BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 187/18JG
Nru fuq il-Lista: 1

Donald Cassar (K.I. 374175M)

vs

Dr. Graziella Tanti u l-Prokuratur Legali Daniel Aquilina nominati permezz ta' digriet datat 21 ta' Marzu 2019 bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Rocco Farrugia

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 06 ta' Novembru 2018[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

Illi l-esponenti jikri minghand l-intimati il-fond 5, Sqaq numru 4, Triq Sant' Andrija, Hal Luqa u dan versu l-hlas ta' kera ta' €201.40 fis-sena li tawmenta skont il-ligi;

Illi fil-prezent, il-fond appena msemmi huwa afflitt minn diversi hsarat strutturali ta' natura ingenti tant li qieghed fi stat ta' perikolu, liema stat qieghed jimmenoma serjament il-godiment tal-esponent tal-fond mikri lilu;

Illi l-istat prezenti tal-fond gie kkagunat minn nuqqas ta' twettieq ta' riparazzjonijiet ta' natura straordinarja mis-sidien;

Illi dawn il-fatti jirrizultaw ahjar mir-rapport redatt mill-Perit Arkitett Christian Buhagiar (anness bhala "Dok A");

Illi l-hsarat huma ta' natura straordinarja u ghalhekk l-ispiza relattiva ghandha, skont il-ligi, titbata mis-sidien tal-fond;

Illi l-esponenti gibed l-attenzjoni ta' wahda mis-sidien dwar l-istat hazin tal-fond diversi drabi, inkluz permezz tal-ittra ufficjali pprezentata fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili bin-numru 2777/2018 (annessa bhala "Dok B"), liema ittra hija ukoll necessarja ghall-iskopijiet tas-subinciz (1) tal-Artikolu 1541 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi din l-inadempjenza qieghda tippegjora l-istat u l-kudizzjoni tal-fond mertu ta' dan ir-rikors, anke ghaliex il-hsarat qeghdin jipprogredixxu;

Illi ghalhekk gie mressaq ir-rikors odjern.

Ghaldaqstant l-esponent, jitlob bir-rispett li dan il-Bord, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, joghgbu prevja d-dikjarazzjoni li l-intimati huma responsabbli li twettaq ir-riparazzjonijiet necessarji:

Jikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jwettqu r-riparazzjonijiet kollha necessarji u dan occorrendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi;

Jawtorizza lill-esponent sabiex, f'kaz li l-intimati jonqsu li jaghmlu dawn ir-riparazzjonijiet, huwa jwettaq x-xogholijiet necessarji taht is-supervizjoni ta' l-istess periti nominandi, u dan interament a spejjez ta' l-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ingunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-kuraturi deputati datata 11 ta' Ottubru 2018[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-unika eredi/sid li jafu biha l-esponenti li tirrizulta mir-rikors promotur u minn ittra uffiċjali pprezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili bin-numru 2777/2018 annessa mar-rikors odjern hija Mary Spiteri;*

2. *Illi l-esponenti bgħatet ittra lill-eredi Mary Spiteri kif jidher permezz tad-dokumenti hawn annessi u mmarkati bħala '**Dok GT1**' u '**Dok GT2**';*

3. *Illi sussegwentement l-esponenti rċeviet korrispondenza permezz ta' email mingħand l-avukat tas-Sinjura Spiteri fejn ġiet informata illi l-istess Mary*

[2] A fol 36 *et seq* tal-proċess.

Spiteri hija waħda minn sebgħin eredi ċirka u li m'għandhiex interess li tressaq ebda difiza għax sehma huwa minimu. Din il-korrispondenza qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***'Dok GT 3'***

4. *Illi mill-bqija l-esponenti kuraturi deputati ma jafux minhuma l-eredi l-oħra u mhumiex edotti mill-fatti de quo u għalhekk qed jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata u ulterjuri flimkien ma' lista ta' xhieda u dokumenti jekk ikun il-każ, f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti;*

Salv risposta ulterjuri

Bl-Ispejjeż

Ra l-korrispondenza mibgħuta mill-kuraturi lill-eredi Mary Spiteri u r-risposta tal-istess[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2019 fejn ġew inkarigati l-Periti Mario Cassar u David Pace[4].

Ra x-xhieda tal-Perit Christian Buhagiar[5].

Ra r-rapport tal-Periti nominati datat 17 ta' Frar 2020[6].

---

[3] A fol 37 *et seq* tal-proċess. B'hekk il-kuratriċi deputata seħħilha turi li qdiet fedelment dak rikjest fl-artikolu 936(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta
[4] A fol 40 tal-proċess.
[5] Mwettqa waqt is-seduta tas-17 ta' Ottubru 2019 u tibda a fol 43 tal-proċess.
[6] A fol 51 *et seq* tal-proċess.

Ra l-affidavit tar-rikorrent u r-rapport tal-Perit Julian Borg[7].

Ra x-xhieda tal-Perit Julian Borg[8].

Ra r-risposti tal-Periti Membri Tekniċi għall-mistoqsijiet tar-rikorrent[9]. Dawk tal-kuraturi deputati ma jirriżultax li qatt ġew notifikati u mwieġba. Fi kwalunkwe każ, il-kuratur deputat qablet li m'għandhiex provi fi stadju ulterjuri tal-proċeduri mingħajr ma ssemma dan il-fatt.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrent[10] u ra x-xhieda ulterjuri tiegħu[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Mejju 2022[12] fejn Dr. Graziella Tanti ddikjarat li m'għandhiex provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent[13].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet repsonsiva tal-kuraturi deputati[14].

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[15].

[7] Nota relattiva tinsab a fol 63 tal-proċess.
[8] Magħmula fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2021 u tibda a fol 89 tal-proċess.
[9] Ippreżentati fil-31 ta' Awwissu 2021 u jinsabu a fol 97 tal-proċess.
[10] Nota relattiva tinsab a fol 100 tal-proċess.
[11] Magħmula fis-seduta tal-24 ta' Marzu 2022 u tibda a fol 116 tal-proċess.
[12] A fol 118 tal-proċes.
[13] A fol 118C tal-proċess.
[14] A fol 119 tal-proċess.
[15] A fol 127 tal-proċess.

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[16].

Ra l-atti proċesswali kollha.

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. Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[17]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn

[16] A fol 128 *et seq* tal-proċess.

[17] 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 lill ewwel 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-

nieqes mill-atti u kollox kien traskritt[18]. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[19].

Illi madanakollu, huwa utli li dan l-Bord kif issa mpoġġi jħejji rijepiligu qasir tax-xhieda magħmula f'dawn il-proċeduri. In suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed l-ewwel Perit *ex parte* tar-rikorrent[20]. Il-Perit Christian Buhagiar jispjega li huwa għamel diversi spezzjonijiet fil-fond u sab li l-fond huwa fi stat perikoluż. Hemm diversi problemi fit-travi u fix-xorok u problema ta' perkolazzjoni t'ilma li qiegħda taggrava s-sitwazzjoni. Kien fetaħlu r-rikorrent. Jgħid li hemm ħtieġa li tittieħed azzjoni b'mod immedjat. Jispjega li l-istima li huwa għamel kien ta' madwar mija u tletin elf Ewro sabiex isiru x-xogħolijiet neċessarji. Mistoqsi mill-bord jgħid li l-problema tal-perkolazzjoni m'hijiex ġejja min-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja. Bħala eżempju jgħid li jrid jinbidel totalment il-kontrabejt.

Illi xehed ukoll ir-rikorrent. Fl-affidavit[21] jispjega li huwa ilu jgħix fil-fond in kwistjoni sa mis-sena 1992. Huwa dejjem għamel manutenzjoni u tiswijiet neċessarji madanakollu kien hemm sinjali ovvji ta' deterjorazzjoni u ħsarat fil-

---

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 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."*

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

[19] 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.

[20] Xhieda tibda a fol 43 tal-proċess.

[21] A fol 64 tal-proċess.

fond, u dan b'mod speċjali fl-aspett strutturali tal-istess. Inizjalment kien iħallas il-kera lil ċertu Maria Spiteri iżda din waqfet taċċetta ħlas. Jgħid li qiegħed jgħix ġewwa post fi stat perikoluż u ħadt mis-sidien ma huwa qiegħed juri interess sabiex titranġa s-sitwazzjoni.

Illi xehed ukoll il-Perit Julian Borg. In eżami[22] jikkonferma l-kontenut tar-rapport tiegħu u jispjega kif wasal għaċ-ċifra indikata minnu. Jgħid li ma jistax jifhem kif il-Periti Membri waslu għaċ-ċifra tagħhom għax hija baxxa wisq. Jgħid li hemm numru ta' kmamar li huma perikolużi. In kontro-eżami, mwettaq fl-istess seduta jgħid li l-aktar kamra inkwetanti kienet l-ewwel kamra mad-dħul fil-fond.

Mertu

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-aspetti legali li jħaddnu l-azzjoni tar-rikorrent, għandu jkun indubitat li kull sid il-kera għandu fuqu l-obbligu primarju li jagħti u jikkonsenja l-ħaġa mikrija fi stat adegwat għall-użu ta' dik il-kirja[23]. Huwa wkoll obbligu kostanti ta' sid il-kera li jħejji u jwettaq kull tiswija neċessarja sabiex jitkompla dan il-godiment[24]. Il-liġi tagħti wkoll rimedju lil dak il-kerrej li, frott l-inerzja totali da parti ta' xi sid il-kera, jkun awtorizzat jagħmel it-tiswijiet hu bi spejjeż tas-sid il-kera[25].

---

[22] Xhieda tibda a fol 89 tal-proċess.
[23] Artikolu 1539(b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-aspett dottrinali il-Bord jissenjala dak li jgħid il-ġurist **Luigi Abello** u ċioé li *"L-obbligazione della consenga in buono stato e un corollario del principio generale che il conduttor deb'esser posto in grado di godere della cosa per l'uso cui e destinata; se per tal ragione pure il locatore e tenuto a mantener la cosa in stato di servier all'uso per cui venne locata si deve neccessita supporre che il buono stato della consegna debba riferirsi alla servibilita della cosa e l'obbligazione relativa debba esser in corrispondenza alla dichiarata destinazione dell cosa locata"* - Della Locazione, Obblighi del locatore, Volume Primo Eugenio Marghieri, 1905, a fol 121.
[24] Artikolu 1540(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[25] Artikolu 1541 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fil-każ in eżami huwa totalment ċar u dan emerġa mid-diversi rapport peritali (kemm dawk *ex parte* u kif ukoll tal-Periti maħtur mill-Bord kif qabel kompost) lis-sidien il-kera kienu totalment negliġenti fil-konfront tal-obbligazzjonijiet tagħhom[26]. Għalhekk l-azzjoni tar-rikorrent hija altru milli ġustifikata.

Illi madanakollu iqis li dan il-Bord ma ġiex mitlub jillikwida xi ammont fil-konfront tar-rikorrent u għalhekk dak mitlub fin-nota ta' sottomissjonijiet ċertament ma jistax jintlaqa'[27]. Din tal-lum m'hijiex kawża a tenur tal-artikolu 539 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta fejn tkun tista' tiġi mposta forma ta' garanzija monetarja.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba u jordna lill-intimati sabiex fi żmien tlett xhur m'illum huma jwettqu r-riparazzjonijiet kollha neċessarji u dan taħt is-superviżjoni tal-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea, li għandhom ikollhom aċċess sħiħ għall-atti ta' dan il-proċess.

---

[26] Issir referenza għal dak jgħid il-ġurista **Michele Taruffo** fil-ktieb tiegħu **<u>Verso la Decisione Giusta</u>** fejn dan jamplifika 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.
[27] A fol 3 tan-nota li tinsab a fol 118E tal-proċess.

2) Jilqa' t-tieni talba u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex, f'każ li l-intimati jonqsu milli jagħmlu dak ordnat fl-ewwel talba, huwa jwettaq ir-riparazzjonijiet kollha neċessarji, taħt is-superviżjoni tal-istess Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea u dan bi spejjeż tal-intimati.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur