BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 15/2014/1

Joseph (KI 622142M) u Jane (KI 555743M) konjugi Pisani

vs

Mario u Mary Edith Role

Illum, 16 ta' Settembru, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fid-29 ta' Jannar, 2014 li permezz tiegħu l-atturi premettew:

> "Illi bi skrittura ta' lokazzjoni tas-7 ta' Novembru 1982 omm l-esponenti Joseph Pisani kienet kriet lill-intimat Role l-fond dekontrollat 'Aloisio' Pisani Court, Zerafa Street, Marsa bil-kera ta' LM100 fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem u dan għal perjodu ta' 10 snin kif jirriżulta mill-istess skrittura

ta' lokazzjoni hawn annessa u mmarkata bħala dokument A.

Illi fit-terminazzjoni tat-terminu lokatizzju, l-intimati ppretendew li jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni ai termini ta' l-Att XXIII tal-1979 b'żieda fil-kera ta' LM200 fis-sena li sussegwentement ikkontestaw.

Illi mill-1 ta' Jannar 2013 l-intimati kellhom jibdew iħallsu kera awmentata a tenur tal-Att X tal-2009 fis-somma ta' €490.13 fis-sena u dan mingħajr pregudizzju ta' kawża kostituzzjonali li ser tiġi intavolata mir-rikorrenti minħabba l-isproporzjoni li ġie kkawzat bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin fil-valur lokatizzju tal-fond imsemmi.

Illi minkejja dan, l-intimat ilu ma jħallas kera lir-rikorrenti mis-7 ta' Novembru 2008 sal-lum.

Illi Mary armla minn Anthony Pisani mietet fis-17 t' Awwissu 2003 u l-fond inkwistjoni mess lir-rikorrent Joseph Pisani.

Illi fil-frattemp ir-rikorrenti ppreżentaw kawża quddiem it-Tribunal tat-Talbiet iz-Zgħar li ġġib in-numru 829/09 fl-ismijiet 'Joseph Pisani vs Mario Role' deċiża fit-23 ta' Jannar 2013 fejn l-intimati Role ġew ikkundannati jħallsu s-somma ta' €349.41 sehemhom ta' tiswijiet tas-sistema tad-dranaġġ ta' katusi li kellhom jiġu sostitwiti minħabba xogħol ħażin fl-istess katusi li kienu tbiddlu mill-intimati.

Illi dawn ix-xogħlijiet fil-katusi kellhom isiru minħabba l-fatt illi l-intimati kienu biddlu l-katusi a spejjeż tagħhom u m'għamlux ix-xogħlijiet skond is-sengħa u l-arti tant li pperkola ilma fis-soqfa u fil-ħitan b'tali mod illi kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Godwin Aquilina tas-16 ta' Jannar 2014 hawn anness u mmarkat dokument B l-art tal-fond in kwistjoni u s-saqaf tal-basement proprjeta' tar-rikorrenti għandu jitbiddel għax huwa fi stat delapidanti.

Illi dawn il-ħsarat li ġew ikkawżati lir-rikorrenti mill-intimati li huma proprjetarji tal-basement sottostanti jammontaw għal aktar minn għaxart elef Euro stante li r-rikorrenti b'konsegwenza ta' dawn il-ħsarat kellhom isaħħu din l-istruttura bi travi u xogħlijiet oħra li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi t-tiswijiet strutturali fil-basement proprjeta' tar-rikorrenti saru riċentement u dan biex iżomm milli ċċedi l-art tal-proprjeta' tar-rikorrenti mikrija lill-intimati u proprjeta' oħra inkluż il-faċċata tal-istess binja liema ħsarat saru minħabba traskuragni da parti tal-intimati u għalhekk m'għandhomx l-intimati jkollhom dritt jitolbu r-rilokazzjoni tal-fond ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi minkejja dan kollu fit-28 ta' Awwissu 2013 b'rapport ieħor tad-Direttorat għas-Saħħa Ambjentali li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument C pajpijiet u drains oħra tal-kamra tal-banju fil-fond lokat lill-intimati qed ikompli

jipperkola ilma minkejja li jridu jsiru mill-istess intimati ai termini ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni.

Illi sussidjarjment u mingħajr pregudizzju għal premess jekk il-Bord iħoss li l-ħsara sofferti mir-rikorrenti mhux gravi biżżejjed biex itellfu lill-intimati l-kirja ta' l-istess fond a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta a tenur ta' l-Artikolu 1540(4) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta meta dawn ix-xogħlijiet strutturali jsiru neċessarji mhux b'tort tar-rikorrenti imma b'tort tal-intimati bħal fil-każ in eżami l-kera trid tiżdied b'6% fuq l-ispiża inkorsa liema spiża tiġi kwantifikata waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord:

1. Jogħgbu jordna r-ripreza tal-fond 'Aloisio' Pisani Court, 253 Zerafa Street Marsa fi żmien qasir u perentorju taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun stante illi l-intimati ma ħallsux il-kera puntwalment kif awmentat u kkawzaw ħsarat ingenti fil-fond lilhom lokat u fil-fond sottostanti proprjeta' tar-rikorrenti u dan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 9a u 9a(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju tal-premess, tiffissa l-kera gust u xieraq dovut lir-rikorrenti fuq il-fond dekontrollat in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 1540(4) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta galadarba l-intimati kkawzaw ħsarat

strutturali fil-fond lilhom lokat u fil-fond sottostanti proprjeta' tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti rigwardanti ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom li għad irid jiġi intavolat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali."

Ra illi l-intimati preżentaw risposta nhar it-13 ta' Marzu, 2014 fejn eccepew:

"1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi bi skrittura ta' lokazzjoni tas-7 ta' Novembru 1982 omm l-attur Joseph Pisani kienet kriet lill-esponenti l-fond dekontrollat 'Aloisio' Pisani Court, Zerafa Street, Marsa liema fond jifforma parti minn blokk ta' tlett appartamenti u basement u dan bil-kera ta' mitt lira tal-munita antika (LM100) fis-sena pagabbli bil-quddiem.

3. Illi huwa veru wkoll illi l-perjodu oriġinali tal-kirja kien ta' għaxar snin imma bħal ma' jgħid l-istess kuntratt ċitat mill-atturi (fit-tielet klawsola), kieku riedet tittermina il-kirja omm l-attur Joseph Pisani kellha tagħmel dan sena qabel ma' skorrew l-għaxar snin: 'jekk il-lokatur ikun irid jittermina jew joltera il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni wara t-terminu ta'

għaxar snin, ikun irid javza lill-inkwilin b'dan sena qabel l-iskadenza ta' għaxar snin'.

4. Illi din il-klawsola turi biċ-ċar illi l-intenzjoni tal-partijiet dejjem kienet illi l-kirja tkompli wara l-perjodu oriġinali imnizzel fil-kuntratt.

5. Illi mhux talli omm l-attur ma ridetx tittermina l-kirja wara s-sena 1992 talli meta skadew l-għaxar snin lanqas biss irrevediet il-kera u infatti baqgħet titħallas il-kera ta' Lm100 fis-sena bil-quddiem sakemm ġiet nieqsa fis-sena 2003 u l-fond li jokkupa l-esponenti wirtu l-attur Joseph Pisani.

6. Illi l-esponenti baqa' jħallas l-istess kera anke meta fis-sena 2003 l-attur Joseph Pisani, bħala sehmu mill-wirt t'ommu, ġie allokat l-fond li hu mikri għand l-esponenti fil-waqt li lappartamenti oħra ta' fuq l-esponenti missew lil ħut l-attur;

Mingħajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet l-oħra, dwar it-talba għat-terminazzjoni minħabba allegat nuqqas ta' ħlas ta' kera:

7. Illi l-esponenti dejjem ħallsu l-kera dovut u l-attur beda jitlob kera akbar minn dik li kien jistħoqqlu jieħu meta qabad u unilateralment qabad u irdoppja l-kera.

8. Illi l-konvenuti qatt ma aċċettaw dan l-awment u anke kieku ħallsuh għal xi perjodu ma jfissirx li l-kera ġiet stabbilita kif awmentat mis-sid.

9. Illi t-Tribunal tat-Talbiet Żgħar iddeċieda li ma kellux kompetenza li fuq il-punt dwar il-kera u għalhekk sakemm dan jiġi stabbilit minn organu kompetenti il-kera kellha tibqa' LM100 fis-sena. Madanakollu jiġi rilevat li għal perjodu l-konvenuti ħallsu aktar minn hekk biex b'hekk dak imħallas żejjed kellu jmur biex ikopri pagamenti susseġwenti.

10. Illi l-konvenuti offrew il-kera tant li bagħtu ċekkijiet lill-atturi – issa jekk dawn naqsu li jsarrfuhom ma jistgħux jillanjaw u jfittxu t-terminazzjoni tal-kirja minħabba nuqqas ta' ħlas.

11. Illi ukoll jekk l-atturi kienu qed jitolbu kera aktar milli kien dovut lilhom skont il-liġi ma jistgħux għax ma tħallsux dik il-kera hekk awmentata illegalment jitolbu tmiem dwar dan l-allegat nuqqas;

Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, dwar it-talba għat-terminazzjoni minħabba allegati ħsarat.

12. Illi dwar it-tallba għat-tmien tal-kirja minħabba l-allegati ħsarat jingħad illi din l-allegazzjoni ukoll hi infondata fil-fatt u fid-dritt.

13. Illi l-ħsarat imsemmija mill-atturi partikolarment dawk li qegħdin fis-soqfa huma ħsarat straordinarji li jinkombu fuq is-sidien għalhekk ma jistgħux ikunu kawza ġusta għal tkeċċija tal-inkwilin.

14. Illi ukoll ħsarat f'partijiet li ġejjin minn "Inspection box" komuni jaqgħu fuq is-sidien u fl-agħar ipotezi għall-konvenuti jinkombu mhux biss fuq l-esponenti imma fuq kull inkwilin jew proprjetarju ta' kull appartament fil-blokka, inkluż l-atturi u għalhekk ma jistgħux jintalbu mill-konvenuti biss.

15. Illi l-inkwilin ġia kien ħallas għal ħsarat u jirriżulta li ħafna mill-ħsarat imsemmija mill-atturi ġew kawżati minn xogħlijiet li saru mill-istess atturi. Għalhekk ma jistgħux ikunu raġuni għal tkeċċija tal-konvenuti.

16. Illi barra minn hekk l-attur qiegħed ukoll jallega li saru xi ħsarat fil-faċċata tal-fond mill-esponenti. Dan ukoll mhux korrett għax l-esponenti qatt ma għamel xi xogħlijiet li jistgħu jikkaġunaw dawn il-ħsarat u fil-fatt kien l-attur li qabad u qala' l-bankina, l-inspection box u bidel kollox, kif ġie ammess fir-rapport tal-perit imqabbad mill-atturi stess u kif ser jiġi pruvat fil-mori tal-kawża. Fil-fatt kif l-attur qala' l-bankina għamel ħofra fiha biex għamel skylight għal ġewwa l-basement. Intant ukoll jekk saret xi ħsara fil-faċċata din għamilha l-attur stess meta għamel il-ħofra biex għamel skylight. Barra minn

hekk l-attur ħalla din il-ħofra mikxufa għall-elementi għal perjodu twil ta' żmien u wara li waħħal l-skylight huwa ħalla l-bankina maqlugħa kif għadha maqlugħa hekk sal-ġurnata ta' llum.

17. Illi ukoll referenza ssir għal Artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili li jindika s-segwenti: Tiswijiet li għandu jagħmel il-kerrej ta' bini. Sostitwit: X.2009.19. 'Il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali: Iżda, jekk dawn ix-xogħlijiet ma jsirux b'mod xieraq u skont l-arti u sengħa, is-sid ikollu d-dritt li jitlob lill-Bord tal-Kera li jiġi awtorizzat li jagħmel ix-xogħol hu mill-ġdid bi spejjeż tal-kerrej: Iżda ukoll fejn ġew miżjuda għall-inkwilin obbligi ġodda ta' tiswija li qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 ma kinux jinkombu fuqu, in-nuqqas li jagħmel dawk it-tiswijiet qabel l-1 ta' Jannar, 2010 ma jista' bl-ebda mod jesponi lill-inkwilin għal xi danni jew konsegwenzi punittivi oħra bħal ma hija azzjoni għat-temm tal-kirja.'

Dwar it-talba għall-awment tal-kera minħabba tiswijiet li għandhom ma sarux.

18. Illi ukoll la darba ix-xogħlijiet għadhom ma sarux kull talba għal zieda fil-kera minħabba spejjeż ta' tiswijiet hi intempestiva.

19. Illi ukoll ebda awment ma jkun dovut jekk qabel ma jsiru t-tiswijiet ma jkunx ingħata il-permess bil-

miktub tal-inkwilin biex appuntu jsiru l-istess tiswijiet.

20. Illi l-attur stess ammetta li huwa qabad u qala' il-bankina, l-inspection box u għamel tiswijiet mingħajr ma' avża lill-esponenti. Dan kollu jfisser li ebda awment ma huwa dovut għax huwa naqas li jġib il-permess tal-inkwilin bil-miktub u għalhekk il-kera m'għandiex tiżdied kif qiegħed jitlob l-attur.

Illi għal dawn ir-raġunijiet suesposti l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż.

L-atturi minn issa ngunti in subizzjoni."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra s-sentenza ta' dan il-Bord tat-3 ta' Dicembru, 2018.

Ra l-appell u id-decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' Ottubru, 2019 liema Qorti cahdet l-ewwel talba tal-atturi biss in kwantu din tirreferi ghall-kawzali dwar l-allegata morozita' fil-hlas tal-kera u baghtet lura l-atti quddiem il-Bord sabiex tigi deciza parti mill-ewwel talba li tirreferi ghall-kawzali dwar l-allegati hsarat.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Din hija kawza li r-rikorrenti qed jaghmlu kontra l-inkwilin taghhom sabiex jigu awtorizzati jizgumbraw lill-istess intimati mill-fond lilhom lokat, minhabba li jghidu li l-fond fih hsara konsiderevoli, u li l-inkwilin naqas mill-obbligu tieghu li jmantni dan il-fond mikri lilu. Mar-Rikors promotur taghhom, ir-rikorrenti pprezentaw kopja ta' rapport tekniku, redatt fuq struzzjoni tar-rikorrent stess mill-Perit Godwin Aquilina, b'elenku tal-hsarat li jiddikjara li ra. Min-naha tieghu l-intimati cahdu dak allegat.

Provi

Xehed **Joseph Pisani**[1] nhar is-16 ta' Gunju, 2014 fejn spjega li l-fond mikri lill-intimati jinsab sovvrastanti għall-fond tiegħu konsistenti f'kantina bin-numru 253. Xehed li il-fond garrab hsarat kawzati mill-intimati Role li bidlu l-katusi tad-dranagg, liema katusi jghaddu mis-saqaf tal-basement proprjeta' tieghu u liema katusi ma twahhlux sew bir-rizultat li huwa kien qed isib dranagg fil-kantina u fis-saqaf ta' l-istess kantina tant li bdiet tfaqqa' xibka. Spjega li l-katusi bdew iqattru madwar sentejn jew tlieta qabel u gie nfurmat mis-Sanita' li l-katusi jridu jinbidlu.

Ix-xhud gie mistoqsi jekk l-intimati setghux jindunaw bil-hsarat ghall-liema mistoqsija huwa wiehed fil-

[1] A folio 22 – 23 tal-process.

pozittiv filwaqt li tenna li kien hemm konsenturi mal-faccata. Zied jghid li l-Perit kien tah il-parir li is-saqaf jinhtieg li jinbidel inkella jkun imsewwi bil-concrete repair jew bit-travi.

Fl-affidavit tieghu[2] ix-xhud spjega li l-intimat Mario Role' ikkawża diversi ħsarat fil-fond mikri lilu kif ukoll fil-fond sottopost, li huwa proprjeta tar-rikorrenti, liema ħsarat ġew ikkaġunati minħabba nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond mikri, minhabba perkolazzjoni ta' ilma tul snin twal li kienet gejja mill-katusi li Mario Role' l-ewwel naqas milli jmantni l-katusi, u sussegwentament peress illi l-katusi ma twaħħlux skont is-sengħa u l-arti. Huwa xehed li l-hsarat sofferti minnu kienu kbar u cioe' ta' eluf kbar principarjament fis-saqaf tal-basement minhabba l-acidita' tad-dranagg li kien qed johrog mill-katusi ta' Mario Role' filwaqt li annetta lista ta' spejjez li kellu jaghmel fil-basement.

In kontroezami nhar is-7 ta' Novembru, 2016, ix-xhud kkonferma li wara l-mewt ta' ommu l-blokka appartamenti ntirtet minnu u minn hutu u li kien hemm zmien meta kien hemm katusa ghaddejja minn gol-kantina tieghu u li l-hsara allegata saret minn din il-katusa izda spjega li kiem hemm galley fl-appartament okkupat mill-intimat Role' li ghal xi zmien kien imblukkat u saru xoghlijiet biex titnaddaf. Spjega *"Din il-galley filfatt inkisret u minn dak in-nhar lil hawn fil-kantina ghadu inixxi l-ilma. Ikollu madwar zewg piedi drenagg fil-kantina. Jiena meta rajt hekk hadt l-*

---

[2] A folio 42 – 43 tal-process

inkarigu li inbiddel il-katusi. Fil-fatt bdilt minn meta iwriettu. Fil-fatt bdilt il-katusi taz-zewg nahat u minn dak in-nhar ma baqalix dit-tnixxija tad-drenagg" .

Fuq suggeriment ta' l-avukat ta' l-intimat, ix-xhud kkonferma li l-ispejjez kienu inqasmu bejn 6 appartamenti filwaqt li kompla "jiena ma jinteressanix min ghamel ix-xoghol, li naf hu illi kien hu li ha ir-responsabbilita' u sabiex jaghmel dawn ix-xoghlijiet hu sabiex ghamilhom lanqas ha permess minghandi". In oltre, gie ssuggerit lilu li biex isiru xoghlijiet kellhom jinghataw access, huwa jghid li hu ma jaf b'xejn ghax lilu ma avvicinah hadd: "Nghid illi jiena ma nafx b'dan ghax lili ma avvicinani hadd. Jien lanqas kont naf li saru il-katusi. Qed jigi suggerit lili li fil-fatt meta saru dawn ix-xoghlijiet il-fond kien ghadu m'ghaddhiex ghandi ghaliex kien ghadu in divizjoni.".

Ix-xhud ikkonferma li l-kantina giet ikkonvertita f'basement flats u jikriha lin-nies filwaqt li jichad li acceddew l-Periti tal-Bord u baqa' jinsisti li l-Periti tal-Bord huwa ma fethilhomx anke minkejja li l-intimat jinsisti li r-rikorrenti kien prezenti.

Ir-rikorrenti tenna "Il-hajt sar hekk ghaliex ix-xoghol illi sar mill-persuna inkarigata mis-sur Role' ma sarx kif suppost. Qed nghid hekk ghax dan semplicment qabbad il-katusi ma' xulxin minghajr ma gew imkahhla u allura bdew inixxu ilma u materjal iehor li imbaghad ghamlu hsara fil-hajt u gie ridott kif jidher fir-ritratt. Nghid ukoll illi ghamilli konsenturi ta' tliet sulari bix-

xoghlijiet li saru u b'hekk kellna nifthu it-tieqa u nahlu kolonna ghas-support". Meta gie suggerit li l-kantina kienet mimlija grieden u hmieg, ix-xhud jinnega u jghid li qatt ma ra grieden ghalkemm huwa prezenta ircevuti fejn jidher li huwa xtara velenu tal-grieden filwaqt li spjega li cilindru tal-gass, shelving board, cookers, kamra tal-banju shiha etc qed jippretendi l-hlas ghaliha minhabba li kollox ossida u kellu bzonn ibiddel kollox.

Mario Role' xehed permezz tal-procedura ta' l-affidavit[3] fejn spjega li xi żmien qabel ir-rikorrenti ħa l-fond f'idejh l-intimat flimkien ma' inkwilini oħra kienu gew infurmati li kien hemm xi hsara fil-katusi tad-dranagg li kienu ghaddejjin mill-kantina u huma kienu sewwew din il-hsara billi bidlu l-katusi. Xehed li huwa kien ħallas sehemu u wara dakinhar hadd mis-sidien ma kien gerger jew qalilhom xi haga fuq ix-xoghol li sar. Kompla li fis-sena 2008 ir-rikorrent kien informah li huwa kien ser ibiddel il-katusi mill-4 ghal ta' 5 pulzieri biex ikunu ahjar u hu kien infurmah li kienu diga' biddlu l-katusi ftit zmien qabel. Huwa spjega li r-rikorrenti kien anke ghamel bankina stante li ma kienx hemm qabel u peress li l-istess rikorrenti kien qed jissuspetta li kien qieghed jidhol l-ilma mit-triq ghal gewwa l-kantina. Spjega li wara li ghamel ix-xoghol, dan baghtlu kont ta' Lm150 rapprezentanti spejjez, liema ammont huwa hallas sabiex jevita inkwiet minkejja li urta ruhu.

[3] A folio 192 – 195 tal-process.

Jghid li minkejja dak allegat mir-rikorrenti u cioe' li x-xoghol sar hazin, ebda prova ta' dan ma ngiebet filwaqt li jtenni li x-xoghol sar mis-6 appartamenti u mhux kif qed jinsisti r-rikorrenti u cioe' li minn Mario Role' biss. Huwa kompla li l-kantina ma tigix taht il-proprjeta' okkupat minnu biss izda tigi taht blokka appartamenti ohra ukoll. Huwa jaghmel referenza ghar-rapport tal-Bord filwaqt li jzid li dak allegat mir-rikorrenti ma fihx mis-sewwa peress li l-katusa li qieghed jaghmel referenza ghaliha hija komuni ghal 6 appartamenti.

Inkwantu dak allegat mir-rikorrenti li huwa inkorra eluf ta' spejjez jghid li dan ma huwiex minnu izda r-rikorrenti qieghed jipprova jiehu vantagg minnu u jhallaslu l-ispejjez li ghamel l-istess rikorrenti sabiex ibiddel il-kantina fi 3 appartamenti differenti sabiex jikriha lill-barranin. Jispjega li l-istess rcevuti annessi mir-rikorrenti jikkonsistu fl-ispejjez inkorsi mir-rikorrenti sabiex biddel kantina fi flattijiet u mhux biex iwaqqaf il-hsara. Huwa kompla:

"Huwa fatt ukoll li l-atturi biex inaqqas mill-umdita' u jipprova jgib in il-kantina abitabbli, qabad u fetah u kisser il-bankina u ghamel tambocc (skylight) fil-bankina. Biex ghamel dan ix-xoghol, huwa dam ftit tax-zmien sew u kull mta ghamlet ix-xita din kollha dahlet fil-kantina u zgur li jekk saret xi hsara din saret meta huwa ghamel ix-xoghol biex jibdewl il-kantina f'post abitabbli. Sal-lum il-gurnata huwa ghadu ma rrangax il-bankina sew u zgur li meta jaghmel il-maltemp ikun hemm ingress u perkolazzjoni ta' ilma ..."

Ix-xhud ezebixxa 4 ritratti a folio 206 – 209 tal-process.

Gaetano Camilleri xehed nhar is-6 ta’ Frar, 2017[4] fejn spjega li huwa joqgħod fil-blokka fejn hemm il-fond mertu tal-kawża, u li r-residenti tal-appartamenti kienu għamlu xi tiswijiet fid-drenaġġ li kien ghaddejjin mill-kantina li dak iz-zmien kienet ghadha ta’ omm ir-rikorrenti. Spjega li kemm ilu joqghod hemm u cioe’ ghal madwar 34 sena, hadd qatt ma ghex fil-kantina. Wara li saru dawn ix-xogħlijiet, kienu reġgħu saru xi xogħlijiet fil-kantina tar-rikorrenti mir-rikorrent stess peress li mill-katusi komuni xorta kien qed iqattar id-drenaġġ għandu.

In kontroezami nhar it-8 ta’ Mejju, 2018 ix-xhud spjega li huwa joqghod fuq l-intimat u li l-katusa tad-drenagg jibqghu nizlin gol-kantina u ghal barra. Huwa spjega li omm ir-rikorrenti kienet infurmathom li qed johrog ilma u materjal u kien ghalhekk li rrangaw il-katusi. Mitlub jikkonferma jekk qattx acceda fil-kantina, huwa jirrispondi fil-pozittiv u jghid li parti mill-kantina tigi taht il-proprjeta’ ta’ l-intimat ghax hemm parti minnha li tigi taht maisonette iehor. Huwa kkonferma li ghajr ghal-katusi, hsarat ohra ma rax u lanqas dawl ma kien hemm tant li dahlu b’torch light. Mistoqsi jekk rax xi hsarat fis-saqaf huwa jghid li ma tax kas u li ma jafx li kienu baqghu iqattru dawn il-katusi filwaqt li kien jaf li Pisani biddilhom filwaqt li tenna li ma jafx ghala biddilhom ghax qatt ma qalilhom xejn inkluz il-fatt li

[4] A folio 219 – 224 tal-process.

kienu saru hazin kien qed jigi allegat minnu f'din il-kawza.

In ri-ezami, ix-xhud spjega li l-kantina ma kinitx abitabbli, kienet mudlama u kien hafna affarijiet antiki inkluz imbarazz u affarijiet ta' plumbing antiki u tal-hadid li lanqas ghadhom jintuzaw.

Xehed **Rueben Bonnici** in rapprezentanza ta' ARMS Limited li spjega li fil-kantina kien hemm dawl fl-antik izda ilu mill-1980 inactive u kien jimmarka non residential. Fix-xhieda tat-2 ta' Marzu, 2018 ix-xhud spjega li kien hemm applikazzjoni minn Mary Pisani fis-17 ta' Novembru, 1997 biex jinqala l-meter.

Gie prezentat rapport[5] ex parte redatt mill-Perit **Godwin Aquilina** inkarigat mir-rikorrenti li fih l-istess perit irraporta s-segwenti:

"The undersigned noted that:

1. *The basement had a very humid environment. The walls (wall EF on attached plan) had visible signs of dampness and even signs of water trickling down from the walls. Large patches of the stone courses were exposed (and part of the mortar was washed away). Mossing of the walls was also visible, showing that this wall was under prolonged exposure of water. The damaged area of the basement itself is the room exactly next to the street.*

[5] A folio 4 – 10 tal-process

2. *On the floor above, at ground level, an inspection box was noted, at the public street level, in close proximity to the damaged wall in the basement below. The greatest amount of staining on wall EF occurred exactly next to the inspection box at basement.*
3. *The mesh reinforcement of the concrete roof at basement level was exposed in large areas of the ceiling (Figures 3 and 4). This was caused by the corrosion of the steel reinforcement causing extensive spalling of the concrete cover.*
4. *Visible signs of settlement can be seen on the front elevation at ground floor level, showing a typical stepped pattern (Figure 7). These could be seen directly next to the inspection box.*

Furthermore, the client informed the undersigned that he supported the roof with two R.S.J.s when the damage was becoming increasingly visible. He also stated that he used SICA sealant between the beams and the roof itself.

The undersigned was also told by the owner that when the damage became visible, he replaced the pipework of both flats, including the gullies from the shaft to the inspection box. Furthermore, he stated that the pipes were adequately sealed to ensure that no leakages occur.

In the opinion of the undersigned:

- *The reinforcement within the ceiling at basement level has suffered a large amount of carbonation, causing it to expand and spall. Since the damage is extensive, any repairing would be short term and spalling would reoccur. Hence, the undersigned suggests that the roof is changed.*
- *The inspection box caused large amounts of damage to the basement walls and its corresponding ceiling. Furthermore, the cracks which developed on the external façade indicate that the water seepage, which was caused from the leaking inspection box, caused settlement of the façade.*
- *The walls suffered wetting of greywater and large levels of humidity due to the leakage of the inspection box".*

Ir-Rapport tal-Periti Teknici membri tal-Bord

Permezz ta' digriet moghti fis-16 ta' Gunju, 2014, dan il-Bord innomina bhala Membru Teknici tal-Bord lill-Periti Alan Saliba u Godwin Abela li accedew fil-fond mikri lill-intimati fil-presenza tar-rikorrenti Joseph Pisani u ta' l-intimat Mario Role' fil-21 ta' Ottubru 2014. Il-Membri Teknici ddikjaraw li sabu l-kundizzjoni tal-fond bhala wahda generalment tajba. Huma kkonkludew[6] is-segwenti:

Punt 2: ... Kemm il-kostruzzjoni u kif ukoll il-finituri dehru f'kundizzjoni tajba. Ir-rikorrenti prezentaw rapport tal-Perit Godwin Aquilina li jinkludi serje ta'

[6] A folio 27 – 29 tal-process.

ritratti fejn jidhru partijiet sostanzjali mis-soqfa tal-konkos tal-kantina bix-xibka tidher u kif ukoll xi travi tal-hadid imdahhla taht l-istess soqda. Illum dawn is-soqfa gew irrangati (Dok. MT ritratti 07/08). Fir-rikors promotur saret enfasi dwar is-sistema tad-drenagg tal-fond fil-kwisjoni. Din is-sistema tikkonsisti f'parti originali bil-katusi tal-'asbestos' li tinkludi medda li tiehu l-ilma tat-terrazzin fuq wara lejn ix-xaft (Dok MT ritratt 03) u kif ukoll zewg katusi vertikali fix-xaft li jservu wkoll ghall-appartmaenti sovrastanti ... Jirrizulta illi dawn il-katusi ta' taht gew mibdula mir-rikorrenti wara li l-katusi li kien hemm kienu qed jaghmlu l-ilma. Dawn il-katusi li huma komuni ghall-blokk kollu, llum ma jidhrux li qed jaghmlu ilma."

Punt 3: ... Jigi rilevat illi l-hsara li kien hemm fis-soqfa li tidher fuq 'figures' 2/4 a fol/ 6/7 hija hsara estensiva li tkun ilha gejja s-snin u ghalhekk jirrizulta li ma ttiehdux prekawzjonijiet mill-ewwel sabiex din il-hsara tigi kontenuta. Dawn il-prekawzjonijiet setghu jittiehdu biss billi tingibed l-attenzjoni minn min juza l-kantina billi huwa minn taht biss li din il-hsara setghat tidher. Konsenturi fil-faccata ma setghu bl-ebda mod jindikaw xi hsarat ta' 'leakages' fil-katusi jew fis-soqfa tal-kantina, aktar u aktar meta l-katusi msemmija u l-hsarat li hargu fis-soqfa jinsabu lil hinn mill-faccata tal-fond mikri lill-intimati. Jigi rilevat ukoll illi l-kantina tar-rikorrenti hija nieqsa minn ventilazzjoni adekwata bir-rizultat li l-livell gholi ta' umdita jkompli jaccelera l-hsara fis-soqfa tal-istess kantina anke meta

dawn ikunu suggetti ghal perkolazzjoni ta' ilma minn fuq".

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Permezz tal-kawza odjerna, ir-rikorrenti, sidien tal-fond okkupat mill-intimati u wkoll sidien tal-fond tal-kantina sovrastanti parti mill-istess fond lokat lill-intimati, qed jipprosegwu kontra l-istess intimati inkwilini tal-fond, fit-termini tal-art. 9(a) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), sabiex il-Bord jordna r-ripreza tal-fond minhabba li li l-inkwilini ghamlu hsara hafna f'dan il-fond. Il-hsara li fuqha jibbazaw din it-talba taghhom hija dik li grat fil-kantina, proprjeta' ta' l-istess rikorrenti, u li tinsab sovrastanti l-fond mertu ta' din il-kawza.

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-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-art. 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 l-interessi tieghu u jottjeni t-twettiq tal-obbligi lokatizji tal-inkwilin.

Fis-sentenza **Camilleri et vs Chircop** tas-16 ta' Diċembru, 2002 din il-qorti qalet:-

"Minn naha tieghu l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala bonus paterfamilias b'mod li ma jgibx "hsara lis-sid il-kera" (Art 1555) u li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu (Art 1561), anke fejn dawn jigu kawzati minn nies tal-familja tieghu (Art 1563). F'dan il-kaz l-oneru tal-prova hu spustat ghal fuq il-kerrej li kellu hu jaghmel il-prova illi t-tgharriq u l-hsarat ikunu graw minhabba qdumija jew forza magguri jew b'kull kaz minghajr htija tieghu ("**Philip Aquilina – vs- William Caligari", Appell**, Sede Inferjuri, 24 ta' Marzu 2000).......

Dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni fil-bibien, anke jekk il-manutenzjoni u tiswija huma responsabilita' tal-inkwilin (Art 1556 tal-Kodici Civili), dan 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 dwar il-bibien jista' jigi riparat minghajr is-sanzjoni drastika u estrema tal-izgumbrament. Ara fir-rigward is-sentenza tal-**Qorti ta' l-Appell** tad-29 ta' April 1996 fil-kawza fl-ismijiet "**Paolo Farrugia –vs- Amante Murgo**".

Il-Gurisprudenza kemm ta' dan il-Bord kif ukoll tal-Qorti ta' l-Appell fuq din il-kawzali tar-ripreza, dejjem tenniet 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-sentenza **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'[7].

Ulterjorament, fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace**[8], l-istess Qorti ziedet li d-danni jridu jkunu konsiderevoli, il-lokatur irid jipprovdi *'li dawn id-danni gew ikkagunati mill-kerrej*'. F'dan ir-rigward jinghad li fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited**[9], il-Qorti tal-Appell (Inferjuri), fuq l-iskorta tal-gurisprudenza citata minnha spjegat li 'dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover tieghu impost bil-ligi li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat uti bonus pater familias … tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur'.

[7] Appell 10.12.1951
[8] Appell 5.3.1984
[9] Appell (Inferjuri), 1.2.2004

Naturalment, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara '**Giovanni Grech –vs Rose Vassallo et", Appell Civili**, 29 ta' Ottubru, 1954;".

Il-Bord, wara li fela l-provi u l-atti kollha, jirrileva li ma tressqet ebda prova li s-saqaf tal-kantina garrab hsarat minhabba nuqqasijiet tal-intimati li naqsu milli jzomm il-fond mikri lilu fi stat tajjeb u li jiehu hsieb imantnih bhal bonus paterfamilias.

Jinnota ulterjorment li jirrizulta mill-konkluzjonijiet tal-Periti Teknici li l-fond lokat lill-intimat kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Ma hemmx dubju li l-hsara li garrab is-saqaf ma kienx minhabba xi nuqqas tal-intimati per se. Jirrizulta li l-katusa li allegatament kienet qed tikkawza l-hsara kienet responsabilita' tal-inkwilini tal-appartamenti kollha. Multo magis, il-Bord jinnota li jekk huwa minnu li kienet il-katusa li kienet qed taghmel il-hsara, fl-ewwel lok, kienu r-rikorrenti stess li kienu obbligati jinformaw lill-inkwilini tal-blokka u dan kif tennew il-Periti teknici inkarigati mill-

Bord stante li l-intimati qatt ma setghu jkunu jafu bil-hsara.

Il-Bord ma jistax ma jinnotax il-linja li ha r-rikorrenti specjalment meta huwa tenna li *"jiena ma jinteressanix min ghamel ix-xoghol, li naf hu illi kien hu li ha r-responsabbilita' u sabiex jaghmel dawn ix-xoghlijiet hu sabiex ghamilhom lanqas ha permess minghandi"*.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, jichad t-tieni parti mil-ewwel talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma talbu ir-ripreza tal-fond kawza ta' hsarat u ulterjorament jichad it-tieni talba.

Spejjez ta' din il-procedura a karigu tar-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur