni konsiderevoli. L-intimati jichdu tali allegazzjoni. 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.* F'dan is-sens ara s-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.* Il-prinċipju ġenerali fejn tidhol il-kawzali tal-hsara hu: i. l-Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej irid jinqeda bil-ħaga mikrija bħala bonus paterfamilias. ii. l-Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili, matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu aċċettat li l-kerrej mhuwiex inibit milli jagħmel tibdil fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol. Fil-kawza fl-ismijiet Maria Nicholas (ID 522818M) u b'digriet tal-24 ta' Jannar 2014, l-atti gew trasfuzi f'isem John Nicholas f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu Alexandra sive Sandra Britton, assenti minn dawn il-gzejjer stante l-mewt ta' ommhom Maria Nicholas illi sehhet fil-mori tal-kawza (appellati) vs Daniel Attard Qorti tal-Appell, Appell numru:- 27/07 deciza fl-4 ta' Novembru 2016, il-Qorti dahlet fid-dettal fuq din il-kawzali u qalet hekk: "*7. Il-qorti hi tal-fehma li m'hemmx prova li x-xogħlijiet saru bil-kunsens ta' sid il-kera. Għalkemm l-appellat qal li s-sid kienet tatu l-kunsens, min-naha tagħha ċaħdet. Verżjoni li hi*

korraborata minn bintha Sandra Kathleen Britton li kienet akkumpanjat lil ommha fil-fond in kwistjoni waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet (fol. 20). L-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li sid il-kera tat il-kunsens tagħha. Prova li ma ssodisfax. 8. Jekk wieħed iqis jekk dak li għamel l-inkwilin huwiex konformi mal-ħames kriterji kif żviluppati mill-ġurisprudenza u elenkati mill-appellant fir-rikors tal-appell, isib li: (a) ma bidilx id-destinazzjoni tal-fond, li kienet u baqgħet waħda residenzjali. Fil-każ ta' bidliet strutturali f'ħanut intqal li, "Affermati dawn il-principji dottrinali, kif akkolti wkoll mill-gurisprudenza, anke kieku kellu jigi ritenut fil-kaz de quo illi x-xoghlijiet li saru ma kellhomx l-approvazzjoni preventiva tas-sidien, xorta wahda, imbaghad, ma jistghax jinghad illi dawk li saru mill-appellat odjern biddlu b'xi mod in-natura tal-fond. Pjuttost jidher li dak li sar kien ancillari ghad-destinazzjoni tieghu u certament ghall-ahjar utilita` tal-fond. Bi kliem misluf mis-sentenza fl-ismijiet Anthony Spiteri et -vs- Pantelis Mairangas et, Appell, 05.10. 2001, 'ma jistghax ikun hemm dubbju illi fihom infushom ix-xoghlijiet mhux biss ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond lokat bhala hanut imma kellhom jitqiesu bhala miljoramenti tieghu'. (b) m'hemmx prova li ġiet preġudikata s-solidita` tal-fabbrikat. Għalkemm mid-deposizzjoni tal-perit Spiteri Staines jirriżulta li saret ħsara fil-fond li ġiet deskritta, "... daħħal il-konkos u sar ħsara wkoll għax l-arkata, is-samrott hija l-iktar ħaġa mportanti inqasmu fi tnejn minħabba f'din lislab tal-konkos....," min-naha l-oħra l-qorti m'hijiex konvinta li hemm prova li l-ħsara hi konsiderevoli. (c) ix-xogħol kien meħtieġ u utli għat-tgawdija tiegħu. Anke r-rikorrenti nfushom irrimarkaw kemm saru miljoramenti utli. Fil-fatt Sandra Cathleen Britton xehdet, "... and we were quite amazed because somebody opened the door, and it was his wife, and they'd done up the place beautifully. It was very well, all finished, there was another floor....." (fol. 19). (d) ix-xogħlijiet kienu sostanzjali. B'danakollu kien hemm każijiet fejn il-qrati ppermettew xogħol estensiv li jinkludi tkissir ta' ħajt sħiħ; bini ta' żewġ toilets; bini ta' taraġ; tkissir ta' ħajt ieħor fis-sala; u

tisqif ta' parti minn bitħa sabiex dar ta' abitazzjoni tiġi wżata bħala każin, ma kienx biżżejjed biex ikun xogħol strutturali li jwassal għat-terminazzjoni tal-kirja. Hekk ukoll, 'illi l-ftuh ta' bieb f'hajt divizorju biex fond mikri ghand l-inkwilin jigi komunikat ma' fond ieħor mikri ghand l-istess inkwilin u ta' proprjetà ta' l-istess sid, ma kienx ħaġa li l-inkwilin ma setax jagħmel' (Kollez. Vol. XXXVII.i.156); Carmelo Stivala -vs- *MTS Limited, Appell, 18.06.1998). F'każ fejn inbnew kċina, kamra tal-banju u toilet, u ssaqfet bitħa tal-*post, din il-*Qorti qalet: "Fiċ-ċirkostanzi magħrufa tal-każ preżenti, valutati anke fid-*dawl tal-*konsiderazzjonijiet tal-*preċitati prinċipji, l-*Qorti, bhal Bord qabilha, hi *tal-fehma li fir-realta` tal-fatti l-innovazzjonijiet li l-appellati ntroduċew fil-fond mikri lilhom – kamra tal-banju, kċina u toilet jistgħu jitqiesu tabilħaqq neċessarji, u għalhekk aċċettabbli għall-aħjar* tgawdija *u kumdita` tal-inkwilini. Hi wkoll il-fehma konsiderata talQorti illi x-xogħolijiet mhux biss ma bidlux in-*natura *tal-fond iżda pjuttost abbellewh u rrendewh aktar apprezzabbli bil-benefikati ntrodotti. Xogħlijiet dawn li jistghu wkoll jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni. Lanqas ma jidher illi listess alterazzjonijiet strutturali jikkostitwixxu "hsara hafna fil-fond" a tenur tal-*Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 billi dawn *ma hassrux la l-bini u lanqas il- karattru tieghu (Ara decizjoni fl-ismijiet (Anthony Zammit et –vs- Charles sive Carmelo Mizzi", Appell, 27 ta' Frar 1996)." Saħansitra ġew aċċettati "xogħlijiet strutturali li jiġu kwalifikati bħala straordinarji". (e) Fi tmiem il-kirja l-*post *jista' jitpoġġa fl-istat oriġinali tiegħu. Dan affermah il-kerrej innifsu, li huwa involut filqasam tal-kostruzzjoni. M'hemmx prova kuntrarja. Milli tista' tifhem din il-qorti, ma tmissitx l-istruttura esterna talpost, li hu kantuniera. Ma kienx hemm tkissir jew tibdil ta' strutturi interni, fejn inbnew strutturi fl-ispazju vojt tagħħa. Għalhekk dak li ġie kostruwit, jista' jiġi mneħħi u l-fond mikri jerga' jsir kamra waħda kif kien fl-*istat *oriġinali tiegħu. 9. Li l-*qorti *ssib għal kollox oġġezzjonabbli hu 'l fatt li x-xogħlijiet saru mingħajr permess ta' żvilupp* u kontra l-liġi *ta' sanita'* (ara deposizzjoni tal-perit Spiteri Staines). *Ix-xoghlijiet huma ta' natura*

*sostanzjali. 'Il-fatt li ma ntalabx il-ħruġ ta' permess ta' żvilupp qabel saru x-xogħlijiet, hu ta' preġudizzju ghad-*drittijiet *tas-sid li għandu kull dritt li jippretendi li l-proprjeta tiegħu tkun f'kull żmien konformi mal-ligi tal-ippjanar. F'dan il-każ l-inkwilin ma aġixxiex bħala bonus pater familias meta għamel dak it-tibdil strutturali estensiv fil-fond lokat mingħajr biss ma ndenja ruħu li qabel jagħmlu jottjeni permess ta' żvilupp. Li inkwilin jaġixxi bħala bonus pater familias hi waħda mill-obbligazzjonijiet prinċipali. Hu veru li s-sidien kieku riedu kellhom ukoll ir-rimedju li jħarrku l-inkwilin biex jitneħħa dak l-izvilupp li sar bla permess tal-awtorita kompetenti. Madankollu, dan fih innifsu ma jfissirx li s-sid m'għandux ukoll ir-rimedju li jħarrek lill-inkwilin sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond minħabba li bix-xogħol strutturali li sar, l-inkwilin kiser obbligu. Għall-qorti 'l fatt li sid il-kera għandu proprjeta li fiha saru xogħlijiet estensivi mill-inkwilin mingħajr permess ta' żvilupp, tikkonsisti f'infrazzjoni li ma tistax tigi deskritta bħala minima. Lanqas ma jista' jsir xi argument fis-sens li bix-xogħol li għamel l-appellat żdied il-valur tal-fond, ġialadarba x-xogħol mhuwiex konformi mal-liġi. Hu veru li fl-aħħar tal-kirja l-inkwilin għandu l-obbligu li jagħti lura l-pussess tal-fond fl-istat li jkun irċeviha, pero' dan m'għandux iservi bħala argument għan-nuqqasijiet li jeżistu fil-preżent. Dan l-obbligu tal-inkwilin ma jfissirx li jista' jagħmel li jrid bi ħwejjeġ ħaddieħor. Ix-xogħlijiet ilhom snin li saru u lanqas m'hemm prova li l-appellant ipprova jirregolarizza l-illegalitajiet li saru fil-fond. Dan ikompli jippreġudika l-posizzjoni tiegħu. Sid il-kera lanqas m'għandu jitpoġġa fil-posizzjoni li ma jafx x'ser jiġri meta xi darba jerga' jieħu lura hwejjġu. Din hi l-posizzjoni li fiha jinsabu l-appellati b'riżultat tax-xogħol illegali estensiv li twettaq fil-fond tagħhom li bih fond b'kamra waħda ġie konvertit għal fond b'żewġ sulari. Xogħol li qatt ma kellu jsir ladarba ma kienx hemm permess ta' żvilupp."*

Provi:

Enuncjati dawn il-principji l-Bord ser jghaddi issa sabiex jikkunsidra l-provi mressqa.

Ir-rikorrenti **Vincent Pace**[1] xehed permezz ta' affidavit tad-29 ta' Marzu 2016 fejn spjega li huwa s-sid tal-fond mertu ghal kawza odjerna, liema proprjetà huwa wiret minghand Giuseppe Galea li gie nieqes fit-2 ta' Novembru, 1998. Il-fond kien inizjalment moghti b'titolu ta' cens lill-intimat fit-18 ta' Jannar, 1974, liema titolu ta' cens gie kkonvertit f'titolu ta' kera mal-iskadenza tal-istess. Huwa ikkonferma li l-intimat beda jhallsu l-kera kif il-fond sar proprjetà tieghu izda gie prekluz mill-intimat milli jidhol fl-istess fond minhabba li Rocco Grima dejjem kien igiblu xi skuza. Eventwalment ir-rikorrenti spjega li kkonvinca lill-intimat sabiex ihallih jidhol fil-fond in kwestjoni fejn skopra li, "*kien hemm hsarat estensivi u l-post ma kienx qed jinzamm f'kundizzjoni tajba.*[2]"

Ir-rikorrenti stqarr li huwa ma baqax jaccetta kera u li l-kera dovuta mill-intimat ma kenitx qieghda tigi depozitata taht l-awtorità tal-Qorti.

Ghalkemm huwa spjega li in segwitu ghar-rapport tal-Perit Josef Gatt ingaggat minnu stess bi ftehim mal-intimat, Rocco Grima qabel li kellu jaghmel ix-xoghlijiet necessarji dawn sal-prezenti gurnata kienu ghadhom ma sarux u ghalhekk ried jirriprendi lura l-pussess tal-proprjetà tieghu.

In kontro-ezami fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2018[3] stqarr li twieled fis-sena 1939 u ghalkemm wiret il-fond in kwestjoni fis-sena 1999 huwa ma kienx jaf meta inbena u wisq anqas jiftakaru jinbena ghalkemm dan jirrizulta minn kuntratt li jinsab fil-pussess tieghu.

[1] A folio 11 tal-process
[2] A folio 11 tal-process
[3] A folio 67 sa 68 tal-process

Il-**Perit Josef Gatt** xehed fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2016[4] fejn ikkonferma li huwa hejja r-rapport esebit in atti[5] u kkorega d-data tal-istess mit-18 ta' Frar ghal 4 ta' Mejju 2015 b'referenza ghall-fond li huwa spezzjoni li jgib l-indirizz 44, St George' Street, Paola.

Fir-rigward tal-hsarat relatati mal-fond in kwestjoni x-xhud sahaq li l-hsara magguri instabet f'certu soqfa konsegwenza ta' liema, "*lanqas huma rekomandabbli li toqghod tahthom*[6]" filwaqt li hemm hsara ukoll ta' natura minuri. Il-hsara fis-soqfa spjega x-xhud saret fuq medda ta' snin konsegwenza ta' nuqqas ta' "*manutenzjoni regolari jidhol l-ilma u jaghmel hsara fl-istruttura ta' taht*[7]" fejn kif acceda fil-fond in kwestjoni sahaq li, "*il-bejt jidher li ghamel perjodu twil minghajr manutenzjoni ta' xejn*.[8]" Huwa ikkonferma li meta saret l-isepezzjoni fuq il-fond, prezenti kien hemm Rocco Grima.

Mart ir-rikorrenti **Maria Victoria Pace**[9] xehdet b'affidavit tat-27 ta' Jannar 2017 fejn spjegat li zewgha Vincent Pace huwa s-sid tal-fond in kwestjoni li fih jirrisjedi l-intimat Rocco Grima. Hija ikkonfermat li l-intimat kien ihallas il-kera puntwalment kull tlett (3) xhur bil-quddiem izda ghal hafna snin ma kienx tahom access ghall-istess proprjetà bejn bi skuza jew ohra jew altrimenti ma kienx zomm l-appuntament miftiehem ghal dan il-ghan. Hija sahhqet li, "*fil-fatt lanqas biss konna nafu kif inhu l-post mill-bieb 'l gewwa. Jien kont naf biss l-indirizz u kif kien jidher minn barra*.[10]".

---

[4] A folio 28 sa 31 tal-process
[5] A folio 7 sa 10 tal-process
[6] A folio 29 tal-process
[7] A folio 29 tal-process
[8] A folio 30 tal-process
[9] A folio 34 tal-process
[10] A folio 34 tal-process

Kien biss tramite interpellazjoni da parti ta' avukat tar-rikorrenti li l-intimat tahom access fejn Maria Victoria Pace spjegat li flimkien ma' zewgha hija dahlet fil-fond, "*u nhsadt ghax sibt il-post dizastru u dan fis-sens li rajt li s-soqfa kienu fi stat hazin hafna bix-xbieki jidhru u l-concrete mal-art kullimkien.*[11]" Ghalkemm ipprovat tiehu xi ritratti hija giet prekluza milli taghmel dan mit-tifel tal-intimat li kien prezenti.

Kienet fuq insistenza taghha u ta' zewgha, li gie ingaggat Perit u ghamel spezzjoni tal-fond peress li inizjalment l-intimat ried jaghmel ix-xoghlijiet necessarji hu stess izda hija spjegat li eventwalment Rocco Grima qabel maghhom u ftehmu li jgibu Perit. Hija kkonludiet fejn qalet li l-Perit Josef Gatt mar fuq il-post u hejja rapport fuq il-hsarat u xoghlijiet relattivi

.

Relazzjoni tal-Esperti Membri Teknici tal-Bord[12]

Fis-seduta tad-9 ta' Frar 2017 il-Periti Arkitetti Alan Saliba u AIC Godwin P. Abela gew nominati sabiex jikkonstataw il-kudizzjoni tal-fond in kwestjoni fejn huma accedew l-istess proprjetà fit-3 ta' April 2017, fil-prezenza tar-rikorrenti assistit mill-Avukat Dr Kris Busietta u l-intimat.

Fir-rigward tal-istruttura/kundizzjoni tal-fond gie rilevat is-segwenti[13]:

6. ***STRUTTURA/KUNDIZZJONI TAL-FOND***

L-esponenti jaghmlu referenza ghar-ritratti hawn taht esebiti, liema ritratti gew mehudin minnhom waqt l-access.

6.01 Il-fond in kwistjoni kien mibni madwar hamsin sena ilu b'hitan portanti tal-gebel u soqfa tal-konkos.

---

[11] A folio 34 tal-process
[12] A folio 41 sa 55 tal-process
[13] A folio 43 sa 52 tal-process

6.02 *Id-dehra generali tal-fond hija wahda ta' abbandun u hsara kif jidher sew mir-ritratti mehudin mill-esponenti waqt l-access.*

6.03 *Dwar il-kundizzjoni strutturali tal-fond per se ma jidhirx illi hemm xi difetti jew hsarat notevoli li ma humiex rimedjabbli.*

6.04 *Fl-ambjenti kollha jinsabu materjali w oggetti mitfughin bl-addocc kif ukoll diversi mis-servizzi mhumiex jiffunzjonaw peress illi l-installazzjonijiet ilhom ma jintuzaw.*

6.05 *Jidher illi ma hemm hadd jghix gol-fond, minghajr kamra tas-sodda, u l-istat prezenti tal-istess fond hu ta' wiehed mhux abitabbli.*

6.06 *Jidher ukoll illi kienu saru jew qed isiru xi xoghlijiet ta' tiswija fuq is-saqaf tal-ambjent numru (5) billi gew inseriti rectangular hollow sections taht is-saqaf bhala support addizzjonali kif jidher fir-ritratti hawn taht esebiti. L-esponenti ma gewx infurmati jekk fil-fatt sarx saqaf tal-konkos gdid.*

6.07 *Jidher ukoll illi fuq il-faccata tal-fond ilha ma ssir xi manutenzjoni u dan mill-fili miftuhin, tikhil imwaqqa' u hsara fl-art tat-terrazzin bil-hadid imsaddad u mikxuf li jista' jkun ta' periklu ghal inkwilini kif ukoll ghall-terzi fit-triq.*

L-Esperti Membri Teknici tal-Bord ikkonkludew li l-kawza tal-hsarat kienet is-segwenti:

7. KAWZA TAL-HSARAT

7.01 *L-esponenti huma tal-fehma illi l-kawza principali tal-hsarat kienet in-nuqqas ta' manutenzjoni regolari li rrizultat f'dak li hemm illum.*

7.02 *L-esponenti jidrilhom ukoll illi dan il-fond ilu zmien twil inabitat bil-konsegwenza illi s-servizzi u l-installazzjonijiet ilhom ma jintuzaw u ghaldaqstant mhumiex jiffunzjonaw u se jkollhom bzonn tibdil u tigdid sostanzjali.*

Fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2017[14] l-Avukat tal-intimat iddikjara li xtaq jaghmel xi domandi ta' kjarifika lill-Membri Teknici tal-Bord u tramite Nota tat-28 ta' Novembru 2017[15] l-istess intimat ressaq il-mistoqsijiet tieghu, liema risposti ghal tali domandi gew ipprezentati fil-11 ta' Jannar 2018[16]:

1. *Fir-relazzjoni taghkom stabbilejtu kemm-il sena ilu mibni l-post?*
   L-esponenti jirriferu ghall paragrafu 6.01 tar-relazzjoni fejn hemm indikat kemm zmien ilu inbena l-post.
2. *Stabbilejtu meta beda is-sadid fix-xibka tas-saqaf?*
   Zmien preciz ma jistax jinghata, però l-esponenti huma certi li l-hsarat huma rizultat ta' snin twal ta' abbandun u nuqqas ta' manutenzjoni.
3. *Stabbilejtu jekk ix-xibka tas-saqaf originarjament kienetx mghollija bizzejjed minn taht u dan meta saru x-xoghlijiet?*
   Il-concrete cover tax-xibka ma giex stabbilit.

L-intimat ressaq Affidavit ta' **Emanuel Darmanin** tas-16 ta' Frar 2018[17] fejn spjega li huwa ilu jirrisjedi gewwa l-fond 46, St George Street Rahal Gdid ghal dawn l-ahhar erbghin (40) sena filwaqt li fil-proprjetà li tinsab biswit tieghu u cioè l-fond inkwestjoni l-intimat ilu jirrisjedi fih snin qabel ma mar joqghod hemm hu.

Emmanuel Darmanin sahaq li l-intimat kien, "*jiehu hsieb ihalleb il-bejt tieghu u anke l-bejt li kien magenbi ghaliex huwa l-istess bejt u l-istess livell, Meta ma seghax hu gieli hallibtu jiena specjalment dan l-ahhar*

---

[14] A folio 57 tal-process
[15] A folio 58 tal-process
[16] A folio 60 tal-process
[17] A folio 63 tal-process

meta Rokku ma kienx ghadu jiflah bhalma kien qabel.[18]" Izda huwa jkompli jghid li ghalkemm ha hsieb il-manutenzjoni tas-soqfa tieghu, "*ix-xibka tieghi ukoll hasset u hafna drabi jkolli wkoll inkahhal is-soqfa billi x-xibka tinzebah u mbghad il-kisja illi ssir tkun bis-siment specjali u materjal apposta*.[19]" Huwa kkonkluda billi stqarr li fl-opinjoni tieghu s-soqfa tal-proprjetà tieghu u tar-residenza tal-intimat inbnew fl-istess zmien.

In kontro-ezami fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2018[20] Emmanuel Darmanin ikkonferma li huwa qatt ma dahal fir-residenza tal-intimat.

Huwa spjega li bejn iz-zewg proprjetajiet hemm hajt ta' madwar tlett (3) filati fejn l-intimat kien jiehu hsieb il-manutenzjoni taz-zewg residenzi izda minhabba sahhtu huwa stqarr "*gieli hallibt il-bejt tieghu*" f'dawn l-ahhar tmien (8) snin. Però tlett (3) snin ilu huwa spjega li applika l-*liquid membrane* fuq il-bejt tieghu izda ma kienx f'pozizzjoni jghid x'sar mill-bejt tal-intimat fir-rigward ta' manutenzjoni.

Il-Perit David Pace xehed fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2018[21] fejn spjega li l-intimat ingaggah sabiex jispezzjona l-fond mertu tal-kawza odjerna u jirredigi rapport fuq ix-xoghlijiet li kienu saru fir-residenza ta' Rocco Grima. Ix-xhud ipprezenta r-rapport tieghu datat il-21 ta' Gunju 2018[22].
In kontro-ezami fis-seduta tas-17 ta' Ottubru, 2018[23] ix-xhud ikkonferma li l-ewwel darba li acceda l-fond in kwestjoni kien fis-sena 2018 fejn stqarr li kien konsapevoli li kien hemm proceduri ghaddejjin mill-informazzjoni moghtija lilu minn Rocco Grima izda ma kienx gie muri r-relazzjoni tal-Esperti Membri Teknici tal-Bord.

---

[18] A folio 63 tal-process
[19] A folio 63 tal-process
[20] A folio 77 sa 80 tal-process
[21] A folio 69 sa 70 tal-process
[22] Dok. 'DP1' a fol 71 sa 76 tal-process
[23] A folio 82 sa 86 tal-process

Mistoqsi dwar id-differenza bejn il-konkluzjoni stabbilita minnu fir-rapport tieghu u dik li tirrizulta mir-relazzjoni tal-Esperti Membri Teknici tal-Bord huwa spjega li primarjament gie inkarigat sabiex jaghmel spezzjoni fuq it-tiswijiet li kienu saru madwar sena u nofs precedenti ghal meta acceda l-fond u sahaq li, "*dwar il-kundizzjoni strutturali tal-fond per se ma jidhirx li hemm xi difetti jew hsarat notevoli u mhux rimedjabbli*" fejn irrelatata, "*li kienu saru xi tiswijiet u milli stajt nara jien il-post gie rrangat mill-ghad strutturali dejjem.*[24]"

Muri r-rapport tal-Perit Josef Gatt ix-xhud stqarr li huwa strah fuq l-informazzjoni moghtija mill-intimat fir-rigward ta' manutenzjoni u ma accediex fuq il-bejt izda zied jghid li ghalkemm il-Perit Josef Gatt, "*ikkonkluda li l-istruttura kienet perikolanti kienet fi stat hazin hafna, kemm iz-zewg periti*[25] *... li kienu marru minhabba proceduri tal-Qorti kienu kkonkludew li l-hsarat huma rimedjabbli kif fil-fatt rajt jien.*[26]"

In re-ezami x-xhud spjega li jekk il-konkos tal-fond relattiv kien kompriz mill-istess tip ta' konkos tal-gallarija dan kien ta' tip medjokri fejn sahaq li generalment il-konkos ghandu *life span* ta' hamsin (50) sena.

Konsiderazzjonijiet:

Ir-rikorrenti qieghed jadixxi lil dan il-Bord b'talba biex jizgombra lill-intimat minn fond mikri lilu mill-antenati tieghu u dan fuq il-premessa ta' sostenn ta' hsarat konsiderevoli, naxxenti partikolarment minhabba l-allegat nuqqas ta' manutenzjoni tal-haga mikrija, raguni ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li sid jista' jivvanta ghar-ripreza ta' fond mikri.

---

[24] A folio 84 tal-process
[25] B'referenza ghal Esperti Membri Teknici tal-Bord
[26] A folio 85 tal-process

Sabiex l-azzjoni tar-rikorrenti tirnexxi jehtieg li jigu pprovati zewg elementi kif ahjar espost fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace et**[27] :

"(1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond de quo u (2) li dawn id-danni gew ikkagunati mill-kerrej ... Mhux bizzejjed li r-rikorrenti appellant jipprova li l-kerrej ikkaguna dannu fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas huwa bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jipprovax li dawn gew ikkagunati mill-kerrej;"

Huwa pacifiku illi l-fond in kwestjoni irid ikun kolpit minn hsara ta' natura serja li tammonta ghal "hsara hafna" kif ravvizata fl-artikolu su-indikat. Il-kelma "hafna" giet valorizzata u definita estensivament minn diversi sentenzi tal-Qrati taghna u tirrizulta meta l-hsara tkun "*ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqughha mill-ewwel.*[28]"

Il-gurisprudenza nostrana stabbilit li "*t-terminu hafna hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament*" kif jirrizulta min diversi sentenzi fosthom **Elizabeth Darmanin vs Rev. Ka. Anton Galea et**[29] fejn il-Qorti fissret li, *"hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudkaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur."*

[27] Qorti tal-Appell – 5 ta' Marzu 1984
[28] Kollez. Vol. XLII P II p 880
[29] Qorti tal-Appell – 24 ta' April 1998

Stabbilita d-definizzjoni ta' "hsara hafna", il-Qrati taghna eskludew entita` ta' dannu li, "*jista` jkun dak ta' facili riparabilita`*[30]" bhala wahda mill-kriterji li twassal sabiex tiggustifika r-ripreza ta' fond izda tintitola skont is-sentenza fl-ismijiet **Paolo Farrugia vs Amante Murgo**[31], *"lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament.*"

Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi din il-kirja inizzjat snin u snin ilu u hija ta' fond wiehed, izda dwar il-hsara kull parti ressqet provi djametrikament opposti ghal xulxin mhux dwar il-hsara per se izda dwar l-origini tal-istess. Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti ressaq il-provi biex juri li l-kawza tal-hsarat hija rizultat ta' nuqqas ta manutenzjoni fuq medda ta' snin filwaqt li l-intimat ressaq il-provi biex juri li ghalkemm saret manutenzjoni b'mod kostanti l-hsara hija attribwibbli ghal process naturali ta' degradazzjoni.

Mill-aspett tekniku tal-hsarat f'dan il-fond, il-Bord ghandu l-beneficcju tal-opinjoni ta' erba' (4) Periti Arkitetti, tnejn tal-Periti Membri tieghu, u tnejn *ex parte*, wiehed da parti tar-rikorrenti u iehor da parti tal-intimat. Ghalkemm ir-relazzjoni da parti tal-Perit inkarigat mir-rikorrenti taqbel ma dik tal-Periti Membri f'dak li jirrigwarda l-konkluzjon tal-hsarat, kagun ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilin, l-istess ma jistax jinghad fil-konfront tal-kostatazzjonijiet da parti tal-Perit *ex parte* ingaggat mill-intimat.

Illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet l-istess intimat ma llimitax ruhu ghal principji legali izda esprima diversi opinjonijiet u dahal f'hafna dettal fuq il-materja teknika kif esposta mill-Perit ex parte tal-istess intimat.

---

[30] Kollez. Vol. XLVII PI p 264
[31] Qorti tal-Appell – 29 ta' April 1996

Di fatti l-Perit Arkitett tal-intimat ma jaqbilx dwar il-konkluzjoni li l-hsarat kienu kagun ta' nuqqas ta' manutenzjoni izda li dak kien rizultat tal-process naturali ta' degradazzjoni tal-istruttura maz-zmien. Il-Bord ghandu r-riservi tieghu dwar l-opinjoni tal-Perit Arkitett tal-intimat meta wiehed jikkonsidra sia x-xhieda tal-istess Perit in kontro-ezami kif ukoll li bejn l-ewwel relazzjoni tal-Perit tar-rikorrenti u l-ahhar relazzjoni tal-Perit tal-intimat ghaddew 'l fuq minn tlett (3) snin fejn matul dan iz-zmien l-intimat ghamel ix-xoghlijiet mehtiega li jirrigwardaw l-istruttura tal-fond ghajr ghall-gallarija li tinsab mal-faccata u konsegwentement il-Perit tal-intimat ma kienx f'pozizzjoni li jirrelata dwar l-istat tal-fond precedenti ghal tali tiswijiet.

Il-Perizja tal-Periti Membri Teknici ghandha tkun font primarju ghad-determinazzjoni tal-kawza bhal dik odjerna u l-Bord ser jistrieh fuq l-istess Perizja fejn irrizulta li l-inkwilin naqas mir-responsabilitajiet tieghu ghaz-zamma tajba tal-fond.

Ikkunsidra inoltre illi l-partijiet fis-sottomissjonijiet taghhom ghamlu enfasi fuq l-aspett tal-hsarat u ta' min kienet ir-responsabilità sabiex dawn jissewwew. Fil-fehma tal-Bord però il-pern tal-kwestjoni odjerna hija l-facli riparabilità o meno tal-istess hsarat. Fost id-diversi hsarat riskontrati mill-Periti Membri hemm per ezemplari dik desritta, "*Dwar il-kundizzjoni strutturali tal-fond per se ma jidhirx illi hemm xi difetti jew hsarat notevoli li ma humiex rimedjabbli*.[32]"

Il-gurisprudenza nostrana titkellem fuq, "*facili riparabilità*", u cioè l-entità li teskludi s-sanzjoni kiefra tal-izgumbrament izda ghalkemm il-Periti Membri ma qiesux jekk fil-fatt ir-riparazzjoni tal-hsarat kienux facilment rimedjabbli, l-Bord wara li rrifletta bosta fuq din il-materja, mill-kumpless ta' provi anke mill-gurisprudenza senjalata jazzarda jzid

[32] A folio 43 tal-process

illi mill-perizji teknici jirrizulta illi l-hsarat ma dehrux li kienu ta' facili riparabilità. Stat hazin li anke gie accennat mill-istess Periti Membri illi l-fond ma kienx qieghed jintuza fejn, "*jidher illi ma hemm hadd jghix gol-fond, minghajr kamra tas-sodda, u l-istat prezenti tal-istess fond hu ta' wiehed mhux abitabbli*.[33]"

Abbazi tar-rizultanzi processwali, tar-rapport tal-Membri Teknici tal-Bord u tax-xhieda prodotti l-Bord iqis li gie ipprovat li giet ikkawzata hsara minn naha tal-intimat. Il-Bord ihoss li gie determinat li giet ikkawzata, "hsara hafna" skont id-disposizzjonijiet tal-Ligi. Il-Bord iqis li huwa evidenti anke mir-ritratti migbuda mill-Periti Membri kif ukoll dawk mill-Periti Arkitetti *ex parte* li hawn *non si tratta* biss ta' nuqqas ta' manutenzjoni li waslet ghal certu hsara li hi facilment riparabbli. Huwa evidenti li n-nuqqas ta' manutenzjoni adegwata matul is-snin f'dan il-fond wassal ghal hsara f'diversi soqfa fil-fond li minghajr ombra ta' dubju matul is-snin l-inkwilin kellu kull l-opportunità li jilqa' mill-ewwel dawn l-hsarat u jirrimedjahom izda ghazel li jiehu azzjoni biss mal-ftuh tal-proceduri odjerni mir-rikorrenti fil-konfront tieghu.

Di fatti anke sallum il-gurnata ghalkemm saru x-xoghlijiet ta' riparazzjoni fil-fond, jidher car li ghad hemm hsarat estensivi fil-wicc ta' taht tal-gallarija bi pregudizzju ghal godiment tal-istess.

In oltre, l-gurisprudenza u insenjamenti tal-Qrati taghna jsostnu li l-mument effettiv f'kazi bhal din in ezami huwa l-istat ta' fatt fil-gurnata li giet istiwita l-kawza. M'hemmx dubju li f'dak il-mument il-fond kien kolpit minn hsarat konsiderevoli u kien biss fil-mori tal-kawza li l-intimat ghamel xoghlijiet ta' manutenzjoni li gew iccertifikati mill-Perit li ngagga huwa stess sabiex jirredigi rapport dwar il-kondizzjoni tal-fond. L-istess Perit ex parte fil-fatt iddikjara li huwa ma spezzjonax il-

[33] A folio 44 tal-process

fond qabel saru x-xoghlijiet ta’ manutenzjoni u konsegwentament ma jista’ jghid xejn dwar il-kundizzjoni tal-fond qabel saru l-imsemmija xoghlijiet.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa’ t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrent u ghall-fini ta’ zgumbrament jiffissa terminu ta’ zmien xahar mil-lum, spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur