BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 204/2019MV

Giacomina Limited C-991

Vs

Simonds Farsons Cisk plc C 113.

Illum 31 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' Giacomina Limited C-991 ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar id-19 ta' Settembrur 2019 fejn ipremettew u talbu s-segwenti:

Tesponi bir-rispett:

1. Illi hija tikri lill-intimata il-fond bin-numri 163, 165, 167, 169, 171 u 173 Xatt l-Ghassara tal-Gheneb, qabel Triq Pinto, numri 3, 4, 5, 6, 7 u 8 , Marsa bil-kera fil-prezent ta' €5,496.80 fis-sena jithallas kull sitt xhur bil-quddiem. L-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Jannar 2020.

2. Illi l-lokazzjoni hija regolata bl-iskrittura tas-7 ta' Dicembru 1967, kopja **Dok G1**, fejn *inter alia* l-intimata bhala inkwilina obbligat ruha li zzomm il-fond fi stat tajjeb ta' riparazzjoni ("*in a good state of repair*") u assumiet l-obbligu ta' manutenzjoni interna u esterna tal-fond ("*all*

expenses in connection with the internal or external maintenance which may be necessary shall be borne by the tenant").[1]

3. Illi l-esponenti inkarigat lill AIC Joanna Spiteri Staines biex tispezzjona l-fond u kkonkludiet skond ir-rapport taghha tat-13 ta' Settembru 2019, kopja **Dok G2**, li l-fond huwa *"in a very bad state of deterioration and neglect".*

4. Illi l-intimata ghalhekk naqset mill-obbligu taghha li tiehu hsieb il-fond bhal *bonus pater familias* a' tenur tal-Artiklu 1554 (a) Kap 16 Ligijiet ta' Malta u kisret ukoll l-obbligu taghha specifikat fil-kuntratt ta' lokazzjoni Dok G1 li jzomm l-fond fi stat tajjeb u tezegwixxi a' spejjes taghha kull riparazjoni mehtiega.

5. Illi l-esponenti ssostni li hemm ragunijiet bizzejjed biex tigi awtorizzata ma ggedidx il-lokazzjoni favur l-intimata kemm a' tenur tal-Artikolu 4 (1) Kap 69 Ligijiet ta' Malta bl-applikazzjoni tal-paragrafu (a) li jipprovdi ghal dan bil-kliem: *jekk sid il-kera huwa obbligat jaghmel jew ghandu raguni tajba biex jaghmel tibdil jew xoghlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;* kif ukoll a' tenur tal-Artikolu 9 Kap 69 Ligijiet ta' Malta in kwantu *l-inkwilin ikun ghamel hsara hafna fil-fond, jew xort'ohra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri.*

6. Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett kollu ghal ragunjiet ta' fuq u a` tenur tal-Artiklu 4 u l-Artiklu 9 (a) tal-Kap 69 li dan il-Bord jawtorizza lill-esponenti ma ggedidx il-kirja tal-fond 163 sa 173 Xatt l-Ghasara tal-Gheneb fl-iskadenza li tmiss u jaghti lill-intimata terminu qasir u perentorju biex tizgombra mill-fond.

[1] Dok G1, Klawzola 4;

Bl-ispejjes u b' rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ulterjuri ghal-likwidazzoni tad-danni, hsarat u arretrati ta' kera.[2]

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur[3].

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata a fol. 16 tal-process eccepiet is-segwenti:

Tesponi bir-rispett

1. Illi t-talbiet rikorrenti huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom, bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` rikorrenti, stante illi mhux minnu illi s-socjeta` intimate ghamlet hsara fil-fond de quo jew xort`ohra ma ezegwietx l-kundizzjonijiet tal-kiri, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta` din il-kawza;

2. Illi b'referenza ghas-suespost, u kuntrarjament ghal dak allegat mis-socjeta` riorrenti, is-socjeta intimate ghamlet manutenzjoni tal-fond de quo minn zmien ghal zmien idoneju ghall-uzu li ghalih gie mikri l-istess fond, tant li tuza l-istess fond regolarment;

3. Illi fil-fatt, is-socjeta intimate ghamlet ukoll manutenzjoni tal-fond de quo, fejn mehtieg, anke relattivament ghal kondizzjonijiet li ghalihom assolutament ma tahtiex;

---

[2] Fol. 1- 2 tal-process.
[3] Fol. 3 – 11A tal-process.

4. Illi certi kondizzjonijiet li gew ikkawzati fil-fond de quo, u li gew rappurtati mill-perit ex part etas-socjeta` rikorrenti, ma setghux jigu evitati bl-ebda manutenzjoni da parti tas-socjeta intimate u li ghalhekk, is-socjeta intimate ma tahti xejn ghal dawk l-istess kundizzjonijiet;

5. Salv eccezzjonijiet ohra premessi mill-Ligi.

   Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta rikorrenti.

Ra li waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2019 il-Bord innomina lill-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanti biex jirrelataw fuq l-istat tal-fond de quo.

Ra d-dokumenti prezentati.

Sema' x-xhieda.

Ra l-affidavits imressqa mill-partijiet.

Ra s-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Is-socjeta‘ Giacomina Limited kriet lis-socjeta’ intimat Simonds Farsons Cisk plc l-fondi bin-numri 163, 165, 167, 169, 171 u 173 fi Xatt l-Ghassara tal-Gheneb qabel Triq Pinto numri 3,4,5,6,7 u 8 Marsa bil-kera fil-prezent ta‘ Ewro 5,496.80 fis-sena jithallas kull sitt xhur bil-quddiem. Din il-lokazzjoni hija regolata bl-iskrittura tas-7 ta‘ Dicembru 1967. Permezz ta‘ din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu it-terminazzjoni tal-kirja minhabba il-fatt li il-post matul is-snin ma saritlux manutenzjoni mis-socjeta‘ intimata u b‘ hekk illum jinsab fi stat hazin hafna u ghandu hsarat konsiderevoli.

Minn-naha taghha is-socjeta‘ intimata issostni li hija ghamlet dik il-manutenzjoni necessarja anzi li l-fond jinsab fi stat ahjar milli haditu u toggezzjona li l-kirja tigi terminata jew li tigi zgumbrata mill-fond.

Ikkunsidra:

Provi

Gie ipprezentat ir-rapport tekniku tal-periti appuntati mill-Bord nhar il-21 ta’ Lulju 2020 fejn ghamlu is-segwenti kostatazzjonijiet:[4]

Il-propjetajiet jikkonsistu fi tlett imhazen ta‘ circa 5.8 metri wisa u tul ta‘ cirka 20 metru. Dawn ghandhom arja superficjali ta‘ cirka 450 metri u ghandhom fuq mitejn u hamsin sena. Tnejn minnhom huma msaqqfa fuq gholi ntern ta‘ cirka 6.4 metri u it-tielet mahzen huwa msaqqaf bi travi tal-konkos u xorok.

[4] Fol. 23 – 37 tal-process.

Bhala konkluzjoni il-Periti teknici qalu s-segwenti:

Huwa evidenti illi l-propjeta' ma saritilha l-ebda manutenzjoni ghal hafna snin u thalliet ditteterjora ghall-istat prezenti.

Dawn il-konstatazzjonijiet jghoddu wkoll ghaz-zewg imhazen adjacenti ghall-ewwel mahzen. L-esponenti qeghdin jipprezentaw sensiela ta' ritratti li gew mehuda waqt l-access fuq il-post, biex jindikaw bic-car l-istat illi fih thallew jiddegradaw dawn l-ambjenti storici[5].

It-tliet mhazen ghandhom access uniku minn tromba tat-tarag fuq in-naha tal-lemin ta' l-ahhar mahzen.

Jidher illi l-imhazen qeghdin jigu utilizzati biss ghal hazna sporadika ta' skart [6]u ma jidhirx illi hemm xi uzu iehor. Dan jirrizulta f' abbandun totali tal-istess ambjent, li jirrizulta f' danni illi r-riparazzjoni taghhom hija estensiva u tammonta ghal spejjez sostanzjali.[7]

Xehdet **il-Perit Joanna Spiteri Staines** waqt is-seduta tad-19 ta' Jannar 2021 fejn ikkonfermat il-*condition report* imhejji minnha a fol.

[5] Sottolinejar tal-Bord.
[6] Sottolinejar tal-Bord.
[7] Sottolinejar tal-Bord. Saru noti in esekuzzjoni lill-membri teknici mis-socjeta' intimata (Fol. 41 tal-process). Il-Bord issollecita lill-membri teknici biex jirrispondu id-domandi waqt ios-seduta tat-3 ta' Mejju 2022- Fol. 62 tal-process, pero' jidher li dawn baqghu inadempjenti. Is-socjeta' intimata fl-ebda hin ma insistiet ghal- dawn ir-risposti. Ara verbal tat- 18 ta' April 2023.

5 et seq. tal-process.[8] Tghid li sabet is-soqfa ta' taht il-bejt iridu jinbidlu. Tishaq li l-ewwel mahzen kellu it-travi tal-konkos li ra l-ilma u jrid jinbidel. Dan ghandu ix-ibka mifquha f' diversi postijiet. Tghid li dawn spiccaw u sahansitra il-konsenturi jinzlu sa isfel. Il-perit tiddikjara li hija esperta fir-restaw ta' bini antic. Tesklama li meta titla' fuq il-bejt huwa tal-biza' bil-kundizzjonijiet hazina taghhom. Tissotolinja li jista' jkunu li saru xixogholijiet minuri imma il-binja ghandha bzonn restaw u xogholijiet estensivi. Hija tisma' li ix-xogholijiet ta' riparazzjoni jiswewe man-nofs miljun (Ewro 500,000). Tenfasizza li il-hsarat gew ikkawzati tort tan-nuqqas ta' manutenzjoni matul is-snin. Ma kienx hemm manutenzjoni tal-bejt. Tkompli tghid li l-ilma dahal matul is-snin u b' hekk il-bini ghandhu hsarat estensivi.[9]

Kontro-ezaminata tghid li hija ma ghandix interess f'dan il-fond partikolari. Tikkonferma li hija telghet fuq il-bejt. Tghid li l-waterproofing li sar mhux tajjeb bizzejjed u mhux sura ta' nies. Tghid li sa issa s-soqfa ma waqghux ghalkemm huma fi stat hazin hafna tant li mhux rakkomandat li nies joqghodu taht dawk is-soqfa. Tikkonferma li t-travi tas-soqfa huma hziena.

Ezaminata tikkonferma li hija tigi mid-Direttur u specjalizzata fir-restawr tal-bini antik u ghamlet ir-restawr ta' Pinto Stores, il-Valletta Waterfront.

Xehed **Paul Borg** permezz ta' affidavit nhar it- 30 ta' Mejju 2021 fejn iddikjara li huma maintenance and projects manager ma' Food Chain

---

[8] Fol. 46 tal-process.
[9] Fol. 53 xhud ezebit l-istima tal-hsarat.

Ltd li tifforma parti minn Simonds Farsons Cisk plc.[10] Jghid li l-imhazen jintuzaw biex isiru l-ingenji u apparat marbuta mal-operrat. Jghid li minn zmien ghal zmien l-imhazen saritilhom manutenzjoni. Ma hemmx hsarat strutturali. Jghid li is-saqaf tal-binja adjacenti huwa perikolanti tant li ceda parti minnu. Jghid li is-soqfa inghatawlhom trattament, roof compound u skond hu kien bizzejjed biex jigi evitat l-ingress tal-ilma.

Xehdet **il-Perit Joanna Spiteri Staines** nhar it- 3 ta' Mejju 2022 u tghid li hija l-ahhar darba li marret kienet biex thejji ir-rapport. Tghid li rat tixrib fuq il-hitan u fis-soqfa. Tghid li ma kellix ghalfejn taghmel testijiet fuq it-tromba ghax kienet mikxufa u tidher. Tghid li l-irqajja tal-ilma kienu evidenti. Tispjega li ftit traqqar bil-pinzell ma jsolvix il-problemi tad-dhul tal-ilma matul is-snin. Tghid li ma rathomx ir-ritratti talk-periti tal-Qorti. Tghid li dawk ma kienu manutenzjonijiet xejn izda lip service. Ma kienx hemm membranes sura ta' nies… u lanqas dik ma hija tajba. Tghid li dak li qed tghid mhux tejorija imma x' ghandu jsir fil-prattika. Tghid li dak li sar '*huwa cheap way of trying to do maintenance in brackets*'.[11] Tghid li id-deffun ma jintuzax f' dak it-tip ta' xoghol. Tishaq li fl-analizi li qed tixhed u kitbet dwaru hija kienet oggettiva u il-Periti teknici qalu fir-rapport taghhom li hemm hsarat strutturali fil-bjut u fuq certi hitan ma hemmx hsara strutturali. Issostni li sar huwa white wash u mhux maintenance vera u propju. Tghid li il-propjeta' de quo inbnew mill-Inglizi u mhux mill-grammastri. Dawk ma inbnewx mill-Grammastru Pinto imma l-Inglizi semmewhom ghalihom. Tghid li hija ma gahndha l-ebda gwadan minnhom ghalkemm huma tar-ragel u familtu peres li huma ghandhom is-separazzjoni tal-assi. Tghid ukoll li il-parnter taghha fil-Business

[10] Fol. 56 tal-process.
[11] Fol. 68 tal-process.

Openwax studio huwa Alberto Miceli Farrugia li huwa direttur f' Simonds Farsons Cisk u ghalhekk hija oggettiva hafna fl-analizi taghha. Tghid li fis- 1967 ma taf kif kienu qed jintuzaw l-istores ghax lanqas bis kienet twieldet.

Xehed **John Bonello Ghio** waqt is-seduta tal-25 ta' Ottubru 2022 u jispjega li huwa dak iz-zmien kien general manager ta' wahda mis-sussidjarji ta' Simond Farsons Cisk, ossija Food Chain Ltd.[12] Din tal-ahhar tiehu hsieb tlett franchises tal-ikel. Ilu jahdem maghhom sa minn Jannar 2010. Jghid li Brian kien wiehed mill-managers tieghu u kien jiehu hsieb il-projects u il-maintenance. Kienu jistorjaw l-items, ossija equipment, qabel ma jitfghuhom fir-restaurants. Jghid li il-maintenance team kellu workshop zghir hemm b'hekk l-imhazen dejjem intuzaw ghalkemm ma kienx jafx jghid il-frekwenza pero' il-haddiema tieghu kienu jmorru kull gimgha. Jghid ukoll li gieli saru xi xogholijiet fuq il-binja ukoll. Sar ukoll maintenance tal-post. Jikkonferma li xi xogholijiet saru meta dahal huwa jahdem mal-kumpanija. Jispjega li xogholijiet zghar ma kienux jigu ghall-attenzjoni tieghu. Kienu jigu biss ghall-attenzjoni tieghu xogholijiet straordinarji. Jghid li l-perit xi sitt snin ilu dahlet fil-post u ma kienux oggezzjonaw.

Kontro-ezaminat jghid li huwa waqaf minn mal-kumpanija aktar kmieni din is-sena. Jghid li kienu juzaw il-fond kollu pero‘ hu qatt ma ra il-lease agreement. Jispjega li hu mhux tekniku fuq manteniment tal-bini u kollox kien jiehu hsieb Brian. Jghid li jaf li waterproofing sar. Ma kienx jaf iwiegeb jekk fuq il-bejt hemmx membraine prezenti.

[12] Fol. 77 tal-process.

Xehed **il-Perit Karl Borg** li jahdem mas-socjeta' intimata nhar is- 7 ta' Frar 2023.[13] Jghid li xi kultant icemplulu u jmur jara x' inhi il-problema. Jghid li ir-ritratti ezebiti in atti mis-socjeta' intimata hadhom hu u irrefera ghall-2009. Jiddikjara li ix-xogholijiet saru fl-2010. Jispjega ukoll xogholijiet saru u jghid li il-power station tal-Floriana li ilha dismantled numru ta' snin b' hekk il-bini jibla' il-nugrufun barra minn hekk il-bini jinsab vicin il-bahar. Jghid li mar diversi drabi fuq il-post u qed jintuza bhala store. Jaccetta li hemm konsentura minn fuq sa isfel u jghid li generalment din ikollha tintrabat pero' mhux ta' periklu. Jishaq li hemm il-hitan imxarrba ghax qed jidhol l-ilma minghand il-garr. Ix-xoghol kellu jsir pero' ma jafx jekk ghamluhx. Hu ma marx minn dak iz-zmien 'l hawn. Ikomli jghid li dak li jaf fuq xogholijiet ohra minn hearsay.

Kontro ezaminat jghid li fuq il-gallariji tal-2009 kien hemm dangerous structure u li mil-2009 'l hawn ma applikax ghall-permessi ohra mal-awtoritajiet. Fuq il-membrane jghid is-segwenti:

Dr. P. Caruana Galizia: Naqblu li m' hemmx membrane fuq il-bejt?

Xhud: Kien hemm imma m' hemmx bhalissa. Some years ago it got blown- I heard that it got blown away and it was not replaced.

Ix-xhud ma kienx f' posizzjoni jixhed fuq is-saqaf tal-fond.

Ikkunsidra:

[13] Fol. 91 tal-process.

L-argument 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 s-sojeta' intimata ma ghamlitx dik il-manutenzjoni ordinarja necessarja matul iz-zmien li issa wassal ghall-hsarat strutturali serji fil-fond. Il-klawsola numru 4. tidher li hija il-pern tal-vertenza li taqra testwalment is-segwenti:

'The premises shall be kept in a good state of repair, in which state they shall also be returned to the landlord at the end of the lease, all expenses in connection with the internal or external maintenance which may be necessary shall be borne by the tenants'.[14]

Illi il-Bord jidhirlu ukoll li qabel jinoltra oltre jiccita l-artikoli relevanti ghal vertenza imqajma mir-rikorrenti li jsibu 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[15] *';*

[14] Fol. 4 tal-process.
[15] Ara f' dan is-sens **John Curmi vs Dr. Joseph sive Josie Muscat** (App. Civili Nru. 1224/1993/1) moghtija mill-Qorti tal-Appel 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.

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:

Il-Bord irid ifakkar li huwa important hafna illi jinzamm dejjem fil-mira l-monitu li sikwit jigi ripetur li mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantagga lis-sid biex dan jipprofitta ruhu minn kull cirkostanza u dan a skapitu tal-inkwlini.[16] Irrid jinghad ukoll pero' li hemm presunzjoni li il-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

[16] **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.

ghandhom jigu kunsidrati li saru matul il—lokazzjoni li sar favur tieghu u li ghandu jirrispondi ghalihom'.

Huwa vera li il-klawsola numru 5 tal-fthiem lokatizju li tghid is-segwenti:

'The tenants are hereby authorised to carry out at their expense and under the supervision of a qualified architect, all the structural repairs now necessary to the said premises, and of which the landlord has been duly informed, and in respect of which the said tenants shall have no claim to reimbursement'[17].

Tati x' tifhem lill-Bord li kien hemm tiswijiet strutturali li kellhom isiru wara il-fthiem u dan kellu jaghmilhom l-inkwilin a spejjez tieghu. Pero' dan kien fl-1967 u allura dawn ix-xogholijiet suppost saru zmien ilu u s-socjeta' intimata ma tistax tiggranfa mal-argument li il-fond illum il-gurnata huwa ahjar minn dak li effettivament kien f' Dicembru 1967[18]. Lanqas ingibet prova mis-socjeta' intimata ta' xogholijiet li jitkellem fuqhom il-kuntratt lokatizzju u li effettivament jekk sarux jew le.[19]

Dunque, la il-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 u accettabbli ghall-inkwilin.

[17] Fol. 4 tal-process.
[18] Punt 5 u 6 tan-nota tas-socjeta' intimata.
[19] Anki fuq dan il-punt ir-rikorrenti tidher li baqghet siekta u ma hemmx provi u dokumenti f' dan is-sens lanqas.

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

Il-Bord ra ukoll ir-rapport tal-Perit Joanna Spiteri Staines inkarigata mis-socjeta' rikorrenti li kienet ikkonkludiet is-segwenti:

1. ***The property at 163- 173 is in a very bad state of deterioration and neglect;***
2. ***The property is not fit for use and is in a dangerous state;***
3. ***Shoring up and attention to areas of severe water penetration should be attended immediately;***
4. ***A programme for changing of the structure at roof level including the installation of adequate waterproofing, insulation, screeds and proper downpipes is strongly advisable;***
5. ***Further site inspection is required including site inspection of down pipes and sections to the East and North currently utilised by Water Services;***

6. ***All materials of a fire or other hazardous nature should be removed from the site.***[20]

Dawn il-konstatazzjonijiet huma fis-sustaza taghhom identici ghal dawk li qalu il-periti teknici.[21] Il-perit Spiteri Staines, ghalkemm tigi mid-direttur tas-socjeta' rikorrenti kienet konsistenti fix-xhieda taghha u meta gie attakkat b' kontro-ezami serrat minn-naha tal-abbli avukat difensur tas-socjeta' intimat tat twegibiet sodisfacenti u precizi. L-istima tar-riparazzjonijiet pprezentata mill-perit Spiteri Staines li tlahhaq kwaxi nofs miljun Ewro lanqas biss giet attakkata mis-socjeta' intimata[22]. B' hekk ix-xhieda u il-kokluzjonijiet raggunti minnha ghandhom mis-sewwa.

Il-Bord ikkumpara u gharbel ix-xhieda tal-Perit Spiteri Staines ma' dik tal-Perit Karl Borg prodott mis-socjeta' intimata. Minghajr tlaqliet il-Bord jghid li ma kien impressjonat xejn b' dak li qal u il-kostatazzjonijiet tieghu jibqghu vagi u minghajr pregu ghal din il-vertenza. Il-fatt li parti kbira tax-xhieda tieghu tiffoka biss fuq l-applikazzjoni ghat-tiswijiet tal-gallarija tal-2009 tghid hafna. Fl-assjem tax-xhieda tieghu huwa ultra milli ovvju li dan il-fond ma kienx qed jigu indukrat u ikkurat b' mod li jixraq mis-socjeta' intimata. *Il-Bord kien jistenna li is-socjeta' intimata tipprezenta xhieda aktar b' sahhitha u dokumentata ta' x' maintenance sar fuq il-fond mill- 1967 'l hawn.*

Il-Bord hu tal-fehema li il-hsarat li gew konstati mill-periti teknici huma ta' portata serja u li l-anqas fil-mori tal-kawza dawn il-hsarat ta'

---

[20] Fol. 11 A tal-process. **Wiehed irid ifakkar li il-binja kienet ilha fil-kontroll tas-socjeta' intimata mis-7 ta' Dicembru 1967!** Ara Fol. 3 tal-process.

[21] Ara fol. 26 tal-process. Konkluzjonijiet gja riprodotti *a verbatim* minn dan il-Bord aktar 'l fuq.

[22] Fol. 53 tal-process. Wiehed irid jikkunsidra li il-condition report tal-perit *ex parte* saret f' Settembru 2019 u allura huwa lecitu, minhabba l-inflazzjoni, li dawn il-prezzijiet/tariffi jridu jigu riveduti 'l fuq.

natura gravi ma gew indirizzati b' mod serju u adegwat. **Il-Bord ma jistax jifhem kif dan il-fond storiku**[23] **thalli f' dan li stat ta' dekadenza minn kumpanija kbira lokali, ukoll ikkwotata fil-Borza ta' Malta, li tiggenera miljuni ta' Ewro**. **Kumpaniji bhal dawn ghandhom responsabilita' aktar kbira fit-tessut socjali tal-pajjiz u responsabilta' diretta ghal meta jkunu fdati b' binjiet storici jew ta' xejra storika.** Ir-responsabilita' tal-kura u manuntenzjoni ordinarja tal-bini jispetta principarjament lil min jokkupah. Sta ghalih li jara li mhux biss issir manutenzjoni, li il-Bord ghandu dubbju kemm kienet issir, tal-anqas sakemm inbdew dawn il-proceduri, **izda ukoll li tali manutenzjoni tkun kontinwa u adegwata ghall-kobor, l-eta' u l-istorja tal-binja.** Il-fatt li is-socjeta' intimata ezebiet ritratti li fl-2009 biddlet xi gebel ta' xi gallarija li kienu iddeterjoraw u li sahansitra skond id-dokument minnhom ezebit '***pieces had fallen into the underlying road***' aktar jinkwetaw milli jaghtu konfort lil dan il-Bord li l-affarijiet imxew kif suppost, ossija li s-socjeta' intimata imxiet ta' missier tajjeb tal-familja[24]. Dik il-prova tista' tfisser, tal-anqas fuq livell ta' probabilita' li matul is-snin is-socjeta' intimata ma ghamlitx mauntenzjoni kontinwa u akkurata tal-binja. B' hekk ma haditx mizuri ta' prevenzjoni biex l-affarijiet ma jiggravawx, ossija, biex parti mill-binja ma tkunx fi stat pjetuz li tinsab fiha illum. Hu mistenni li l-inkwilin ***jipprevjen*** b' xogholijiet kontinwi u kostanti biex l-affarijiet ma jiggravawx ruhhom u mhux ihallihom jaggravaw biex imbaghad forsi jiehu mizuri rimedjali ta' emergenza.

Huwa ampjament ppruvat, tal-anqas f' ghajnejn dan il-Bord li is-socjeta' intimata naqset serjament li taghmel dak li legalment kellha taghmel biex tissalvagwardja binja li hija ta' valur mhux biss lis-

[23] Il-Peritik Teknici fil-fatt jghidu li ghandhom 'l fuq minn 250 sena.
[24] Fol. 96 tal-process.

socjeta' rikorrenti imma wisq propabbli ghall-komunita' Maltija minhabba li inbniet fil-perjodu meta Malta kienet kolonja tar-Renju Unit. Dan jidher li ampjament ma sarx minna u allura issa s-socjeta' intimata trid igorru il-konsegwenzi tal-ligi u tas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.

Decide:

Ghal dawn il-motivi il-Bord jiddikjara u jiddecidi b' dan il-mod:

Jilqa' it-talba tar-rikorrenti u qed jawtoriza lil Giacomina Limited (C-991) ma iggeddidx il-kera tal-fondi 163 sa 173, Xatt l-Ghasar tal-Gheneb, il-Marsa u jordna lis-socjeta' Simonds Farsons Cisk plc (C-113) biex tizgombra mill-fond fi zmien XAHAR minn meta din is-sentenza issir *res judicata*.

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tas-socjeta' intimata.

Dr Monica Vella LL.D., M.Jur

Magistrat

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.