MALTA

# QORTI TAL-APPELL

**(Sede Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-17 ta' April, 2024

Appell Inferjuri Numru 1/2019 LM

**Maria Victoria armla ta' Roger Busuttil (K.I. nru. 739650M), u b'digriet tat-18 ta' Ottubru, 2023, l-atti ġew trasfużi f'isem l-eredi Roderick Busuttil, Randolph Busuttil, Camille Cutajar u Joanne Busuttil, wara li ġiet nieqsa Maria Victoria Busuttil, u Roderick Busuttil (K.I. nru. 2688G) u Randolph[1] Busuttil (K.I. nru. 2788G) personalment u bħala mandatarji tal-assenti ħuthom: Camille Cutajar (K.I. nru. 295075M) u Joanne Busuttil (K.I. nru. 361779M)**
*('l-appellati')*

***vs.***

**Carmel Cesare (K.I. nu. 18368G) u martu Celine Cassar (K.I. nru. 421066M)**
*('l-appellanti')*

**Il-Qorti,**

**<u>Preliminari</u>**

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Carmel Cesare (K.I. nru. 18368G)** u **Celine Cassar (K.I. nru. 421066M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mid-

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tad-29.11.2023.

sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fl-4 ta' April, 2023, fejn il-Bord laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti **Maria Victoria armla ta' Roger Busuttil (K.I. nru. 739650M),** u **Roderick Busuttil (K.I. nru. 2688G)** u **Randolph Busuttil (K.I. nru. 2788G) personalment u bħala mandatarji tal-assenti ħuthom: Camille Cutajar (K.I. nru. 295075M)** u **Joanne Busuttil (K.I. nru. 361779M)**, u ddikjara li l-fond numru 7, Triq il-Lbiċ, Birgu [minn issa 'il-fond'] ġarrab ħsarat u jinsab fi stat ħażin, billi l-intimati naqsu mill-obbligi tagħhom kemm legali u kemm skont il-kuntratt tal-5 ta' Ġunju, 1991, u laqa' t-tieni talba u ddikjara l-kirja tal-fond xolta, u ordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, u għal dan il-għan ipprefiġġa terminu ta' erba' xhur li jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza tal-Bord.

**<u>Fatti</u>**

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma jikru lill-intimati l-fond bħala r-residenza tagħhom, b'kera ta' €197.58 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Qalu li l-kirja hija regolata bi skrittura tal-5 ta' Ġunju, 1991 bejn l-awtur tar-rikorrenti Roger Busuttil, li miet intestat fis-26 ta' April, 2012, u l-intimat Carmel Cesare, kif suġġetta għall-kundizzjonijiet fl-istess kuntratt. Ir-rikorrenti qalu li skont dan il-kuntratt, l-intimati qablu li għandhom iżommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u li jagħmlu t-tiswijiet kollha kemm ordinarji kif ukoll straordinarji. Qalu li minħabba nuqqas ta' manutenzjoni u riparazzjoni, illum il-ġurnata l-fond jinsab fi stat ħażin ħafna, kif jirriżulta mir-rapport tal-perit inkarigat minnhom Bernard Formosa obo Elena

Borg Costanzi bid-data tat-22 ta’ Ottubru, 2018.[2] Qalu li bħala konsegwenza ta’ din in-nuqqas ta’ manutenzjoni, saru u qegħdin isiru ħsarat estensivi u danni fil-fond, li għalihom huma responsabbli l-intimati, u dawn in-nuqqasijiet jikkostitwixxu ksur kemm tal-kundizzjonijiet kuntrattwali imposti fuq l-intimati fil-ftehim ta’ lokazzjoni, kif ukoll ksur tal-obbligi tal-intimati bħala inkwilini. Permezz tat-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu li prevja d-dikjarazzjoni li l-fond imsemmi jinsab fi stat ħażin in vista tal-fatt li l-intimati naqsu mill-obbligi tagħhom kemm skont il-liġi, kif ukoll skont il-kuntratt tal-5 ta’ Ġunju, 1991, talbu li tiġi tterminata l-kirja tal-fond, u li l-intimati jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat mill-Bord.

3. Min-naħa tagħhom l-intimati wieġbu li mhuwiex minnu li huma ħallew il-fond jiddeterjora b’nuqqas ta’ manutenzjoni u riparazzjonijiet, u l-fond illum jinsab fi stat u f’kundizzjoni ħafna aħjar minn dik li kien fil-bidu tal-kirja. Qalu li huma regolarment jagħmlu xogħol ta’ manutenzjoni fil-fond, u fil-fatt saru diversi xogħlijiet mill-intimat Carmel Cesare bl-għajnuna ta’ terzi, qabel infetħu dawn il-proċeduri. Qalu wkoll li r-rimedju li jmisshom talbu r-rikorrenti kien li jsiru x-xogħlijiet neċessarji jekk dehrilhom li dawn kienu bżonnjużi, u mhux li jitolbu ir-rimedju estrem tal-iżgumbrament. Qalu wkoll li żgur li ma jeżistux ħsarat konsiderevoli fil-fond *ai termini* tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u għalhekk din il-kawżali, li hija l-uniku waħda fil-kawża, ma tissussistix.

[2] *A fol.* 7 tal-atti quddiem il-Bord.

## Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-4 ta' April, 2023, il-Bord iddeċieda billi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ddikjara li l-fond ġarrab ħsarat u jinsab fi stat ħażin, għaliex l-intimati naqsu mill-obbligi tagħhom kemm legali kif ukoll skont il-kuntratt tal-5 ta' Ġunju, 1991, u laqa' t-tieni talba tar-rikorrenti billi ddikjara l-kirja xolta, u ordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond fi żmien erba' xhur mid-data tas-sentenza tiegħu, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

***"Ikkunsidrat;***

***Fatti fil-Qosor***

*Ir-rikorrenti jiddikjaraw li huma l-proprjetarji tal-fond sebgħa (7), Triq il-Lbiċ, il-Birgu u jikru dan il-fond bħala r-residenza tagħhom b'kera ta' €197.58ċ pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Din il-kirja hija regolata bi skrittura privata datata ħamsa (5) ta' Ġunju, elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) bl-awtur tar-rikorrenti Roger Busuttil detentur tal-karta tal-identità numru 940946M li miet intestat fis-26 ta' April, 2012 u l-intimat Carmel Cesare. Ir-rikorrenti huma l-eredi tiegħu. Fl-iskrittura fost l-oħrajn kien hemm is-segwenti kundizzjoni:*

> **"Il-kerrej jobbliga ruħhu li jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u li jwettaq għas-spejjeż tiegħu, it-tiswijiet kollha, kemm ordinarji u straordinarji li jkun hemm bżonn. Jekk il-kerrej għal kwalsiasi raġuni jiġi biex jitlaq mill-imsemmi fond, huwa għandu jikkonsenjah lill-imsemmi Roger Busuttil fi stat tajjeb; jiġifieri li jkun jista' jiġi immedjatament okkupat minn inkwilin ieħor."** *(fn. 3 a folio 5 tal-proċess)*

*Permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja minħabba l-fatt li l-post matul is-snin ma saritlux manutenzjoni mill-inkwilini u b'hekk illum jinsab fi stat ħażin ħafna.*

*Min-naħa tagħhom l-inkwilini jsostnu li huma għamlu dik il-manutenzjoni neċessarja anzi li l-fond jinsab fi stat aħjar milli ħaduh u joġġezzjonaw li jivvakaw jew li jiġu żgumbrati mill-fond.*

***Provi***

***Maria Victoria Busuttil** xehdet permezz ta' affidavit u tiddikjara li l-fond de quo wirtitu mingħand żewġha Roger Busuttil flimkien ma' uliedha, ilkoll rikorrenti. Dan il-fond kien krieh żewġha lil Joseph Cesare li jiġi missier l-inkwilin preżenti. Tgħid li hija żżewġet lil Roger Busuttil fl-1974 u sal-1987 kienet tiġbor il-kera hija u meta kienet tidħol fil-fond qatt ma nnutat ħsarat. Wara l-1987, Joseph Cesare kien imur l-uffiċċju ta' żewġha biex iħallas il-kera. (fn. 4 a folio 22 tal-proċess). Wara l-mewt ta' Joseph Cesare, il-fond ġie mikri lil Carmel Cesare bi skrittura datata 5 ta' Ġunju, 1991 fejn fit-tielet paragrafu tal-iskrittura hemm ċar u tond illi l-manutenzjoni kollha għandha ssir mill-inkwilini. Carmel Cesare kien imur iħallas lil żewġha l-uffiċċju tiegħu Ħal Qormi. Fis-sena 2006 tispjega li żewġha ħa xogħol barra minn Malta u hija kienet tkun ħafna l-Ingilterra għall-kura medika. Infatti bejn l-2006 u l-2014 Carmel Cesare ma ħallas l-ebda kera u ħallas pagament wieħed f'daqqa fl-2014. Dan il-pagament globali tal-arretrati seħħ fl-4 ta' April, 2014. Tgħid li żewġha kien diġà miet f'April 2012 u l-kera bl-arretrati mar jiġborha binha Roderick. Hija ssostni li l-inkwilini qatt ma qalulha li kien hemm xi ħsarat tant li lanqas avviċinawhom biex iħallsu l-kera għal żmien twil. Tiftakar li fis-sajf tal-2018 il-koppja Cesare ġew għandha u magħha kien hemm binha Randolph u qalulhom li kien hemm problema fis-saqaf tad-dar. Huma riduhom jirranġawh u Randolph qalilhom jekk għandhomx kopja tal-kuntratt u huma wieġbu fin-negattiv. F'Settembru 2018 tiftakar li rċeviet ittra mingħand l-avukat tal-intimati fejn interpellathom biex jagħmlu r-riparazzjonijiet neċessarji. Iżżid li l-Perit tagħhom stess qal li x-xogħlijiet huma estensivi u kritiċi però x-xhud issostni li l-fond mgħoddi lill-intimati kien fi stat tajjeb u ma kellux dawn il-ħsarat meta għadda f'idejhom. Tkompli tixhed li huma qabbdu lill-Perit Elena Borg Costanzi li kienet bagħtet lill-kollega tagħha Perit Bernard Formosa biex jagħmel eżami tal-fond fejn ikkonferma li kien hemm ħsarat konsiderevoli. Tikkonkludi billi tgħid li hija u uliedha jridu lura l-fond minħabba li l-inkwilini ma għamlux manutenzjoni kif rikjest minnhom u b'hekk ikkawżaw lill-fond ħsarat kbar.*

*Xehed ir-rikorrent **Roderick Busuttil** li fis-sustanza kkonferma dak li xehdet ir-rikorrenti ommu. Hu jaħlef li qatt ma qalulu dwar ħsarat apparti l-ittra tal-avukat tagħhom. (fn. 5 a folio 37 tal-proċess)*

*Xehed ir-rikorrenti **Randolph Busuttil** li fis-sustenza kkonferma dak li xehdet ir-rikorrenti ommu u jżid jgħid li kienu rċevew wieħed u sebgħin euro (€71) inqas kera għall-perijodu mill-5 ta' Mejju, 2017 sal-4 ta' Mejju, 2019. (fn. 6 a folio 41 tal-proċess)*

*Xehed il-**Perit Bernard Formosa** waqt is-seduta tal-11 ta' April, 2019 fejn ikkonferma r-rapport magħmul minnu a folio sebgħa (7) tal-proċess. Jispjega l-metodu ta' kif*

*għamel l-ispezzjoni li wassluh għall-konklużjonijiet hemm magħmula. Jgħid li fuq il-bejt ma kienx hemm membrane u li kien hemm* cement based*. Xi fili fuq il-bejt kienu wkoll miftuħin. Jgħid li fit-travu tal-konkos ta' waħda mill-kmamar kien hemm xi tbajja' u skont hu dan juri li xi darba daħal l-ilma. Innota wkoll li fil-kċina kien hemm* concrete spalling *li juri li xi darba daħal l-ilma ukoll. Fil-*backyard *kien hemm xi ftit fili miftuħin ukoll. Fil-*basement *innota xi ilma kif ukoll fuq il-kamra ta' wara kien hemm xi travetti li juru xi* repairs *fuq dak is-saqaf. Ikompli jgħid li fuq bini qadim bħal dak in eżami wieħed hu mistenni li jagħmel* maintenance *kontinwament.*

*Fil-kontro-eżami jaqbel li r-rapport tiegħu jenfasizza fuq fili miftuħin, l-opramorta u l-bejt. Jgħid li jekk ma ssirx* maintenance *allura jidħol l-ilma fis-soqfa u jkun hemm il-ħsarat. Jiddikjara li t-tbajja' kienu antiki. Jaqbel li fuq ix-xibka kien hemm trattament li jista' jsir u li ma kienx hemm għalfejn li jinbidlu soqfa. Skont ix-xhud fil-fond kien hemm* ordinary *u* extraordinary repairs *li riedu jsiru. (fn. 7 a folio 42-46 tal-proċess)*

*Xehed il-**Perit Joseph Spiteri** waqt is-seduta tas-6 ta' Ġunju, 2019 fejn ikkonferma r-rapport magħmul minnu (fn. 8 a folio 26-36 tal-proċess). Fil-kontro-eżami jiċċara huwa wara li kien għamel ir-rapport f'Diċembru 2017 reġa' mar ġimgħa qabel ma ddepona fuq talba tal-inkwilini u jgħid li nnota xogħlijiet ulterjuri li jikkonsisti f'tikħil u żebgħa. Jgħid li l-post hu abitabbli u li meta mar hu ma kienx hemm periklu. Meta mar hu jsostni li kienu saru xogħlijiet rimedjali. Jissokta jgħid li għamel rapport ieħor datat 22 ta' Mejju, 2019 u esebieh bħala Dok. JS1.*

*Ri-eżaminat jgħid li sar tikħil fil-fil u xi xogħol fuq is-soqfa u żebgħa kif ukoll taħlib tal-bejt. Jgħid li sar xogħol jgħidulu 'pastaż' li ma jinkludix biss tikħil. Hu kkonkluda li fuq l-istruttura ma sar xejn bejn l-ewwel u t-tieni darba. Sostanzjalment ix-xogħol li sar matul iż-żewġ spezzjonijiet minnu kien fuq il-fili u jikkonferma li fis-sena 2017 kienet diġà saret xi ħsara u bil-'pastaż' is-saqaf stabbilizza ruħhu. Jgħid li fuq il-bejt u fuq l-opramorta għad hemm xi xogħlijiet li riedu jsiru u nnota xi xquq. Konsenturi ma rax u ma jafx meta sar it-travu għax ma kienx hemm. Jgħid li għamel* visual inspection *fuq il-bejt. Meta staqsa fuq il-'pastaż' qaluli li sar bħala* safeguard*. (fn. 9 a folio 50-61 tal-proċess). Fit-tieni rapport tiegħu, il-Perit Spiteri kkonkluda s-segwenti:*

4.1 The inspected property was observed to be in a better condition than during the previous inspection.
4.2 The sources of water ingress have been addressed thus mitigating further damage to the structure fabric.
4.3 The improvised remedial work reported upon in December 2017 were observed to be largely still in place.

4.4 Previously reported wall finishes which were observed to be in a poor state of repair, since first report (have) been addressed.
4.5 External walls have been subject to remedial works (Plastering and re-po(a)inting. *(fn. 10 a folio 61 tal-proċess)*

*Ġie ppreżentat affidavit tal-Perit Bernard Formosa li ġie anness miegħu* condition report. *(fn. 11 a folio 66-78 tal-proċess). Il-Perit ikkonkuda s-segwenti:-*

"An improvement of the general condition of the property was noted from the previous inspection held over a year ago, as the property had most of the open joints pointed and internally most of the beams and xorok had been repainted, while a number of walls were touched upon and repainted too. <u>However, the structural elements which had deteriorated/corroded over the number of years for which there was a lack of maintenance as explained in the previous report are still present</u>. (*fn. 12 a folio 69 tal-proċess sottolinejar tal-Bord)*

*Xehed* ***Carmel Cesare*** *waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru, 2020 li qal li ilu jgħix 54 sena u ilu miżżewweġ u joqgħod fiha 31 sena. Dejjem irranġaw l-affarijiet ta' ġo fiha hu u missieru. Skont hu d-dar tinsab stabbli u jgħixu fiha ħamsa min-nies. Ikompli jsostni li "*Id-dar stabbli mhux ħażin. Jiġifieri tajba ħafna." *Isostni li l-bjut iħallibhom kull sena u ilma ma jidħolx. Jispjega li dan l-aħħar għamel xogħol estensiv fil-post.*

*Kontroeżaminat qal li fejn qallu l-Perit Spiteri kaħħlu. Ma jiftakarx li l-avukat tiegħu kitbet xi ittra. Jiddikjara li kien mar ikellem lil xi wħud mir-rikorrenti biex ibiddlu t-travi u qabdu jgħajjtu miegħu u mal-mara. Hu jgħid li mar ikellimhom bil-kelma t-tajba. Hu jgħid li kien għalhekk li ried ibiddel it-travi għax kienu ta' periklu. Jispjega li l-ispejjeż dejjem weħilhom hu. Meta mar għand it-tabib Busuttil qallu biex jagħmlu huma x-xogħlijiet però kien lest li jagħmilhom hu jekk ma riedx. Jisħaq li meta ffirma l-kuntratt ma kienx jaf x'qed jiffirma u li hu ma jafx jaqra. Jgħid li s-sidien qatt ma talbuh jagħmel xi tiswijiet. (fn. 13 a folio 85-94 tal-proċess)*

*Reġa' xehed Carmel Cesare waqt is-seduta tat-12 ta' Frar, 2021 jiddikjara li ħa xi ritratti f'Diċembru tas-sena 2020 u juri fejn kien irranġa. Jikkonferma li kaħħal u bajjad u rranġa fejn kien hemm bżonn. Fil-ġebel però ma għamilx xogħlijiet. (fn. 14 a folio 96 issa 104 tal-proċess)*

*Il-periti nominati mill-Bord Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea issottomettew ir-rapport tagħhom fit-28 ta' Settembru, 2021. (fn. 15 a folio 108-136 tal-proċess). Jiddikjaraw li l-fond huwa* **'house of character u huwa fi stat finished. Il-finituri huma qodma u l-post għandu bżonn refurbishment u upgrade.'** *(fn. 16 a folio 112 tal-proċess). Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. (fn. 17 a folio 113 tal-proċess). Il-periti nominati ma jistgħux jikkummentaw fuq l-integrità*

*strutturali u jekk l-istruttura ġietx kompromessa mid-dħul tal-ilma u hemm bżonn issir aktar investigazzjoni. Żiedu ukoll is-segwenti:*

***'a) L-esponenti huma tal-fehma illi l-kawża prinċipali tal-ħsarat kienet in-nuqqas ta' manutenzjoni regolari li rriżulta f'dak li hemm illum.***

***b) L-esponenti jidhrilhom ukoll illi s-soqfa kollha li jiġu sottostanti l-bejt u t-terrazzin sofrew minn ingress ta' ilma fuq medda ta' snin. Peress li riċentement dawn ġew miżbugħin, l-esponenti ma jistgħux jikkummentaw fuq l-istat strutturali tagħhom.'*** *(fn. 18 a folio 128 tal-proċess)*

***Ikkunsidra:***

*L-argumenti prinċipali li għandu quddiemu dan il-Bord huma msejsin fuq ksur tal-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet jew l-antekawża tagħhom kif ukoll li l-intimati ma għamlux dawk il-manutenzjonijiet ordinarji neċessarji matul iż-żmien li issa wassal għal ħsara strutturali serji fuq il-fond.*

*Illi l-Bord jidhirlu wkoll li l-artikolu rilevanti għall-vertenza mqajma mir-rikorrenti isibu konfort fis-segwenti artikoli tal-Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta:*

*Fost l-obbligi li għandu josserva l-inkwilin ta' ħaġa mikrija lilu hemm l-artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li huwa għandu:*

> "jinqeda bil-ħaġa mikrija lilu bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi." *(fn. 19 ara f'dan is-sens* ***John Curmi vs. Dr Joseph sive Josie Muscat*** *(App. Ċivili Nru. 1224/1993/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2006 per S.T.O. Prim'Imħallef Vincent DeGaetano, Onor. Imħallef Joseph D. Camilleri, Onor. Imħallef Joseph A. Filletti, pg. 8).*

*Imbagħad l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid:*

> "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 <u>ikun għamel ħsara ħafna fil-fond</u>, jew xort'oħra ma jkunx eżegwixxa 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-kirja mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera." *(sottolinejar tal-Bord)*

***Ikkunsidra:***

*Il-Bord irid ifakkar li huwa importanti ħafna illi jinżamm dejjem fil-mira l-monitu li sikwit jiġi ripetut li mhux l-iskop tal-liġi tal-kera li jivvantaġġja lis-sid biex dan jipprofitta ruħhu minn kull ċirkostanza u dan a skapitu tal-inkwilini. (fn. 20* ***Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg*** *deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003. Ara ukoll il-massimarji tal-Imħallef Philip Sciberras – it-Tieni Volum Dritt Sostantiv paġna 822 per Onor. Imħallef Grazio Mercieca). Irid jingħad ukoll però li hemm preżunzjoni li l-fond kien fi stat tajjeb. Infatti fis-sentenza* ***Carmela Cassar pro et noe vs. Albert Cefai Aquilina*** *deċiża fis-6 ta' Ottubru, 1962 per Onor. Imħallef Prof. Joseph H. Xuereb intqal:*

> "il-liġi tippreżumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej irċieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb, u kwindi d-danni li jkunu fil-fond għandhom jiġu kkunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li sar favur tiegħu u li għandu jirrispondi għalihom."

*Dunque, la l-Bord ma għandux prova kuntrarja li l-fond kellu xi difetti jew ħsarat allura huwa leċitu li jiġi preżunt li r-rikorrenti għaddew il-fond lill-inkwilin fi stat tajjeb.*

*Barra minn hekk però sta li r-rikorrenti jippruvaw li l-fond ġarrab ħsarat konsiderevoli a skapitu tal-inkwilini. Infatti fis-sentenza* ***Grazio Gerada vs Salvatore Pace*** *tal-Qorti tal-Appell datata 5 ta' Marzu, 1984 per S.T.O. Carmelo Schembri u l-Imħallfin Hugh Harding u Carmelo A. Agius intqal:*

> *"*Għalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tiegħu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkaġunati mill-kerrej. Mhux biżżejjed li s-sid jipprova li l-kerrej ikkaġuna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas ma huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu kkaġunati mill-kerrej."

*Il-Bord ra r-rapport tal-Perit Bernard Formosa inkarigat mir-rikorrenti li kien ikkonkluda s-segwenti mal-ewwel eżami tiegħu:*

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

***Din hija l-istess konklużjoni li għamlu l-periti tekniċi nominati minn dan il-Bord. Dunque, l-intimati ma ħadux ħsieb l-imsemmi fond bħala*** **bonus paterfamilias** ***kif***

***kien jinkombi fuqhom skont il-liġi.*** *Wara kollox anki l-Perit Joseph Henry Spiteri mqabbad mill-intimati fl-ewwel rapport tiegħu ta' Diċembru 2017 jikkonstata diversi nuqqasijiet fejn jgħid li nuqqas ta' manutenzjoni kien qed jikkawża l-ilma li jidħol. (fn. 21 a folio 27 tal-proċess).* ***Di più Carmel Cesare qal li:***

**"Għamilthom jien għax jiena nkaħħal u nbajjad."** *(fn. 22 a folio 87 tal-proċess)*

*Mela missu kien jaf aktar minn ħaddieħor li dak ix-xogħol kellu jsir matul il-medda tas-snin għax kien ben konsapevoli mill-konsegwenzi li tali nuqqas jista' jġib u mhux meta ggravaw l-affarijiet mar jinforma lis-sidien u saħansitra mar jitlobhom l-għajnuna għall-affarijiet li ġew konsegwenza tan-non-kuranza tiegħu u tal-intimata martu. Dan mhux aċċettabbli għal dan il-Bord, bħal ma mhux aċċettabbli li jsiru tiswijiet u l-manutenzjoni meta jinbdew tali proċeduri. Wieħed għandu jieħu ħsieb ħwejjeġ ħaddieħor matul il-kors kollu tal-kirja u mhux meta wieħed jiġi rinfaċċat bi żgumbrament. Lanqas ma hu dan il-Bord impressjonat bit-tibjid li sar fil-fatt il-Periti tekniċi qalu li* ***ukoll innutaw tiċpis ta' żebgħa mal-ħitan li ma tantx jindika fil-fehma tal-Bord li meta saru xi xogħlijiet rimedjali dawn saru b'ċerta galbu*** *għalkemm il-Bord japprezza l-isforz tal-aħħar minuta biex l-intimati jevitaw l-iżgumbrament però l-ħsarat importanti u sinifikanti għadhom hemm u kellhom ikunu hemm matul dawn l-aħħar tletin (30) sena li jaraw li ma jseħħux kif titlob il-liġi u kif del resto kien jistipula l-kuntratt. (fn. 23 a folio 126 u 127 tal-proċess). Lanqas hija skuża valida li huwa ffirma l-kuntratt tal-kirja bl-addoċċ u li huwa ma jafx la jaqra u jikteb.*

*Il-Bord hu tal-fehma li l-ħsarat li ġew konstatati mill-periti tekniċi huma ta' portata serja u li lanqas fil-mori tal-kawża dawn il-ħsarat ta' natura gravi ma ġew indirizzati. Fil-fatt ix-xogħlijiet li saru waqfu milli l-ħsarat ikomplu jikbru u hemm ammissjoni mill-intimati li s-soqfa li hemm bżonn jinbidlu għadhom ma nbidlux minnhom. Dawn is-soqfa ġew ikkawżati ħsara lilhom minħabba l-ingress tal-ilma li seta' jiġi faċilment evitat kieku l-intimati ħadu ħsieb jagħlqu l-fili b'mod regolari u jagħmlu dik il-manutenzjoni neċessarja minn żmien għal żmien. Dan jidher li ampjament ma sarx minnhom u allura issa jridu jġorru l-konsegwenzi tal-liġi u tas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.*

***Decide:***

*Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord jiddikjara u jiddeċiedi billi:*

1. *Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-fond numru 7, Triq il-Lbiċ, Birgu ġarrab ħsarat u jinsab fi stat ħażin billi l-intimati naqsu mill-obbligi tagħhom kemm legali u kemm skont il-kuntratt tal-ħamsa (5) ta' Ġunju, elf disa' mija wieħed u disgħin (1991); u*

2. *Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara xolta l-kirja tal-fond numru 7, Triq il-Lbiċ, Birgu u jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond u għal dan il-għan jipprefiġġi terminu ta'* ***erba' xhur*** *liema perijodu għandu jibda jiddekorri mil-lum.*

*Spejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tal-intimati."*

## L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell ippreżentat mill-intimati fil-21 ta' April, 2023, dawn talbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talbiet kollha magħmula mir-rikorrenti fir-rikors promutur. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata għaliex il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi, filwaqt li naqas milli jikkonsidra li l-ħsara trid tkun ta' ċerta entità, jiġifieri *'ħsara ħafna'*, sabiex tiġi imposta fuq l-inkwilin is-sanzjoni tal-iżgumbrament mill-fond.

6. L-appellanti għamlu riferiment għar-rapport tal-Perit Bernard Formosa li ġie nkarigat mill-appellati, li kkonstata problemi fis-saqaf, u rriżultalu li x-xogħol li sar fuq is-saqaf fi żmien riċenti ma kienx suffiċjenti biex jindirizza l-problemi fil-fond. Il-Perit Formosa kkonstata wkoll li hemm ġonot miftuħin fil-ħitan, u li l-ġebla sofriet penetrazzjoni tal-ilma u ħsara relatata magħha. Fir-rapport tiegħu l-Perit Formosa qal ukoll li kien hemm sinjali ta' ingress ta' ilma f'partijiet oħra tal-fond, ta' *spalling* tal-konkrit, u ta' bdil ta' xorok bi travi tal-ħadid li maż-żmien bdew isaddu. Qal ukoll li minkejja li l-faċċata tal-fond tinsab fi stat aċċettabbli, fil-parti ta' fuq jidhru ġonot miftuħa. L-appellanti qalu li l-ebda parti ta' dan ir-rapport ma hija prova suffiċjenti li l-ħsara li allegatament sofra l-fond tikkwalifika bħala *'ħsara ħafna',* u li għandha twassal għall-iżgumbrament tagħhom. Qalu li lanqas m'huwa korrett li jingħad li ma sar l-ebda xogħol ta'

manutenzjoni, u minkejja li rriżulta li f'xi żmien kien hemm perkolazzjoni ta' ilma, din waqfet għaliex sar xogħol rimedjali biex jindirizza s-sitwazzjoni. L-appellanti qalu li s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament tingaħta biss għal waħda jew aktar mir-raġunijiet elenkati fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, u li din m'għandhiex tingħata b'leġġerezza, partikolarment meta jirriżulta li s-sid ikollu rimedji oħra sabiex jikkawtela l-interessi tiegħu. L-appellanti qalu li l-kelma *'ħafna'* trid tiġi valorizzata u definita, u li dan huwa terminu li minkejja li jista' jiġi apprezzat oġġettivament, huwa miftuħ għall-interpretazzjoni soġġettiva ta' min irid jiġġudika. Qalu li dawn il-ħsarat iridu jkunu mhux biss relatati mal-kwalità u mal-kundizzjoni tal-fond, iżda wieħed irid jara dawn il-ħsarat kif jippreġudikaw it-tgawdija tal-fond u l-interessi tal-lokatur.

7. L-appellanti qalu li l-appellati ppreżentaw rapport u ittra li kienu ntbagħtu lilhom mill-appellanti, fejn sar elenku tal-ħsarat fil-fond, u dan ir-rapport kien maħsub biex is-sidien jirranġaw il-ħsarat fil-fond. L-appellanti qalu li dan ir-rapport sar bl-iskop li jġiegħel lill-appellati jagħmlu xogħol rimedjali, u għalhekk jista' jkun li l-ammont ta' ħsarat ġew imkabbra sabiex l-appellati jagħmlu x-xogħol meħtieġ fil-fond. Qalu li la l-Periti inkarigati mill-Bord Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea, u lanqas il-Perit inkarigat mill-appellati Bernard Formosa, ma rrappurtaw il-livell ta' ħsara u periklu li rrapporta dwarhom il-Perit Spiteri li ġie nkarigat mill-appellanti, li jwassal għall-grad li titlob il-liġi sabiex tingħata s-sanzjoni tal-iżgumbrament. Qalu li fil-fatt wieħed mir-rikorrenti Roderick Busuttil semma kif kien aċċeda fil-fond diversi drabi sabiex jiġbor il-kera, u fl-ebda ħin ma kkonstata jew ġie a konoxxenza tal-fatt li l-fond kien milqut minn ħsarat. Dan l-istess xhud qal li kien fis-sajf tal-2018 li huwa sar jaf bil-ħsara fil-fond. L-appellanti qalu li anki Randolph Busuttil spjega li huwa kien

aċċeda fil-fond fl-4 ta'April, 2014 sabiex jiġbor il-kera, iżda ġie a konoxxenza tal-ħsarat biss fis-sajf tal-2018 u sussegwentement meta l-appellati rċevew l-ittra mingħand l-avukat tal-appellanti. L-appellanti qalu li huma ppreżentaw nota fit-12 ta' Frar, 2021 b'diversi ritratti magħha sabiex juru l-istat tal-fond minn ġewwa u minn barra, fejn jirriżulta li l-fond kien miżmum fi stat tajjeb u li x-xogħol meħtieġ kien ġie eżegwit.

8. L-appellanti qalu li mir-rapport tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea, ma jirriżultax li ġiet ikkawżata *'ħsara ħafna',* jew li l-ħsarat sejrin inaqqsu l-valur tal-fond, u lanqas ma jirriżulta li xi parti tal-fond ġiet kompromessa. Qalu li għalhekk għandu jirriżulta li l-Bord naqas milli japplika l-prinċipji stabbiliti sabiex jiġi determinat jekk il-fond huwiex milqut minn *'ħsara ħafna'*. Komplew jgħidu li l-Bord kien żbaljat ukoll meta qal li ma sar l-ebda xogħol ta' manutenzjoni, lanqas fil-mori tal-kawża. Qalu wkoll li sid il-kera dejjem għandu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedji anki ġudizzjarji biex jinforza t-twettiq tal-obbligi tal-inkwilin li jeżegwixxi t-tiswijiet meħtieġa fil-fond mikri, kemm fil-kors tal-kirja, u anki wara t-tmiem tagħha *ai termini* tad-dispożizzjonijiet ġenerali tal-liġi fil-Kodiċi Ċivili.

## <u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

9. L-appellati wieġbu billi fl-ewwel lok eċċepew li r-rikors tal-appell tal-appellanti ġie ppreżentat f'Qorti żbaljata. Żiedu jgħidu li l-appell huwa irritu u vessatorju għaliex mill-provi tekniċi ppreżentati fl-ewwel istanza, il-Bord ma setax jasal għal konklużjoni differenti minn dik li wasal għaliha.

10. L-appellati qalu li għandu jirriżulta li Roger Busuttil, ir-raġel ta' Maria Victoria u missier ir-rikorrenti l-oħra, illum defunt, kien kera l-fond lill-intimati b'għadd ta' kundizzjonijiet, fosthom li *"Il-kerrej jobbliga ruħhu li jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u li jwettaq għas-spejjeż tiegħu, it-tiswijiet kollha, kemm ordinarji u straordinarji li jkun hemm bżonn."* Qalu li b'ittra tas-26 ta' Settembru, 2018, l-intimati Cesare kitbulhom ittra legali li magħha annettew rapport tal-Perit Joseph Spiteri, fejn ingħad li *"il-fond huwa affett minn difetti u ħsarat li ma jirrenduhx tajjeb għall-abitazzjoni minħabba periklu naxxenti mis-soqfa tal-istess fond, u dan kif iċċertifika l-Perit Joseph Henry Spiteri",* u interpellaw lill-appellati bħala sidien tal-fond sabiex jagħmlu dawk ir-riparazzjonijiet u xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jirrendu l-fond fi stat tajjeb ta' abitazzjoni. Qalu li ftit wara din l-ittra legali, l-appellanti kienu marru għandhom jinsistu li jinbidel travu li kien ta' periklu, u kien għalhekk li l-appellati inkarigaw lill-Perit Bernard Formosa sabiex jirrapporta dwar il-kundizzjoni tal-fond. Qalu li r-rapport in kwistjoni ġie esebit, u jelenka ħsarat li kienu jirrikjedu rimedji ordinarji u straordinarji, kollha riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni. L-appellati qalu li kien għalhekk li huma fetħu proċeduri quddiem il-Bord fejn talbu t-terminazzjoni tal-kirja minħabba l-fatt li tul is-snin li l-fond kien mikri lill-konjugi Cesare, ma saret l-ebda manutenzjoni, u bħala konsegwenza l-fond spiċċa fi stat ħażin ħafna.

11. L-appellati qalu li l-Bord ħatar żewġ periti biex jirrappurtaw dwar il-ħsarat u l-entità tagħhom, u jirriżulta wkoll li l-erba' periti involuti ilkoll qablu li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni regolari tal-fond, u li dan wassal għall-istat ħażin li jinsab fih il-fond, u għall-ħsarat kollha li huma ġarrbu. Qalu li din mhijiex kwistjoni ta' apprezzament żbaljat mill-Bord, billi r-rapporti tekniċi tagħhom ma

jħallu ebda lok ta' interpretazzjoni, jew apprezzament differenti mill-konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel Qorti.

12. L-appellati għamlu riferiment għar-rapport tal-Perit Joseph H. Spiteri,fejn intużaw espressjonjiet bħal *"in a generally poor state of repair"*, *"... water penetration"*, *"the property requires extensive and critically essential remedial and repair works"*, *"necessary structural repair work/replacement of deteriorated structural elements should be carried out without delay".* Konstatazzjonijiet oħra li għamel il-Perit Spiteri kienu li "[f]*ailure to carry out this work with immediate effect will allow further ingress of water into the structural fabric causing further deterioration leading to a dangerous situation and posing a risk to life and limb".* Fl-aħħar parti tar-rapport tiegħu, il-Perit Spiteri ssuġġerixxa li *"a general overhaul is required to render the property habitable".* Dan ifisser li meta l-Perit Spiteri għamel l-ewwel spezzjoni tiegħu, dan kien ikkonkluda li l-fond ma kienx għadu aktar abitabbli, u kien viċin li jikkawża periklu għall-ħajja tal-inkwilini.

13. L-appellati għamlu riferiment għar-rapport tal-Perit Bernard Formosa, li ġie nkarigat minnhom, li kkonstata li n-nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond tul is-snin ġab il-fond fl-istat kritiku li jinsab fih, u li tul is-snin kien hemm perkolazzjoni ta' ilma li wasslet għal ħsarat fix-xorok, li nbidlu ma' travi tal-ħadid li fil-preżent qegħdin jisaddu.

14. L-appellati qalu li l-Periti Membri Tekniċi tal-Bord waslu għall-istess konklużjoni, jiġifieri li l-fond ġarrab ħsarat konsiderevoli kkawżati minn nuqqas ta' manutenzjoni regolari tul is-snin, partikolarment minħabba ingress ta' ilma, u konsegwenza ta' dan kellhom jiddaħħlu travi ta' irfid, travi oħra kellhom

jinbidlu, u l-istruttura ddgħajjfet. Minkejja l-kawża għall-iżgumbrament konsegwenza tan-nuqqas ta' manutenzjoni tul is-snin, l-appellanti m'għamlu xejn ħlief dak li l-Membri Tekniċi tal-Bord iddeskrivew bħala *"tiċpis taż-żebgħa mal-ħitan".* L-appellati qalu li l-konklużjonijiet tal-Perit Spiteri huma l-istess konklużjonijiet li waslu għalihom il-Periti l-oħra involuti f'dawn il-proċeduri, u kien għalhekk li l-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u mhux il-kummenti konklussivi tal-Perit Spiteri. L-appellati qalu li l-erba' periti kienu unanimi fis-sens li ma saritx il-manutenzjoni tul is-snin kollha li l-fond ilu mikri lill-intimati, u dan in-nuqqas ta' manutenzjoni kkawża ħsarat fl-istruttura tal-fond, tant hu hekk li l-fond qiegħed viċin li jikkawża periklu għall-ħajja tar-residenti, u x-xogħol rimedjali biex tissewwa din il-ħsara jiswa somma inġenti ta' flus, billi saħansitra jridu jinbidlu xi soqfa u travi.

**<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>**

15. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati. L-appellanti jsostnu li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi, u qalu li ma kellhiex tittieħed id-deċiżjoni li hemm *'ħsara ħafna'* fil-fond, li għandha twassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament tagħhom mill-fond.

*<u>L-Aggravju tal-appellanti</u>*

16. L-appellanti għamlu riferiment għar-rapporti tal-periti kollha li għamlu l-konstatazzjonijiet tagħhom dwar l-istat li jinsab fih il-fond mertu ta' dawn il-

proċeduri, u qalu li l-ebda wieħed minn dawn ir-rapporti ma kkonkluda li hemm ħsara ħafna jew konsiderevoli fil-fond. Għalkemm ir-rapport inizjali tal-Perit Joseph Henry Spiteri dwar l-istat li jinsab fih il-fond, saħansitra jgħid li l-fond kif inhu jista' jikkawża periklu għas-saħħa jew għall-ħajja tal-persuni li jgħixu fih, l-appellanti kkwalifikaw dan ir-rapport billi allegaw li n-natura tal-ħsarat imsemmija fir-rapport tal-Perit Spiteri, ġiet esaġerata sabiex l-appellati bħala sidien ikunu mġiegħla jagħmlu r-riparazzjonijiet meħtieġa. Qalu wkoll li mhux minnu li huma naqsu milli jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa fil-fond, u fil-fatt il-perkolazzjoni tal-ilma li kien hemm fil-fond waqfet minħabba x-xogħol rimedjali li sar. Qalu li lanqas ir-rapporti tal-periti l-oħra ma jindikaw li l-fond ġarrab ħsara ħafna jew li xi parti tal-fond ġiet kompromessa, u għalhekk il-Bord kien żbaljat meta kkonkluda li huma għandhom jiżgumbraw minn dan il-fond.

17. Il-Qorti kkonsidrat l-atti fl-intier tagħhom, partikolarment ir-rapporti tal-periti inkarigati mill-partijiet u tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord, li lkoll għamlu aċċess fil-fond u għamlu l-konstatazzjonijiet tagħhom dwar dak li rriżultalhom. Il-Perit Bernard Formosa inkarigat mill-appellati, fil-parti konklussiva tar-rapport tiegħu jgħid li minkejja li sar xi xogħol ta' manutenzjoni fil-fond tul is-snin, il-manutenzjoni kritika li kienet meħtieġa kienet nieqsa, partikolarment meta wieħed jikkonsidra ż-żmien li għandu dan il-fond. Il-Perit Formosa kkonkluda li t-tqegħid ta' *membrane* fuq is-soqfa kien jevita l-perkolazzjoni tal-ilma li seħħet tul is-snin, u kien jevita bosta mill-ħsarat li hemm fil-fond kawża ta' din il-perkolazzjoni tal-ilma. Il-Perit Formosa esebixxa diversi ritratti flimkien mar-rapport tiegħu, sabiex juri b'mod konkret il-ħsara kkonstata meta mar fuq il-post. Il-Perit Joseph Henry Spiteri nkarigat mill-appellanti, fir-rapport tiegħu ddeskriva l-kundizzjoni xejn feliċi li sab f'diversi mkejjen tal-fond, u uża l-aġġettiv

'*poor*' diversi drabi fir-rapport tiegħu sabiex jiddeskrivi l-istat ħażin ħafna li dan tħalla fih. Il-Perit Spiteri qal li x-xogħol meħtieġ f'dan il-fond huwa wieħed kritiku u estensiv, u xogħol għandu jsir mingħajr aktar delungar. Fir-rapport inizjali tiegħu, li kopja tiegħu ntbagħtet lis-sidien tal-fond, il-Perit Spiteri ippreżenta wkoll diversi ritratti sabiex juri l-istat li kien fih il-fond qabel infetħu dawn il-proċeduri.

18. Il-Periti Membri Tekniċi tal-Bord Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea, qalu li l-fond għandu bżonn "*refurbishment*" u "*upgrade*". Qalu li waqt l-aċċess li għamlu fil-fond, huma ġew infurmati li fil-passat kien seħħ ingress sostanzjali tal-ilma mill-bejt u mit-terrazzin, u fil-fatt l-istess Membri Tekniċi tal-Bord setgħu jikkonstataw tbajja' tal-ilma mas-soqfa li nżebgħu reċentement. Qalu li fost ix-xogħlijiet riparatorji li għandhom isiru fil-fond, hemm l-bdil ta' soqfa. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagħhom, il-Membri Tekniċi qalu li l-kawża prinċipali tal-ħsarat kienet in-nuqqas ta' manutenzjoni regolari fil-fond, u l-fatt li tul is-snin is-soqfa kollha sottostanti l-bejt u t-terrazzin sofrew minn ingress ta' ilma, iżda żiedu jgħidu li ma setgħux jikkummentaw fuq l-istat strutturali tal-istess soqfa għaliex dawn kienu nżebgħu riċentement. Qalu wkoll li soqfa oħra fil-fond qegħdin juru sinjali ta' deterjorazzjoni.

19. Il-Qorti tirrileva li l-periti kollha li għamlu l-konstatazzjonijiet tagħhom u rrelataw f'din il-kawża, irrispettivament minn jekk kinux inkarigati mis-sidien tal-fond, jew mill-inkwilini, jew saħansitra mill-Bord, ilkoll kienu tal-fehma li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni tul is-snin li wassal biex il-fond tħalla fi stat fejn illum għandu bżonn xogħol deskritt bħala 'kritiku', xogħol li jekk ma jsirx jista' jwassal għal danni għas-saħħa u s-sigurtà tal-persuni li jgħixu fil-fond, u xogħol

estensiv tant li jista' jinvolvi l-bdil ta' soqfa. Il-fond in kwistjoni ddeterjora b'dan il-mod minħabba biss li l-inkwilini li kienu qegħdin jgħixu fih, naqsu milli jagħmlu t-tiswiijiet meħtieġa fuq medda ta' snin, bir-riżultat li llum huwa meħtieġ xogħol sostanzjali fuqu. Il-Bord kien korrett fl-evalwazzjoni tiegħu meta kkonkluda li l-fond ma kienx jiddeterjora sa dak il-punt li kieku l-inkwilini ħadu ħsiebu tul is-snin, partikolarment in vista tax-xhieda tal-appellant li qal li huwa jkaħħal u jbajjad, u għalhekk dan messu kien jaf x'kellu jagħmel sabiex il-fond ma jitħalliex jiddeterjora għall-istat li qiegħed fih illum. L-appellant kellu l-għarfien meħtieġ biex seta' jagħmel tiswiijiet skont is-sengħa, imma kif qalu il-Membri Tekniċi tal-Bord, l-uniku xogħol li sar kien tiċpis taż-żebgħa, li jindika li dan ix-xogħol sar b'mod superfiċjali wara li kienu nbdew il-proċeduri odjerni.

20. Il-Qorti għalhekk ma ssib xejn x'tiċċensura fl-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord. Lanqas ma jirriżulta li sar apprezzament skorrett tal-liġi applikabbli, in vista tal-fatt li l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara li kull kerrej li *"jkun għamel ħsara ħafna fil-fond"*, ikun suġġett għas-sanzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja. Mill-atti jirriżulta li kienu l-appellanti nfushom li ġibdu l-attenzjoni tas-sidien għall-fatt li l-fond kien qiegħed fi stat ħażin ħafna, f'tentattiv sabiex iġiegħlu lis-sidien jagħmlu r-riparazzjonijiet meħtieġa. Dan minkejja li l-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet, kien jobbligahom jagħmlu x-xogħlijiet ta' tiswija ordinarja u straordinarja fuq il-fond. Kien biss wara li s-sidien tal-fond fetħu dawn il-proċeduri li l-appellanti raw kif għamlu biex għamlu uħud mit-tiswijiet meħtieġa, u li ma setgħux jistennew aktar, fosthom billi għamlu travu pastaż u irfid ieħor li sar ħażin, tant hu hekk li anki dan illum qiegħed juri sinjali ta' sadid u ser ikollu bżonn jinbidel. Il-Qorti tqis li l-istat li jinsab fih il-fond illum, għandhom iwieġbu għalih l-appellanti li żammew

lura milli jieħdu ħsieb il-fond mikri lilhom bħala *bonus paterfamilias,* minkejja li l-appellant xehed li huwa jkaħħal u jbajjad, u għalhekk kien mistenni minnu livell ta' xogħol u ta' kura tal-fond ferm aħjar. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis illi l-aggravju mressaq mill-appellanti mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

**<u>Decide</u>**

**Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiċħad l-aggravju mressaq mill-appellanti, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.**

**Filwaqt li l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellanti.**

**Tordna l-komunika ta' din is-sentenza lill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tad-Djar.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**