BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 289/19 JG
Nru fuq il-Lista: 48

Helen Zerafa (KI 732345M) u Daniella Zerafa (KI 302976M)

vs

Beatrice Peresso, Catherine Peresso, Maria Peresso, Maria Licia Calleja, Henry Peresso, Emanuel Peresso, Phyllis Enriquez, Daniela Peresso, Chiara Peresso u Mauro Peresso

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 16 ta' Diċembru 2019[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

1. *Illi l-esponenti Helen Zerafa hija armla ta' Francis Zerafa, li miet fis-16 ta' Ottubru 2013 (Dok. A).*

2. *Illi fiz-zwieg taghhom, l-esponenti Helen Zerafa u zewgha Francis Zerafa kienu krew il-mahzen bla numru u maghruf bhala 'Floriana', fi Triq l-Imdina, Hal-Qormi, b'access iehor minn Triq il-Poezija, Hal-Qormi, lil Michele Peresso, awtur tal-intimati, ghal skop kummercjali.*

3. *Illi wara l-mewt ta' Michele Peresso u martu Emma Peresso, l-esponenti Helen Zerafa u zewgha Francis Zerafa irrifjutaw il-hlas tal-kera minghand l-intimati, u pprocedew b'kawza quddiem dan il-Bord ghal permess biex ma jirrilokawlhomx dan il-mahzen.*

4. *Illi l-imsemmija kawza fl-ismijiet* **Francis Zerafa et vs Beatrice Peresso et** *(Rik. Nru. 56/2010MV) giet deciza minn dan il-Bord b'sentenza tas-17 ta' Ottubru 2018, li permezz taghha awtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-mahzen imsemmi, fost ohrajn minhabba li 'l-intimati kisru l-obbligi taghhom taht l-istess kirja meta ma ma esegwewx il-manutenzjoni ordinarja kontinwament u regolarment fl-imsemmi fond u hallew illi ssir din il-hsara kollha fil-fond mikri lilhom.' (Dok. B)*

5. *Illi l-intimati ma appellawx minn dik is-sentenza, u ghalhekk illum tikkostitwixxi gudikat bejn il-partijiet.*

6. *Illi l-wirt ta' Francis Zerafa ghadda ghand l-esponenti bintu Daniella Zerafa skond l-ahhar testment tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-20 ta' Jannar 2001 (Dok. C).*

7. *Illi kif diga' deciz minn dan il-Bord fil-kawza imsemmija fl-ismijiet* **Francis Zerafa et vs Beatrice Peresso et** *(Rik. Nru. 56/2010MV), l-intimati jahtu ghall-hsarat kollha li hemm f'dan il-mahzen minhabba fin-nuqqas taghhom li jaghmlu fih il-manutenzjoni u t-tiswijiet ordinarji, kontinwament u regolarment.*

8. *Illi ghal dawn il-hsarat, u ghad-danni kollha konsegwenzjali, ghandhom jaghmlu tajjeb l-intimati, solidalment bejniethom.*

9. *Illi l-esponenti diga' sejhu diversi drabi lill-intimati sabiex jersqu ghal-likwidazzoni u l-hlas tad-danni kollha li kkagunawlhom f'dan il-mahzen, u li l-esponenti ghadhom qed igarrbu bi htijiet taghhom, inkluz permezz ta' ittra legali datata 3 ta' April 2019 (Dok. D), u permezz ta' ittra ufficjali tat-18 ta' Gunju 2019 (Dok. E), pero' dawn baqghu indempjenti.*

10. *Illi minhabba f'hekk, kellha ssir din il-kawza.*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(1) tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati huma responsabbli flimkien, u solidalment bejniethom, ghall-hsarat u d-danni kollha fil-mahzen bla numru u maghruf bhala 'Floriana', fi Triq l-Imdina, Hal-Qormi, b'access iehor minn Triq il-Poezija, Hal-Qormi, u ghat-telf u d-

danni konsegwenzjali kollha li l-esponenti qed igarrbu, u ghad jistghu jgarrbu fil-futur, kagun tan-nuqqasijiet tal-intimati u/jew tal-awtur taghhom;

(2) tillikwida d-danni u t-telf kollu hekk soffert mill-esponenti;

(3) tikkundanna lill-intimati sabiex, solidalment bejniethom, ihallsu lill-esponenti s-somma shiha hekk likwidata u dovuta.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tat-3 ta' April 2019 u tal-ittra ufficjali tad-18 ta' Gunju 2019, u bl-imghax legali, kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat datata 14 ta' Frar 2020[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *l-intimati kollha hlief ghal-Emanuel Peresso ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante illi I-fond in kwistjoni kien qed jigi gestit minn Emanuel Peresso u mhux mill-ahwa Peresso u kien fil-pussess esklussiv tal-istess Emanuel Peresso u I-intimati I-ohra ghal din ir-raguni ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju skond kif jirrizulta minn zewg skritturi Dokumenti EMPI u EMP2 datati 4 ta[t] Ottubru 2001 u 24 ta' Gunju 2004 rispettivament hawn annessi.*

[2] A fol 33 *et seq* tal-proċess.

2. Illi r-rikorrenti u missierhom Francis Zerafa kienu jafu illi I-pussess kien f'idejn Emanuel Peresso tal-Eurosport stante illi huma dejjem rcevew il-kera minn ghand I-imsemmi Michele Peresso Limited ossia s-CEO tal-kumpanija cioe I-imsemmi Emanuel Peresso.

3. Illi Emanuel Peresso kien f'korrispondenza mal-istess Avukat tar-rikorrenti fejn infurmaha li d-drittijiet u r-responsabbilta, fit-tajjeb u fil-hazin, in konnessjoni mal-fond in kwistjoni hija tieghu biss stante illi I-fond wara I-mewt ta' missieru kien gestit minnu bil-kunsens u I-approvazzjoni tal-eredi I-ohra ta' Michele Peresso.

4. Illi I-fond in kwistjoni kien inkera lill-mejjet Michele Peresso u sussegwetement lill-Emanuel Peresso ghal dawn I-ahhar hamsin sena u wara I-mewt ta' Michele Peresso baqa jigi wzat u mikri minn ibnu Emanuel Peresso.

5. Illi I-kirja kienet kirja antika bi ktieb tar-ricevuti u t-tiswijiet straordinarji tal-istess fond kienu dejjem a karigu tas-sidien ossia r-rikorrenti odjerni jew ta' missierhom Francis Zerafa,

6. Illi r-rikorrenti odjerni qatt m'ghamlu tiswijiet straordinarji fil-fond in kwistjoni u kif iccertifika il-Perit Jesmond Mugliett skond zewg rapport datati 10 ta' Mejju 201 1 u iehor datat 1-10 ta' Ottubru 2013 hawn annessi u mmarkati bhala Dokument EMP3 u EMP4 il-materjal adoperat fi-bini tal-istess mahzen kein ta' materjal inferjuri li gie mghobbi b'piz ta' zewg sulari ohra fuq il-mahzen in kwistjoni meta I-mahzen ma kiEnx jiflah gha dan il-piz b'konsegwenza ta' hsarat.

7. Illi in oltre ir-rikorrenti jew 1-antekawza kkostruwew dawn iz-zewg appartamenti mibnija fuq il-mahzen in kwistjoni b'bitha fin-nofs taghhom

li minnhom beda jiskula L-ilma ghal-fond sottostanti fil-pussess tal-mahzen mikri minn Emanuel Peresso.

8. *Illi qabel L-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 it-tiswijiet straordinarji interni u esterni, kienu a karigu tas-sid u huwa minn 1-1 ta' Jannar, 2010 li l-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri ai termini tal-Artikolu 1531 E tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta saret a karigu tal-inkwilini u dan kif jistipola 1-istess Artikolu fuq riferit fejn jghid illi salv ftehim mod iehor bil-miktub bejn il-partijiet, l-manutenzjoni ghandha ssir bi spejjei tal-inkwilin u mhux tas-sid.*

9. *Illi l-kawza ghall-izgumbrament mill-fond in kwistjoni mill-antekawza tar-rikorrenti giet intavolata b'rikors numru 56/10 fl-ismijiet Francis Zerafa et vs Beatrice Peresso deciza fis-1 7 ta' Ottubru 2018 u minn dan il-fatt stess jirrizulta illi 1-hsara li talvolta li sehh fil-fond kien jirrisali ghal qabel 1-2010 u ghalhekk 1-obbligu ghattiswija ta' dawn it-tiswijiet kienet dejjem tas-sid u mhux tal-inkwilin.*

10. *Illi l-inkwilini mhumiex responsabbli ghall-hsarat straordinarji fuq imsemmija u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizju.*

Ra l-affidavits ta' Daniella Zerafa, Paul Gatt u tal-Perit Benny Cortis[3].

Ra x-xhieda ta' Paul Gatt[4], flimkien mar-ritratti minnu eżebiti.

Ra x-xhieda tal-Perit Benny Cortis[5].

---

[3] Ilkoll ippreżentati permezz ta' nota datata 25 ta' Ottubru 2020 li tinsab a fol 63 tal-proċess.
[4] Magħmula fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2020 u tibda a fol 70 tal-proċess.
[5] Magħmula waqt is-seduta tas-16 ta' Ġunju 2021.

Ra lit-talba għall-allegazzjoni tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Francis Zerafa *et* vs Beatrice Peresso *et*** (Rik Nru 56/2010) ġiet milqugħa fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2021. Dakinhar taw ix-xhieda tagħhom Emanuel Peresso[6] u Tony Spiteri[7].

Ra x-xhieda in kontro-eżami tal-Perit Benjamin Cortis[8].

Ra x-xhieda in kontro-eżami ta' Paul Gatt[9].

Ra x-xhieda ta' Ian Galea[10], rappreżentat tal-Awtorità tal-Ippjanar, flimkien mad-dokument eżebit minnu.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[11].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[12].

Sema' t-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tal-31 ta' Mejju 2023[13]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

---

6 A fol 91 tal-proċess.
7 A fol 98 tal-proċess.
8 Agħmula waqt is-seduta tal-21 ta' Frar 2022 u tibda a fol 104 tal-proċes.
9 Magħmula waqt is-seduta tal-14 ta' Lulju 2022 u tibda a fol 109 tal-proċess.
10 Magħmula waqt is-seduta tas-16 ta' Novembru 2022.
11 A fol 133 tal-proċess.
12 A fol 134 *et seq* tal-proċess.
13 Debitament reġistrata u traskritta kif ordnat fl-istess seduta. Trattazzjoni tibda a fol 140 tal-proċess.

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk tal-kawża fl-ismijiet **<u>Francis Zerafa *et* vs Beatrice Peresso *et*,</u>** (Rik Nru: 56/10) mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar is-17 ta' Ottubru 2018, liema atti ġew allegati ma' dawn il-proċeduri.

Ikkunsidra

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu għalkemm kien dan il-Bord kif presedut li sema' t-trattazzjoni finali. Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[14]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes

[14] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,</u>** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,</u>** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,</u>** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi*

mill-atti u kollox kien traskritt[15]. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[16].

Illi madanakollu, tinħass il-ħtieġa li l-Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, x-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u għalhekk iserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda ġiet debitament mixtarra.

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet Daniella Zerafa[17]. Hawn tispjega li hija tiġi l-mara ta' Paul Gatt u t-tifla tar-rikorrenti Helen Zerafa. Il-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri huwa nofs tagħha u nofs t'ommha wara l-mewt ta' missierha. Tgħid li wara li nqatgħet il-kawża tal-iżgumbrament u ngħataw iċ-ċavetta, Paul Gatt ħa ħsieb jara x'kien hemm bżonn sabiex dan jerġa jinkera. Tgħid li ppruvaw isibu soluzzjoni barra l-Qorti iżda dawn sfaxxaw fix-xejn. Dwar ix-xogħolijiet imwettaq, tgħid li kien Paul Gatt li ħa ħsiebhom.

Illi l-intimati għażlu li ma jwettqu ebda kontro-eżami ta' Daniella Zerafa.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed Paul Gatt[18]. Jgħid li wara li nqatgħet l-ewwel kawża, u ġiet ritornata ċ-ċavetta huwa ġie mqabbad sabiex inaddaf u jinkariga perit sabiex jieħu ħsieb isewwi l-ħsara. Jiddeskrivi li huwa sab ħsara kbira minn barra sa ġewwa u f'kull travu tal-konkos li kien hemm. Jgħid li partijiet mis-saqaf kienu qegħdin jinżammu biġ-ġakkijiet u li kien hemm ħafna sadid bix-xibka

dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."

15 F'dan il-każ, kif diġà ġie muri, l-argumenti finali saru bil-miktub.

16 Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

17 Permezz t'affidavit li jinsab a fol 64 tal-proċess.

18 In eżami permezz t'affidavit li jibda a fol 65 tal-proċess.

miftuħa beraħ. Jiddeskrivi ukoll ħsara oħra fl-art u tnixxija minn ġo gulley mifqugħ. Ġie inkarigat il-Perit Benny Cortis iżda peress li s-sitwazzjoni kienet wieħed ta' perikolu, x-xogħol beda immedjatament. It-tindif għamlu hu. Jgħaddi sabiex jiddeskrivi x-xogħol li twettaq.

Illi sussegwentement u *viva voce*[19] l-istess Paul Gatt reġa' spjega f'aktar dettal dak li sab fil-fond u eżebixxa sett ta' ritratti li ħa hu stess. Il-bqija tax-xhieda kienet deskrizzjoni ta' dawn ir-ritratti.

Illi in kontro-eżami[20] jikkonferma li huwa m'għandux titolu fuq il-fond iżda kien ġie inkarigat sabiex jieħu ħsieb ix-xogħolijiet neċessarji. Il-garaxx qiegħed jinkera. Jgħid lix-xogħol li sar kien jiswa madwar erbatax il-elf Ewro. Jikkonferma li saru xogħolijiet mill-persuni li jgħixu fuq il-garaxx. Dwar il-kwistjoni tal-kostanti perkolazzjoni jgħid li sar xi xogħol min-nies ta' fuq. Ma jafx jgħid eżatt kemm ġie l-madum il-ġdid li għamel. Dwar katusi jgħid li ħallsu kollox huma.
Illi f'dawn il-proċeduri ġie prodott ukoll il-Perit Benny Cortis. In eżami[21], jispjega li fil-bidu tas-sena 2019 huwa ġie mitkellem minn Paul Gatt sabiex imur jara maħżen f'Ħal Qormi. Meta mar fuq il-post sabu fi stat ta' telqa u li kien ovvju li dan kien ilu żmien mhux mantenut kif mistħoqq. Is-saqaf kien qiegħed jistrieħ fuq travi tal-konkos. Jgħid li dan seħħ għaliex il-problema ma ġietx indirizzata f'waqtha. Kien hemm ukoll ħsara fil-bitħa interna, infetħu l-fili hu kien hemm perkolazzjoni. Apparti minn hekk kien hemm katusi tad-drenaġġ mifqugħa. Il-bibien interni kienu msadda u jridu jinbidlu. L-arti tal-konkos kienet kollha maqsuma u mfarrka. Fl-aħħar jikkonferma r-rapport tekniku u l-istima hemm imsemmija, li ġie anness mar-rikors promotur.

[19] Xhieda tal-4 ta' Novembru 2020, tibda a fol 70 tal-proċess.
[20] Waqt is-seduta tal-14 ta' Lulju 2022. Dan jibda a fol 116 tal-proċess.
[21] Affidavit a fol 67 tal-proċess.

Illi sussegwentement *viva voce*[22] l-istess perit reġa' kkonferma r-rapport tiegħu u reġa' offra diskrezzjoni tal-fond.

Illi in kontro-eżami[23] jikkonferma li l-ħsara fit-travi kien kaġun t'ingress t'ilma iżda jgħid li dan ukoll huwa minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. Jikkonferma li din kienet ġejja minn propjetà sovrastanti. Mill-ammont ta' ħsara kien jidher li għal tul ta' żmien ma seħħet l-ebda manutenzjoni. Jikkonferma li hemm xi xogħol spekulattiv fir-rapport tiegħu u jeħtieġ li jsir eżami. Kien hemm telqa' totali. Dwar il-*lifespan* ta' travu jgħid li jekk jidħol l-ilma, dan l-ilma u l-arja flimkien jiddeterjoraw l-konkos u l-ħadid jissaddad. B'hekk il-ħajja tat-travu jitnaqqas.

Illi xehed ukoll l-intimat Emanuel Peresso. In eżami[24] jispjega li ma jistax jifhem kif il-kawża saret kontra ħutu għaliex il-post kien f'idejh biss. Sa fejn jaf hu, mill-bidu tal-kirja, il-kera kienet qiegħda tiġi depożitata l-Qorti. Jgħaddi sabiex jagħti deskrizzjoni tal-fond. Dwar il-ħsara jgħid li f'xi ħin huma kienu nkarigaw perit sabiex jagħmel rapport dwarhom. Il-post, għalkemm ma kienx jintuża, kien jinfetaħ u jingħalaq kuljum.

Illi in kontro-eżami, magħmul fl-istess seduta, jgħid li ma jafx li dan il-fond intiret ukoll minn ħutu. Kien imur fil-garaxx xi darbtejn f'sena. Ma jafx jgħid jekk lis-sidien kienx informahom dwar il-ħsarat. In ri-eżami mbagħad jikkonferma l-kontenut tal-iskrittura.

Illi xehed ukoll Tony Spiteri[25]. In eżami jgħid li huwa jaħdem bħala persuna ta' manutenzjoni ma Michele Peresso. Kien idaħħal xogħol (karti ta' stamperija)

[22] Magħmul waqt is-seduta tas-16 ta' Ġunju 2021 u tibda a fol 85 tal-proċess.
[23] Magħmul fis-seduta tal-21 ta' Frar 2022.
[24] Waqt is-seduta tat-3 ta' Novembru 2021. Xhieda relattiva tibda a fol 91 tal-proċess.
[25] Xhieda mogħtija fit-3 ta' Novembru 2021. Xhieda tibda a fol 98 tal-proċess.

ġewwa l-fond. Darba kien xamm riħa ta' drenaġġ u nforma lill-persuna ta' fuq il-fond. Kien sab ukoll xi konsenturi u nforma lis-sid tax-xogħol tiegħu. In kontro-eżami[26] jikkonferma li huwa qatt ma tkellem mas-sidien tal-garaxx.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ukoll Ian Galea, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar[27]. Jispjega li fis-sena 2007 kienet saret applikazzjoni sabiex issir kostruzzjoni fuq il-garaxx. Din l-applikazzjoni però kienet sabiex jinbnew appartamenti u penthouse ieħor fuq appartament diġà eżistenti.

Illi magħmul dan is-sommarju tax-xhieda u provi jmiss li dawn jiġu eżaminati fid-dawl tal-liġi applikabbli.

<u>Mertu</u>

Illi bħala daħla, il-Bord iqis verament doveruż jissenjala fatt uniku li ġuridikament ixejjen totalment l-eċċezzjonijiet tal-intimati f'dawn il-proċeduri. Kif diġà ntqal aktar il-fuq, **dawn m'humiex l-ewwel sett ta' proċeduri dwar dan il-fond u dwar din ir-relazzjoni lokatizzja.**

Illi permezz ta' sentenza datata 17 ta' Ottubru 2018, dan il-Bord diversament presedut, kien wasal sabiex ikkundanna lill-intimati odjerni (biż-żieda ta' Giorgio Peresso) sabiex dawn jiżgumbraw mill-istess fond. Naturalment, intlaqgħet ukoll it-talba sabiex ir-rikorrenti odjerni (għaliex fil-mori ta' dawk il-proċeduri kien ġie nieqes Francis Zerafa u allura l-kawża tkompliet f'isem Helen u Daniella Zerafa) jirriprendu l-pussess ta' dak il-fond. Dik il-kawża kienet mibnija fuq tlett

[26] Imwettaq fl-istess seduta.
[27] Seduta tas-16 ta' Novembru 2022. Xhieda tibda a fol 131a tal-proċess.

kawżali[28] u ċioé li l-intimati naqsu li josservaw u jesegwixxu l-obbligazzjonijiet tal-kiri u għamlu jew ħallew li ssir ħafna ħsara fil-fond; li ssullokaw jew ittrasferew il-kirja mingħajr il-kunsens espress tar-rikorrenti u li użaw il-fond għal skop ieħor minn kif kien maqlub mill-awtur tagħhom. **Dik il-kawża intrebħet fuq it-tlett kawżali.**

Illi għalhekk assolutament m'huwiex aktar floku li l-intimati jerġgħu jistiednu lil dan il-Bord sabiex jagħmel skrutinju ta' dak diġà deċiż. Daqs kemm m'għandux ikun permess li xi ħadt jiftaħ kawża ġdida sabiex joqtol deċiżjoni preċedenti għaliex iġib provi li kien jaf bihom[29], bl-istess mod, għal dan il-Bord, m'huwiex xieraq li jitressqu l-istess linji difensjonali daqs li kieku dik l-ewwel sentenza qatt ma ngħatat. Madanakollu, per kompletezza jingħad is-segwenti:

1) **Dwar il-fatt li għal din il-kawża għandu jirrispondi Emanuel Peresso biss**.

Illi dwar dan jirriżulta ċar u qatt ma ġie kontradett, li l-ftehim[30] magħmul minn Emanuel Peresso (għan-nom ta' Michele Peresso Limited) u Henry magħruf bħala Harry Peresso (għan-nom ta' Peresso Printing Press Limited) sar mingħajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti (jew ta' Francis Zerafa). B'hekk jibqá li l-intimati kollha, bħala eredi[31], jaħtu għal dawn in-nuqqasijiet. Wara kollox, huwa ben rikonoxxut li l-obbligi tal-inkwilin ma jmutux miegħu[32].

---

[28] Dwar l-importanza ta' diversi kawżali fi proċeduri quddiem dan il-Bord, jiġi senjalat dak li ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza **Bartolo and Kyle Limited vs Thomas Micallef,** (Rik Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018.

[29] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Portelli vs Joseph Stellini *et,*** (Rik App Nru: 23/11) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Ottubru 2015

[30] Ftehim a fol 36 eżebit mill-intimati stess mar-risposta oriġinali tagħhom.

[31] Kienu għalhekk ġusti u korretti r-rikorrenti li ma jippromowvux din l-azzjoni ukoll kontra Giorgio Peresso.

[32] Dan kif hekk jemerġi indirettament minn dak li jrid l-artikolu 1572 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) **Dwar il-fatt li kien hemm ħsara konsiderevoli fil-fond**

Illi anke hawnhekk dan il-Bord ftit isib diffikultà. Ir-rapporti peritali li saru kemm fl-ewwel proċeduri[33] u anke f'dawn il-proċeduri mill-Perit Benny Cortis, b'żieda tar-ritratti meħuda minn Paul Gatt, jagħtu stampa ċara ta' dak li nstab fil-fond wara li ġiet ritornata ċ-ċavetta. Ukoll, huwa inutili li l-intimati jibqgħu jgħidu li din il-ħsara kienet tikkonċerna nuqqas ta' manutenzjoni straordinarja għaliex ħareġ ċar fiż-żewġ proċeduri li l-intimati (jew l-awtur tagħhom) naqsu milli jinfurmaw lis-sidien. Jidher, għal darba oħra li l-intimati m'humiex korretti fl-interpretazzjoni tagħhom ta' dan l-obbligu.

Illi mhux kull ħsara ta' natura strutturali tfisser awtomatikament li huwa tort tas-sid. Huwa l-obbligu prinċipali tal-inkwilin (li jkun qiegħed jidditjeni u jutilizza l-fond) li jinforma lis-sid il-kera b'dak meħtieġ[34]. F'dan il-każ, dan ma seħħx u

[33] Periti maħtura minn dak il-Bord, AIC Joseph Briffa u Elena Borg Costanzi, a fol 91 ta' dak il-proċess. Apparti dan il-Bord jirreferi għar-rapport peritali ta' Alan Salbia. Dawn ir-rapporti ma jħallu l-ebda dubju dwar l-istat diżastruz li fiħ tħalla jispiċċa dan il-fond.

[34] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Olive Bohner *pro et noe* vs Joseph Debono *et,*** (App Nru: 74/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Novembru 2019. F'dik is-sentenza, b'riljev minn sentenzi preċedenti, kien ġie mfakkar hekk: *"Illi f'dawn l-aggravji l-appellanti jsemmu li parti mill-manutenzjoni necessarja fil-fond kienet inkombenti fuq is-sid u dan peress li kienet wahda strutturali tal-fond. Bid-dovut rispett, huwa minnu li xoghlijiet ta' manutenzjoni relatata mal-istruttura taqa' fil-mansjoni tas-sid madanakollu kif tistabbilixxi l-ligi huwa obbligu tal-inkwilin li jinforma lis-sid bin-necessita' ta' tali xoghol. Fid-decizjoni fl-ismijiet Maria Xuereb -vs- Joe Calleja et deciza mill-Qorti tal-Appell nhar it-18 ta' Ottubru, 2006 gie osservat: : 'Intqal minn din il-Qorti fis-sentenza taghha "Lilian Micallef Eynaud et - vs- Albert Falzon Santucci", 11 ta' Jannar 2006 illi l-obbligu li l-ligi timponi fuq il-kerrej li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554, Kodici Civili) timporta li dan jikkostudixxi u jikkonserva lfond. "Skont disposizzjonijiet varji tal-Kodici Civili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu ghandu bi dmir jivvigila fuq l-integrita' tal-fond, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu". Ara f'dan l-istess sens id-decizjoni ta' din il-Qorti tat-22 ta' Marzu 2006 in re "Anthony Gatt et -vs- Office Electronics Ltd";' Minn imkien mill-atti ma jirrizulta li l-appellanti nfurmaw jew ippruvaw jinfurmaw lill-appellati li kien hemm il-*

allura l-intimati ma jistgħux jeżumu ruħhom minn din ir-responsabbilitá billi sempliċiment jaddossaw ħtija fuq ir-rikorrenti. B'żieda ma dan imbagħad, l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu (kif reġgħu għamlu f'din il-kawża) fuq ir-rapport tal-Perit Jesmond Mugliett. Dak ir-rapport diġà ġie skreditat u mwarrab fl-ewwel proċeduri.

Illi din il-kawża tal-lum hija dwar il-kwantifikazzjoni jew aħjar l-entitá ta' dak id-dannu u xejn aktar. Huwa inaċċettabbli allura li l-intimati jerġgħu jippruvaw jisfidaw dik l-ewwel deċiżjoni bil-mod kif sejsu d-difiża tagħhom. Jekk kellhom xi aggravji dwar il-mod kif ġew deċiżi l-ewwel sett ta' proċeduri kellhom kull possibilità li jħejju appell minn dik id-deċiżjoni. Is-silenzju tagħhom hemmhekk ifisser li huma baxxew rashom, akkwiexxew u aċċettaw ir-responsabbiltà tagħhom. M'huwiex permess li dan il-Bord jerġa jħawwar aktar l-ingredjenti

---

bzonn ta' tiswijiet strutturali li jaqghu fil-mansjoni taghhom". Per kompletezza mbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Salvina Cassar *et* vs Jane Scicluna *et,*** (App Nru: 41/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Lulju 2017 fejn ukoll kien ġie enunċjat is-segwenti: *"L-appellati jsostnu ukoll li fuq kollox ħsarat ta' natura strutturali kienu taħt irresponsabbilità ta' sid il-kera. Il-Qorti hi tal-fehma li dan l-argument ma jreġix inkwantu ma nġiebet ebda prova li l-kerrejja kienu jgħarrfu lis-sidien li kien hemm ħsara fil-fond li kienet teħtieġ tiswijiet, sabiex jagħtu lis-sidien lopportunità li jagħmlu t-tiswijiet — ukoll, jekk meħtieġ, ta' natura straordinarja — u hekk ma jħallux li l-ħsara tikber kif kienu obbligat li jagħmlu a tenur tal-artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, jekk xi ħsarat ma ssewwewwx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, iżda dawn it-tiswijiet ma saru x għax il-kerrej naqas milli jgħarraf lis-sid b' dawn il-ħsarat u minħabba f' hekk il-ħsara tikber, irresponsabbilta' tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu taħt il-Kodiċi Ċivili. Kif tgħallem il-ġurisprudenza, dan ikompli jiggrava n-nuqqas talappellati u tal-predeċessur tagħhom fit-titolu li josservaw id-dmirijiet tagħhom bħala inkwilini: 'il-kerrej għandu l-obbligu li dejjem (i) joqgħod attent li jżomm l-integrita' tal-oġġett mikri u dwar l-inkolumita' tal-istess; (ii) jieħu l-kawteli kollha għall-konservazzjoni tagħha; (iii) li jipprevedi għat-tiswijiet li jmissu lilu skond l-artikolu1556 tal-Kap. 16; u (iv) li javża mill-ewwel lis-sid bil-ħtieġa li dan jipprovdi għar-riparazzjonijiet li għalihom hu responsabbli u dan għaliex sabiex l-inkwilin ikun adempixxa ma' dik iddiliġenza msemmija fl-artikolu 1554 (a) tal-Kap. 16 huwa għandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita preġudizzju indirett lil lokatur bin-nuqqas ta' azzjoni tiegħu u dan kif affermat fis-sentenza "Rose Tanti vs RCMJ Co. Ltd." (A.I.C. (PS) – 3 ta' Ottubru 2008)."*

formanti l-ewwel proċeduri. Dawk illum jitqiesu bħala kapitolu magħluq u li jirrispjekaw il-veritá litiġjuża ta' bejn il-kontendenti[35].

Illi għalhekk ġaladarba il-kwistjoni tar-responsabbiltà hija deċiża, jmiss biss li dan il-Bord iqis l-ammont li għandu jiġi likwidat.

3) Kwantifikazzjoni

Illi f'dan ir-rigward il-Bord ingħatalu rapport dettaljat tal-Perit Benny Cortis biss, għalkemm wieħed irid jirreferi wkoll għax-xhieda ta' Paul Gatt dwar l-ammonti. Issa tajjeb jingħad li fis-sistema nostrana, din it-tip ta' prova hija aċċettata[36], salv biss għall-fatt li prova simili hija soġġetta għall-istess kriterji ta' valutazzjoni magħmula meta perit tekniku ikun ġie inkarigat minn awtorità ġudikanti[37]. Għalhekk huwa applikabbli wkoll it-tagħlim li solitament jiġi mfakkar f'dan ir-rigward[38].

---

[35] Fost diversi, ssir referenza għal dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Eileen Borg vs Bank of Valletta plc,** (Ċit Nru: 1753/00) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Mejju 2001 (mhux appellata) u ċioé: *"Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa mwiezen b'dak daqstant ghaqli li, fejn kwestjoni tkun giet definita u trattata, ssentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew jekk ma tigix appellata jew ritrattata fizzmien li tippreskrivi l-ligi [ara sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Marzu, 1949, fil-kawza fl-ismijiet Cassar Parnis vs Soler nomine (Kollez. Vol: XXXIII.ii.344)]. Dan il-principju jissahhah meta l-kwestjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jesisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza [ara sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Gunju, 1995 fil-kawza fl-ismijiet Alfred Paul Farrugia nomine vs Tancred Borg Reveille et;"* Kif reġgħet ukoll fakkret riċentement il-Qorti tal-Appell (Superjuri) b'self minn sentenza preċedenti, fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Michael Chetcuti vs Miller Distributions Ltd,** (App 993/19/1) mogħtija fl-1 ta' Awwissu 2023: *"Sentenza li għaddiet 'in giudicato' jiġifieri li ma tistax tappella minnha iżjed, hija miżmuma bħala tajba u sewwa u tal-ħaqq - res judicata pro veritate habetur ... minn naħa l-oħra fejn kwistjoni tkun ġiet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tiġi appellata jew ritrattata, tiġi ikkonfermata, jew jekk ma tiġix appellata jew ritrattata fi żmien li trid il-liġi ma ssir l-ebda proċedura oħra li tattakka s-sentenza".*

[36] Artikolu 563A(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[37] Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[38] Fuq din it-tematika wieħed huwa mistieden jara l-ġabra ġurisprudenzjali rakkolta fis-sentenza fl-ismijiet **Noel Pisani et vs Adam Bartolo** (Rik Ġur Nru: 13/06), mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' April 2016 (mhux appellata).

Illi l-intimati m'offrew l-ebda prova oġġettiva li tmeri r-rapport peritali eżebit. Lanqas mill-kontro-eżami ma ntweriet xi diverġenza fuq l-istima hemm magħmula, anke għaliex din kienet aktar ippernjata fuq x'kien id-dannu milli kemm tiswa r-riparazzjoni. Għalhekk ċertament ma jistgħux ilumu lil dan il-Bord jekk joqgħod[39] fuq dik il-prova teknika[40].

Illi madanakollu, anke minħabba d-dewmien f'din il-kwistjoni[41], jirrizulta mix-xhieda ta' Paul Gatt li kien hemm ċirkostanza mas-sidien ta' fuq fejn kien hemm xi perkolazzjoni, wara li l-garax għadda f'idejn ir-rikorrenti. Dan però kien xogħol magħmul fil-post sovrastanti u allura għal dan il-Bord ma hemm l-ebda ammont li għandu jitnaqqas f'dan ir-rigward. Għal dak li jikkonċerna mbagħad il-madum, għal dan il-Bord bil-fatt li dan kien xogħol li kellu jsir għaliex il-fond tħalla f'dan l-istat ma jarax għalfejn dawn għandhom jitnaqqsu. Il-fatt lir-

[39] Ikun utli li ssir referenza għal dak li jgħid il-ġurista **Michele Taruffo** fil-ktieb tiegħu **<u>Verso la Decisione Giusta</u>** fejn dan jamplifikaw hekk: *"Bisogna d'altronde considerare che il giudice non opera da solo e nel vuoto. La prova scientifica si forma e si acquisisce nel contraddittorio delle parti, e ċioé comporta almenu due conseguenze di rilievo. La prima é che anche gli avvocati debbono disporre delle conoscenze di carettere epistemologico necessarie per un impiego razionale delle prove scientifiche, ad esempio per verificare preliminarmente la loro attendibilitá e controllare la qualitá degli esperti di cui si servono come periti di parte. Naturalmente gli stessi criteri servono per valutare l'attendibilitá delle altre perizie di parte, ed anche per verificare la qualitá dell'esperto nominato dal giudice. La seconda conseguenza é che i difensori, eventualmente per mezzo dei loro periti, possono fornire al giudice gli elementi necessari per una valutazione critica approfondita delle prove scientifiche acquisite al processo. Sotto questo profilo spetta alle parti e ai loro difensori il diritto e il dovere di collaborare con il giudice per un corretto apprezzamento di queste prove"* – G. Giappichelli Editore, 2000, Kapitolu 20 intitolat *La scienza nel processo: problemi e prospettive*, a fol 295.
[40] Kif tajjeb ġie osservat fis-sentenza riċenti fl-ismijiet **<u>Euro Finances Corporation Limited vs Fal-Con Limited,</u>** (Rik Nru: 132/2008) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sed Superjuri) nhar il-15 ta' Ġunju 2023: *"Tassew, ma hemm xejn fil-liġi milli jżomm lill-Qorti milli toqgħod fuq il-fehmiet ta' perit maħtur minn parti. Dan minħabba li hija l-liġi nnifisha li tħalli li, sakemm il-persuna maħtura tkun magħrufa li hija esperta fil-qasam li dwaru turi l-fehmiet tagħha (ara l-Artikolu 563A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), dawk il-fehmiet jistgħu jitressqu għaliex ma jibqgħux biss argument, iżda jsiru fonti oġġettivi ta' prova (ara Middlesea Insurance p.l.c. noe v. Joseph Zaffarese deċiża mill-Qorti tal-Appell (Ġurisdizzjoni Inferjuri) fid-29 ta' Mejju, 2009 u Rosario De Luca Gennaro et v. Perit David Psaila et noe, mogħtija mill-Prim'Awla talQorti Ċivili fl-14 ta' Frar, 2013)"*
[41] Sar aċċenn għal dan mill-abbli difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni tal-għeluq.

rikorrenti daħlu fi ftehim mal-inkwilini l-ġodda sabiex dan isir minnhom, u minħabba f'hekk ħafru ammont ta' korrispettiv ta' kera, xorta jwassal għal telf da parti tar-rikorrenti. In-ness kien u jibqa' eżistenti.

Illi meqjus kollox, il-Bord iqis li għandu joqgħod fuq l-ammont indikat mill-perit Cortis, skond ir-rapport tas-sena 2016. Dwar l-imgħax però, jgħid li dawn għandhom jibdew jgħaddu mid-data ta' din is-sentenza, anke għaliex il-likwidazzjoni tad-dannu qiegħda sseħħ b'din id-deċiżjoni. Ma jistax jingħad li dan kien ammont li seta' faċilment jiġi determinat. B'hekk jiġi li l-ammont li għandu jitħallas huwa dak ta' erbgħa u tletin elf, seba' mija u sitta u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€34,786.40ċ).

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza hekk:

1) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha.

2) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati huma responsabbli flimkien u solidalment bejniethom għall-ħsarat u d-danni kollha fil-maħżen bla numru u magħruf bħala Floriana, fi Triq l-Imdina, Ħal-Qormi, b'aċċess ieħor minn Triq il-Poezija, Ħal-Qormi.

3) Jillikwida d-danni fl-ammont ta' erbgħa u tletin elf, seba' mija u sitta u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€34,786.40ċ).

4) Jordna lill-intimati sabiex, b'mod solidali, jħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' erbgħa u tletin elf, seba' mija u sitta u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€34,786.40ċ), bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv[42].

---

[42] Għalkemm huwa minnu u ġie muri li permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 2249/19, liema ittra uffiċjali ġiet notifikata lill-intimati, r-rikorrenti sejħu lill-intimati għal-ħlas, dik l-ittra ma kienitx waħda għal somma determinata u għalhekk m'għandhiex titqies ai finijiet tal-artikolu 1141(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ara f'dan is-sens dak deċiż fis-sentenza fl-

L-ispejjeż tal-ittra uffiċjali datata 18 ta' Ġunju 2019 msemmija fir-rikors promotur u ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-ittra legali tat-3 ta' April 2019[43], jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

ismijiet **Ruth Spiteri vs Emanuel Vella *noe,*** (App Ċiv Nru: 798/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-5 ta' Marzu 2003.

[43] Dan għaliex ma nġabet l-ebda prova tal-ammont u l-ħlas fir-rigward tagħha.