BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 1/2019

Maria-Victoria armla ta' Roger Busuttil [K.1.739650M], Roderick Busuttil [K.I. 2688G] u Randolph Busuttil [K.I.2788G] personalment u bhala mandatarji tal-assenti huthom: Camille Cutajar [K.I.295075M] u Joanne Busuttil [K.L.361779M]
vs
Carmel Cesare [K.I. 18368G] u martu Celine Cesare [K.I.421066M]

Illum, 4 ta' April 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors[1] ta' Victoria Busuttil (K.I. 739650M), Roderick Busuttil (K.I. 2688G) u Randolph Busuttil (K.I. 2788G) fil-kwalita' taghhom

[1] A folio 1 tal-process

personali u bhala mandatarji tal-assenti huthom Camille Cutajar (K.I. 295075M) u Joanne Busuttil (K.I. 361779M) ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar it-3 ta' Jannar 2019 fejn ipremettew u talbu s-segwenti:

1. "Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond No.7, South West Street, Vittoriosa (Numru seba' Triq il-Lbic, Birgu) bhala r-residenza taghhom, bil-kera ta' €197.58 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fil-5 ta' Mejju, 2019.

2. Illi l-kirja hija regolata bi skrittura datata l-hamsa (5) ta' Gunju, elf disa' mija wiehed u disghin (1991), bejn l-awtur tal-esponenti (Roger Busuttil [K.I. 940946M] li miet intestat fis-26 ta' April 2012 u l-esponenti huma l-eredi tieghu) u l-intimat Carmel Cesare u soggetta ghall-kundizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok A) u liema huwa l-fond residenzjali tal-intimati;

3. Illi skond l-kuntratt de quo 'Il-Kerrej jobliga ruhu li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u li jwettaq ghas-spejjez tieghu, t-tiswijiet kolla, kemm ordinarji u straodinarji li jkun hemm bzonn.';

4. Illi l-intimati hallew il-fond de quo jiddeterjora b'nuqqas ta' manutenzjoni u riparazzjoni tant li llum jinsab fi stat hazin hafna u dan kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi datat it-22 ta' Ottubru 2018 (hawn anness u mmarkat bhala Dok. B);

5. Illi bhala konsegwenza tan-nuqqas ta' manutenzjoni, saru u qedghin ikomplu ssiru hsarat estensivi u danni fil-fond de quo, li ghalihom huma unikament responsabbli l-intimati u dawn in-nuqqasijiet jikkostitwixxu ksur kemm tal-kundizzjonijiet kuntrattwali impost fuq l-intimati fil-ftehim ta' lokazzjoni fuq imsemmi kif ukoll tal-obbligi legali ta' inkwilin.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijet suesposti, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu:

1. Prevja d-dikjarazzjoni li l-fond Nru. 7, South West Street, Vittoriosa garrab hsarat u jinsab fi stat hazin billi l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom kemm legali u kemm skond il-kuntratt datat il-hamsa (5) ta' Gunju, elf disa' mija wiehed u disghin (1991).

2. Tittermina l-kirja tal-istess fond u tikkundanna lill-intimati jizgumbraw mill-fond fi zmien qasir u perentorju li jiffissa l-istess Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, minn issa ngunti in subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati, kompriz kull azzjoni ghar-rizarciment tad-danni."

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Ra r-risposta tal-intimati konjugi Cesare[2] fejn eccepew is-segwenti:

---

2 A folio 19 tal-process

“1. Illi mhux minnu li l-esponenti hallew il-fond jiddeterjora b’nuqqas ta’ manutenzjoni u riparazzjonijiet.

2. Illi l-fond illum jinsab fi stat u kundizzjoni hafna ahjar milli kien fid-data tal-bidu tal-kirja, jigifieri fil-5 ta’ Gunju 1991.

3. Illi l-esponenti regolarment jaghmlu xoghol ta’ manutenzjoni u fil-fatt saru diversi xoghlijiet mill-esponenti stess Carmel Cesare bl-ghajnuna ta’ terzi qabel ma infethet din il-kawza.

4. Illi r-rimedju tal-parti l-ohra kienet li titlob li jsiru x-xoghlijiet necessarji jekk dehrilha li dawn kienu bzonjuzi u mhux li titlob ir-rimedju estrem ta’ zgumbrament.

5. Illi zgur ma jezistux hsarat konsiderevoli fil-fond a’ tenur tal-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Mata u ghalhekk din il-kawzali , li hi l-unika wahda fil-kawza, ma tissussistix.”

Ra li waqt is-seduta tal-4 ta’ Mejju 2021 il-Bord innomina lill-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea biex jirrelataw fuq l-istat tal-fond de quo.

Ra d-dokumenti prezentati.

Ra l-affidavits u ix-xhieda tal-partijiet.

Semghet it-trattazzjoni tal-avukat tar-rikorrenti.

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

Ikkunsidrat:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti jiddikjaraw li huma il-propjetarji tal-fond sebgha (7) Triq il-Lbic, il-Birgu u jikru dan il-fond bhala r-residenza taghhom b'kera ta' €197.58c pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Din il-kirja hija regolata bi skrittura privata datata hamsa (5) ta' Gunju, elf disa' mija wiehed u disghin (1991) bl-awtur tar-rikorrenti Roger Busuttil detentur tal-karta tal-identita' numru 940946M li miet intestat fis-26 ta' April 2012 u l-intimat Carmel Cesare. Ir-rikorrenti huma l-eredi tieghu. Fl-iskrittura fost l-ohrajn kien hemm is-segwenti kundizzjoni:

> **'Il-kerrej jobbliga ruhu li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u li jwettaq ghas-spejjez tieghu, it-tiswijiet kolla, kemm ordinarji u staordinarji li jkun hemm bzonn. Jekk il-kerrej ghal kwalsijasi raguni jigi biex jitlaq mill-imsemmi fond, huwa ghandu jikkonsenja lill-imsemmi Roger Busuttil fi stat tajjeb; jigifieri li jkun jista' jigi immedjatament okkupat minn inkwilin iehor'.**[3]

Permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja minhabba l-fatt li l-post matul is-snin ma saritlux manutenzjoni mill-inkwilini u b'hekk illum jinsab fi stat hazin hafna.

---

[3] A folio 5 tal-process

Minn naha taghhom l-inkwilini jsostnu li huma ghamlu dik il-manutenzjoni necessarja anzi li l-fond jinsab fi stat ahjar milli haduh u joggezzjonaw li jivvakaw jew li jigu zgumbrati mill-fond.

Provi

Maria Victoria Busuttil xehdet permezz ta' affidavit u tiddikjara li il-fond de quo wirtitu minghand zewgha Roger Busuttil flimkien ma' uliedha, ilkoll rikorrenti. Dan il-fond kien krieh zewgha lil Joseph Cesare li jigi missier l-inkwilini prezenti. Tghid li hija zzewget lil Roger Busuttil fl-1974 u sa l-1987 kienet tigbor il-kera hija u meta kienet tidhol fil-fond qatt ma nnutat hsarat. Wara l-1987, Joseph Cesare kien imur l-ufficcju ta' zewgha biex ihallas il-kera.[4] Wara il-mewt ta' Joseph Cesare, il-fond gie mikri lil Carmel Cesare bi skrittura datata 5 ta' Gunju 1991 fejn fit-tielet paragrafu tal-iskrittura hemm car u tond illi l-manutenzjoni kollha ghandha issir mill-inkwilini. Carmel Cesare kien imur ihallas lil zewgha l-ufficcju tieghu Hal-Qormi. Fis-sena 2006 tispjega li zewgha ha xoghol barra minn Malta u hija kienet tkun hafna l-Ingilterra ghall-kura medika. Infatti bejn l-2006 u l-2014 Carmel Cesare ma hallas l-ebda kera u hallas pagament wiehed f'daqqa fl-2014. Dan il-pagament globali tal-arretrati sehh fl-4 ta' April 2014. Tghid li zewgha kien diga' miet f'April 2012 u l-kera bl-arretrati mar jigbora binha Roderick. Hija ssostni li l-inkwilini qatt ma qalulha li kien hemm xi hsarat tant li lanqas avvicinawhom biex ihallsu l-kera ghal zmien twil. Tiftakar li fis-sajf tal-2018 l-koppja Cesare gew ghandha u maghha kien hemm bihna Randolph u qalulhom li kien hemm problema fis-saqaf tad-dar. Huma rieduhom jirrangawh u Randolph qalilhom jekk ghandhomx kopja tal-kuntratt u huma wiegbu fin-negattiv. F'Settembru 2018 tiftakar li rceviet ittra minghand l-avukat tal-intimati fejn interpellathom biex jaghmlu r-riparazzjonijiet necessarji. Izzid li l-Perit taghhom stess qal li

[4] A folio 22 tal-process

ix-xoghlijiet huma estensivi u critici pero' x-xhud issostni li l-fond mghoddi lill-intimati kien fi stat tajjeb u ma kellux dawn il-hsarat meta ghadda f'idejhom. Tkompli tixhed li huma qabdu lill-Perit Elena Borg Costanzi li kienet baghtet lill-kollega taghha Perit Bernard Formosa biex jaghmel ezami tal-fond fejn ikkonferma li hemm hsarat konsiderevoli. Tikkonkludi billi tghid li hija u wliedha jridu lura l-fond minhabba li l-inkwilini ma ghamlux manutenzjoni kif rikjest minnhom u b'hekk ikkawzaw lill-fond hsarat kbar.

Xehed ir-rikorrent **Roderick Busuttil** li fis-sustanza ikkonferma dak li xehdet r-rikorrenti ommu. Hu jahlef li qatt ma qalulu dwar hsarat apparti l-ittra tal-avukat taghhom.[5]

Xehed ir-rikorrenti **Randolph Busuttil** li fis-sustanza ikkonferma dak li xehdet ir-rikorrenti ommu u jzid jghid li kienu ircevew wiehed u sebghin Ewro (€71) inqas kera ghall-perjodu mill-5 ta' Mejju 2017 sal-4 ta' Mejju 2019.[6]

Xehed **il-Perit Bernard Formosa** waqt is-seduta tal-11 ta' April 2019 fejn ikkonferma ir-rapport maghmul minnu a folio sebgha (7) tal-process. Jispjega l-metodu ta' kif ghamel l-ispezzjoni li wassluh ghall-konkluzjonijiet hemm maghmula. Jghid li fuq il-bejt ma kienx hemm *membrane* u li kien hemm *cement based*. Xi fili fuq il-bejt kienu wkoll miftuhin. Jghid li fit-travu tal-konkos ta' wahda mill-kmamar kien hemm xi tbajja' u skont hu dan juri li xi darba dahal l-ilma. Innota wkoll li fil-kcina kien hemm *concrete spalling* li juri li xi darba dahal l-ilma ukoll. Fil-*backyard* kien hemm xi ftit fili miftuhin ukoll. Fil-*basement* innota xi ilma kif ukoll fuq il-kamra ta' wara kien hemm xi travetti li

[5] A folio 37 tal-process
[6] A folio 41 tal-process

juri xi *repairs* fuq dak is-saqaf. Ikompli jghid li fuq bini qadim bhal dak in ezami wiehed hu mistenni li jaghmel *maintenance* kontinwament.

Fil-kontro-ezami jaqbel li r-rapport tieghu jenfasizza fuq fili miftuhin, l-opramorta u l-bejt. Jghid li jekk ma issirx *maintenance* allura jidhol l-ilma mis-soqfa u jkun hemm il-hsarat. Jiddikjara li t-tbajjiet kienu antiki. Jaqbel li fuq ix-xibka hemm trattament li jista' jsir u li ma kienx hemm ghalfejn li jinbidlu soqfa. Skont ix-xhud fil-fond kien hemm *ordinary* u *extraordinary repairs* li riedu jsiru.[7]

Xehed **il-Perit Joseph Spiteri** waqt is-seduta tas-6 ta' Gunju 2019 fejn ikkonferma r-rapport maghmul minnu[8] a folio 26-36 tal-process. Fil-kontro-ezami jiccara huwa wara li kien ghamel ir-rapport f'Dicembru 2017 rega' mar gimgha qabel ma ddepona fuq talba tal-inkwilini u jghid li nnota xoghlijiet ulterjuri li jikkonsisti f'tikhil u zebgha. Jghid li l-post hu abitabbli u li meta mar hu ma kienx hemm periklu. Meta mar hu jsostni li kienu saru xoghlijiet rimedjali. Jissokta jghid li ghamel rapport iehor datat 22 ta' Mejju 2019 u esebih bhala Dok JS 1.

Ri-ezaminat jghid li sar tikhil fil-fil u xi xoghol fuq is-soqfa u zebgha kif ukoll tahlib tal-bejt. Jghid li sar xoghol jghidulu 'pastaz' li ma jinkludix biss tikhil. Hu kkonkluda li fuq l-istruttura ma sar xejn bejn l-ewwel u it-tieni darba. Sostanzjalment ix-xoghol li sar matul iz-zewg spezzjonijiet minnu kien fuq il-fili u jikkonferma li fis-2017 kienet diga' saret xi hsara u bil-'pastaz' is-saqaf istabilizza ruhu. Jghid li fuq il-bejt u fuq l-opramorta ghad hemm xi xoghlijiet li riedu jsiru u nnota xi xquq. Konsenturi ma rax u ma jafx meta sar it-travu ghax ma kienx hemm. Jghid li ghamel *visual inspection* tal-bejt. Meta staqsa fuq il-'pastaz'

[7] A folio 42-46 tal-process
[8] A folio 26-36

qaluli li sar bhala *safeguard*.[9] Fit-tieni rapport tieghu, il-Perit Spiteri kkonkluda is-segwenti:

4.1 The inspected property was observed to be in a better condition than during the previous inspection.

4.2 The sources of water ingress have been addressed thus mitigating further damage to the structure fabric.

4.3 The improvised remedial work reported upon in December 2017 were observed to be largely still in place.

4.4 Previously reported wall finishes which were observed to be in a poor state of repair, since first report,(have) been addressed.

4.5 External walls have been subject to remedial works (Plastering and re-po(a)inting).[10]

Gie prezentat affidavit tal-Perit Bernard Formosa li gie anness mieghu *condition report*.[11] Il-Perit ikkonkluda s-segwenti:

'An improvement of the general condition of the property was noted from the previous inspection held over a year ago, as the property had most of the open joints pointed and internally most of the beams and xorok had been repainted, while a number of walls were touched upon and repainted to. *<u>However, the structural elements which had</u>*

[9] A folio 50-61 tal-process
[10] A folio 61 tal-process
[11] A folio 66-78 tal-process

deteriorated/corroded over the number of years for which there was a lack of maintenance as explained in the previous report are still present.'[12]

Xehed **Carmel Cesare** waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru 2020 li qal li ilu jghix 54 sena u ilu mizzewweg u joqghod fiha 31 sena. Dejjem irrangaw l-affarijiet ta' go fiha hu u missieru. Skont hu d-dar tinsab stabbli u jghixu fiha hamsa min-nies. Ikompli jsostni li '*Id-dar stabbli mhux hazin. Jigifieri tajba hafna.*' Isostni li l-bjut ihallibhom kull sena u ilma ma jidholx. Jispjega li dan l-ahhar ghamel xoghol estensiv fil-post.

Kontrozaminat qal li fejn qallu l-Perit Spiteri kahhlu. Ma jiftakarx li l-avukat tieghu kitbet xi ittra. Jiddikjara li kien mar ikellem lil xi whud mir-rikorrenti biex ibiddlu t-travi u qabdi jghajjtu mieghu u mal-mara. Hu jghid li mar ikellimhom bil-kelma t-tajba. Hu jghid li kien ghalhekk li ried ibiddel it-travi ghax kienu ta' periklu. Jispjega li l-ispejjez dejjem wehilhom hu. Meta mar ghand it-tabib Busuttil qallu biex jaghmlu huma ix-xoghlijiet pero' kien lest li jaghmilhom hu jekk ma riedx. Jishaq li meta ffirma l-kuntratt ma kienx jaf x'qed jiffirma u li hu ma jafx jaqra. Jghid li is-sidien qatt ma talbuh jaghmel xi tiswijiet.[13]

Rega' xehed Carmel Cesare waqt is-seduta tat-12 ta' Frar 2021 jiddikjara li ha xi ritratti f'Dicembru tas-sena 2020 u juri fejn kien irranga. Jikkonferma li kahhal u bajjad u irranga fejn kien hemm bzonn. Fil-gebel pero' ma ghamilx xoghlijiet.[14]

---

[12] A folio 69 tal-process sottolinejar tal-Bord
[13] A folio 85-94 tal-process
[14] A folio 96 sa 104 tal-process

Il-periti nominati mill-Bord Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea issottomettw ir-rapport taghhom fit-28 ta' Settembru 2021.[15] Jiddikjaraw li l-fond huwa '**house of character u huwa fi stat finished. Il-finituri huma qodma u l-post ghandu bzonn refurbishment u upgrade**'[16]. Is-servizzi bhal dawl, ilma u dranagg huma prezenti u funzjonabbli.[17] Il-periti nominati ma setghux jikkummentaw fuq l-integrita strutturali u jekk l-istruttura giet kompromessa mid-dhul tal-ilma u hemm bzonn isir aktar investigazzjoni. Ziedu ukoll is-segwenti:

'a) L-esponenti huma tal-fehma illi l-kawza principali tal-hsarat kienet in-nuqqas ta' manutnzjoni regolari li rrizulta f' dak li hemm illum.

b) L-esponenti jidhrilhom wkoll illi s-soqfa kollha li jigu sottostanti il-bejt u t-terrazzin sofrew minn ingress ta' ilma fuq medaa ta' snin. Peress li ricentement dawn gew mizbughin, l-esponenti ma jistghux jikkummentaw fuq l-istat strutturali taghhom.'[18]

Ikkunsidra:

L-argumenti principali li ghandu quddiemu dan il-Bord huma imsejsin fuq ksur tal-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet jew l-ante kawza taghhom kif ukoll li l-intimati ma ghamlux dawk il-manutenzjonijiet ordinarji necessarji matul iz-zmien li issa wassal ghal hsara strutturali serji fil-fond.

---

[15] A folio 108-136 tal-process
[16] A folio 112 tal-process
[17] A folio 113 tal-process
[18] A folio 128 tal-process

Illi il-Bord jidhirlu wkoll li l-artikoli relevanti ghall-vertenza mqajma mir-rikorrenti isibu konfort fis-segwenti artikolu tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta:

Fost l-obbligi li ghandu josserva l-inkwilin ta' haga mikrija lilu hemm l-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili li jipprovdi li huwa ghandu:

> *'jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu mifthiem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi*[19] *';*

Imbaghad l-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid.

> *'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' sidil-kera'.* (sottolinerjar tal-Bord)

Ikkunsidra:

[19] Ara f'dan is-sens **John Curmi vs Dr. Joseph sive Josie Muscat** (App. Civili Nru. 1224/1993/1) moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2006 per S.T.O. Prim Imhallef Vincent DeGaetano, Onor. Imhallef Joseph D. Camilleri, Onr. Imhallef Joseph A. Filletti, pg. 8.

Il-Bord irid ifakkar li huwa important hafna illi jinzamm dejjem fil-mira l-monitu li sikwit jigi ripetut li mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantagga lis-sid biex dan jipprofitta ruhu minn kull cirkostanza u dan a skapitu tal-inkwilini.[20] Irrid jinghad ukoll pero' li hemm presunzjoni li l-fond kien fi stat tajjeb. Infatti fis-sentenza **Carmela Cassar pro. et noe. Vs Albert Cefai Aquilina** deciza fis-6 ta' Ottubru 1961 per Onr. Imhallef Prof. Joseph H. Xuereb intqal:

> *'Il-ligi tipprezumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej ircieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb; u kwindi d-danni li ikunu fil-fond ghandhom jigu kunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li sar favur tieghu u li ghandu jirrispondi ghalihom'.*

Dunque, la l-Bord ma ghandux prova kuntrarja li il-fond kellu xi diffetti jew hsarat allura huwa lecitu li jigi prezunt li r-rikorrenti ghaddew il-fond lill-inkwilini fi stat tajjeb.

Barra minn hekk pero' sta lir-rikorrenti jippruvaw li il-fond garrab hsarat konsiderevoli a skapitu tal-inkwlinini. Infatt fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace** tal-Qorti tal-Appell datata 5 ta' Marzu 1984 per S.T.O. Carmelo Schembri u l-Imhallfin Hugh Harding u Carmelo A. Agius intqal:

> *'Ghalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tieghu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkagunati mill-kerrej. Mhux bizzejjed li is-sid jipprova li il-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll*

[20] **Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg** deciza fl-20 ta' Ottubru 2003. Ara ukoll il-Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras – It-Tieni Volum Dritt Sostantiv pagna 822 per Onr. Imhallef Grazio Mercieca.

lanqas ma huwa bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu kkagunati mill-kerrej'.

Il-Bord ra r-rapport tal-Perit Bernard Formosa inkarigat mir-rikorrenti li kien ikkonkluda is-segwenti mal-ewwel ezami tieghu:

'Such type of buildings as the townhouse inspected require regular maintenance, although some effort in maintenance was seen, more critical maintenance was needed over the years for such an old building. The opening joints found within the external walls is one such item which could have avoided water ingress into the building and corrosion of the supporting beans. Should membranes have been installed on the old roofs, as done on the roof above the kitchen. It would have saved the building from the water ingress over the number of years.'

Din hija l-istess konkluzjoni li ghamlu il-periti teknici nominati minn dan il-Bord. Dunque, l-intimati ma hadux hsieb l-imsemmi fond bhala *bonus pater familias* kif kien jinkombi fuqhom skond il-ligi. Wara kollox anki il-Perit Joseph Henry Spiteri imqabbad mill-intimati fl-ewwel rapport tieghu ta' Dicembru 2017 jikkonstata diversi nuqqasijiet fejn jighid li in-nuqqas ta' manuntenzjoni kien qed jikkawza l-ilma li jidhol[21]. **Di piu' Carmel Cesare qali:**

'Ghamilthom jiena ghax jiena inkahhal u inbajjad'[22].

[21] A folio 27 tal-process.
[22] A folio 87 tal-process

Mela missu kien jaf aktar minn haddiehor li dak ix-xoghol kellu jsir matul il-medda ta' snin ghax kien ben konsapevoli mill-konsegwenzi li tali nuqqas jista' igib u mhux meta ggravaw l-affarijiet mar jinforma lis-sidien u sahansitra mar jitlobhom l-ghajnuna ghall-affarijiet li gew konsegwenza tan-non-kuranza tieghu u tal-intimata martu. Dan mhux accettabbli ghal dan il-Bord, bhal ma mhux accettabbli li isiru tiswijiet u l-manutenzjoni meta jinbdew tali proceduri. Wiehed ghandu jiehu hsieb hwejjeg haddiehor matul il-kors kollu tal-kirja u mhux meta wiehed jigi rinfaccat bi zgumbrament. Lanqas ma hu dan il-Bord impressjonat bit-tibjit li sar fil-fatt il-Periti teknici qalu li **ukoll nnutaw ticpis ta' zebgha mal-hitan li ma tantx jindika fil-fehma tal-Bord li meta saru xi xoghlijiet rimedjali dawn saru b'certa galbu** ghalkemm il-Bord japprezza l-isforz tal-ahhar minuta biex l-intimati jevitaw l-izgombrament pero' l-hsarat important u sinjifikanti ghadhom hemm u kellhom ikunu huma matul dawn l-ahhar tletin (30) sena li jaraw li ma jsehhux kif titlob il-ligi u kif *del resto* kien jistipula il-kuntratt.[23] Lanqas hija skuza valida li huwa ffirma l-kuntratt tal-kirja bl-addocc u li huwa ma jafx la jaqra u jikteb.

Il-Bord hu tal-fehema li il-hsarat li gew konstati mill-periti teknici huma ta' portata serja u li lanqas fil-mori tal-kawza dawn il-hsarat ta' natura gravi ma gew indirizzati. Fil-fatt ix-xoghlijiet li saru waqfu milli l-hsarat ikomplu jikbru u hemm ammissjoni mill-intimati li s-soqfa li hemm bzonn jinbidlu ghadhom ma inbidlux minnhom. Dawn is-soqfa gew ikkawzati hsara lilhom minhabba l-ingress tal-ilma li seta jigi facilment jigi evitat kieku l-intimati hadu hsieb jaghlqu il-fili b'mod regolari u jaghmlu dik il-manutenzjoni necessarja minn zmien ghal zmien. Dan jidher li ampjament ma sarx minnhom u allura issa jridu jgorru il-konsegwenzi tal-ligi u tas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.

---

[23] A folio 126 u 127 tal-process.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddikjara u jiddeciedi billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-fond numru 7, Triq il-Lbic, Birgu garrab hsarat u jinsab fi stat hazin billi l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom kemm legali u kemm skond il-kuntratt tal-hamsa (5) ta' Gunju, elf disa' mija wiehed u disghin (1991); u

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara xolta l-kirja tal-fond numru 7, Triq il-Lbic, Birgu u jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond u ghal dan il-ghan jipprefiggi terminu ta' **erba' xhur** liema perjodu ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma a karigu tal-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur