QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERLAI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ħamis, 25 ta' Jannar 2024

Rikors Ġuramentat numru: 42/2017 BS

Joseph Sant u Laura Sant

-vs-

Noel Farrugia

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Joseph Sant u Laura Sant illi ppremettew:

1. *"Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-appartament bin-numru 38B, Triq l-Imghallem, Victoria, Ghawdex.*

2. *Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tal-24 ta' April 2006, dan l-appartament gie mikri lill-intimat Noel Farrugia ghal terminu ta' sena, liema sena ghalqet fl-24 ta' April 2007 (Dok. A).*

3. *Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet, l-intimat ma vvakax minn dan l-appartament meta ghalaq it-terminu tal-lokazzjoni.*

4. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti kellhom jipprocedu kontra l-intimat permezz ta' kawza fl-istess ismijiet bhal dik odjerna, bin-numru 54/2007 (Dok. B), fejn il-Qorti iddikjarat li l-lokazzjoni favur l-intimat tal-appartament in kwistjoni kienet skadiet fl-24 ta' April 2007 u għalhekk ordnat lil Noel Farrugia sabiex jizgombra minn dan l-appartament u jirrilaxxja l-pussess pjen u liberu tal-istess a favur tar-rikorrenti.*

5. *Illi l-intimat zgombra u rrilaxxja l-pussess pjen u liberu tal-appartament a favur tal-intimati f'Novembru tas-sena 2015.*

6. *Illi ghalkemm minn meta skadiet il-lokazzjoni sakemm huwa vvaka minn l-appartament, l-intimat prezenta xi cedoli ta' depozitu l-Qorti biex allegatament ihallas kera ta' dan l-istess appartament (Doks. C1 - C9), tali cedoli ma setghux jigu accettati u zbankati mill-esponenti u dan sija (i) peress li f'dak iz-zmien ma kienx ghaddej rapport ta' kera bejn il-partijiet; u (ii) sija wkoll peress li l-hlas depozitat ma kienx wiehed gust u ma kienx jekwivali ghal kumpens ta' tali okkupazzjoni.*

7. *Illi inoltre matul l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni da parti tieghu, l-intimat ikkaguna hsara u halla li ssir hsara b'nuqqas ta' manutenzjoni da parti tieghu fl-istess fond, bhalma kien obbligat li jaghmel skont il-kundizzjonijiet tal-kera, liema hsarat jirrizultaw mir-rapporti tal-perit Alexander Bigeni datati 22 ta' Jannar 2016 u 3 ta' Gunju 2016 (Dok. D u E).*

8. *Illi permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 270/2016 li giet pprezentata fis-16 ta' Gunju 2016 (Dok. F), l-intimat gie interpellat kemm sabiex jikkumpensa ghall-okkupazzjoni mhux skont il-ligi da parti tieghu tal-fond in kwistjoni sad-data li fiha effetivament ivvaka l-fond kif ukoll sabiex jikkumpensa lir-rikorrenti ghad-danni kkagunati fl-istess fond matul l-okkupazzjoni tieghu, izda dan baqa' inadempjenti.*

9. *Illi ghalhekk l-esponenti kellhom jipprocedu b'din il-kawza.*

10. *Illi dawn il-fatti qed jigu dikjarati minn Laura Sant li ghandha konoxxenza proprja taghhom."*

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

i. *"Tiddikjara li l-intimat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens lir-rikorrenti in vista tal-okkupazzjoni ulterjuri mhux skont il-ligi da parti tal-istess intimatt tal-appartament bin-numru 38B fi Triq l-Imghallem, Victoria, Ghawdex mill-24 ta' April 2007 sa Novembru tas-sena 2015;*

ii. *Tilikwida l-kumpens dovut lilhom mill-intimat ghal tali okkupazzjoni;*

iii. *Tiddikjara inoltre li l-intimat huwa unikament responsabbli għad-danni rapprezentanti hsara kkagunata minnu u hsara li saret minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tieghu, li kien obbligat jaghmel fl-iskrittura tal- 24 ta' April 2006, fl-appartament in kwistjoni matul l-okkupazzjoni tieghu fil-fond tar-rikorrenti; u*

iv. *Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju ihallas l-ammonti hekk likwidati u ffissati minn din l-Onorabbli Qorti flimkien mal-imghax fuq l-istess ammonti skont il-ligi mid-data tal-ittra ufficjali numru 270/2016 pprezentata fis-16 ta' Gunju 2016 sad-data tal-hlas effettiv lill-atturi.*

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 270/2016 kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Noel Farrugia li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *"Illi fl-ewwel lok ai termini tal-Artikolu 158 tal-Kap. 12 filwaqt li jikkonferma l-ewwel premessa, l-esponenti qieghed jikkontesta l-premessi u fatti l-ohra kollha ddikjarati fir-Rikors Guramentat;*

2. *Illi fit-tieni lok u in linea preliminari l-esponenti jecepixxi l-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, il-konvenut Noel Farrugia ma kkawza l- ebda hsarat fil-fond numru 38B, Triq l-Imghallem, Victoria, Ghawdex, liema hsarat graw per konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni straordinarja li kienu responsabbli għalija l-proprjetarji u mhux ta' semplici manutenzjoni ordinarja li kellu jaghmel l-esponenti kif ukoll permezz ta' hsarat strutturali li gew ikkawzati mill-fatt li l-binja kienet mibnija hazin;*

4. *Illi fir-rigward tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti li jirrigwardaw l-okkupazzjoni tal-fond mill-esponenti, jigi sottomess illi huwa kellu kull jedd li jibqa' jokkupa l-fond mikri lilu sakemm jinghata ezitu finali mill-qorti fuq il-kwistjonijiet ta' bejn il-partijiet u in oltre huwa hallas il-kera kollha dovuta u gusta ghaz-zmien kollu li dam fil-fond de quo;*

Salv eccezzjonijiet oħra fil-fatt u fid-dritt."

Rat ir-rapport tal-Perit Alexander Bigeni tat-22 ta Jannar, 2016.[1]

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, tat-13 ta Ottubru, 2015.[2]

Rat id-dokument tal-Bank APS li jgib id-data Jannar, 2004.[3]

Rat il-kuntratt li jgib id-data 17 ta April, 2004 bejn il-Bank APS u l-atturi.[4]

Rat il-kuntratti ta kera bejn l-atturi u l-konvenut ghal perjodi 24 ta April, 2004 u 24 ta April, 2005.[5]

Rat li fis-seduta tal-21 ta Frar, 2018 l-atturi iddikjaraw il-provi taghhom maghluqa.[6]

Rat ukoll li fl-istess seduta giet nominata l-Perit Cornelia Tabone biex taghmel stima tal-hsarat li jirrizultaw fil-propjeta u taghti r-raguni

---

[1] A fol 6 tal-process
[2] A fol 24 tal-process
[3] A fol 44 tal-process
[4] A fol 46 tal-process
[5] A fol 56 u fol 57 tal-process
[6] A fol 126 tal-process

tal-kawza tal-hsarat, kif ukoll biex taghti stima ta l-okkupazzjoni tal-fond ghall-perjodu ta l-24 ta April , 2007 u 2 ta Novembru, 2015.

Rat ir-rapport tal-Perit Cornelia Tabone, inkluz ir-ritratti mehudin minnha, mahluf seduta stante fis-16 ta Frar, 2021[7], kif ukoll ir-rapport addizzjonali ipprezentat seduta stante fl-istess gurnata.[8]

Rat ir-ritratti esebiti mill-konvenut fis-seduta tal-31 ta Ottubru, 2018.[9]

Rat li permezz ta nota pprezentata fil-31 ta Ottubru, 2019 il-konvenut iddikjara li qed jirrinunzja ghal hatra ta periti addizzjonali.[10]

Rat li fis-seduta tal-15 ta Marzu, 2023 l-abbli difensur ta' l-attur irrinunzjat ghall-kontro ezami ta Frank Portelli.

Rat li fis-seduta tat-28 ta GUnju, 2023 il-partijiet iddikjaraw illi l-kawza tista tigi differita ghas-sentenza bil-fakolta li jipprezentaw in-noti ta sottomissjonijiet finali.

Rat in-nota ta sottomissjonijiet ta l-atturi.

Rat li l-konvenut ma pprezenta l-ebda nota minn naha tieghu.

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza tal-lum.

---

[7] A fol 181 tal-process
[8] A fol 412 tal-process
[9] A fol 278 tal-process
[10] A fol 389 tal-process

Ikkunsidrat.

Preliminari.

Il-Kawza tal-lum ressquha l-atturi u dawn qed jitlobu l-Qorti tiddikjara li l-konvenut li kien inkwilin fl-appartament taghhom bin-numru 38B, Triq l-Imghallem, Rabat, Ghawdex huwa responsabbli ghal hsarat li jinsabu fl-istess appartament u li ghalhekk huwa ghandu jigi ordnat ihallas dawk id-danni likwidati mill-Qorti biex jaghmel tajjeb ghal dawn il-hsarat. L-atturi jghidu li minkejja li t-terminu tal-lokazzjoni kien skada l-konvenut baqa jghix fil-fond u dan anke wara li kien hemm decizzjoni tal-Qorti fejn huwa kien gie ordnat jizgombra mill-fond. Skond l-atturi, l-konvenut kien jiddepozita l-kera permezz ta cedoli ta depozitu li pero qatt ma gew zbankati minnhom billi l-kuntratt ta lokazzjoni kien skada u l-kera depozitata ma kenitx wahda gusta.

Il-konvenut minn naha tieghu jilqa ghat-talbiet attrici billi fl-ewwel lok jecepixxi l-preskrizzjoni ai termini ta l-Artikolu 2153 tal-Kap 16 Ligijiet ta Malta. Imbaghad jghid ukoll li huwa ma kkawza l-ebda hsara fil-fond at l-atturi u li l-hsarat li l-atturi qed jghidu li ghamel huwa huma hsarat li kienu diga jinsabu fil-fond u li huma rizultat ta nuqqas ta manutenzjoni ta natura straordinarja u ghalhekk huwa ma hux reponsabbli ghalihom. Rigward l-okkupazzjoni tieghu tal-fond jinsisti li huwa kellu kull dritt li jibqa jghix fil-fond billi kien qed ihallas il-kera.

Xhieda

L-attur **Joseph Sant**[11] xehed permezz ta affidavit u jgħid li fis-sena 2004, flimkien ma' martu, xtaqu jixtru l-maisonettes 38A u 38B fi Triq l-Imgħallem, Rabat. Dawn kienu jappartjenu lill-missier il-mara u kienu okkupati mill-konvenut b'titolu ta' kera. Fl-istess żmien il-konvenut ukoll ried jakkwista dan il-post. Eventwalment il-missier aċċetta l-offerta tal-atturi li jixtru l-appartament inkwistjoni u anke ta' taħtu. L-atturi riedu jixtru bil-kundizzjoni li l-appartament ikun liberu u frank.

Sadanittant il-missier u l-konvenut iffirmaw skrittura li biha ġiet terminata l-kera tal-appartament iżda, bi buona volontà, ħalla lill-konvenut jibqa' jgħix fl-istess appartament sakemm jiġi finalizzat il-bejgħ. Jispjega li l-bejgh ħa ż-żmien minħabba li kienu applikaw għal self mill-bank.

Jghid li sadanittant inkarigaw lill-Perit Teddy Busuttil sabiex jispezzjona l-appartament. L-aċċess sar fil-preżenza tal-partijiet. L-appartament deher li kien fi stat tajjeb u fi stat abitabbli.

Wara li saru l-arranġament bankarji dwar is-self, sar il-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dr. Paul George Pisani fis-17 ta' April 2004. (Dok.JS1)[12] u f'dan il-kuntratt iż-żewġ appartament ġew deskritti bħala liberi u franki.

Jghid li huwa mill-ewwel talab lill-konvenut sabiex joħroġ mill-appartament, iżda dan talbu sabiex jikrilu l-appartament. Jghid li huma aċċettaw li jikrulu għal żmien qasir permezz ta' skrittura tal-24 ta' April 2004. (Dok.JS2)[13] Il-kera saret għal sena bil-ħlas ta' Lm460 bil-quddiem. Il-konvenut kien obbligat li jagħmel il-manutenzjoni meħtieġa għas-spejjeż tiegħu. Mat-tmiem il-kirja reġa' sar ftehim ieħor bl-istess kundizzjonijiet iżda bi preavviż lill-konvenut li l-kera kellha togħla għal Lm500 jekk jiġi maqbul li tiġġedded il-kirja mal-iskadenza ta' din it-tieni kirja. L-atturi kienu disposti li jikkonċedi f'każ li jkun hemm estensjoni oħra waħda biss.

Imbaghad f'Novembru 2006, l-atturi ddeċidew, li wara l-iskadenza tal-kera f'April 2007, ma jġeddux il-kera u jżommu l-appartament

---

[11] Fol.40.
[12] Fol.46.
[13] Fol.56.

għalihom. Minkejja li l-attur mar javża lill-konvenut dwar din id-deċiżjoni, il-konvenut għamililu ċara li mhux ser iċedi l-pussess tal-appartament.

In vistò ta' dan l-atturi bagħtu numru ta' ittri permezz tal-Avukat tagħhom lill-konvenut li bihom infurmawh li ma kinux ser iġeddulu l-kera kif ukoll li kellu johrog minn dan l-appartament mal-iskadenza tal-kera kurrenti fl-24 ta' April 2007.

Il-konvenut izda irrifjuta li jiżgombra mill-appartament bir-riżultat li l-atturi kellhom jipproċedu b'kawża Sant vs Farrugia (54/2007) liema kawża ġiet deċiża fit-13 ta' Ottubru 2015 u l-Qorti ordnat lill-konvenut jizgombra l-appartament stante li l-kera skadiet fl-24 ta' April 2007.

Jghid li fis-17 ta' Novembru 2015 l-atturi kellhom iċ-ċavetta tal-appartament fil-pussess tagħhom. Meta l-atturi daħlu fl-appartament sabuh fi stat ħażin u mhux fi stat abitabbli minħabba nuqqas ta' manutenzjoni fuq perijodu twil ta' żmien. L-atturi sabu li l-konvenut kien neħħa s-servizz tal-ilma minn ġo l-appartament u kien ghad baqa' biss ta' wara l-bieb ta' barra. Sabu wkoll airconditioner imwahhal fl-appartament u dan kien sar mingħajr l-awtorizazzjoni taghhom. Jghid li dan kien imsaddad u ma jaħdimx.

Jtenni li huma imbaghad inkarigaw lill-Perit Alexander Bigeni sabiex jispezzjona l-appartament u jara x'kien hemm bżonn isir sabiex jerġa' jiġi abitabbli. Saret stima tal-ħsarat kif jidher fir-rapport peritali. (Dok.B&D)[14]

Jinsisti li huma jippretendu li l-konvenut kellu l-obbligu jħalli l-appartament fi stat tajjeb ta' manutenzjoni kif kien marbut permezz tal-iskrittura ta' lokazzjoni mal-iskadenza tal-kera fl-24 ta' April 2007. Jghid li huma jippretendu li għandhom jiġu rimbursati tal-hsarat ikkagunati mill-konvenut kif elenkati mill-Perit Bigeni fir-rapport tiegħu.

Jghid ukoll illi billi l-konvenut baqa' xorta jokkupa l-fond inkwistjoni minkejja li gie zgumbrat mill-Qorti huma ghandhom jiġu

[14] Fol.6&22.

ikkumpensati għall-okkupazzjoni llegali li għamel għal dan iż-żmien kollu.

Inkontro-eżami[15] jgħid li ilu miżżewweġ mill-1993. Kien jaf lil mara qabel din is-sena. Huwa sar jaf bil-post inkwistjoni fl-2003. Qabel ma xtraw il-post huwa ra l-post flimkien ma' martu u l-Perit Busuttil. Il-post kien f'kundizzjoni abitabbli. Ma jidhirlux li l-post kellu bżonn manutenzjoni kbira.

Jghid li fil-maisonette ta' isfel daħlu wkoll. Fl-2004 dan kien vojt. Il-kundizzjoni tiegħu kienet bħalma hi llum. Jikkonferma li fl-idjaq parti tal-bejt hemm qasma. Fl-2004 ma kinitx daqshekk kbira. Hija l-istess konsentura: li hemm fuq hemm isfel.

Jghid ukoll li fl-2004 il-post ma kienx imkaħħal jew imbajjad minn barra. Jikkonferma wkoll li minn dakinhar sal-lum (2019) huwa ma ghamilx manutenzjoni tal-post għax kien mikri lill-konvenut. F' ta' isfel għamel affarijiet minimi. L-aperturi ta' fuq huma għar minn ta' isfel. Huwa jikkonferma l-istat tal-ħajt kif inhu llum (CS9) u jghid li qatt ma għamel manutenzjoni tal-ħajt.

Huma reġgħu krew lill-konvenut bi ftehim ġdid u mhux baqgħu jaċċettaw il-kera. Meta marru flimkien mal-Perit, dan qalilhom li l-post huwa tajjeb bħala ġebel. B'riferenza għall-Dok.NF3 l-attur jikkonferma li l-kera kienet ta' Lm460 fis-sena lill-konvenut. Il-kera għas-sena 2007 kellha tkun ta' Lm500.

Jghid li huwa ma rax lill-konvenut jaqta' l-ilma, pero` meta l-atturi daħlu fil-maisonette raw li wara l-'main' kien hemm il-kanna maqtugħa. Jispjega li hija d-distribuzzjoni tal-ilma ma baqgħetx tiela' sa fuq u mhux is-servizz. Jtenni li minn meta daħlu fil-pussess tal-fond, l-atturi għadhom ma' għamlu xejn biex ikun hemm is-servizz tal-ilma ġo fih u dan sabiex ikun prova għal din il-kawża.

Rigward il-pedamenti jghid li huwa reġa' ikkonferma mal-Perit li l-pedamenti huma tajbin. Jishaq illi għaż-żmien li għandu l-post ma għandux affarijiet gravi.

---

[15] Fol. 281.

Rigward il-kera jispjega li fi żmien Bezzina il-kera kienet ta' 420. Wara tmien/disa' snin il-kirja għoliet għal 460 u huwa żamm l-istess ammont ta' kirja meta akkwista l-fond.

Jinsisti li fl-istess skrittura NF3 l-atturi niżżlu obbligi tal-konvenut dwar il-manutenzjoni tal-fond. Izda ma jistax jgħid dwar id-drenaġġ għax ma kienx hemm ilma f'ta' fuq. Switches ma jixgħelux u plakek maqlugħin. Elettriku hemm fil-post. L-istima tal-kirja tal-post saret mill-Perit Cornelia. Jaccetta li ma wrieħx l-irċevuta esebita a fol.141 lill-Perit Bigeni.

In ri-eżami[16] jgħid li l-kundizzjoni tal-aperturi ta' fuq għandhom bżonn ta' dawra kbira ghax kollha ġġamjati u ghandhom ħġieġ imkisser.

Jerga jghid li kera lil George Attard il-maisonette t'isfel b'kera baxxa ta' €160 fix-xahar għax huwa aċċetta li jikrih kif inhu minkejja li l-attur avżaħ dwar il-kundizzjoni tal-fond. Jishaq li ma jafx jekk George kienx jgħix regolarment fih. L-istess għall-konvenut.

Jerga jghid li krew lill-konvenut bir-rata ridotta ta' Lm460 għax hemm imniżżel li jrid jagħmel il-manutenzjoni u jieħu ħsiebu hu. Il-pjan kien li jwaqqfu l-kirja meta huma avvżaw lill-konvenut li l-kirja se togħla għal 500 fis-sena ta' wara.

Inkontro-eżami ulterjuri[17] jgħid li l-konvenut baqa' jżomm il-maisonette bejn l-1995 sa meta kien imġiegħel jirrilaxxja l-fond b'sentenza tal-Qorti. Il-kirjiet sussegwenti kienu saru bi ftehim ġdid u mhux aċċettazzjoni ta' kirjiet preċedenti minkejja li l-ammont tal-kirja kien l-istess.

Il-kontenut tal-affidavit[18] tal-attriċi **Laura Sant** huwa identiku għal tal-attur zewgha.

Inkontro-eżami[19] tgħid li l-fond inbena madwar l-1966. Hija dejjem tiftakru mibni. Ma tiftakarx li s-sid kienx jagħmel manutenzjoni qabel 2004 meta xtrat il-fond hi.

[16] Fol.292.
[17] Fol.293.
[18] Fol.58.
[19] Fol.252.

Tghid li sa meta xtratu kienet taf li missierha kien qed jikri l-istess fond iżda hi u zewgha rieduh liberu u frank. Tghid li meta xtratu liberu u frank ma tafx jekk kienx hemm nies joqgħodu ġo fih.

L-atturi saru sidien tal-post fl-2004. Minn barra ma saritx manutenzjoni għax ħadd ma ġibdilhom l-attenzjoni li hemm bżonn. Tghid li hija ma kellha ebda interess li tidħol fil-fond matul l-14-il sena kemm ilhom l-atturi li xtraw il-fond.

Skond l-attrici l-konvenut kien traskurat. Kien iħalli l-qsari maqlubin fil-gallarija u l-gallarija tixrob l-ilma. Ġie li anke missierha ġibidlu l-attenzjoni.

Rigward il-ħsarat li hemm fl-appartamenti tghid li hi marret flimkien mal-Perit u rat il-madum maqlugħ u konsenturi li hemm f'nofs il-post. Tinsisti li hi ma tistax tgħid jekk dan kollu ġarax waħdu jew ikkaġunaħx xi ħadd għax hija mhix teknika. Lanqas taf jekk dawn għadhomx hemm illum.

Rigward l-iskrittura li tterminat il-kirja, tghid li din ġiet iffirmata minn Noel u missierha u li missierha kien ħa l-inizjattiva li jiġbor il-kirja f'isem l-atturi bla ma kienet taf l-attriċi.

F'April 2004 imbaghad sar ftehim ġdid bejn l-atturi u l-konvenut. Il-kirja ta' Lm500 kienet għas-sena 2006 u mhux għas-sena 2004. Ma kinitx tingħata riċevuta iżda jsir ftehim ġdid. Kien sar ftehim għal sena u fis-sena ta' wara l-kirja kellha tkun ta' Lm500.

Meta l-atturi xtraw il-fond, huma daħlu fl-appartament flimkien mal-Perit Busuttil. Ma tiftakarx li l-Perit ġibdilha l-attenzjoni dwar x'ikkaġuna l-konsentura f'nofs il-post. Il-post tal-konvenut kien abitabbli kuntrarjament għal meta kien tahom iċ-ċavetta.

In ri-eżami[20] tgħid li l-post kien bis-servizz tal-ilma peress li kien se jabita fih. Meta telaq fl-appartament ma kienx hemm ilma.

Inkontro-eżami[21] hija tgħid li minn meta l-proprjetà għaddiet f'idejn l-atturi huwa krew il-maisonett terran lil George Attard. Għandha idea li kien mikri lil Rebecca Vella meta kien għadu s-sid missierha. Kemm George u kemm Rebecca krew il-maisonette *tale quale.*

[20] Fol.275.
[21] Mingħajr paġinazzjoni. Datata 28 ta' Ġunju 2023.

Tishaq li huma ma għamlux xogħol fil-maisonette 38A fi żmien ta' bejn il-kirjiet ta' Vella u Attard. Huma xtaqu jirranġaw iż-żewġ maisonettes iżda ma setgħux. Kienu talbu lill-konvenut sabiex jwaqqfulu l-kera iżda hu ma riedx joħroġ għax ippretenda li jibqa' hemmhekk allavolja l-kirja kienet spiċċat. Lil Attard krewhulu kif kien għax kien kuntent joqgħod fih hekk. Iżda hija ma tikkonfermax l-istat tal-maisonette kif spjegat minn Rebecca Vella.

Tghid li ma tiftakarx meta missierha talab €500 kera fis-sena lill-konvenut u mbagħad kriehulu €420 minflok. Taf pero` li l-kirja kienet ta post minghajr għamara.

Fis-sentejn żmien bejn id-deċiżjoni tal-ewwel kawża u din il-kawża ma sarux xogħlijiet fil-binja minħabba li kienu qed isiru tentattivi sabiex jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet dwar il-ħsarat.

Fl-affidavit[22], **Maria Bezzina** tgħid li l-maisonette 38B ta' Triq l-Imgħallem, Rabat, kien tagħha flimkien ma' żewġha. Meta l-fond inkera lill-konvenut kulma kellu kien bank tal-kċina. L-għamara l-oħra kellu jaħseb hu għaliha. Meta kienet tmur tiġbor il-kera mill-ewwel kienet tieħu l-impressjoni dwar l-istat tal-fond meta tirfes fl-ewwel kamra. Ġie li marret tiġbor il-kera flimkien mal-attriċi.

F'kull ftehim ta' kera li kien jagħmel żewġha kien ikun hemm kundizzjoni li tobbliga lill-inkwilini li jżommu l-post fi stat tajjeb ta' manutenzjoni għas-spejjeż tagħhom. Ma tmiem il-kirja hija kienet tara li l-appartament kien għadu fi stat tajjeb. Hija u żewġha qatt ma kellhom ilmenti mill-inkwilini.

F'Jannar 1995 il-fond inkera lill-konvenut għall-ewwel darba bis-soliti kundizzjonijiet. Fl-2004 il-konvenut offra li jixtri l-maisonettes b'numru 38B u 38A. Huwa avviċinaw jekk xi ħadd minn uliedhom kinux imħajrin li jixtruh kif fil-fatt tħajjru l-atturi u ġew preferuti li jixtruhom huma.

Tghid li Żewġha informa lill-konvenut li l-appartament kien se jinbiegħ lill-atturi u kien għalhekk ġiet iffirmata skrittura

[22] Fol.72.

bejniethom fejn ġiet itterminata l-kirja eżistenti u l-appartament inbiegħ liberu u frank.

Fl-affidavit[23], **Joseph Camilleri** jgħid li flimkien ma' martu kienu għamlu żmien jgħixu fl-appartament inkwistjoni fi snin 90 b'titolu ta' kera mingħand Toni Bezzina, missier l-attriċi. L-appartament kien fi stat tajjeb meta daħlu l-ewwel darba fih fl-1989. Huma attrezzaw l-appartament b'kulma kienu jeħtieġu għax l-appartament kellu biss il-bank tal-kċina.

Ix-xhud u martu kienu obbligati li jżommu l-appartament fi stat tajjeb. Il-manutenzjoni kienet a karigu tagħhom inkluż l-ispejjeż involuti. Huma kienu jmorru għand Bezzina jħallsu l-kera. Martu kienet toqgħod ferm attenta li l-appartament jinżamm fi stat tajjeb għax kienet taf li Toni Bezzina kien dittur dwar dan. Eventwalment huma rrilaxxjaw l-appartament meta kienet inbniet id-dar tagħhom.

Għall-bidu tax-xitwa 2016 ix-xhud u martu nnotaw kemm l-appartament kien miżmum fi stat ħażin u żdingat kull darba li kienu jgħaddu minn quddiemu peress li darhom kienet fl-istess triq.

Il-**Perit Alex Bigeni**[24] jgħid li kien avviċnah l-attur sabiex imur jispezzjona appartament fir-Rabat. Huwa għamel rapport. L-attur kien qallu li l-fond kien mikri minn xi ħadd.

Ix-xhud jikkonferma r-rapport u r-ritratti annessi miegħu. Huwa jikkonferma r-ritratti li jinsabu a fol 62 sa 71 li huma tal-istess post.

Skond il-Perit Bigeni l-ħsarat kienu ikkaġunati minn ingress tal-ilma fil-binja mill-ħitan u mis-soqfa. Daħal anke ilma fil-plakek tad-dawl u mit-twieqi. L-ingress iseħħ għax ikun hemm fili miftuħin minħabba xi ċaqliq fil-bini. Il-moviment fil-bini ma ġie indirizzat qatt u l-fili fil-ħitan baqgħu miftuħin. Dawn setgħu ġew evitati billi jitkaħħlu l-fili.

---

[23] Fol.74.
[24] Fol.81.

Inkwantu l-ħsarat fis-saqaf ġraw kaġun li x-xibka bdiet tixrob l-ilma u sadded u xpakkat. Is-soluzzjoni għal dawn hija li jsir gandott żgħir fis-saqaf sabiex l-ilma jitlaq jew jinżebagħ bil-liquid membrane.

Fl-opinjoni tiegħu jekk ma ssirx it-tiswija ordinarja jwasslu għal tiswija straordinarja. Kien hemm nuqqas kbir ta' manutenzjoni għax il-post kien abbandunat. Is-soqfra jridu dawra tajba. Jeħtieġ li jintrifdu, tiġi ċċekkjata x-xibka u jsir it-trattament b'materjal apposta. Fuq is-saqaf hemm travu li nqasam minħabba l-ilma. Jgħid li hemm bżonn li dan t-travu jiġi ttrattat tajjeb. Inkwantu l-konsenturi fil-ħitan huma kaġun ta' ftit moviment fil-bini dovut kont tal-ġeoloġija ta' fejn jinsab il-bini. Ikun irid tikħila frekwenti.

Tali manutenzjoni ssir normalment kull sentejn/tlieta. Il-konsenturi fil-ħajt u ħsarat fis-soqfa huma tiswijiet ordinarji.

Bħala soluzzjoni fit-tul ix-xhud jissuġġerixxi li l-appartament jerġa' jitkaħħal u jsir external membrane sabiex il-moviment ma jibqax jiftaħ il-fili kull sena/sentejn. It-tikħil ta' fili huwa ordinarju iżda li jsir membrane hija *over and above* jiġifieri straordinarju.

Sabiex finalment l-appartament ikun preżentabbli, il-ħitan iridu jitbajdu. L-aperturi ilhom ma jinżebgħu u l-puġġamanni kienu ssaddu. Dawn huma normali li jiġru.

Ix-xhud jaħseb li d-dawl elettriku jittrippja billi dahal l-ilma fil-plakekk qrib it-twieqi. Dawn iridu jinbidlu u l-electrician jiċċertifika li kollox sew.

Li hemm fuq il-post irid dawra tajba. Anke l-madum irid jerġa' jingħorok minħabba li ttebba' meta daħal l-ilma. Il-white goods u l-fittings ta' ġol-bathroom kienu f'kundizzjoni ħażina iżda dawn *wear and tear*.

Jidher li ilu madwar għaxar snin ma ssir manutenzjoni tal-fond. Ma kienx hemm għamara meta għamel l-ispezzjoni fl-aħħar tal-2015.

Inkontro-eżami[25] jgħid li ma jafx kemm kien ilu ma jkun okkupat il-fond meta għamel l-ispezzjoni. Huwa ma daħalx fl-appartament ta' taħt. Ma jistax jikkonferma li dan l-appartament, li kien fl-istess stat bħal ta' fuqu, qatt ma kien mikri lill-konvenut.

[25] Fol.95.

Ix-xhud jinterpreta jekk ħsara hix ta' natura ordinarja jew straordinarja jiddependi mill-kaġun tal-ħsara.

Muri r-ritratt a fol.8 tal-proċess ix-xhud jgħid li l-ħsara kienet kaġun tal-moviment li kien hemm fil-bini. Il-konsenturi huma ħaġa komuni għal fejn hu mibni l-bini allavolja ilu mibni fuq 30 sena. L-art hija taflija. Ma kienx ikun hemm konsenuti kieku l-bini kien mibni fuq terren normali.

Jishaq illi l-bini jrid dawra minn barra u kisja membrane sabiex itul aktar milli terġa' tiġri l-ħsara. Ma jiftakarx jekk kienx hemm membrane fuq il-bejt. Lanqas ma staqsa lis-sidien jekk qattx għamlu spezzjonijiet fil-fond.

In ri-eżami[26] jgħid li kien hemm żieda qawwija fl-ammont ta' rati ta' kirjiet ta' appartament ta' dan it-tip. Fl-2007 il-kirja kienet iġġib €300/350 fix-xahar. Fl-2015 telgħet għal €650/700 fix-xahar.

Carmel Bajada[27], in rappreżentanza ta' ARMS Ltd., jgħid li l-atturi applikaw fit-2 ta' Novembru 2015 sabiex il-kont idur minn fuq il-konvenut għal fuq isimhom.

Fl-affidavit,[28] il-konvenut **Noel Farrugia** jgħid li l-ewwel darba li mar jara l-appartament flimkien mas-sid, Anton Bezzina, f'Jannar 1995, dan talbu Lm600 fis-sena kera. Dakinhar il-konvenut ġibed l-attenzjoni ta' Bezzina li l-madum kien imtebba' u li kien qed jiskula l-ilma mill-ħitan. Bezzina indikalu li din ma kinitx problema. It-twieqi li kellhom frame tal-ħadid setgħu jinfetħu. It-twieqi l-oħrajn ma kinux jinfetħu għax l-injam tagħhom kien simen bl-ilma tax-xita.

Il-konvenut induna li f'nofs il-binja kien hemm konsentura kbira fis-saqaf. Il-konsentura kienet tibqa' nieżla mal-ħitan taż-żewġ naħat. Id-dawl ta' barra kien jidher mill-fili fil-ħitan. Bezzina talab lill-konvenut sabiex ikaħħal il-fili u l-konsentura fis-saqaf jiżbogħha

---

26 Fol.107.
27 Fol.115.
28 Fol.134.

bil-liquid membrane. Bezzina qallu "*Iżbogħha bil-liquid membrane bħalma kien jagħmel dak li kien qabel hawn fil-kera.*" Il-konvenut dar il-plakki u s-switches tad-dawl li kienu kollha qodma u wħud minnhom deher li daħal fihom l-ilma. Meta ġibed l-attenzjoni lil Bezzina, dan qallu "*Sa issa għadhom jaħdmu.*" Anke l-kamra tal-banju kienet fi stat delipidat.

Meta ħarġu fil-gallerija l-konvenut induna li l-puġġaman kien imsaddad u kien hemm vireg neqsin. Bezzina qallu "*Dak il-ħadid għandu ż-żmien.*"

Is-saqaf tal-gallerija kellu konkos mifquh u swidija. Bezzina qallu ma jagħtix każ għax l-importanti li kellu fejn joqgħod. Bezzina ma kienx lest jonfoq flus sabiex jagħmel il-kontro-bejt jew membrane fuq il-bejt.

In vistò ta' dawn il-ħsarat, Bezzina talbu Lm420 kera flok Lm600. Il-konvenut aċċetta għax għalih waħdu kien biżżejjed minkejja li ma kienx f'kundizzjoni tajba. Kien sar ftehim bil-miktub minn Bezzina stess fil-25 ta' Jannar 1995. (NF1)[29] Fih ma kienx hemm terminu ta' żmien iżda li kull ħames snin il-kirja togħla skont il-għoli tal-ħajja. Il-kera kienet titħallas bil-quddiem b'riċevuta minn Bezzina.

Kemm dam jokkupa l-fond il-konvenut, Bezzina qatt ma għamel xogħol jew bagħat ħaddiema sabiex jirranġaw xi ħaġa fil-fond. Il-konvenut kien jagħmel manutenzjoni ta' natura ordinarja iżda qatt ma kellu flus sabiex jagħmel interventi fl-istruttura. Huwa kien jagħmel il-liquid membrane fil-qasma li kien fuq il-bejt fin-nofs tal-binja.

Fil-25 ta' Jannar 2004 il-konvenut mar iħallas lil Bezzina u ħariġlu rċevuta. Dak inhar Bezzina infurmah li qed jaċċetta l-kirja għan-nom tal-atturi stante li l-fond ġie trasferit fuq isimhom.

Dlonk bdew l-intoppi għax l-atturi bdew jippruvaw kif jeħilsu mill-konvenut. Fis-7 ta' April 2017 ġara inċident stramb meta l-konvenut kien qed jistenna lil George, li għal xi żmien kien jikri l-fond ta' taħt il-konvenut: 38A, Triq l-Imgħallem, Rabat. Dak il-mument għadda l-attur. Wara ftit minuti George ċempel lill-konvenut u talbu jitlaq minn hemm għax kienu għadu kif ċempillu

[29] Fol.138.

l-attur b'rabja kbira. L-attur talab lil George sabiex lill-konvenut ma jdaħħlux fil-fond 38A.

Meta aktar tard il-konvenut iltaqa' ma' George, dan infurmah li kien ser jitlaq mill-fond 38A li kien mikri lilu għax kien hemm ħsara kbira fil-post. Għalhekk il-konvenut ħaseb li l-attur ma riedux jidħol fl-imsemmi fond sabiex ma jarax il-ħsara strutturali li kellu.

Meta l-atturi krew il-fond 38B lill-konvenut, lanqas indenjaw ruħhom imorru jaraw il-post u l-kundizzjoni tiegħu ħlief fl-2004 meta kienu qed jitħajru sabiex jixtruh mingħand il-ġenituri tal-attriċi. Dakinhar ġew mal-Perit Teddy Busuttil. Il-Perit qalilhom li l-post maqsum min-nofs (għandu konsentura fil-bejt u fil-ħitan) għaliex il-btieħi qegħdin faċċata ta' xulxin f'nofs il-binja.

Il-konvenut ħallas il-kera lill-atturi fl-2005 u fl-2006 li kienet kontinwazzjoni tal-kirja li kellu ma' Bezzina u prattikament bl-istess kundizzjonijiet inkluż bla terminu ta' żmien għal tmiem il-kirja.

Fl-2007 l-atturi bdew proċeduri sabiex ikeċċu lill-konvenut mill-post li kien l-uniku residenza tiegħu. Huma ma aċċettawx aktar il-kera u sakemm ħareġ mill-post dejjem iddepożita l-flus tal-kera fir-Reġistru tal-Qorti.

Waqt il-kawża feġġet dikjarazzjoni li tgħid li l-kera li kellu l-konvenut ma' Bezzina kienet terminata. Il-konvenut itenni li l-firma fuq din id-dikjarazzjoni mhix tiegħu kif ikkonfermat mill-espert tal-kalligrafija Joseph Gaffiero. Żewġ esperti oħrajn imqabbda f'perizja perizjuri qalu li ma setgħux jiddeċiedu.

Il-konvenut jgħid li l-iskrittura Dok.NF4 għandha l-istess data tad-Dok.NF2 tal-25 ta' Jannar 2005. Kif jista' jkun li fl-istess jum Bezzina aċċetta l-kera u fl-istess ħin ittermina l-kirja lill-konvenut b'żewġ skritturi differenti!?

Il-konvenut telaq mill-fond wara d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u ma appellax minnha minħabba raġuni ta' spejjeż u in parti għaliex il-fond kien fi stat ħażin. Huwa ma kellux fejn imur joqgħod. Bil-konsenturi dejjem jikbru l-fond kien sar perikoluż.

Inkontro-eżami[30] jgħid li l-post fl-istat li kien fih kien denju li bniedem jgħix fih. Kien għad hemm l-ilma regolari fil-vitien kollha meta telaq mill-appartament. Huwa ma kienx juża ċerti plugs li kellhom l-umdu. Minkejja difetti strutturali oħrajn għalih kien biżżejjed sabiex jgħix waħdu magħdud il-kirja baxxa ġol-appartament.

Meta mar ma' Bezzina jara l-appartament l-ewwel darba, il-konvenut beda jiġbidlu l-attenzjoni għad-difetti u nuqqasijiet fl-appartament sabiex jieħdu b'kirja baxxa. Il-konvenut kaħħal il-fili minn żmien għal żmien. Iżda t-tikħil kien jerġa' jinqala' mal-ewwel xita. Dejjem kaħħal minn ġewwa biss. Jghid li ma jafx hux suppost li jkaħħal minn barra.

Jikkonferma li ma rranġax il-plugs li kienu bl-umdu għax beża minnhom u li l-wire ħallih mikxuf għax hekk krieh.

Ma ħasibx li kellu jirranġa t-tfaqqiegħ tal-konkos fis-saqaf. Jiftakar meta ġie l-Perit Busuttil u qal li l-post inqasam min-nofs.

Huwa jikkonferma l-iskritturi ta' ftehim li jinsabu a fol.56 u 57 tal-proċess. L-obbligazzjonijiet li ntrabat bihom li jagħmel il-manutenzjoni meħtieġa ma għamilhomx għax ġos-sink xorta kellu l-ilma u fejn kien ikaħħal kien jagħmlu għalxejn għax kien jinqala' mal-ewwel xita. Il-fili minn barra qatt ma tkaħħlu f'ħamsin sena. Kienet tidħol xorta x-xita mill-qasma tal-bejt minkejja li kien jagħmel il-membrane.

Skond il-konvenut mill-qari tal-iskrittura tal-2006 li saret bejnu u l-atturi ma jirriżultax li kellu jagħmel tajjeb għall-ħsarat strutturali. Huwa qatt ma bagħat interpellazzjonijiet lis-sid bil-miktub iżda verbalment sabiex jagħmel it-tiswijiet strutturali. Huwa kien jgħid lil Bezzina li l-qasma tas-saqaf qed tikber u l-ilma qed jiżdied. Bezzina kien jgħidlu li hu ma jridx jagħmel spejjeż.

Lanqas ma qal lill-atturi għax il-ħsarat strutturali rawhom huma stess meta ġew mal-Perit. Allura huwa ma ħassx li kellu jiġbdilhom l-attenzjoni għall-obbligu tagħhom sabiex jagħmlu t-tiswijiet. Anke meta kien qed isir it-taħmil fil-fond ta' maġenb il-proprjetà inkwistjoni u waqa' konkos minn mal-bejt u ġibdilhom l-attenzjoni, l-atturi baqgħu ma għamlu xejn.

---

[30] Fol. 300 (v.2).

Jghid li ma jafx ta' min hu l-obbligu li jagħmel it-tiswijiet.

George Attard qal lill-konvenut li kellu ħsara kbira fl-appartament tiegħu u għalhekk kellu jitlaq minn hemm.

Il-konvenut kien telaq mid-dar t'ommu sabiex jgħix għal rasu. Iżda l-karta tal-identità baqgħet iġġor l-indirizz tad-dar t'ommu.

Il-konvenut jinsisti li l-kaligrafija tal-firma tiegħu kif imniżżla fuq l-iskrittura hija falza kif iċċertifika l-Perit Gaffiero u ż-żewġ periti l-oħrajn baqgħu indeċiżi. Minkejja dan il-Qorti ordnatlu sabiex jiżgombra mill-appartament. Ma appellax mis-sentenza minħabba l-ispejjeż li ma kienx jiflaħ għalihom. Imbagħad it-tfajla tiegħu xtrat il-post preżenti u mar jirrisjedi magħha.

B'riferenza ippreżenta seduta stante mmarkata bħala NFA 1, il-konvenut jgħid li 'stat tajjeb' ma jfissirx li ma kienx hemm diġà ħsarat fl-appartament għax difetti kienu hemm mill-bidu. Dawn ma setax jirranġahom. Huwa ried ifisser li ħallieh nadif u maħsul u mingħajr trabijiet. Anke kaħħal. Iżda mhux il-konsentura tal-bejt. Il-bqija ħalla kollox kif kien fil-bidu tal-kirja.

Il-ħsarat kienu mill-bidu nett għax infatti Bezzina naqqaslu l-ammont tal-kera għal Lm420 fis-sena inkluż il-bejt u l-ġnien. Ovvja li l-konvenut jaċċetta li jikri minkejja d-difetti li diġà kien hemm in vistò tal-kera baxxa.

In ri-eżami[31] huwa jikkonferma li fl-1995 mar ma' Bezzina jara l-post. L-atturi flimkien mal-Perit Busuttil marru jaraw il-post qabel ma xtrawh mingħand Bezzina.

Rigward il-*geyzer* dan hu l-istess kif kien hemm mill-bidu u meta saritlu l-ħsara u ma biddlux. Fuq din biss jaċċtta li għamel il-ħsara. Skond hu ikkumpensa ghal *geyzer* billi stalla l-*air conditioner* u ħallih fil-post meta ċeda l-kirja. Dan kien għadu jaħdem.

Jinsisti li l-attur, fil-preżenza ta' żewġ Avukati u l-Perit Cornelia, qal li l-binja m'għandix sodda tal-konkos. Iżda pedamenti hemm.

[31] Fol.318.

George Attard[32] jgħid li kera l-fond terran mingħand Anton Bezzina. Dam madwar sena u nofs fil-kera. Huwa kien iħallas 150 fix-xahar u telaq għax mar joqgħod m'ommu.

Attard kien ħa l-fond vojt mill-għamara u ħa lura l-għamara li kien daħħal fil-fond. Inkwantu l-bibien u t-twieqi kien hemm xi ħġieġ mkisser u ngħalqu bi *plywood*. Huwa ma tax każ jekk fis-saqaf kienx hemm swidija iżda fil-ħitan ma kienx hemm. Il-madum tal-art kien hemm ftit minnu merfugħ kif wieħed jidħol ġewwa.

Bezzina qatt ma kellmu dwar ħsarat. Attard jiftakar li kien qed jistenna barra sabiex ikellem lill-konvenut fis-17 ta' April 2017. Dakinhar il-konvenut kien ser jagħtih affarijiet sabiex iżommhomlu fl-appartament tiegħu għax kien ser jitlaq. Ċempillu l-attur u talbu sabiex ma jdaħħalx lill-konvenut fl-appartament. Huwa qal b'dan lill-konvenut.

Inkontro-eżami[33] jgħid li huwa kera mingħand l-atturi. Huwa kien kuntent bil-fond fl-istat li kien fih. Ħallieh kif tahulu.

In ri-eżami[34] jgħid li hu ma qalx lill-konvenut kliem li ser jitlaq għax il-post kien f'kundizzjoni ħażina u se jaqa'.

Il-**Perit Teddy Busuttil**[35] jgħid li jixhed mill-memorja għax m'għandu xejn dokumentat quddiemu stante ż-żmien twil minn meta għamel l-ispezzjoni. Huwa ma jiftakarx dettalji partikolari dwar il-fond inkwistjoni.

Rebecca Grima[36] tgħid li kriet il-fond 38, Triq l-Imgħallem, Rabat, mingħand Bezzina madwar l-1999 sal-2001/2002. Hija telqet mill-fond għax kienet iżżewġet ma kellhiex bżonnu l-appartament. Hija qatt ma abitat ġo fih iżda kienet tużah għad-delizzju tal-pittura u tal-kitba. Ma kienx post li tabita ġo fih minħabba l-umdità, konsenturi, fili maqlugħin, żebgħa, dawl mhux biżżejjed, mhux li timxi ħafi fuq l-art għax tirriskja li taħbat subgħajk u tweġġa'. Il-madum kien jiċċaqlaq forsi kaġun tal-ilma li kien jinżel miċ-Ċittadella u l-pedamenti ma kinux sodi. Manutenzjoni ma saritx.

[32] Fol.143.
[33] Fol.150.
[34] Fol.151.
[35] Fol.158.
[36] Fol.161.

Konsenturi minn mas-saqaf u jinżlu mal-ħajt. Id-dawl kien sistema antika. Hija sabet l-appartament f'dan l-istat.

L-istat tal-ħitan tal-bitħa kellu ħaxix twil minn kullimkien. Dan kien madwar 18-il sena ilu. Il-ħajt tal-bitħa kien immermer u rranġah Bezzina. Kien hemm ħaxix tielgħa minn bejn il-madum tal-bitħa.

Kemm damet fil-fond, is-sid qatt ma ġie fuq il-post. Qatt ma talabha kumpens għall-ħsarat li kien hemm fil-post. Kienet tħallas kera ta' Lm300 fis-sena. F'dak iż-żmien il-konvenut kellu l-kirja tal-fond ta' fuqha.

Il-konsenturi fis-saqaf tal-appartament tagħha kienu fil-kċina u fil-kamra ta' wara.

Inkontro-eżami[37] tgħid li hija ratu l-post u kienet kuntenta li tieħdu hekk għax ma kinitx ser tieħu għall-abitazzjoni. Hija ma kinitx taf għal liema skop kien qed jikri l-konvenut l-appartament tiegħu.

Fl-affidavit[38] **Frank Portelli** jgħid li huwa ħabib tal-konvenut. Daħal fl-appartament tiegħu xi drabi. Il-post kien jidher qadim u kellu s-soqfa bix-xibka tidher, partijiet ta' konkos neżlin mis-saqaf u l-ħitan kienu mkabrin ħafna billi kien hemm ċarċir ta' ilma. Il-madum kien imtebba' u l-bibien u t-twieqi kienu tal-ħadid u njam. Kienu ilhom snin ma jinżebgħu.

Il-plugs kollha kienu antiki ħafna u d-dawl kien biss wire għaddej minn barra u bozza.

Kien hemm qasma kbira f'nofs il-post matulu kollu. Saqaf kien maqsum u l-ħitan nfetħu mis-saqaf sal-art. Il-post kien straħ waħda sew.

Jiftakar li ħabibu George (Kampnari) talbu jmur jgħinu jisbarazza għaliex kienet spiċċatlu l-kirja. Dan kellu appartament direttament taħt dak tal-konvenut. Meta daħal fl-appartament ta' George nġibed lura meta ra l-kundizzjoni ta' dan il-post. Ma kienx abitabbli. Il-madum tal-art kien intrefa kollu u kien kważi kollu maqlugħ. Moffa mal-ħitan u s-saqaf u anke qsim fis-soqfa. Wires

---

[37] Fol.169.
[38] Fol.177.

mikxufin. Ħġieġ ta' twieqi mkisser u nieqes u bibien u twieqi bla żebgħa. Fili fil-ħitan neqsin u ċarċir ta' ilma.

George Scicluna[39] jaf lill-konvenut u mar spiss fl-appartament tiegħu. Kien mar fil-bidu nett li kien kera l-post. Dakinhar kien innota bibien u twieqi mhux miżbugħin jew ilhom ma jinżebgħu, madum kollu mtebba' u ċarċir ta' ilma mal-ħitan. Kien hemm konsentura kbira fin-nofs tal-post li kienet fis-saqaf u kienet tibqa' nieżla mal-ħitan fuq iż-żewġ naħat. Wires tad-dawl għaddejjin minn barra u mikxufin.

Inkontro-eżami[40] jgħid li madwar għoxrin sena ilu mar fil-fond tal-konvenut fl-ewwel xahar li kien ilu li krieh. Ġie li mar drabi oħrajn għandu. Ma jiftakarx sew kif kien imqassam il-maisonette. Is-servizzi tal-ilma u tad-dawl kienu jaħdmu għax ġie li ħa kafè mingħand il-konvenut.

Ix-xhud ma kienx imur għandu sabiex jitkellem fuq il-post jew jisimgħu jsemmi lis-sidien. Il-konvenut qatt ma semma xejn dwar dan. Iżda l-post rah fi stat ħażin għalkemm il-konvenut qatt ma lmenta dwar dan. L-aperturi kienu mejtin għal żebgħa, konsentura tidher sewwa fil-post u l-ħajt kien imtebba minħabba li kien jidħol l-ilma. L-istess il-madum. Iżda x-xhud qatt ma semma' xejn dwar dan lill-konvenut.

Il-**Perit Cornelia Tabone**[41] tgħid li meta daħlet fil-fond inkwistjoni nnutat li l-fond huwa abitabbli iżda għandu bżonn dawra manutenzjoni kbira. Kien hemm diversi ħsarat fosthom konsenturi riżultat tal-art taflija. Kien hemm ħsarat bħal fili u l-bejt jixrob l-ilma li kellhom bżonn manutenzjoni. Dawn huma xogħlijiet ta' natura ordinarja. Iżda tibdil tal-gallariji għax jinsabu fi stat deterjoranti huwa ta' natura straordinarja.

Hija temmen li l-pedamenti setgħu saru differenti u adekwati għall-art li hemm. Wieħed irid jara jekk il-pedamenti laħqux it-tafal kaħli li huwa aktar sod mit-tafal tal-wiċċ. Jidher li hemm x'hemm taħt il-binja, il-pedament b'xi mod mhuwiex tajjeb.

[39] Fol.178.
[40] Fol.484a (v.2).
[41] Fol.329 (v.2).

Il-gallarija livell mal-bejt kellha l-membrane. Il-gallarija ta' taħt kienet miksija bil-madum. Ladarba l-madum jixrob l-ilma, it-torba ta' taħt il-madum qatt ma jinxef. Allura jkun hemm t-tendenza li l-gallarija u l-konkos u r-rinfurzar dejjem jibqgħu jixorbu. Hija tqis li hija tiswija straordinarja għax issa waslet fl-istat li tinbidel. Waslet f'dan l-istat għax ma kinitx qed issir tiswija ordinarja.

Tghid li nkwantu n-nuqqas ta' membrane, anke li kieku x-xquq kellhom jiġu maħlubin bil-ħalib tas-siment, dan kien jiswa verament ftit. Hija espansjoni normali bis-sħana li s-saqaf jaqta'. Għalhekk wieħed irid jieħu ħsiebha regolarment u tiġi nnotata spiss fil-bini. Din hija manutenzjoni ordinarja. Il-konsenturi huma moderati. Jekk wieħed ma jagħtihomx attenzjoni jistgħu jaggravaw.

Fil-qies tal-ammont ta' spejjeż, ix-xhud ħadet ix-xogħol bażiku sabiex l-aperturi jitqaxxru u jinżebgħu u ż-żmien involut.

Il-madum tal-maisonette terran jista' jitnaddaf għal kollox. Dan mhux fil-lista għax ma ratx illi fih ħsarat.

Is-sistema tal-ilma kienet antikwata. Il-fittings jiġġamjaw jekk l-ilma ma jintużax għal żmien twil.

In ġenerali hemm ħafna tiswijiet li jridu jsiru għax tul iż-żmien ma saritx sempliċi manutenzjoni li hi normali. Fis-snin 70 ma kienx isir *waterproofing membrane* u lanqas kontra bejt.

Ix-xhud tikkonferma li l-binja hija mibnija fuq it-tafal u ż-żewġt maisonettes kellhom konsenturi. L-ammont ta' konsenturi jindika li kien hemm xi tip ta' moviment għax l-art tal-maisonette ta' isfel kienet ħafna agħar minn dik ta' fuq.

Il-konsentura ta' nofs il-binja ġrat għax kien hemm moviment. Il-bejt qatt ma kellu *membrane* u lanqas kontra-bejt. Kulma kien jidher xi forma ta' lastiku fuq il-konsenturi imma kien jidher antik. Il-binja għandha l-erba' ħitan mikxufin. Il-ħitan mibnijin ħajt singlu. Teknikament skont il-liġi tas-sanità jrid ikun hemm ħajt dobblu. Allura kif inhu l-ħajt tikber il-probabilità li jidħol l-ilma minnu.

It-tikħil tal-ħitan minn barra deher li huwa qadim. Wieħed irid jilqa' l-ilma minn barra sabiex ma jidħolx ġewwa. Binja bħal din teħtieġ

dawra kull ħames/seba' snin aktar u aktar jekk kien hemm moviment kontinwu.

L-ilma daħal fil-gallarija livell mal-bejt għaliex m'għandhiex *waterproofing* u m'għandhiex kontra-bejt. Inkwantu l-gallerija t'isfel hija miksija bil-madum u għalhekk il-fili ta' bejn il-madum għandhom it-tendenza li jaqtgħu u jidħol l-ilma bejniethom bir-riżultat li tixxarrab it-torba li qatt ma tinxef. Allura l-konkos tal-gallerija jkun suġġett għal tixrib kontinwu. Probabli m'hemmx *waterproofing* bejn il-konkos u l-madum.

Jidher li l-aperturi ilhom hemm minn meta nbniet il-binja. L-aperturi tal-ħadid galvanizzat m'hemmx żebgħa magħhom. L-aperturi kollha tal-injam kellhom bżonn dawra.

Ma tiftakarx jekk l-attur qalx li l-post ma fiħx sodda tal-konkos waqt l-aċċess. Minkejja li seta' kellu sodda tal-konkos, din trid tkun maħsuba għat-tip ta' terran li fuqu mibnija l-binja.

Hija ssuġġeriet li titneħħa l-gallarija tal-konkos u ssir mill-ġdid b'xogħol rinfurzat. It-tiswija tat-travu tal-konkos għax dan xorob l-ilma għax m'hemmx waterproofing u kontra-bejt. It-travu ilu jixrob ilma għax mill-konsenturi taraha impossibbli li ma daħalx ilma fih.

Il-ħitan kollha tal-binja jridu dawra sħiħa minn barra u minn ġewwa. Anke s-soqfa, li għandhom ħsara kaġunati minn konsenturi, għandhom bżonn kisi u żebgħa.

Wieħed ma jistax jgħid jekk wara ħamsa u għoxrin sena li ilu mikri għand il-konvenut, id-difetti strutturali ġewx stabbiliti minħabba nuqqas ta' manutenzjoni jew għax kienu hemm diġà minn qabel. Seta' kien hemm deterjorament f'dawk iċ-ċirkostanzi wara ħamsa u għoxrin sena minħabba l-moviment tal-binja.

Inkwantu l-istima tal-kera x-xhud qalet li għamlitha skont il-kera kif kienet kurrenti f'dak iż-żmien. Hija ma ratx skritturi ta' ftehim ta' bejn il-partijiet, iżda mxiet mal-valuri ta' dak iż-żmien. Ix-xhud qisiet il-kundizzjonijiet attwali tal-fond fil-kalkulazzjoni tal-istima tal-kera. L-istima ta' €400 fix-xahar waslet għaliha għax għamlet paragun ma' appartamenti f'dak iż-żmien u naqset minnhom is-sitwazzjoni li jinsab fiha llum l-appartament inkwistjoni.

Ix-xhud ma setgħetx tikkonstata jekk saritx manutenzjoni matul il-ħamsa u għoxrin sena li dam mikri lill-konvenut. Il-ħsara żviluppat fuq numru ta' snin u ma sarux l-interventi meħtieġa għax kieku l-ħsara mhix gravi daqs kemm tidher illum.

It-tikħil minn barra huwa manutenzjoni ordinarja u l-ħitan iridu dawra minn żmien għal żmien.

In kontinwazzjoni max-xhieda[42] x-xhud tgħid li hija ikkalkulat li mastrudaxxa jitħallas €90.91/jum u stmat li jieħu madwar ħdax-il jum sabiex idur l-aperturi u cioè €11/siegħa peress li jum ta' xogħol jammonta għal tmien siegħat. Hija ġabet l-istima mingħand Quantity Surveyor li jaħdem il-kontijiet ta' diversi kuntratturi u ħaddiema li jkejlilhom ix-xogħol.

Inkwantu l-madum sabiex jitnaddaf u jiġi *polished,* ir-rata hija ta' €8/mk. Il-maisonette fih 147 mk. Allura l-ammont jiġi €1176.

Dan l-ammont irid jiżdied mas-somma diġà imsemmija.

Rigward is-sistema tal-elettriku ttieħdet inkonsiderazzjoni li jinbidel kollox: plakki u switches ġodda inkluż jinbidlu l-*water heaters*. Jekk jitneħħew il-*water heaters* it-total jiġi €1,083. Hija ħadet stima approssimattiva u mhux għoddiet attwalment in-numru ta' plakki u switches li hemm fl-appartament.

Hija mhix f'pożizzjoni li tipprovdi stima dwar l-ilma. Aħjar jinħatar *plumber* għal dan l-iskop.

L-aperturi taż-żewġ maisonettes kellhom bżonn ta' manutenzjoni. Il-madum tat-terran kien agħar minn tal-maisonette ta' fuq minħabba l-moviment tat-terren u l-madum tbewwaq. Dan ikkawża ħsarat strutturali fil-maisonette ta' fuq. Prattikament il-maisonette inqasam min-nofs: qasma f'nofs il-maisonette li tinżel minn mal-bejt u tibqa' nieżla mal-ħitan fuq iż-żewġ naħat.

Id-distribuzzjoni tad-dawl tal-maisonette t'isfel kienet identika għal dak ta' fuq.

Inkwantu l-ammont tal-kera fl-2007 il-kera ta' maisonette f'dik il-kundizzjoni f'Għawdex kienet ta' €400 fix-xahar. Dan huwa

[42] Fol.369 (v.2).

maisonette u mhux appartament għax għandu entrata separata u huwa mdaqqas bl-arja miegħu. Hija qieset dwar kirja tipika fl-2007 u mhux attwalment kemm kien fil-ftehim bejn il-partijiet.

Il-konsenturi fil-maisonette ta' fuq kienu attribwiti għall-moviment tat-terren u mhux minn min kien jokkupa l-fond. Huwa ċar li l-konsenturi saru minħabba x'hemm taħt. Forsi dak iż-żmien ma kinux isiru estensivi l-affarijiet bħalma jsir illum bħal meta jagħmlu l-*piles* u jinżlu sakemm isibu s-sod.

Tkompli tixhed[43] u tippreżenta rapport immarkat CTA 1. Hija ħadet *average* ta' kirjiet ta' bejn is-snin 2007 u 2015 u ġie fl-ammont ta' €550. M'hemmx speċifikat jekk hux Malta jew Għawdex. Hija naqset ftit il-valur għax il-proprjetà f'Għawdex tiswa inqas minn f'Malta kif ukoll ikkunsidrat l-istat attwali tal-maisonette. Allura l-ammont ġabitu ta' €400 u mhux €550.

Ma tafx kemm tista' tkun id-differenza għall-fatt jekk ikunx mgħammar bl-għamara jew le. Iżda għall-iskop ta' valutazzjoni hija qieset dan il-fatt ukoll. Il-kirja tiddependi wkoll fuq kemm is-sid japprezza l-proprjetà tiegħu.

Hija qieset ukoll il-veduti ta' quddiem u wara tal-maisonette għal skop ta' valutazzjoni tal-kera.

Ikkunsidrat.

Kif gia inghad il-kawza tal-llum giet ipprezentata mill-atturi u dawn qed jitolbu li l-konvenut minbarra li jigi ddikjarat li okkupa l-fond 38B, Triq l-Imghallem Victoria, Ghawdex minghajr titolu validu, jigi ddikjarat li kkaguna hsarat fl-istess fond u dunque jinstab ukoll responsabbli ghal hsarat ikkagunati minnu. Jitolbu wkoll huwa jigi ordnat ihallas id-danni kif likwidati.

[43] Fol.395 (v.2).

Fir-risposta tieghu l-konvenut fost eccezzjonijiet ohra jqajjem l-eccezzjoni ta preskrizzjoni ai terminu ta l-Artikolu 2153 tal-Kap 16 Ligijiet ta Malta u billi din hija eccezzjoni preliminari l-Qorti ser tghaddi biex tqis din l-eccezzjoni l-ewwel.

l-Artikolu 2153 tal-Kap 16 jipprovdi hekk :

"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."

Dan ifisser li l-Qorti trid tiddetermina meta l-perjodu ta sentejn skatta. Dan qed jinghad billi gie deciz li *"Ghal dak li jikkoncerna d-dekorriment taz-zmien ta' preskrizzjoni, dan fil-kaz hawn ikkontemplat, ma setax jghaddi hlief mid-data tad-definizzjoni tal-azzjoni li stabiliet l-ezistenza tal-okkupazzjoni bla titolu u ordnat l-izgumbrament. Kif inhu maghruf, fl-ordinament taghna principju "contra non volentam agere non currit praescriptio" issib applikazzjoni fil-kazijiet ta' sospensjoni, jew f'dawk fejn, eccezzjonalment, il-ligi tikkoncedi rilevanza lil certi ostakoli materjali ghall-ezercizzju tad-dritt…. Anke hawn il-gurisprudenza taghna linearment issostni illi jekk l-ezercizzju tal-azzjoni jiddependi mill-ezitu ta' gudizzju iehor, kif hekk inhu hawn ukoll, il-pendenza ta' dak il-gudizzju l-iehor jikkostitwixxi impediment legittimu ghall-ezercizzju tad-dritt u jissosspendi l-preskrizzjoni."*[44]

Mill-atti jirrizulta li l-atturi mexxew b'kawza kontra l-konvenut u dak inhar l-Qorti intabet tiddikjara li l-lokazzjoni a favur il-konvenut skadiet, li l-konvenut kien obbligat johrog mill-fond ma tmiem l-istess lokazzjoni u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond 38B, Triq l-Imghallem, Victoria, Ghawdex. Is-sentenza tal-Qorti inghatat fit-13 ta Ottubru, 2015 u l-Qorti dak inhar laqghet it-talbiet ta l-attrici in toto.[45]

[44] Paul Bugeja vs Jane Sheehan et, Appell Civili, deciz fil- 5 ta' April 1993
[45] A fol 24 tal-process

Fid-dawl tal-gurisprudenza sucitata l-Qorti hija tal-fehema illi l-atturi ma setghux jipprocedu bl-azzjoni ghad-danni kontra l-konvenut qabel ma kien determinat b'sentenza tal-qorti li huwa kien qieghed jokkupa l-fond mertu tal-kawza minghajr titolu. Dan ifisser li sakemm il-proceduri ta zgumrament kienu ghadhom pendenti l-atturi ma setghux jipprocedu b'talba ghal danni u dan in bazi tal-fatt illi d-dritt tas-sid li jagixxi kontra it-terz ghal danni rizultanti minn okkupazzjoni illegali, kif ukoll l-obbligu tat-terz illi jkun gie ikkundannat li okkupa fond illegalment, li jikkumpensa lis-sid ghall-okkupazzjoni tieghu kontra l-ligi, jitwieldu malli s-sentenza ta zgumbrament tghaddi in gudikat.[46] Fil-kaz tal-lum dan sehh malli t-terminu ghal prezentata ta l-appell skada u hadd mill-partijiet ma appella u cioe fil-bidu ta Novembru, 2015. L-atturi ipprezentaw il-kawza odjerna fl-24 ta Mejju, 2017 u ghalhekk entro it-terminu ta sentejn.

Fid-dawl ta dawn il-fatti l-Qorti ser tghaddi biex tichad l-eccezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni mqajjma mill-konvenut u ser tghaddi biex tqis it-talbiet ta' l-atturi.

L-ewwel u t-tieni talba

L-atturi fl-ewwel talba qed jitlobu l-Qorti tiddikjara li l-konvenut huwa responabbli ghal hlas ta kumpens u dan billi huwa baqa jokkupa il-fond 38B, fi Triq l-Imghallem Victoria mill-24 ta April, 2007 sa Novembru 2015, minghajr ebda titolu. Din it-talba qed issir billi b'sentenza tal-Qorti tat-13 ta Ottubru 2015 gie dikjarat illi l-lokazzjoni a favur il-konvenut skadiet fl-24 ta April, 2007 u huwa gie ordnat jizgombra mill-fond.

It-tieni talba hija konsegwenzjali ghal ewwel wahda billi l-Qorti qed tintalab tillikwida l-kumpens dovut.

---

[46] Il-Perit Edwin Calleja pro. et. noe. vs Joseph Said, Prim Awla, deciza fil-31 ta' Ottubru 2003

Mill-atti jirrizulta li minkejja dak deciz permezz tas-sentenza tat-13 ta Ottubru, 2015 l-konvenut baqa jokkupa il-fond sakemm imbaghad ghadda c-cwievet lill-atturi nhar il-17 ta Novembru, 2015. Mhux kontestat li l-konvenut baqa jaghmel uzu mill-fond ta l-atturi u kemm hu hekk huwa kien qed jiddepozita l-flus il-qorti permezz ta cedoli, bl-ewwel cedola ipprezentata fl-24 ta Mejju, 2007 fl-ammont ta Lm460. Sussegwentement saru cedoli ohra, kull sena sa 2015, b'kollox disa' cedoli[47]. L-ammont depozitat kull darba permezz tac-cedola kien ta €1071.51, bl-eccezzjoni ghas-sena 2008 meta l-ammont depozitat kien €1013.28. A bazi ta dawn il-fatti l-Qorti ser tghaddi biex tilqa l-ewwel talba u ghalhekk issa ser tillikwida l-kumpens dovut lill-atturi

Tibda biex tosserva li l-atturi ma zbankawx ic-cedoli ipprezentati mill-konvenut u ghalhekk dan ifisser li da parti taghhom ma hemmx accettazzjoni ta l-ammonti depozitati.

Rigward il-kumpens dovut lill-atturi ghal okkupazzjoni mingajr titolu tal-konvenut, matul il-prosegwiment tal-kawza l-partijiet sahqu mhux ftit fuq l-ammont li ghandu jirrifletti l-kumpens gust bil-konvenut jargumenta illi l-ammont ta kera iddepozitat minnu huwa dak gust ghax l-istat tal-fond li fih kien jghix ma jippermettix ghal kumpens oghola. Il-konvenut insista qatiegh illi l-atturi kienu qed jaccettaw kera ta Lm460[48] fis-sena. Il-qorti tinnota wkoll li l-Perit nominat Minnha Cornelia Tabone ikkonkludiet li l-kera li tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond matul iz-zmien li l-konvenut dam jokkupa l-fond hija ta €400 fix-xahar.[49] Il-Perit Tabone tispjega illi biex waslet ghall-ammont imsemmi hija hadet is-snin 2007 sa 2015 u ikkalkulat l-*average.* Hija tghid hekk:-

"*L-average gie xi bejn wiehed u iehor xi five hundred fifty (550) pero m'hemmx specifikat huwiex ghal Malta biss jew Malta u Ghawdex, allura naqqas ftit il-valur halli, ghax il-propjeta ta Ghawdex tiswa kemxejn inqas*

[47] A fol 13 sa fol 21 tal-process
[48] €1071.51
[49] A fol 409 tal-process

minn dik ta Malta. U barra minn hekk hadt in kundsiderazzjoni wkoll il-maisonette in kwistjoni mhuwiex, ma sarx, mhuwiex gdid, mhux ricenti ....allura hadt dik in kunsiderazzjoni wkoll.

.....ommissis

Ghalhekk l-ammont jien hadtha ta four hundred (400) mhux five hundred fifty (550)."[50]

Il-Qorti tikkondividi l-opinjoni ta l-Perit Cornelia Tabone u ttenni li kien x'kien l-arrangament li kien hemm bejn il-partijiet fil-ftehim ta lokazzjoni dak kollu spicca meta l-kirja intemmet u ghalhekk il-konvenut ma jistax illum jistrieh fuq dak mifthiem mal-atturi qabel it-terminazzjoni. Fid-dawl ta dan il-Qorti tqis li gia la darba is-sentenza tal-Qorti tat-13 ta Ottubru, 2015 iddikjarat li l-lokazzjoni spiccat fl-24 ta April, 2007, il-kumpens gust dovut lill-atturi ghall-uzu tal-fond mill-konvenut ghandu jkun ta €400 ghall kull xahar mill-25 ta April, 2007 sa meta l-konvenut ghadda c-cwievet lill-atturi u cioe sas-17 ta Novembru, 2015 u *dunque*`:-

25 ta April, 2007 sa 24 ta April 2008 – 12 -il xahar

25 ta April, 2008 sa 24 ta April 2009 - 12 -il xahar

25 ta April 2009 sa 24 ta April 2010 – 12 -il xahar

25 ta April 2010 sa 24 ta April 2011 – 12 il-xahar

25 ta April 2011 sa 24 ta April 2012 – 12 -il xahar

25 ta April 2012 sa 24 ta April 2013 – 12 -il xahar

25 ta April 2013 sa 24 ta April 2014 – 12 - il xahar

25 ta April 2014 sa 24 ta April 2015 – 12 – il xahar

25 ta April 2015 sas-17 Novembru, 2015 - 6 xhur u 24 gurnata

---

[50] A fol 396 tal-process

Dan ifisser illi l-kumpens dovut mill-konvenut lill-atturi ghal perjodu ta okkupazzjoni imsemmija *supra* huwa ta wiehed u erbghin elf, mija u ghoxrin ewro (€41,120)[51].

It-Tielet talba

L-atturi hawnhekk qed jitlobu li l-konvenut jigi dikjarat unikament responsabbli ghal hsarat li garrab il-fond u huma jghidu li dawn il-hsarat sehhew ghax il-konvenut ma ghamilx il-manutenzjoni kif kien obbligat li jaghmel anke permezz tal-ftehim ta l-24 ta April, 2006 li kien hemm bejniethom u cioe il-hsarat li jirrizultaw fis-sistema ta - elettriku, ta l-ilma, drenagg u hsarat ohra inkluz il-*geyser* a spejjez tieghu.[52]

Kif gia inghad qabel, ir-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet meta kien iffirmat il-ftehim ta l-2006 kienet wahda ta lokazzjoni. Meta si tratta relazzjoni guridika bhal din il-Kodici Civili, Kap 16 Ligijiet ta Malta sewwa sew l-Artikolu 1540 jipprovdi illi :

1540. (1) Sid il-kera għandu jikkunsinna l-ħaġa fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta.

(2) Matul il-kiri, sid il-kera għandu jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa, minbarra għal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556, jekk ma jkunx intrabat espressament għalihom ukoll.

(3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu fil-każ ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali, "tiswijiet strutturali" jitqiesu dawk li għandhom x'jaqsmu mal-binja nnifisha tal-fond, inklużi s-soqfa

Imbaghad hemm l-Artikolu 1545 li jipprovi illi :-

1545. (1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-użu

---

[51] 102 xahar x €400 + €320 (400 / 30 = 13.33 x 24 jum)
[52] A fol 5 tal-process

tagħha; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.

(2) Dan igħodd ukoll, għalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalgħu wara l-kuntratt.

(3) Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt.

Minn qari ta dawn iz-zewg artikolu jirrizulta car illi sid il-kera huwa obbligat li jara li l-fond mikri ma jkollux difetti jew hsarat li tista tnaqqas mid-dgawdija tal-fond mill-kerrej u ghalhekk ukoll sid il-kera huwa mistenni li jkun ghamel it-tiswijiet ta kull xorta kif mehtieg fil-fond qabel dan jinkera. Mill-banda l-ohra pero il-ligi tipprovdi wkoll li sid il-kera ma ghandux iwiegeb ghal dawk il-hsarat li l-kerrej seta induna bihom fiz-zmien tal-kuntratt.

Issa mill-provi akkwiziti sewwa sew mill-affidavit tal-konvenut[53] dan jiddikjara minghajr tlaqlieq illi huwa ra id-difetti li kien hemm fil-fond, u jghid li uza dawn il-hsarat biex innegozja kirja orhos minn dik li kien qed jippretendi is-sid – dak inhar kien missier l-attrici. In kontro ezami jikkonferma li hu r-ra il-problemi li kienu jezistu fil-fond :

" Meta dhalna bdejt nigbidlu l-attenzjoni.......X'hin talabni l-ammont, jien bdejt nurieh li t-twieqi ma jinfethux, li hemm l-ilma diehel, li hemm il-konsentura fis-saqaf, li hemm il-hadid imsaddad, li hemm il-madum imtebbgha u b'hekk naqqasli l-prezz tal-kirja".[54]

Il-Qorti qabblet ix-xhieda kollha riportata in atti mad-deskrizzjoni tal-fond fir-rapport tal-Perit Cornelia Tabone u tasal ghal konkluzzjoni li l-fond 38B, fi Triq l-Imghallem, Victoria, meta inkera lill-konvenut, kien diga fih xi hsarat. Dan qed jinghad billi meta fil-kuntratt lokatizju ma jkun

[53] A fol 135 tal-process
[54] A fol 303 tal-process

hemm l-ebda deskrizzjoni tal-fond il-prezunzjoni tkun li l-fond inghata lill-kerrej fi stat tajjeb.[55] Infatti gie deciz illi *"Il-liġi tikkontempla l-possibilita' li ħaġa mikrija li jkollha ħsarat meta tinkera, u di fatti, il-liġi titkellem dwar deskrizzjoni dwar l-istat ta' ħaġa. Madanakollu, l-istess liġi tikkontempla specifikatament f'Artikolu 1560 illi meta ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-ħaġa b'kiri, jingħadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb."*[56]

L-Qorti tqis ukoll li ghalkemm l-konvenut jinsisti li huwa kellu gharfien shih tad-difetti li kien hemm fil-fond liema difetti kienu anke prezenti meta huwa ffirma l-ewwel kuntratt ta lokazzjoni ma l-atturi fl-2004[57], madankollu ma hix konvinta li l-hsarat kienu kif jiddisrevihom hu. Il-Qorti wisq tahseb li l-konvenut xehed bil-mod kif xehed f'tentattiv biex iwaddab il-piz tat-tiswijiet fuq l-atturi u l-awturi taghhom. Dan qed tghidu billi temmen li bl-ilma hiereg mill-plakkek u jcarcar mall-hitan u bil-fili maqlughin tant li jidher barra, hadd ma kien ser jidhol ghal kirja ta post f'dik il-kundizzjoni. Mhux hekk biss izda mill-provi mressqa jirrizulta li l-fond kien mikri lill-koppja Camilleri[58] u dawn damu jghixu fil-fond madwar hames snin qabel ma dahal fih il-konvenut. Joseph Camilleri jafferma li huwa u l-familja tieghu kienu jiehdu hsieb il-fond sew u l-Qorti hija tal-fehma li din ix-xhieda ghandha mis-sewwa aktar u aktar fid-dawl li dan Camilleri kien jghix hemm mall-familja u zgur ma kienx ser jippermetti l-ilma hiereg mill-plakkek tad-dawl! Ghalhekk il-Qorti temmen li meta l-konvenut mar jara l-fond biex jikrih l-hsarat ma kienux ta l-entita li kienu prezenti meta l-kuntratt ta lokazzjoni spicca.

Barra minn hekk mill-atti jirrizulta wkoll li Noel Farrugia qatt ma interpella lill-atturi biex iwettqu it-tiswijiet mehtiega[59] u dan minkejja li kellu kull dritt li anke jsewwi l-hsarat a spejjez taghhom fil-kaz illi huma jonqsu li jaghmlu x-xogholijiet. Il-konvenut seta facilment anke jitlob ghall-hall tal-kuntratt jekk is-sidien ma jwettqux it-tiswijiet mehtiega,

---

[55] Artikolu 1560 tal-Kap 16 Ligijiet ta Malta :- "**Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb."**
[56] Is-Soċjetà Moby Rentals Limited v. Publius Farrugia, Appell Inferjuri, deciza fis-26 ta Ottubru, 2001
[57] Kontro ezami tal-konvenut a fol 302 tal-process
[58] A fol 72 tal-process
[59] Artikolu 1541 et seq tal-Kap 16 Ligijiet ta Malta

pero lanqas hekk ma ghamel. Meta tqis dawn il-fatti kollha l-Qorti tasal ghal konvinciment illi meta l-fond inkera lill-konvenut ma kienx hemm hsarat li jnaqqsu mill-godiment tal-konvenut tal-fond mikri lilu. Barra minn hekk tikkonkludi wkoll illi l-konvenut ma kienx turbat bil-kundizzjoni tal-fond u l-unika haga li kienet tinteressah kienet li jzomm il-kera baxxa.

Fi kwalunkwe kaz anke jekk il-Qorti kellha taccetta it-tezi tal-konvenut li meta huwa dahal fil-fond kien hemm diga il-hsara , madankollu il-piz xorta wahda kien fuq il-konvenut li jara li l-istess fond ma ssirlux hsara aktar minn dik li kien hemm diga u dan in linea ma dak ipprovdut fl-Artikolu 1561 tal-Kap 16 Ligijiet ta Malta li jipprovdi illi :-

"Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu."

Imbaghad hemm l-artikolu 1556 li jipprovdi li :

"ll-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali".

Barra mill-Artikoli tal-ligi hemm ukoll il-gurisprudenza. Inghad illi *"………jekk xi ħsarat ma ssewwewx meta kellhom jissewwew, jew jekk il-post tħalla jitgħarraq, ukoll jekk ix-xogħol messu sar mis-sid, hu l-kerrej li jrid iwieġeb għal dak it-tgħarriq jew għall-ħsara li sseħħ, jekk jonqos li jgħarraf bla dewmien lis-sid b'dak li jkun meħtieġ li jsir. Għaliex huwa dmir ukoll tal-kerrej li, fit-tgawdija li huwa għandu jedd għaliha bis-saħħa tal-kuntratt tal-kirja, ma jħallix lis-sid fil-għama jew iżommu milli jagħmel dak li hu meħtieġ biex ma jħallix il-post mikri jmur lura."*[60]

Mill-atti izda jirrizulta li l-konvenut ma ghamel xejn hlief kahhal xi ftit `l hawn u `l hinn. Ma jirrizultax li ha hsieb il-bejt biex inaqqas l-ingress ta l-ilma fil-fond, kif lanqas ma ha hsieb li jdur l-estern tal-fond biex l-ilma ma jidholx gewwa u lanqas ma ha hsieb jizboh l-aperturi.

[60] Anthony Mifsud et vs Raymond Martin Camilleri, Appell, deciz fit-13 ta Lulju, 2020.

Tinnota wkoll li waqt il-prosegwiment tal-kawza saret hafna enfasi fuq il-fili u l-estern tal-fond bil-konvenut jargumenta li fuq barra il-fond ma kienx imkahhal sew. Il-Qorti fliet sewwa ir-ritratti mehuda mill-Perit Cornelia Tabone kif ukoll ir-ritratti pprezentati mill-konvenut innifsu. Ghalkemm mir-ritratti jidhru konsenturi li huma attribwibbli ghal fatt illi l-fond strieh ghax kif tghid il-Perit il-fond huwa mibni fuq strat ta tafal madankollu mir-ritratti jidhru wkoll fili maqlughin fuq gewwa li huma rizultat li l-manutenzjoni ma kenitx qed issir mill-konvenut. Di piu` rigward il-manutenzjoni ta l-estern il-ligi nostrana tipprovdi illi[61] :

Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1 ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid.

Il-Qorti tqis illi safejn jirrigwarda il-hitan ta barra dawn kellhom minn ta lanqas jitkahhlu mill-konvenut anke tenut kont tal-fatt li kien ilu jghix fil-fond mikri sa mill-1995 ! Tant hu hekk illi gie ritenut li *"F'kirja bħalma hija dik mertu tal-każ, magħmula qabel Jannar tal-2010, jaqa' fuq il-kerrej u mhux fuq is-sid l-obbligu li jżomm il-post mikri f'qagħda tajba u li jagħmel b'nefqa għalih kulma huwa meħtieġ għall-manutenzjoni f'dik il-qagħda. Kemm hu hekk l-artikolu 1531E tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid li, «Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1 ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid.» B'żieda ma' dan skont l-artikolu 1556 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali".* L-istess Qorti issoktat tghid illi *"......meta f'kuntratt ta' kiri jkun hemm klawsola li tipprovdi li t-tiswijiet kollha għandhom isiru mill-inkwilin, din għandha tiġi interpretata b'manjiera dejqa, jiġifieri li l-inkwilin ikollu l-obbligu li jagħmel biss it-tiswijiet ordinarji (ara Louis Abela v. Joseph M. Briffa, Appell Inferjuri, 24 ta' Frar, 1967 u B. Tagliaferro & Sons Limited v. Albert Mizzi et, Appell Inferjuri, 27 ta' Novembru, 2009). Dan sakemm ma jkunx ċar li l-inkwilin ikun aċċetta b'mod espress li huwa għandu jagħmel it-tiswijiet straordinarji**, jew inkella sakemm ma jirriżultax li t-tiswijiet straordinarji jkunu meħtieġa minħabba li l-kerrej ma jkunx ħa ħsieb iwettaq il-manutenzjoni ordinarja**[62] (ara Giuseppe Vella v. Giacomo Ġera, Appell Ċivili, 16 ta' Jannar,*

[61] Artikolu 1531E tal-Kap 16 Ligijiet ta Malta
[62] enfasi mizjuda

1922 u Rose Tanti et v. R.C.M.J. Limited, Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008);
63

Fid-dawl ta dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti qieset bir-reqqa l-elenku ta hsarat kif ukoll it-tiswijiet u manutenzjoni li hemm bzonn li jsiru fil-fond 38B, Triq l-Imghallem, Victoria.

Kif gia inghad aktar qabel, fl-atti ma gie pprezentat l-ebda rapport peritali dwar l-istat tal-fond meta gie mikri u allura l-Qorti trid tasal ghal konkluzzjoni billi tibbaza ruhha fuq il-provi mressqa quddiemha inkluz ir-rapport tal-Perit Tabone. Wara li analizzati dawn il-provi kollha l-Qorti tasal biex tikkonkludi li l-hsarat li kien hemm fil-fond meta l-konvenut radd lura c-cwievet lill-atturi hija rizultat ta snin ta telqa fejn ma saret l-ebda manutenzjoni tal-fond. Dan in-nuqqas da parti tal-konvenut wassal biex dak li dak inhar kien manutenzjoni ordinarja illum hemm bzonn ta tiswijiet straordinarji biex tissewwa l-hsara. Dan huwa konfermat ukoll mill-Perit Tabone.[64]

Tqis ukoll li t-tabella indikata bhala "**Stima ta xoghol ta tiswija u manutenzjoni**" telenka ix-xogholijiet li hemm xi jsiru rizultat tal-fatt li l-konvenut baqa passiv tul il-perjodu ta lokazzjoni u wettaq ftit li xejn manutenzjoni fil-fond lilu lokat. Il-Qorti tosserva wkoll li l-atturi argumentaw illi anke l-madum kellu bzonn jinghorok minhabba nuqqas ta manutenzjoni da parti tal-konvenut. Il-Qorti izda tqis li ghandha taddotta in pjen il-konkluzzjonijiet li waslet ghalihom il-Perit inkarigata Minnha u ghalhekk hija tal-fehma illi l-konvenut huwa responsabbli biss ghal dawk il-hsarat elenkati fit-tabella kif ukoll dik li hsara li tissemma mill-Perit fl-eskussjoni li saritilha u cioe it-tibdil tal-plakkek u *switches*. Tinnota wkoll li fir-rapport taghha l-Perit Tabone tghid li fil-fond hija sabet tlett tipi ta hsarat :

i) Hsarat strutturali li huma rizultat li l-binja hija mibnija fuq it-tafal. Hawnhekk issir referenza ghal konsenturi kemmxejn kbar li anke jidhru car fir-ritratti esebiti. Ta dawn il-konvenut ma hux responsabbli;

[63] The House Shop Limited vs Michael Fenech et, Prim Awla, deciza fl-20 ta Gunju, 2022
[64] Xhieda in eskussjoni tat-3 ta April, 2019, A fol 333 tal-process

ii) Hsarat ikkagunati minn nuqqas ta protezzjoni tal-bini, soqfa u hitan. Hawnhekk jissemma in-nuqqas ta *water proofing* u it- tikhil tal-fili. Huwa minnu li l-Perit taccenna ghal fatt li l-hitan ta barra huma tas-singlu u ghalhekk ma humiex mibnija skond l-arti u s-sengha pero huwa fatt mhux kontestat li l-konvenut ma ghamel l-ebda manutenzjoni tal-hitan u ghalhekk huwa responsabbli ghal din il-hsara. Barra min hekk kif diga rajna il-konvenut setgha ipprevalilxxa ruhu mid-dritt li ttih il-ligi u setgha interpella lis-sid biex jaghmel ix-xogholijiet straordinarji mehtiega fuq il-hitan, kif ukoll setgha wettaq it-tiswijiet huwa a spejjez tas-sid fil-kaz li dan jinjorah, dan izda ma ghamlux u baqa passiv u b'hekk irrenda ruhu responsabbli ghal hsarat.

iii) Hsarat ikkagunati minn nuqqas ta manutenzjoni tal-bjut, ta l-aperturi u l-poggamani. Dawn huwa responsabbli ghalihom il-konvenut.

Rigward il-kwantifikazzjoni ta hsarat l-Qorti tinnota li l-Perit Tabone xehdet ukoll illi l-elf ewro (€1000) li hija indikat ghat-tiswija u manutenzjonji ta l-aperturi hija kemmxejn irhisa u tati lok ghal zieda sa massimu ta elfejn u hames mitt ewro (€2500)[65]. Il-Qorti ser tkun qed taghti valur ta €2000 ghal din il-hsara tenut kont tal-fatt li mir-ritratti setghet tara li l-hsara ma hix wahda zghira wara snin ta abbandun.

Barra minn hekk hemm ukoll it-tibdil tal-plakkek u *switches* li jirrizultaw difettuzi u l-istima ta dan ix-xoghol hija ta €1083.[66]

Dan ifisser illi l-hsarat ikkagunati fil-fond ta l-atturi rizultat ta nuqqas ta manutenzjoni da parti tal-konvenut tammonta ghal hmistax -il elf, tlett mija u tlieta u tletin ewro (€15,333).[67]

Decide.

[65] A fol 371 tal-process
[66] A fol 372 tal-process
[67] €1030 + €650 + €2100 + €3570 + €3700 + €2000 + €1200 + €1083

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet gia moghtija l-Qorti filwaqt li tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut u tiddisponi mill-bqija ta l-eccezzjonjiet tieghu konformament ma dawk hawn gia deciz, tilqa t-talbiet kollha ta l-atturi kif gej :

i. Tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens lill- atturi u dan in vista tal-okkupazzjoni ulterjuri tieghu mill-24 ta' April 2007 sa Novembru tas-sena 2015, tal-fond bin-numru 38B fi Triq l-Imghallem, Victoria, Ghawdex;

ii. Tillikwida l-kumpens dovut lilhom mill-konvenut ghal tali okkupazzjoni fl-ammont ta wiehed u erbghin elf, mija u ghoxrin ewro (€41,120);

iii. Tiddikjara li l-konvenut huwa unikament responsabbli għad-danni rapprezentanti hsara kkagunata minnu u hsara li saret minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tieghu;

iv. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi is-somma hmistax -il elf tlett mija u tlieta u tletin ewro (€15,333) fi zmien tlett xhur mid-data meta din is-sentenza tghaddi in gudikat bl-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 270/2016 ghandhom jkunu a karigu tal-konvenut.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur