BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 4/2015MV

Filippa sive Phyllis (K.I. nru. 163660M) u Gaetano (K.I. nru. 425657M) konjugi Attard

Vs

Innocenzo (K.I. nru. 514559M) u Mary (K.I. 749958M) konjugi Farrugia

Illum, 9 ta' Gunju, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors presentat fis-16 ta' Jannar, 2015, permezz ta' liema, rikorrenti premettew u talbu hekk;

> "Illi b'kuntratt ta' utile temporanju tat-22 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument A, l-intimati hadu titolu ta'

cens ghal wiehed u ghoxrin sena l-fond 34 gja 32 St. Leonard Street, Kirkop.

Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-21 ta' Jannar 2008 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta galadarba l-intimati kienu cittadini Maltin u kienu jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom huma kellhom jigu rikonoxxuti mir-rikorrenti bhala inkwilini tal-fond imsemmi veru l-kera ta' €416.06c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 27 ta' Jannar u kull 22 ta' Lulju ta' kull sena.

Illi r-rikorrenti Filippa Attard wirtet il-fond minghand Catherine Farrugia in kwantu ghal nofs indiviz u nofs indiviz l-iehor gie donat lilha minn missierha Joseph Farrugia u dan kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni u donazzjoni ta' l-1 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar hawn anness u mmarkat bhala document B.

Illi tul il-perjodu tal-koncessjoni emfitewtika temporanja l-intimati kellhom jiehdu hsieb il-fond u jaghmlu t-tiswijiet kollha necessarji kif tistipula l-istess ligi. Effettivament l-intimati ai termini ta' l-Artikolu 3 tal-kuntratt tat-22 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion accettaw l-imsemmi fond fl-istat li kien u ftehmu li kull bini u benefikati futuri jkunu kompletament a kariku ta' l-istess intimati.

Illi l-fond tul il-kors tal-koncessjoni emfitewtika kif ukol tul il-kors tal-kiri sarulu hafna hsarat fil-bini kif ukol tibdiliet strutturali mhux konsentiti mis-sidien u mhux skond is-sengha u l-atti tant li b'konsegwenza ta' dawn ix-xogholijiet feggew hsarat fis-soqfa kif jirrizulta miz-zewg rapport tal-Perit Anton Zammit tat-30 ta' Lulju

2013 u tas-26 ta' Gunju 2014 li kopja taghhom qeghdin hawn esebiti bhala document C u D.

Illi dan kollu sar in vjolazzjoni tal-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-intimati m'ghandhomx dritt igeddu l-kirja tal-fond imsemmi stante illi hallew il-fond zdingat kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza billi ma sar ebda manutenzjoni tal-fond minn barra u fuq il-bjut kif kienu obbligatu jaghmlu ai termini ta' l-Artikolu 1531(E) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex b'hekk gew ikkawzat l-hsarat ingenti fuq lamentati.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu Jordna r-ripresa tal-fond 34 gja 32 St. Leonard Street, Kirkop minghand l-intimati taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun."

Il-Bord ra r-risposta ta' l-Intimati Innocenzo u Mary konjugi Farrugia tat-12 ta' Frar 2015 li taqra hekk:

"1. Illi preliminarjament, it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi hija msejsa fuq konsiderazzjonijiet zbaljati, **stante illi assolutament mhux minnu illi l-istess intimati agixxew bi vjolazzjoni ta' l-obbligi taghhom bhala inkwilini tal-fond mertu tal-proceduri odjerni.**

2. Illi fil-fatt, kienu r-rikorrenti stess li naqsu mill-obbligi taghhom versu l-intimati, u cioe li bhala s-sidien ta' fond, izommuh fi stat tajjeb ghal l-abitazzjoni ta' l-intimati.

3. Illi fil-fatt l-istess rikorrenti, <u>naqsu milli jaghmlu t-tiswijiet ta' natura straordinarja, u cioe tiswijiet fis-soqfa tal-fond.</u>

4. Illi ghaldaqstant, wara illi l-istess rikorrenti naqsu minn l-obbligi legali taghhom ai termini tal-ligi, huma ma jistghux issa jitolbu r-ripresa tal-fond propjeta taghhom.

5. Illi *come di fatti,* u dan kif se jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza, l-istess rikorrenti kienu ilhom jigu nterpellati minn l-intimati, anke permezz ta' ittri legali, u komunikazzjoni permezz tal-Perit Anthony C. Bezzina nkarigat minnhom, sabiex jaghmlu t-tiswijiet ta' natura straordinarja necessarja fis-saqaf ta' l-istess.

6. Illi minkejja d-diversi imterpellanzi, l-istess rikorrenti baqghu inadempjenti, u baqghu jirrifjutaw li jaghmlu dawn ix-xogholijiet.

7. Illi l-intimati sahansitra, ntavolaw rapport gewwa l-Ghassa tal-Pulizija kif ukol ghamlu diversi ilmenti mad-Dipartiment tas-Sahha Pubblika, rigward l-istat tal-fond, li kien anke fi stat ta' periklu, u dan qabel ma r-rikorrenti ghamlu t-tiswijiet necessarji a spejjez taghhom stess.

8. Illi konsegwentament, ma jikonkorrux l-elementi necessarji, ai termini tal-ligi, sabiex ir-rikorrenti jitolbu r-ripresa tal-fond.

Illi ghalhekk it-talba taghhom ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra taghhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra d-dokumenti kollha inkluz l-kuntratt ta' emfitewsi temporanju u r-rapport tal-Perit mahtur mir-rikorrenti.

Ra l-provi kollha li tressqu fil-kors tar-rikors.

Ra n-noti ta' sottomissonijiet tar-rikorrenti.

Ra li l-intimati naqsu mill-jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu moghti lilhom mill-Bord.

Ra l-atti kollha tar-Rikors.

Il-Kuntratti esebiti:

Il-fond in kwistjoni nghata lill Innocent Farrugia b`titolu ta` cens temporanju ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena b`effett mit-tnejn u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa mija seba u tmenin (22.01.1987) skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion tat-tnejn u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa mija seba u tmenin (22.01.1987), versu c-cens annwu u temporanju ta' sitta u disghin Liri Maltin (Lm96) liema cens jithallas kull sitt xhur bil-quddiem.

Ir-rikorrenti itennu li l-fond huwa kolpiti minn hsarat ta' natura serja li fin-normalita' tal-kawzi simili ghandu jammonta ghal-"hsara hafna" ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta li ghandu jwassal ghall-estremi tal-izgombru.

Provi:

Filippa sive Phyllis Attard xehdet permezz ta' l-affidavit[1] fejn spjegat li hija proprjetarja tal-fond mertu ta' din il-kawza u cioe 34 St. Leonard Street, Kirkop flimkien ma' 35 St. Leonard Street, Kirkop (li jigi taht 34), liema proprjeta' hija wirtet in parti minghand Catherine Farrugia, li tigi oht missierha u n-nofs indiviz l-iehor permezz ta' donazzjoni minghand missierha Joseph Farrugia permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar tal-1 ta' Marzu 2007.

Ix-xhud spjegat li Catherine u Joseph ahwa Farrugia kienu kkoncedew b'titolu ta' koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond mertu ta' din il-kawza lill-intimati permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion ghal 21 sena u li mat-tmien tieghu inqaleb f'kera a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta'Malta. Spjegat li fil-prezent hija tircievi l-ammont ta' €416.06c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 22 ta' Jannar u kull 22 ta' Lulju. Kompliet li wara li t-titolu inqaleb f'kera l-intimati ma baqghux regolari fil-hlas u meta affaccjat lis-sinjura Farrugia, din kienet infurmata li kellha problema. Meta giet mistoqsija x'kienet il-problema li kellha, l-intimata Farrugia infurmata li kellha s-soqfa nezlin bicca bicca.

Filippa Attard tenniet li madwar hmistax wara li saret taf b'dawn hija flimkien ma' zewgha marru ghand l-intimata izda ma fetah hadd minkejja li s-sinjura Farrugia kienet fil-fond. Inserta li kif telqu minn fuq il-post iltaqghu mas-sur Farrugia li hadhom id-dar u uriehom ir-rapport li kien kiteb il-Perit taghhom u li fih kien inghad li l-fond kien milqut minn hafna hsarat, liema rapport madanakollu l-intimat ma telqux minn idu u lanqas qatt ma tahom kopja tieghu minkejja li talbitulhom.

[1] A folio 34-38 tal-process.

Hija tispjega li hija hadet il-Perit taghha sabiex jispjegazzjoni l-fond u qalet li dakinhar il-Perit kien spjega lil Farrugia li skont ir-rapport li kien ghamillu l-perit tieghu, huma kellhom johorghu mill-fond *de quo* minhabba l-hsarat. Kompliet li minkejja dak miktub, il-Perit taghha kien infurmaha li ma kienx hemm periklu izda f'kaz li ma jsirux it-tiswijiet il-periklu kien effettivament ser jigi kkawzat.

Ix-xhud tenniet li fil-post li jgib in-numru 35 hemm hsarat fis-saqaf li kienu ikkawzati minn Farrugia stess minhabba xoghol hazin li sar meta biddel tal-kamra tal-banju u kompliet tghid li meta l-intimata Farrugia kienet staqsietha kif kienu ser jibqghu minhabba l-hsarat, hija kienet wegbitha li l-'leakages', hsarat fl-opramorta, (minhabba hbula tal-inxir mwahhla mhux kif suppost), qlugh ta' 'drains', kienu kollha responsabilta' taghhom. Dan l-istess kliem hija qalitu ukoll lir-ragel ta' l-intimata.

Spjegat li hija kienet anke rceviet telefonata mill-ghassa taz-Zurrieq wara li sar rapport mill-intimati u kien ghalhekk li hija ingaggat avukat sabiex jigwidaha.

Ix-xhud prezentat rapport tal-Perit Anton Zammit u cioe' l-Perit inkarigat minnha u elenkat il-hsarat li kienu gew innotati mill-istess Perit filwaqt li kompliet tghid li hija kienet regghet talbet il-Perit jaccedi l-fond sabiex jinnota jekk kinux saru tibdiliet jew tiswijiet. Spjegat li fl-istess zmien hija kienet talbet lis-sinjura Farrugia biex meta tahsel quddiem il-bieb taghha, ma tahsilx il-parti ta' quddiem il-bieb numru 35, ghaliex kien qieghed jidhol l-ilma gewwa u jibqa' ghadira taht il-bieb tal-garaxx li huwa ta' l-injam u li kien qed isirlu l-hsara.

Ir-rikorrenti tispjega li l-intimati Farrugia ftit li xejn kienu ghamlu, ghajr tibdil tat-tank ta' l-ilma, it-tnehhija tal-kennel. Hija kompliet tispjega li

l-Perit inkarigat minnha kien ordna lill-intimati Farrugia sabiex inehhu lasti tal-inxir li zied fuq proprjeta’ ta’ terzi. Tghid li l-istess Perit kien anke kiteb lil tas-Sanita’ biex jiehu xi forma ta’ azzjoni dwar l-ilma u meta effettivament kien ghamel spezzjoni l-ufficjal kien innota li kienu saru hsarat u kien hemm ‘leakages’ tal-ilma fis-saqaf.

Spjegat li meta hija kienet marret taghti kopja tar-rapport redatt mill-Perit taghha lill-intimati Farrugia, dan ta’ l-ahhar kien wegibha li ma ghandux bzonn dan ir-rapport u li kien ser jarmih ghalkemm wara kien zammu. Ziedet li dak inhar stess hija kienet infurmatu li kienet lesta li tiehu azzjoni jekk ma kienux ser jaghmlu t-tiswijiet. Kompliet li l-intimata kienet ilmentat li ghandha saqaf perikoluz, ghaliex jimmolla u wara li stedinha go darha sabiex tispezzjoni l-hsara li qed iggarrab l-istess rikorrenti, l-intimata Farrugia baqghet mistaghgba bil-hsarat li kienu ikkawzati fil-proprjeta’ minhabba l-ilma li kien gej minn ghandhom.

Tghid li fis-sajf tal-2014, ir-ragel taghha kien fil-fond 35 u sema’ xi tektik fil-fond ta’ fuq u meta avvicina lil Farrugia, dan ta’ l-ahhar kien infurmah li ser jirranga il-kamra tal-banju u li fuq talba ta’ zewgha kienu hadu lill-Perit taghhom biex itih parir dwar kif ghandu jsir ix-xoghol izda minhabba l-attitudni xejn sabiha ta’ l-intimat Farrugia, il-Perit taghha telaq ’il barra.

Ix-xhud spjegat li l-hsarat li saru tul il-kors tal-kirja kif ukol tibdil strutturali ma kienux maqbula u miftehma la maghha u wisq anqas ma l-antenati taghha u fi kwalunkwe kaz ix-xoghol ma sarx skondtis-sengha u l-arti u feggew hsarat fis-soqfa kif jirrizulta mir-rapporti tal-perit inkarigat minnha. Tghid li minkejja li l-intimati huma obbligati jaghmlu tiswijiet, dawn ma sarux ghax hija giet infurmata minn Mary Farrugia li ma jridux jaghmlu spejjez fi hwejjeg haddiehor. Ziedet li hija kienet

infurmata li hija lesta li taghmel ix-xoghol mehtieg bil-patt li tizdied il-kera fuq l-ispiza kapitali izda ma kienx hemm qbil.

Ir-rikorrenti kkonkludiet li din is-sitwazzjoni hija inaccettabbli ghax bin-nuqqas ta' manutenzjoni ta' l-istess fond, il-fond taghha ser jispicca fi stat dilapidanti u jiggarraf b'tort biss tal-istess konjugi Farrugia minhabba negligenza u nuqqasijiet taghhom fit-tiswija ta' l-istess fond.

Xehed il-**Perit Anton Zammit** nhar is-26 ta' Ottubru, 2015[2] fejn ikkonferma l-kontenut tar-rapport redatt minnu u prezentat fl-atti[3] u spjega li huwa mar fuq il-post darbtejn u seta' jikkostata l-hsarat.

Spjega li l-ewwel darba li mar kien f'Mejju tas-sena 2013 u r-rapport datat Lulju 2013 meta l-inkwilin kien informa lir-rikorrenti li kien qieghed jghix f'post perikoluz, izda huwa ma kienx qabel li l-proprjeta' kienet fi stat perikolanti ghall-inkwilini.

Spjega li huwa gie muri r-rapport tal-Perit ta' l-intimati li kien jghid li l-fond qieghed fi stat ta' periklu u kien ha nota tal-hsarat li kien hemm elenkati, izda huwa ma qabilx maghhom, filwaqt li kompla jghid li l-hsarat kollha gew kkawzati b'rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni. Xehed li seta' jikkonstata li l-intimati ma kienux jizbhu il-hitan, nuqqas ta' tikhil li jwassal ghall-perkolazzjoni ta' l-ilma u li eventwalment jikkawza moffa etc, tieqa miksura, il-fatt li kawza tal-piz tal-hwejjeg fuq il-hbula ta' l-inxir kienet qed isir hsara fl-opramorta, leak fil-kamra tal-banju.

Il-Perit zied li l-fond minn gewwa kien mitluq u li t-tieni spezzjoni li huwa ghamel fil-fond sabiex jiddetermina saritx il-manutenzjoni

[2] A folio 59-61 tal-process
[3] A folio 17-25 tal-process.

mehtiega saret fil-31 ta' Mejju 2014 u li matulha seta' jinnota li l-katusi ta' barra li kienu nbidlu pero' ma kienux isiljati; fl-arkata li kien hemm fuq naha ta' gewwa kien fiha numru ta' metal bolts illi biex taqlahom illum sa taghmel certu hsara. Spjega li dak inhar huwa kkonkluda li ebda manutenzjoni ma saret.

In kontro ezami, mistoqsi dwar kommunikazzjoni mal-Perit tal-inkwilini, huwa spjega li kien hemm xi komunikazzjoni bejn l-ewwel u tieni rapport tieghu filwaqt li zied li tiswijiet ta' natura ordinarja ma kienux qed isiru, izda ma setax jikkwalifika kemm ilhom sa jsiru. Mistoqsi jekk setghex jikkonstata hsarat ta' natura straordinarja bhal per ezempju hsara fis-soqfa spjega li qasma mat-travu illi minnha jkun dahal l-ilma ma tikkwalifikax bhala hsara straordinarja izda spjega li hsara straordinarja jkun ifisser hsara li tkun waslet fil-limitu tal-istruttura u li trid tinbidel.

Gaetano Attard xehed[4] nhar is-26 ta' Ottubru, 2015 fejn spjega li huwa jigi r-ragel tar-rikorrenti Filippa Attard u li gieli acceda fil-fond mertu ta' din il-kawza biex jitkellem ma' l-intimat Farrugia ghax kien qieghed jaghmel xi xoghol fil-kamra tal-banju u kien talbu biex jiehu l-Perit. Zied jghid li huwa kien mar mal-Perit taghhom u kien innota hsarat fil-post fosthom nuqqas ta' tikhil meta inbidel 'pipe' antik ghal wiehed gdid bil-konsegwenza li qieghed johrog l-ilma fuq il-bejt ta' tahtu, l-arbli tal-inxir kienu qed jikkawzaw hsarat fl-opramorta u tikhil fuq barra ma sarx. Zied jghid li minkejja li f'positijiet kien sar xoghol ta' tikhil, dan ma saritx skont is-sengha u l-arti bil-konsengwenza li dahal l-ilma mis-saqaf u hemm sinjali ta' moffa u kkonkluda li kien sar xoghol strutturali konsistenti fi tnehhija ta' hajt sabiex saret arkata minghajr l-awtorizzazzjoni taghhom.

[4] A folio 62-63 tal-process

Nhar il-5 ta' Dicembru 2015 xehed[5] l-intimat **Innocent Farrugia** fejn spjega li huwa ilu jirrisjedi fil-fond mertu ta' din il-kawza ghal 31 sena, liema fond huwa ha minghand l-antenati tar-rikorrenti b'titolu ta' cens temporanju. Ix-xhud spjega li huwa kien talab lir-rikorrenti sabiex tirrangalu l-hsara izda r-rikorrenti kienet infurmatu li dan ma kienx possibli ghax ghandha hafna spejjez. Xehed li s-soqfa ha jaqghu u kien inkwetat bil-bosta ghax ghandu tlett (3) itfal u minkejja l-interpellazzjonijet lir-rikorrenti, din qatt ma riedet tirrangalu tant li kien huwa li kellu jirranga l-fond minn gewwa tant li ghamel il-kmamar kollha inkluz il-kamra tal-banju filwaqt li spjegat li hu rranga s-soqfa minn taht u ghamel il-'membrane' fuq il-bejt u baqa sejjer s'isfel fejn ghandu s-salott.

Spjega li minkejja li l-perit tar-rikorrenti kien infurmah li s-saqaf jinsab fi stat tajjeb, fil-fatt dan l-istess saqaf huwa mzaqqaq tant li kull meta taghmel ix-xita, jkun hemm dawra kbira bl-ilma fuq il-bejt tant li anke meta ngagga lil Perit Bezzina, dan kien ikkundannalu l-post izda spjega li wara li ghamel ix-xogholijiet, illum il-gurnata s-soqfa jinsabu fi stat tajjeb.

Mistoqsi min huwa obligat jaghmel it-tiswijiet, l-intimat Farrugia spjega li hija proprju r-rikorrenti bhala sid tal-fond li hija obligata taghmel xogholijiet u minkejja li dam jghidilha aktar minn 10 snin, din qatt ma accettat.

In kontro ezami, l-intimat Innocent Farrugia xehed li l-hsarat ilhom jigu kkawzat tul is-snin u r-rikorernti qatt ma ghamlu ebda manutenzjoni gewwa d-dar. Mistoqsi jekk hux konoxxenti li l-obbligu li jirranga huwa effettivament fuqu, ix-xhud irrisponda fil-pozittiv filwaqt li tenna li huwa irranga kollox u nefaq hafna flus biex kesa l-hajt. Spjega li dan

[5] A folio 107 -123 tal-process

huwa ghamlu madwar 15-il sena qabel u kien ghamel isfel u cioe' l-intrata u s-salott ghax ma setax ikompli. Kompla jghid li kull darba li jitilghu fuq il-bejt il-mara tieghu kienet tigbidlu l-attenzjoni fuq kif qed jizzaqqaq is-saqaf u kienu jikinsuh u kien anke talab lir-rikorrenti tirrangah izda kienet infurmatu li ghandha hafna spejjez. Jghid li dan kien madwar hames snin ilu izda s-saqaf ilu jizzaqqaq madwar 10 snin.

Mistoqsi dwar x'manutenzjoni kien jaghmel, jghid li kull sena jizbogh il-bejt biz-zebgha tal-plastik biex ma jqattarx il-bejt u ghamel il-'membrane' ukoll.

Mistoqsi jekk ix-xoghlijiet sarux wara li nfethet il-kawza, l-intimat irrisponda fin-negattiv filwaqt li kompla li huwa dejjem jirranga fid-dar izda specifika li wara li nfethet il-kawza huwa kien zeba' l-kamra tat-tfal u beda jirranga tarag. Huwa cahad li l-kamra tal banju saret wara li r-rikorrenti fethet il-kawza u spjega li din bidluha madwar sentejn qabel ghax martu dejjem kienet tghidlu sabiex ibidluha peress li ma kinitx sabiha tant li ghamluha kollha bil-madum.

Mistoqsi jekk din l-istess kamra tal-banju kellix pipijiet iqatru, huwa spjega li meta ġab lil tas-sanita' sentejn qabel u tefghu il-kulur, minn imkien ma hareg ebda kulur u l-ufficjal tas-sanita infurmah li ma ghandux hsara xejn. Ix-xhud tenna ghal darb'ohra li huwa kull sena kien jirranga fil-post izda l-aktar tiswijiet u manutenzjoni li ghamel kien proprju fuq il-bejt.

B'referenza ghall-katusi, l-inkwilin Farrugia spjega li l-katusi ma jistax ibiddilhom ghax qeghdin f'tar-rikorrenti u kull ma hemm huma katusi mifqughin izda dawn bibidlhom meta ghamel il-kamra tal-banju. Spjega li meta r-rikorrenti infurmatu li kellu hsara fil-katusi, dan qala' l-madum

sabiex jiccekkja izda kkonferma li l-katusa mhux imkissra u kienet ghadha gdida.

Tenna li hdax-il sena qabel huwa kien inkariga haddiem sabiex jaghmillu l-hitan fuq l-antik u minn dak inhar ’il quddiem qatt ma ghamel xoghol iehor peress li ma kellux hsarat fuq gewwa. Madanakollu spjega li mindu spicca c-cens kellu hsarat fuq il-bjut. Mistoqsi jikkonferma li qatt ma rranga s-soqfa, l-intimat Farrugia wiegeb “Ghax iridu jinqalghu, jiena gibt il-perit u qalli hawn hekk iridu jinqalghu s-soqfa xi darba qalli ghax illum jew ghada ha jaqghu fuqkom” u kompla li s-soqfa min dejjem kienu qeghdin jizzaqqu mhux biss minn meta l-fond inqaleb f’kera u kkonferma li meta huwa ha l-fond b’titolu ta’ cens temporanju, s-soqfa kienu tajbin.

In ri-ezami, ix-xhud intalab jispjega x’manutenzjoni sar qabel u wara li inftehet il-kawza bix-xhud jghid li qabel ma infethet il-kawza huwa kien irranga l-kamra tat-tfal, bajjadha u kahhalha filwaqt li spjega li kull sena huwa jaghmel tiswijiet fid-dar.

L-intimata **Mary Farrugia** xehed nhar l-24 ta’ April, 2018[6] fejn spjegat li hija tirrisjedi fi proprjeta’ li jappartjeni lir-rikorrenti gewwa 34, Triq San Leonardu, Hal Kirkop u ilha tghix ma’ zewgha u tlett itfal fih ghal 31 sena. Mitluba tikkummenta fuq dak li allegat ir-rikorrenti u cioe’ li ma sarx manutenzjoni hija t li huma dejjem ghamlu u rrangaw affarijiet fil-post izda manutenzjoni mir-rikorrenti qatt ma sar. Spjegat li huma jizbghu l-fond kull tlett snin, biddlu l-kamra tal-banju darbtejn ghax sid il-fond kienet ilmentat li kellha ilma diehel ghal ghandha u allura kellhom ibidluha. Spjegat ulterjorament li huma kienu anke fethu hnejja fis-salott sabiex ikollhom id-dawl.

---

[6] A folio 128-143 tal-process

Tghid li minkejja il-manutenzjoni li taghmel ma’ zewgha, s-soqfa “ha jimulaw, danger” ghax ir-rikorrenti qatt ma accettat li taghmel manutenzjoni fil-post. Kompliet li kienu anke marru il-pulizija wara li kienu ghamlu rapport u tas-Sanita’ wara li ghamlu rapport fuq l-istat tal-fond. Spjega li l-Perit taghhom Toni Bezzina kien qalilhom li l-fond mhux dicenti u kien hemm numru ta’ affarijiet li kienu jehtiegu manutenzjoni fosthom soqfa u hitan ta’ wara. Ix-xhud spjegat li mill-art tas-salott jitla’ l-ilma minnu.

In kontro ezami ix-xhud qablet ma’ dak suggerit lilha u cioe li ir-rikorrenti kienet ingaggat Perit sabiex imur jispezzjoni l-fond u li kien tkellem mal-Perit taghhom u kkonfermat ulterjorament li t-titolu tal-fond kien b’cens temporanju ghal 31 sena u inqaleb f’kera fis-sena 2008. Misotqisija tispjega liema saqaf hija ghamlet referenza ghalih meta qalet li imbewwaq u jirbomba, hija qalet li tal-kamra taghha u tat-tfal. Mitlub tispjega jekk il-Perit taghhom infurmahomx li s-saqaf qed jirbomba kawza ta’ hsara li gratlu matul is-snin hija tghid li meta huma dahlu fil-fond, is-saqaf kien diga hekk u kkonfermat li ma ghamlet ebda xogholijiet biex is-saqaf ma jibqax jirbombja anke meta l-fond kien ghandha b’cens u ma tiftakarx jekk ghamlux ‘membrane’ jew xi haga ohra izda kkonfermat li jizbghuh biex ma jqattarx ghax kien iqattar minn kullimkien.

Mistoqsija jekk il-kamra tal-banju inbidlitx wara jew qabel giet stitwita l-kawza izda qabel ma acceddew il-Periti tal-Qorti ghax kienu gew infurmati li niezel l-ilma minn ma xi katusa gol-bitha ta’ tahthom.

Mitluba tispjega ghaliex ghamlu rapport lil Pulizija fejn allegaw li s-soqfa kienu fi stat hazin, hija spjegat li s-soqfa dejjem l-istess baqghu u kkonfermat li ‘membrane’ sar lejn l-ahhar tac-cens u dan jaghmluh bejn wiehed u iehor kull tlett snin jew kull sentejn.

Nhar il-15 ta' Novembru, 2018 xehed **PS 1227 Malcolm Pace**[7] li jipprezenta rapporti li saru mill-intimati rigward il-fond jew fil-konfront tar-rikorrenti. Huwa spjega li sar rapport nhar is-26 ta' Awwissu 2013 gewwa l-ghassa taz-Zurrieq minn Vincenti u Mary konjugi Farrugia fejn infurmawh li d-dar fejn kienu joqghodu u li kienet bil-kera minghand ir-rikorrenti kellha diversi hsarat fis-soqfa kollha, kemm dawk ta' mal-bejt kif ukol mal-kmamar t'isfel. Spjega li Vincent Farrugia infurmah li fi Frar ta' dik is-sena kienu gibdu l-attenzjoni tas-sid li marret flimkien mal-Perit taghha u wara li hadet parir mill-Perit taghha, hija infurmathom li ma kienx hemm hsarat fid-dar u li ma kien hemm l-ebda periklu.

Spjega li gie infurmat li Vincent Farrugia qabbad perit tieghu, bl-isem ta' Anthony C. Bezzina fejn mar gewwa d-dar residenzjali taghhom u ghamel rapport u gibed xi ritratti tal-hsarat li kien hemm go fih. Zied jghid li wara kienu marru ghand l-avukata taghhom Dr. Marion Camilleri fejn hadu r-rapport tal-perit u l-avukat baghtet ittra lis-sid bid-data ta' 26 ta' Lulju tal-2013 izda b'risposta ghall-ittra s-sid kienet infurmatu li ma kienx hemm periklu.

Ix-xhud spjega li huwa acceda fil-fond mertu ta' din il-kawza u seta' jinnota b'mod vizibli li hemm xi hsarat fix-xorok u fis-soqfa u xi konsenturi ukol ma' xi hitan kif ukol dak kollu li kien hemm deskritt fir-rapport tal-perit. Spjega ulterjorament li Mary Farrugia infurmatu li meta taghmel ix-xita kien jidhol xi ilma mis-soqfa ta' xi kmamar, li l-art tal-kmamar tas-sular ta' fuq jimmulaw u jirrbombjaw, u li meta tahsel l-art ma tistax tahsel b'hafna ilma ghax jinzel fis-sular ta' isfel minn go l-madum.

[7] A folio 151 – 159 tal-process

Jghid li bhala parti mill-investigazzjoni huwa baghat ghas-sid li marret nhar id-29 ta’ Awwissu 2013 u spjegatlu li hija saret taf bil-hsarat proprju wara li kienet waqfitha biex tfakkarha thallas il-kera. Gie infurmat li hija hadet il-Perit taghha sabiex jispezzjona l-fond u ra li kien hemm xi hsarat fis-soqfa kkawzati mill-inkwilini u kienet infurmatha li l-hsarat kienu responsabbilita’ taghhom li jsewwu. Spjega li sid kienet anke qaltlu li ftit wara hija kienet irceviet ittra legali minghand l-avukat ta’ l-inkwilini.

Kompla jghid li Attard bhala sidt il-post qatt ma kienet harbet mir-responsabilita’ tant kemm hu veru li meta kien gibdulha l-attenzjoni tal-hsarat immedjatament hija hadet il-perit tal-fiducja taghha fuq il-post li kien serhilha rasha li hsarat strutturali ma kienx hemm u li ma kien hemm l-ebda periklu mill-inkwilini.

In kontro ezami huwa spjega li kieku meta mar fuq il-post kien hemm periklu kien jiehu l-proceduri kif aghmlu is-soltu meta jkollna rapport ta’ ‘dangerous structure’.

Konkluzjonijiet Esperti Teknici

Il-Bord appunta Esperti Teknici sabiex jikkonstataw il-hsarat allegati mir-rikorrenti, liema Esperti prezentaw ir-relazzjoni taghhom fl-1 ta’ Gunju, 2016[8] u kkonkludew is-segwenti:

> “05 L-esponenti membri nnotaw li saru xogholijiet ta’ manutenzjoni ricentament fil-fond. Dan hu rifless fir-ritratti li hadu l-esponenti membri waqt l-access u li huma hawnhekk annessi.

[8] A folio 72-91 tal-process.

06 inbniet qoxra gdida fuq il-hitan antiki tal-kamra t'isfel, is-salott, probabilment minhabba problemi ta' umdita'. Jidher li l-arkata li taghti mill-entrata ghas-salott kienet mibnija fl-ahhar snin u mhux parti mill-istruttura originali. Dan ix-xoghol sar mill-intimat.

07 il-kamra tal-banju fil-livell intermedjarju giet attrezzata ricentament mill-intimat. X'aktarx kien hemm sitwazzjoni ta' perkolazzjoni tal-ilma fis-saqaf ta' taht din l-istess karma. Xiehda ta' dan huma t-tbajja fis-saqaf in kwistjoni li huwa tal-konkos (ara ritratti P31 u P32). Jidher illi l-katusi nbiddlu ukoll. Pero' il-fili tal-faccati li jaghtu ghal barra ta' din il-kamra huma kwazi kollha miftuhin u ghandhom bzonn jitkahhlu.

08 Fil-kamra tas-sodda (2) pavimentata bil-madum tal-kulur, hemm xi madum mkisser u ohrajn jiccaqalqu. Dan ma jidhirx li huwa sforz ta' xi movement tal-bini izda sempliciment minhabba caqlieq fit-torba ta' taht l-istess madum. Il-kamra tas-sodda li tigi fuq terzi hi pavimentata bic-cangatura tal-franka. Barra mill-kamra tas-sodda (2) li hi imsaqqfa bit-travi tal-hadid u xorok, il-kommoditajiet l-ohra kollha ta' dan il-fond huma kollha imsaqqfa bit-travi tal-injam u xorok tal-franka.

09 Il-bejt jinsabu mizmum fi stat tajjeb ghalkemm jista' jkun li jingabbru xi ghadajjar f'xi zoni fejn il-qlib mhux qieghed tajjeb.

10 Il-Membri Teknici jidhrilhom illi l-fond jinsabu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ma jidhirx li hemm problemi strutturalment"

Permezz ta' nota[9] datata 26 ta' Ottubru, 2016, l-esperti teknici gew mitluba jirrispondu numru ta' mistoqsijiet u li ghalihom huma taw is-segwenti risposti permezz ta' Nota taghhom prezentata fit-28 ta' Frar, 2017[10]:

1. Fid-data tal-access, il-fond kien jidher fi stat ta' manutenzjoni tajjeb u ghalhekk dan ifisser li kien qed issirlu manutenzjoni, bhal xoghol ta' zebgha, regolari.

2. L-esponenti Membri Teknici jikkonfermaw illi l-qoxra hija wahda gdida u li ma mbnietx mal-istruttura principali.

3. L-esponenti Membri Teknici ma jistghux jaghtu data preciza. Pero din il-kamra tal-banju m'hix wahda antika.

4. Dan jista' jkun, pero' ma jistax jigi ikkonfermat minghajr ma ssir investigazzjoni fil-fond in kwistjoni, liema investigazzjoni x'aktarx trid tkun intruziva.

5. Dan jista' jkun, pero' ma jistax jigi ikkonfermat minghajr ma ssir investigazzjoni fil-fond in kwistjoni, liema investigazzjoni x'aktarx trid tkun intruziva.

6. B'referenza ghal para. 7 tar-rapport taghhom, l-esponenti Membri Teknici ikkonstataw illi l-faccata tal-kamra tal-banju ghandhom bzonn jitkahhlu.

---

[9] A folio 93 – 94 tal-process.
[10] A folio 100-101 tal-process.

7. Kien hemm problema ta' perkolazzjoni ta' l-ilma. L-esponenti Membri Teknici ma jistghux jikkonfermaw jekk dan ghadux il-kaz.

8. Il-probabbilta' hija li kienet problema fis-sistema ta' l-ilma jew tad-dranagg tal-kamra tal-banju, izda issa li l-kamra tal-banju nbidlet huwa difficli li dan jigi ikkonfermat.

9. Dan ma jistax jigi konkluz jekk l-ewwel, ma jsirux xogholijiet rimedjali fil-fond sottostanti.

10. Il-faccata ghandha bzonn xoghol ta' restawr. Il-hitan ta' fuq il-bejt huma mizmuma tajjeb.

11. L-esponenti Membru Teknici jsosstnu illi saret manutenzjoni ordinarja fil-fond.

12. It-tieqa fir-ritratt P33 ghandha hgiega wahda ta' fuq mkissra.

13. L-esponenti Membri Teknici hadu konjizzjoni tal-process.

14. B'referenza ghal para 10 tar-rapport taghhom, l-esponenti Membri Teknici rraportaw illi m'hemmx problemi strutturali fil-fond in kwistjoni.

15. Mill-ispezzjoni vizwali taghhom, l-esponenti Membri Teknici jidhrilhom illi t-travi tal-hadid huma fi stat tajjeb.

16. Mill-ispezzjoni vizwali taghhom, l-esponenti Membri Teknici jidhrilhom illi t-travi tal-injam huma fi stat tajjeb.

17. L-esponenti Membri Teknici ma nnotawx li kien hemm ‘drains’ iqattru.

18. Seta’ sar xoghol iktar pulit u organizzat.

19. Ara risposta no. 10.

20. Jista’ jkun hemm periklu ta’ perkolazzjoni ta’ l-ilma jekk il-fili jkunu jiftuhin. Pero’ ma jidhirx illi hemm din il-problem fil-faccata tal-fond in kwistjoni.

21. L-istharrig ta’ permessi ma kienx mertu tal-inkarigu tal-esponenti Membri Teknici.

Ulterjorament, mitluba sabiex jipprovdu kjarifika, permezz ta’ Nota[11] datat 16 ta’ Mejju, 2018 huma spjegaw li:

1. Fid-data tal-access, kien hemm sinjal (bhal tbajja) fit-tarag li jindikaw li xi darba kien hemm problema ta’ perkolazzjoni tal-ilma. Madankollu l-Periti membri huma ta’ l-opinjoni li din kienet problema fil-passat. Ma kienx il-mertu taghhom li jaghmlu investigazzjoni aktar fid-dettal (billi jordnaw li jsiru xi testijiet) biex is-sors tal-perkolazzjoni jigi stabbilit.

2. Il-Periti Membri ndikaw fir-rapport taghhom illi l-faccati tal-bitha m’humiex mkahhla skond kif titlob is-sengha. L-anqas dehru mkahhla sew il-katusi. Il-fili miftuhin kif ukol in-nuqqas tat-tikhil kif suppost jista’ jwassal ghal dhul tal-ilma fil-fond in kwistjoni.

[11] Afolio 146 tal-process.

3. Ir-risposta tal-mistoqsija numru 20 kienet taghmel referenza ghall-faccata ta' barra. Ir-ritratti P34 u P35 huma tal-bitha interna fejn il-periti membri kkondermw illi, fid-data tal-access, kien hemm xi fili miftuhin.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qeghdin jitolbu r-ripreza tal-fond mikri lill-intimati u dan fuq il-premessa ta' sostenn ta' hsara konsiderevoli fil-fond kawza ta' nuqqas ta' manutenzjoni;

Mhux ikkontestat li t-titolu li bih l-antenati tar-rikorrenti trasferixxew l-fond mertu ta' din il-kawza lill-intimati kien permezz ta' cens temporanju liema cens ghalaq fil-21 ta' Jannar, 2008 u gie kkonvertit f'kera a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-intimati konjugi Farrugia jaqblu li l-fond kien qed jigi milqut bi hsarat tant li l-istess intimati sostnew li huma interpellaw lir-rikorrenti diversi drabi sabiex jirrangaw l-hsarat ta' natura straordinarji izda tennew li r-rikorrenti baqghu inadempjenti. L-istess intimati anke ghamlu rapport lill-Pulizija u mad-Dipartiment tas-Sahha Pubblika dwar dan u talbu lill-Avukat tal-fiducja taghhom sabiex tibghat ittra ghan-nom taghhom li permezz taghha tinterpella lir-rikorrenti jaghmlu xoghlijiet rimedjali. Il-Bord jinnota li din kienet id-difiza ta' l-intimati.

Qabel ma l-Bord sejjer jghaddi biex jevalwa r-rapporti peritali u jiddeciedi jekk sarlux hsara o meno, l-Bord ihoss li f'dan il-kaz ghandu janalizza u jispjega min huwa responsabbli ghar-riparazzjoni kemm ordinarja kif ukoll straordinarja f'kazijiet bhal dak *de quo* u cioe' meta t-

titolu ikun wiehed ta' cens temporanju li wara l-gheluq tieghu, ikkonverta f'kera.

Illi l-artikolu 1505 tal-Kap 16 jipprovdi li c-censwalist ghandu jzomm il-fond fi stat tajjeb b'dana li c-censwalist hu obbligat li jaghmel ir-riparazzjonijiet kollha necessarji bla differenza jekk l-istess ikunu ta' natura ordinarja jew straordinarja.

L'enfiteuta ha assunto verso il direttario l'obbligo di migliorare il-fondo; ma chi e' tenuto a migliorare non e' forse molto piu tenuto a conservare? E' egli possibile sodisfare l'obbligazione di migliorare, senza sodisfare in pari tempo quella di conservare ? Ora, le riparazioni, siano pure straordinarie, hanno per iscopo la conservazione della cosa; dunque esse debbono far carico all'enfiteuta. (Ricci Vol V111 pag 48).

L-artikolu 1507 tal-Kap 16 jistipula s-segwenti:

> *Hu dmir taċ-ċenswalist li jesegwixxi kull obbligu li skont il-liġi għandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet:*
>
> *Iżda, jekk għall-esekuzzjoni ta' dan l-obbligu tkun meħtieġa spiża kbira, u l-enfitewsi tkun għal żmien, il-qorti tista', fuq talba taċ-ċenswalist, iġġiegħel lill-padrun dirett joħroġ sehem minn din l-ispiża, skont ma jkunu l-pattijiet tal-enfitewsi, iż-żmien li jkun baqa' biex tispiċċa, is-somma taċ-ċens, u ċirkostanzi oħra tal-każ.*

Ghaldaqstant jirrizulta mill-artikolu hawn citat, li l-istess artikolu, wara li jobbliga lic-censwalist li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet, timmitiga dak l-obbligu billi tipprovvdi li c-censwalist jista' ma jkunx responsabbili ghall-ispejjez

kollha fil-kaz fejn l-enfitewsi tkun ghal zmien u l-ispiza involuta tkun wahda kbira.

L-Art 1518 tal-Kap 16 jaqra hekk:-

> *(1) Il-padrun dirett jista` wkoll jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jirtadd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-ħsarat, jekk il-fond ikun tgħarraq ħafna, u ċ-ċenswalist ma jippruvax li dan ġara mingħajr ħtija tiegħu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 15l6.*
>
> *(2) Dan igħodd ukoll jekk it-tagħriq ikun ġara fil-miljoramenti mibnija fil-fond.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/GCD) tad-19 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**Mario sive Maurice Dimech vs George Zammit**" inghad :-

> "Barra minn hekk, l-obbligazzjonijiet ta` enfitewta ma humiex biss bhal dawk ta` kerrej, ghax ghandu l-obbligu mhux biss illi ma jaghmilx hsara fil-fond izda wkoll illi lill-fond igibu `l quddiem. Tassew illi, skond l-Art. 1518 tal-Kodici Civili, imsemmi mill-konvenut, l-enfitewta jwiegeb biss ghall-hsarat li graw bi htija tieghu, izda fil-kaz tallum il-konvenut kien intrabat illi jrodd il-fond fi stat tajjeb fi tmiem is-subenfitewsi, u din l-obbligazzjoni ma torbotx biss jekk il-fond kien fi stat tajjeb fil-bidu izda torbot ukoll jekk il-fond ma kienx gà fi stat tajjeb ; li l-fond jingieb `il quddiem hija, wara kollox, il-funzjoni ekonomika tal-kuntratt ta` enfitewsi".

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/GV) tad-29 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Kontessa Maria Deguara Caruana Gatto vs Philip Grima et**" inghad:-

> Il-kompitu u l-obbligu tal-utilista` kif jemergi mil-ligi stess, u cioe` li jimponi fuqu d-doveri elenkati fl-artikoli 1505 u 1507 tal-Kodici Civili, m`ghandiex thalli dubju dwar liema huma l-obbligi rikjesti minnu. Fit-termini tal-artikolu 1505 tal-Kodici Civili, l-utilista ghandu jzomm u fiz-zmien li jmiss irodd il-fond lura fi stat tajjeb. Inoltre fit-termini tal-artikolu 1507 tal-istess Kodici, hu dmir tieghu li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta` bini jew artijiet. <u>Jekk wiehed jabbina dawn iz-zewg obbligi flimkien, facilment jifhem ghaliex fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza ta` dawn il-Qrati, gie deciz li l-obbligu tal-utilista ma jieqafx filli jaghmel ix-xoghol ta` manutenzjoni ta` rutina, izda minn zmien ghal zmien, skond il-htiega, jaghmel dak kollu necessarju biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta` manutenzjoni, u anke li jimmeljorah jekk ikun il-kaz. Jigifieri, jekk il-fond oggett tal-enfitewsi jipprezenta difetti, hsarat jew nuqqasijiet ohra, id-dover tac-censwalist, tal-utilista, huwa illi ma jhallihx jiddeterjora, jirreparah u jimmeljorah. Fil-kuntratt li bih jigi moghti cens, hemm dejjem il-patt, jekk ukoll ikun sieket u ma jinkitibx, li l-enfitewta ghandu d-dmir mhux biss li ma jhallix li l-artijiet moghtija b`cens ma jmorrux lura, izda li ghandu jgibhom `il quddiem u jaghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex igibhom il-quddiem.</u>

Il-Qorti kompliet hekk :-

> … jekk l-utilista jkun ha post b`cens fi stat li kien jipprezenta certu nuqqasijiet, kellu d-dover mhux biss li ma jhallihx ikompli

jiddeterjora izda li jirranga dak li kien hemm hazin, u jgibu `l quddiem, ghax l-oneru tieghu huwa dak ta` utilista li jippossjedi `utli dominus`. Hu ghandu dan l-obbligu wkoll, ghaliex bin-nuqqas ta` manutenzjoni, kwalunkwe hsara li tkun diga` tezisti, tiddeterjora (ara wkoll sentenzi App Borg vs Abela Mizzi Vol LXXX p11 p 352 ; P.A. JSP H. Schembri vs M. Minuti 5/10/94 ; PA AM J Mifsud vs E. Zammit 4/10/95).

Artikolu 12(4) tal-Kap 158 jistipula s-segwenti:

(4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-egħluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l**-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens**. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar

Illi ghalhekk jirrizulta li d-difiza ta' l-intimati ma fijix mis-sewwa u dan stante li minkejja li l-intimati illum il-gurnata qieghdin igawdi l-fond b'titolu ta' kera, dan ma jfissirx li huma ma ghadhomx responsabbli ghall-manutenzjoni tal-fond bhala censtwalisti.

Il-piz probatorju tar-relazzjoni tal-perit tekniku

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. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta rrapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova …

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 kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>**" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998). Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din ilkonvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "**<u>Cauchi vs Mercieca</u>**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**<u>Saliba vs Farrugia</u>**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**<u>Tabone vs Tabone et</u>**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**<u>Calleja noe vs Mifsud</u>**" –

Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**<u>Attard vs Tedesco et</u>**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u "**<u>Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et</u>**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Dicembru 2008

Dwar l-istat ta' manutenzjoni tal-fond:

Dwar din il-kawzali ghar-ripreza, l-art. 9(a) tal-Kap. 69 jipprovdi li l-Bord ghandu jaghti l-permess biex ma jkunx hemm rilokazzjoni tal-kirja 'jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ikun għamel ħsara ħafna fil-fond'.

Il-kerrej hu mghobbi bl-obbligu li "jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554 (a), Kodici Civili). Li jfisser li hu tenut bi dmir li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond mikri lilu uti bonus paterfamilias. Dan skond il-principju ta' l-obbligazzjoni generali stabbilita fl-Artikolu 1126 (1) Kodici Civili. In mankanza, u salv il-prova kuntrarja jkollu jweigeb "ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu" (Artikolu 1561, Kodici Civili). Naturalment mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex il-kerrej jitlef il-pussess tal-fond imma hemm bzonn li dan ikun ta' certa importanza, dipendenti minn kwestjoni ta' grad u dik tal-valutazzjoni relattiva minn min hu msejjah biex jiggudika;

Il-konkluzjoni tal-membri teknici tal-Bord fir-relazzjoni taghhom, kienet wahda cara u cioe li l-fond kien jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni minghajr ebda problema strutturali.

Il-Bord huwa moralment konvint, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li l-intimat lesta t-tiswijiet mehtiega fis-sulari ta' fuq tal-fond mikri, fil-mori

ta' din il-kawza, u b'mod li kienu lesti qabel ma accedew il-Membri Teknici tal-Bord. Din il-konkluzjoni l-Bord wasal ghaliha wara li qies li:

(a) l-intimati ma kkontestax il-kontenut tar-rapport tekniku redatt mill-perit Joseph Attard;

(b) l-intimati ma kkontestax il-kontenut tar-ritratti pprezentati mir-rikorrenti;

(c) il-perit Bonnici nkarigat mill-intimat ma xehedx f'din il-kawza ;

(d) l-intimat ma ressaqx l-ahjar prova dwar meta ghamel it-tiswijiet, li certament gew jiswew ammont sostanzjali, u ghalhekk il-Bord ma jemminx lill-intimat meta jghid li ma zammx ricevuti u ma jiftakarx meta twettqu dawn ix-xoghlijiet.

(e) lx-xhieda ta' l-intimati ma qablitx meta gew mistoqsija meta effettivament saret il-manutenzjoni u cioe huwa qabel jew wara infethet il-kawza.

Stabbilit dan il-kwadru ta' fatti, il-Bord irid issa jikkunsidra jekk, mill-provi mressqa, jirrizultax li jinsabu sodisfatti l-kawzali tal-hsara hafna, u tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri, sal-livell mehtieg ghall-finijiet tal-permess mitlub b'din il-kawza.

Il-gurisprudenza taghna hija ferma u kostanti li s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament, li jissarraf fiha l-permess li jaghti dan il-Bord sabiex sid il-kera ma jirrilokax favur l-inkwilin, u li jista' jinghata biss ghal wahda jew aktar mir-ragunijiet elenkati fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69,

m'ghandhiex tinghata b'leggerezza jew awtomaticita', partikolarment meta jirrizulta li sid il-kera kellu modi ohra, anqas ta' hsara ghall-inkwilin, li bihom seta' jikkawtela linteressi tieghu u jottjeni t-twettiq tal-obbligi lokatizji tal-inkwilin.

Kif qalet l-istess Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza moghtija fl-24 ta' Mejju, 2005 fl-ismijiet **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard**, 'hu principju generali ta' ligi illi t-talba ghar-ripreza minn sid ta' fond ghandha tigi milqugha jekk il-kerrej tieghu, inter alia, ikun naqas li jezegwixxi l-kondizzjonijiet talkirja. Jinsab, pero, kawtelat illi mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond mikri imma hu necessarju li dak in-nuqqas ikun ta' certa importanza. Taht dan il-profil il-materja tirreduci ruhha ghal wahda ta' grad'.

Fil-kors tal-izvilupp tal-gurisprudenza twila ta' dan il-Bord u tal-Qorti tal-Appell fuq din il-kawzali tar-ripreza, gie spjegat li l-uzu mil-legislatur tal-frazi 'hsara hafna' turi bic-car il-hsieb tieghu li mhux kull nuqqas, minimu jew rimedjabbli, li jigi riskontrat fil-fond mikri, kellu jaghti lok ghat-twaqqif tat-tigdid, u l-konsegwenti zgumbrament tal-inkwilin.

Fis-sentenz moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-10 ta' Dicembru, 1951 fl-ismijiet **Santo Tonna vs Salvatore Portelli**, il-Qorti tal-Appell spjegat li '[b]iex l-inkwilin jista' jigi zgumbrat taht il-Ligi tal-Kera minhabba li jkun ikkaguna danni fil-fond, hemm bzonn li dawn id-danni jkunu konsiderevoli'.

Sussegwentament l-istess Qorti ta' l-Apell fil-kawza fl-ismijiet **Grazio Gerada vs Salvatore Pace**, deciza fil-5 ta' Marzu, 1984, l-istess Qorti ziedet tghid li, minhabba li d-danni jridu jkunu konsiderevoli, il-lokatur irid jipprovdi 'li dawn id-danni gew ikkagunati mill-kerrej'.

Il-ligi specjali fl-Artikolu 9 (a) Kapitolu 69 tispecifika bhala wiehed mill-kazijiet fejn sid tal-fond jista' jitlob ir-ripreza tieghu dak fejn il-kerrej ikun ghamel "hsarat hafna" fil-fond. Gie stabbilit mis-sentenza li t-terminu "hafna", "hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghallinterpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss malkwalita` u l-kondizzjoni tal-fond imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat ikunu ppregudikaw il-godiment tal-fond u linteressi tal-lokatur" ("Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kanonku Anton Galea et", 24 ta' April, 1998);

Fir-rigward, imbaghad, tal-kawzali tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri minhabba d-dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet ta' tiswija u manutenzjoni, il-Qrati taghna f'diversi sentenzi fosthom fid-decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fis-16 ta' Dicembru, 2002 fl-simijiet **Guza Camilleri et vs Raymond Chircop**, addottaw il-hsieb li n-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswija, anke jekk dawn l-obbligi jinkombu fuq l-inkwilin 'm'ghandux iwassal biex jiggustifika r-ripresa tal-fond ghal dawn ir-ragunijiet. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hsara hafna u konsiderevoli fil-fond, kif hekk irid it-test tal-ligi fl-Art 9(a) tal-Kap. 69. Dak rilevat mill-membri teknici il-Perit Joseph Briffa u l-Perit Danica Mifsud jista' jigi riparat minghajr is-sanzjoni drastika u estrema tal-izgumbrament'.

Applikati dawn l-interpretazzjonijiet kostanti ghall-kaz tal-lum, il-Bord huwa tal-fehma li l-fond mikri ma jirrizultax li fih dik il-hsara mehtiega mil-ligi biex tiggustifika s-sanzjoni estrema tar-ripreza tal-pussess mis-sid u lanqas gie ppruvat mir-rikorrenti li l-hsara li kien hemm fis-sulari ta' fuq kienet tinkwadra taht hsara hafna, filwaqt li jirrizulta li l-hsarat li kien hemm fil-fond mikri gew rimedjati, kwazi ghal kollox, fil-frattemp.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li jilqa' r-raba' eccezzjoni tal-intimat, u jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu, jichad it-talbiet tar-rikorrenti. Spejjez a karigu tar-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur