MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 204/2019 LM

Giacomina Limited (C 991)
('is-soċjetà appellata')

vs.

Simonds Farsons Cisk plc (C 113)
('is-soċjetà appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Simonds Farsons Cisk plc (C 113)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fil-31 ta' Ottubru, 2023 [minn issa 'is-sentenza appellata], li ddeċieda t-talbiet tas-soċjetà

rikorrenti **Giacomina Limited (C 991)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellata'] fil-konfront tagħha, kif ġej:

> *"Għal dawn il-motivi l-Bord jiddikjara u jiddeċiedi b'dan il-mod:*
>
> *Jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jawtorizza lil Giacomina Limited (C 991) ma ġġedditx il-kera tal-fondi 163 sa 173, Xatt l-Għassara tal-Għeneb, il-Marsa u jordna lis-soċjetà Simonds Farsons Cisk plc (C 113) biex tiżgombra mill-fond fi żmien XAHAR minn meta din is-sentenza ssir* res judicata*.*
>
> *Spejjeż ta' dawn il-proċeduri huma kollha a karigu tas-soċjetà intimata."*

Fatti

2. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija tikri lis-soċjetà intimata l-fondi numri 163, 165, 169, 171 u 173, Xatt l-Għassara tal-Għeneb, qabel Triq Pinto, numri 3, 4, 5, 6, 7 u 8, Marsa [minn issa 'il-fond'], bil-kera preżenti ta' €5,496.80 fis-sena li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem. Meta nfetħu il-proċeduri odjerni, l-iskadenza li kien imiss kienet tagħlaq fl-1 ta' Jannar, 2020. Ir-rikorrenti spjegat li dan il-ftehim lokatizju huwa regolat bi skrittura tas-7 ta' Diċembru, 1967, fejn l-intimata bħala inkwilina obbligat ruħha li żżomm il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija, u li tieħu ħsieb il-manutenzjoni interna u esterna tal-fond. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija kienet inkarigat lill-AIC Joanna Spiteri Staines sabiex tispezzjona il-fond, u skont rapport imħejji minnha fit-13 ta' Settembru, 2019, hija kkonkludiet li l-fond tħalla fi stat ħażin ħafna. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li għalhekk is-soċjetà intimata naqset mill-obbligu tagħha li tieħu ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias* a tenur tal-artikolu 1554(a) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u kisret ukoll l-obbligu tagħha taħt il-kuntratt ta' lokazzjoni, li żżomm il-fond fi stat tajjeb u li teżegwixxi kull tiswija meħtieġa a spejjeż tagħha. Is-soċjetà

rikorrenti qalet li għalhekk hemm raġunijiet suffiċjenti biex hija tiġi awtorizzata ma ġġeddidx il-kirja favur l-intimata kemm a tenur tal-artikolu 4(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll a tenur tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk talbet lill-Bord jawtorizzaha ma ġġeddidx il-kirja tal-fond in kwistjoni fl-iskadenza li kien imiss, kif ukoll talbet lill-Bord jiffissa terminu qasir u perentorju għall-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-fond.

3. Is-soċjetà intimata wieġbet li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dawn għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti. Qalet li mhuwiex minnu li hija kkawżat xi ħsara fl-imsemmi fond jew naqset milli teżegwixxi l-kundizzjonijiet tal-kiri. Qalet ukoll li hija tagħmel manutenzjoni fil-fond b'mod regolari, u tuża l-istess fond regolarment. Is-soċjetà intimata qalet li ċerti kundizzjonijiet li ġew ikkawżati fl-imsemmi fond u li ġibdet l-attenzjoni dwarhom il-perit *ex parte,* ma setgħux jiġu evitati b'manutenzjoni da parti tagħha, u għalhekk hija ma taħti xejn għall-imsemmija kundizzjonijiet.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-31 ta' Ottubru, 2023, il-Bord iddeċieda li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu milqugħa, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> ***"Ikkunsidra:***
>
> *L-argument prinċipali li għandu quddiemu dan il-Bord huma msejsin fuq ksur tal-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet u l-ante-kawża tagħhom kif ukoll li s-soċjetà intimata ma għamlitx dik il-manutenzjoni ordinarja neċessarja matul iż-żmien li issa*

wassal għall-ħsarat strutturali serji fil-fond. Il-klawsola numru 4, tidher li hija l-pern tal-vertenza li taqra testwalment is-segwenti:

"The premises shall be kept in a good state of repair, in which state they shall also be returned to the landlord at the end of the lease, all expenses in connection with the internal or external maintenance which may be necessary shall be borne by the tenants." *(fn. 14 Fol. 4 tal-proċess)*

Illi l-Bord jidhirlu ukoll li qabel jinoltra oltre, jiċċita l-artikoli rilevanti għall-vertenza mqajma mir-rikorrenti li jsibu konfort fis-segwenti artikolu 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 jipprova li huwa għandu:

'jinqeda bil-ħaġa mikrija 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. 15 ara f'dan is-sens **John Curmi vs Dr. Joseph sive Josie Muscat** (App. Ċiv. 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, pġ. 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 ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera'. (*sottolinear 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 jivvantaġġa lis-sid biex dan japprofitta ruħhu minn kull ċirkostanza u dan a skapitu tal-inkwilini. (fn. 16 **Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg** deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003. Ara wkoll 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, 1961 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 kunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li sar favur tiegħu u li għandu jirrispondi għalihom."

Huwa vera li l-klawsola numru 5 tal-ftehim lokatizju li tgħid is-segwenti:

"The tenants are hereby authorised to carry out at their expense and under the supervision of a qualified architect, all the structural repairs now necessary to the said premises, and of which the landlord has been duly informed, and in respect of which the said tenants shall have no claim to reimbursement" (*fn. 17 fol. 4 tal-proċess)*

Tati x'tifhem lill-Bord li kien hemm tiswijiet strutturali li kellhom isiru wara l-ftehim u dan kellu jagħmilhom l-inkwilin a spejjeż tiegħu. Però dan kien fl-1967 u allura dawn ix-xogħlijiet suppost saru żmien ilu u s-soċjetà intimata ma tistax tiggranfa mal-argument li l-fond illum il-ġurnata huwa aħjar minn dak li effettivament kien f'Diċembru 1967. (fn. 18 Punt 5 u 6 tan-nota tas-soċjetà intimata) Lanqas inġabet prova mis-soċjetà intimata ta' xogħlijiet li jitkellem fuqhom il-kuntratt lokatizju u li effettivament jekk sarux jew le. (fn. 19 anki fuq dan il-punt ir-rikorrenti tidher li baqgħet siekta u ma hemmx provi u dokumenti f'dan is-sens lanqas).

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-inkwilini fi stat tajjeb u aċċettabbli għall-inkwilin. Barra minn hekk però sta għar-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 ukoll ir-rapport tal-Perit Joanna Spiteri Staines inkarigata mis-soċjetà rikorrenti li kienet ikkonkludiet is-segwenti:

1. **The property at 163-173 is in a very bad state of deterioration and neglect;**
2. **The property is not fit for use and is in a dangerous state;**
3. **Shoring up and attention to areas of severe water penetration should be attended immediately;**

4. A programme for changing of the structure at roof level including the installation of adequate waterproofing, insulation, screeds and proper down pipes is strongly advisable;
5. Further site inspection is required including site inspection of down pipes and sections to the East and North currently utilised by Water Services;
6. All materials of a fire or other hazardous nature should be removed from the site." *(fn. 20 fol. 11 A tal-proċess.* ***Wieħed irid ifakkar li l-binja kienet ilha fil-kontroll tas-soċjetà intimata mis-7 ta' Diċembru, 1967!*** *Ara fol. 3 tal-proċess)*

Dawn il-konstatazzjonijiet huma fis-sustanza tagħhom identiċi għal dawk li qalu l-periti tekniċi. (fn. 21 ara fol. 26 tal-proċess. Konklużjonijiet ġia riprodotti a verbatim *minn dan il-Bord aktar 'il fuq) Il-perit Spiteri Staines, għalkemm tiġi mid-direttur tas-soċjetà rikorrenti kienet konsistenti fix-xhieda tagħha u meta ġie attakkat b'kontro-eżami serrat min-naħa tal-abbli avukat difensur tas-soċjetà intimta tat tweġibiet sodisfaċenti u preċiżi. L-istima tat-tiswijiet ippreżentata mill-perit Spiteri Staines li tlaħħaq kważi nofs miljun Euro lanqas biss ġiet attakkata mis-soċjetà intimata. (fn. 22 fol. 53 tal-proċess. Wieħed irid jikkunsidra li l-*condition report *tal-perit* ex parte *saret f'Settembru 2019 u allura huwa leċitu, minħabba l-inflazzjoni, li dawn il-prezzijiet/tariffi jiġu riveduti 'l fuq). B'hekk ix-xhieda u l-konklużjonijiet raġġunti minnha għandhom mis-sewwa.*

Il-Bord ikkumpara u għarbel ix-xhieda tal-Perit Spiteri Staines ma' dik tal-Perit Karl Borg prodott mis-soċjetà intimata. Mingħajr tlaqliq il-Bord jgħid li ma kien impressjonat xejn b'dak li qal u l-konstatazzjonijiet tiegħu baqgħu vagi u mingħajr pregu għal din il-vertenza. Il-fatt li parti kbira tax-xhieda tiegħu tiffoka biss fuq l-applikazzjoni għat-tiswijiet tal-gallarija tal-2009 tgħid ħafna. Fl-assjem tax-xhieda tiegħu huwa ultra milli ovvju li dan il-fond ma kienx qed jiġi indukarat u kkurat b'mod li jixraq mis-soċjetà intimata. Il-Bord kien jistenna li s-soċjetà intimata tippreżenta xhieda aktar b'saħħitha u dokumentata ta' x'maintenance sar fuq il-fond mill-1967 'l hawn.

Il-Bord hu tal-fehma li l-ħsarat illi 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 b'mod serju u adegwat. ***Il-Bord ma jistax jifhem kif dan il-fond storiku*** *(fn. 23 il-Periti Tekniċi fil-fatt jgħidu li għandhom 'il fuq minn 250 sena)* ***tħalla f'dan l-istat ta' dekadenza minn kumpannija kbira lokali, ukoll ikkwotata fil-Borża ta' Malta, li tiġġenera miljuni ta' Euro. Kumpanniji bħal dawn għandhom responsabbilità aktar kbira fit-tessut soċjali tal-pajjiż u responsabbilità diretta għal meta jkunu fdati b'binjiet storiċi u ta' xejra storika****. Ir-responsabbilità tal-kura u l-manutenzjoni*

ordinarja tal-bini jispetta prinċiparjament lil min jokkupah. Sta għalih li jara li mhux biss issir manutenzjoni, li l-Bord għandu dubbju kemm kienet issir, tal-anqas sakemm inbdew dawn il-proċeduri, ***iżda ukoll li tali manutenzjoni tkun kontinwa u adegwata għall-kobor, l-età u l-istorja tal-binja****. Il-fatt li s-soċjetà intimata esebiet ritratti li fl-2009 biddlet xi ġebel ta xi gallerija li kienu ddeterjoraw u li saħansitra skont id-dokument minnhom esebit* **'pieces had fallen into the underlying road'** *aktar jinkwetaw milli jagħtu konfort lil dan il-Bord li l-affarijiet imxew kif suppost, ossija li s-soċjetà intimata imxiet ta' missier tajjeb tal-familja. (fn. 24 fol. 96 tal-proċess). Dik il-prova tista' tfisser, tal-anqas fuq livell ta' probabbilità li matul is-snin is-soċjetà intimata ma għamlitx manutenzjoni kontinwa u akkurata tal-binja. B'hekk ma ħaditx miżuri ta' prevenzjoni biex l-affarijiet ma jiggravawx, ossija, biex parti mill-binja ma tkunx fi stat pjetuż li tinsab fiha illum. Hu mistenni li l-inkwilin* ***jipprevjeni*** *b'xogħlijiet kontinwi u kostanti biex l-affarijiet ma jiggravawx ruħhom u mhux iħallihom jiggravaw biex imbagħad forsi jieħu miżuri rimedjali ta' emerġenza.*

Huwa ampjament ippruvat, tal-anqas f'għajnejn dan il-Bord li s-soċjetà intimata naqset serjament li tagħmel dak li legalment kellha tagħmel biex tissalvagwardja binja li hija ta' valur mhux biss lis-soċjetà rikorrenti imma wisq probabbli għall-komunità Maltija minħabba li inbniet fil-perijodu meta Malta kienet kolonja tar-Renju Unit. Dan jidher li ampjament ma sarx minnha u allura issa s-soċjetà intimata trid iġġorr il-konsegwenzi tal-liġi u tas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament."

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq mis-soċjetà intimata fl-20 ta' Novembru, 2023, din talbet lil din il-Qorti jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati minnha, u tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha.

6. L-appellanta spjegat li l-aggravji tagħha huma li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti, u/jew ma tax il-piż dovut lill-provi mressqa minnha, u/jew li l-Bord injora l-provi mressqa minnha jew fatti oħra importanti

mressqa minnha; kif ukoll li l-Bord għamel applikazzjoni ħażina tal-prinċipji li jirregolaw l-oneru u l-piż tal-prova f'kawżi ta' dan it-tip.

7. Is-soċjetà appellanta spjegat li l-fond in kwistjoni għandu aktar minn mitejn u ħamsin sena, u dan il-fatt huwa r-raġuni li fuqha hija bbażat ir-raba' eċċezzjoni tagħha, jiġifieri li uħud mill-kundizzjonijiet fil-fond ma setgħux ġew ikkawżati minħabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tagħha. L-appellanta qalet li fir-rapport tagħha, il-perit *ex parte* Spiteri Staines spjegat li hemm fondi oħra fl-istess inħawi li lkoll inbnew fl-istess perijodu, u li kollha qegħdin fi stat ħażin ħafna, b'uħud minnhom li spiċċaw bis-saqaf imġarraf.

8. L-appellanta qalet li għalhekk għandu jirriżulta li meta il-fond nkera lilha fl-1967, dan kien ilu mibni aktar minn mitejn sena, u f'dan is-sens il-Bord naqas li jikkunsidra li l-fond kien affett minn vetusta (qdumija), kif kellu jkun evidenti għall-Membri Tekniċi tal-Bord, u għalhekk l-ebda manutenzjoni ma setgħet taffettwa l-kundizzjoni tal-fond. L-appellanta qalet li l-fondi nkrew bħala mħażen, u hija kienet tużahom għal din id-destinazzjoni. Spjegat li fir-rapport tagħha, il-perit Spiteri Staines indikat li l-fond kien qiegħed jintuża għall-magazzinaġġ, kif suppost li kellu jintuża, u bl-ebda mod ma taċċenna li l-fond ġie abbandunat, tant hu hekk li ma tressqet l-ebda kawżali f'dan is-sens mis-soċjetà appellata. L-appellanta qalet li l-fond kien qiegħed jintuża għall-magazzinaġġ *(storage),* u dan jirriżulta mir-ritratti esebiti fil-proċess. L-appellanta qalet li s-soċjetà appellata bbażat il-kawża tagħha fuq l-allegazzjoni li l-appellanta naqset milli tagħmel il-manutenzjoni meħtieġa fil-fond in kwistjoni, u f'dan is-sens l-appellata kienet obbligata li tressaq prova li dan in-nuqqas kien sal-livell li wassal għall-istat li jinsab fihom il-fond llum il-ġurnata,

liema stat jikkwalifika bħala *'ħsara ħafna'* kif titlob il-liġi, minħabba f'dan in-nuqqas. L-appellanta qalet li fil-fatt ma nġabet l-ebda prova ta' din ix-xorta. Qalet li għall-kuntrarju jirriżulta mill-provi li hija mhux biss għamlet il-manutenzjoni meħtieġa fil-fond, iżda għamlet ukoll tiswijiet u tibdiliet strutturali a spejjeż tagħha. Hawnhekk l-appellanta għamlet riferiment għax-xhieda ta' **Brian Paul Borg**, li jokkupa l-kariga ta' *Maintenance & Projects Manager* magħha, li spjega li fir-rwol tiegħu huwa spiss imur fil-fond in kwistjoni u kkonferma li fil-parti l-kbira tal-fond qegħdin jinħażnu oġġetti marbuta mal-operat tas-soċjetà appellanta u ta' Food Chain Limited, u sabiex isiru xogħlijiet ta' tiswija fuq inġenji u apparat relatati mal-operat tagħha. L-appellanta żiedet tgħid li l-użu li wieħed jagħmel minn fond mikri huwa marbut mal-iskop li għalih ikun inkera, u jekk il-fond jibqa' jintuża għall-iskop li għalih ikun inkera oriġinarjament, wieħed ma jistax jikkonkludi li l-kerrej ikun naqas mill-obbligu tiegħu li jieħu ħsieb il-fond mikri bħala *bonus paterfamilias.* Qalet li anki din il-konsiderazzjoni importanti jidher li ġiet injorata mill-Bord.

9. L-appellanta qalet li Brian Borg ikkonferma wkoll li kif inhu evidenti anki mir-ritratti li ttieħdu mill-Membri Tekniċi, saret manutenzjoni fl-imsemmija fond minn żmien għal żmien, fosthom billi l-konsenturi li tfaċċaw fil-faċċata mtlew bis-siment iswed, minkejja li dawn il-konsenturi ma kienux jindikaw ħsara strutturali. Qalet ukoll li Membri Tekniċi stess qalu li f'dawn il-partijiet tal-ħitan ma kienx hemm ħsara strutturali, iżda jidher li sar tikħil tagħhom, kif titlob is-sengħa u l-arti. L-appellanta qalet li Brian Borg jirreferi għall-istat tal-bini ta' terzi li jinsab biswit il-fond in kwistjoni fuq in-naħa tax-xellug meta tħares lejn il-faċċata, u b'mod partikolari għas-soqfa ta' dan l-istess bini ta' terzi, li jinsab fi

stat ħażin ħafna, anzi perikolanti, tant hu hekk li ċedew partijiet mis-saqaf. L-appellanta qalet li fuq in-naħa l-oħra tal-fond, jiġifieri fuq in-naħa tal-lemin meta wieħed iħares lejn il-faċċata, l-imħażen ma jistrieħux ma' binja oħra, għax hemm passaġġ li jagħti għal fuq wara tal-imħażen, fi proprjetà ta' terzi. Kompliet tgħid li Brian Borg jikkonferma ukoll li l-manutenzjoni fuq il-bejt tal-fond saret, u l-bjut in kwistjoni ngħataw trattament bir-*roof compound* fuq parti tal-istess bjut. L-appellanta qalet li fuq din il-parti tal-bejt saru xogħlijiet estensivi, tant hu hekk li s-saqaf tal-istess tromba nbidel kompletament, u flimkien ma' xogħlijiet oħra li saru, ġie assigurat li ma jkunx hemm ingress ta' ilma. L-appellanta qalet li anki jekk ma reġax intuża *membrane* fuq il-bejt tal-fond, għaliex hija ma kellha l-ebda obbligu tuża din is-sistema ta' *waterproofing,* ix-xogħlijiet alternattivi ta' *waterproofing* li saru kienu idoneji u biżżejjed biex jiġi evitat l-ingress tal-ilma mill-bejt tal-fond. L-appellanta qalet li għalhekk għandu jirriżulta li dak li tgħid il-perit *ex parte* li "*[t]he property is not fit for use and is in a dangerous state",* huwa bla bażi fattwali u teknika, għaliex bħala fatt, anki wara li nbdew dawn il-proċeduri, il-fond in kwistjoni baqa' jintuża regolarment. L-appellanta qalet li l-perit *ex parte* imkien ma tissuġġerixxi li l-fond li hija tgħid li ma jistax jintuża, ma kienx qiegħed jintuża, anzi hija stess tistqarr li dan qiegħed jintuża għall-magazzinaġġ, u dan l-użu jirrikjedi li b'mod frekwenti ikun hemm in-nies fil-fond. L-appellanta kompliet tgħid li **l-Perit Karl Borg** inkarigat minnha, spjega li wara li waqgħet biċċa mill-gallerija fit-triq, kien mar jispezzjona, u kien sab li l-ġebel fil-qiegħ tal-gallerija kien fi stat deterjorat. Qalet li fil-fatt kienet saret applikazzjoni minħabba "*dangerous structure*" mal-Awtorità tal-Ippjanar, u kien inbidel il-qiegħ ta' tliet gallerijiet li hemm mal-faċċata tal-fond. Qalet li l-istess perit esebixxa sensiela ta' ritratti li juru s-

sitwazzjoni kif kienet qabel u wara, u spjega li kien anki ssewwa r-*railing* għaliex kellu biċċa nieqsa, u xi żmien wara, inżebgħu l-bibien u l-aperturi. Is-soċjetà appellanta qalet li jirriżulta li dawn ix-xogħlijiet ma sarux fil-kors tal-kawża, iżda ferm qabel, meta u kif meħtieġ. Qalet ukoll li m'hemm l-ebda prova li dawn it-tiswijiet kienu meħtieġa minħabba xi nuqqas min-naħa tagħha, kif jimplika l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu. L-appellanta hawnhekk għamlet riferiment għax-xhieda tal-Perit Borg li spjega li s-swiedija li hemm fuq barra jew mal-opramorta, tirriżulta għaliex il-fond jinsab quddiem il-baħar, u fl-akkwati kien hemm il-*power station* tal-Furjana li ilha wieqfa tul ta' żmien, u hemm ukoll il-*power station* tal-Marsa li waqfet topera riċentement. Żiedet tgħid li l-istess perit spjega li l-fond bela' s-*sulphur dioxide* li joħroġ miċ-ċmieni u n-nugrufun. Fattur ieħor li semma l-istess perit huwa li dan il-bini jinsab ħdejn il-baħar u l-pedament tiegħu beda jara ċerta deterjorament anki minħabba f'hekk. Dan jispjega wkoll il-gallerijiet li ssaddu, it-traqqiq tal-ġebla, u l-fatt li kien hemm il-ħtieġa li jinbidlu tliet gallerijiet. Is-soċjetà appellanta qalet li dawn huma kollha elementi oġġettivi li ġew injorati mill-Bord, u mhux talli hekk talli l-Bord iċċensura lill-Perit Borg li kien qiegħed jixhed fuq il-fatti. L-appellanta qalet li l-Perit Borg ikkonferma li minkejja li huwa ma kienx imur fuq il-post b'mod regolari, huwa mar diversi drabi, fejn seta' jikkonferma li l-fond kien jintuża bħala *store* kif miftiehem mas-sidien. B'riferiment għall-konsentura li qiegħda isfel, fejn il-faċċata tidher li hi maqlugħa 'l barra, is-soċjetà appellanta tgħid li l-Perit Borg spjega li din ġejja mill-pedament u li l-ebda ammont ta' manutenzjoni ma seta' jipprevjeni dak li ġara. Waqt il-kontro-eżami tal-Perit Borg, huwa ġie mistoqsi wkoll dwar il-bejt, u ikkoferma li *membrane* kien hemm u wara li tqatta', min kien qiegħed juża l-fond, kien daru.

10. Is-soċjetà appellanta għamlet riferiment għad-domandi li saru lill-Perit Borg dwar l-ingress tax-xita mill-bejt, dwar l-ilma tax-xita u dwar is-sadid f'xi travi u l-irjus tagħhom, fejn il-Perit Borg irrisponda li l-aktar irjus li ssaddu kienu mal-proprjetà biswit, li għandha saqaf mikxuf kompletament. Is-soċjetà appellanta qalet li għall-perikolu li ġej mill-fond biswit, hija ma taħti xejn, imma l-Bord lanqas dan l-aspett ma kkunsidra.

11. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Bord fl-aħħar parti tas-sentenza tiegħu, esprima dubju dwar kemm kienet issir il-manutenzjoni, u qalet li dan jimplika li l-Bord injora kompleteament il-provi mressqa minnha, speċjalment dawk oġġettivi, ir-ritratti esebiti, u r-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord.

12. B'riferiment għat-tieni aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta tgħid li fl-atti tal-kawża m'hemm l-ebda prova li tul l-għexieren ta' snin li l-fond kien ilu mibni, il-fond kien jintuża, u b'liema mod kien jintuża. Qalet li lanqas ma nġabet prova dwar l-istat ta' tiswija tal-fond qabel inkera lilha, jew li dan kien fi stat tajjeb. Kompliet tgħid li għall-kuntrarju, il-kuntratt ta' lokazzjoni jindika li anki meta nkera l-fond, dan kellu bżonn tiswijiet strutturali.[1]

13. L-appellanta qalet li għalhekk huwa evidenti li l-fond in kwistjoni kellu ħsarat strutturali, li hija ma kienitx obbligata tirranġa, iżda li kienet awtorizzata tirranġa għall-benefiċċju tagħha. Qalet ukoll li hija qatt ma ppretendiet kumpens mingħand is-soċjetà appellata għat-tiswijiet li għamlet minn żmien għal żmien, u a tenur tal-Klawsola numru 5, hija lanqas ma setgħet tippretendi

[1] *Klawsola 5 tal-kuntratt lokatizju*: "The tenants are hereby authorised to carry out at their expense and under the supervision of a qualified architect, all the structural repairs now necessary to the said premises, and of which the landlords have been duly informed, and in respect of which the said tenants shall have no claim to reimbursement."

li s-soċjetà appellata tagħmel it-tiswijiet strutturali meħtieġa hi, bi spejjeż tagħha. L-appellanta qalet li għalhekk għandu jirriżulta li l-Bord kien żbaljat meta qies li skont l-imsemmija klawsola, kien hemm xogħlijiet strutturali li kellhom isiru, għaliex dawn kellhom isiru fl-1967. Il-Bord qal ukoll li s-soċjetà appellanta lanqas ma tista' targumenta li l-fond illum jinsab f'qagħda aħjar minn dik li kien fiha fl-1967. Is-soċjetà appellanta qalet li kien jispetta lis-soċjetà appellata li tipprova li l-fondi kienu fi stat agħar minn dak li kienu fih f'Diċembru tal-1967, u mhux hi kellha tipprova li ma kienux. Qalet li l-prova ta' xogħlijiet li saru meta hija ħadet pussess tal-fond in kwistjoni, hija mankanti kompletament. L-appellanta qalet li din il-prova kienet tispetta lis-soċjetà appellata, u li kien fl-interess tagħha li tressaq tali prova, anki għaliex bla dubju l-fond in kwistjoni kien fi stat strutturali ħażin meta nkera fl-1967, u jekk wieħed jassumi li s-soċjetà appellanta m'għamlet l-ebda xogħlijiet *a tempo vergine,* bix-xogħol li għamlet wara, hija setgħet biss ittejjeb l-istat tal-fond. Qalet li wieħed irid jiftakar li l-fond qiegħed fil-qalba tal-port li ra taqbid sħiħ matul il-gwerra, u bla dubju dawn il-ħsarat strutturali huma dak li rriżulta wara l-gwerra.

14. Is-soċjetà appellanta saħqet li s-soċjetà appellata kellha tressaq prova tal-istat ta' tiswija tal-fond fil-bidu tal-lokazzjoni, li ma kienx wieħed tajjeb, u din kellha tressaq prova li l-istat ta' tiswija tal-fond meta saret il-kawża odjerna, huwa tant agħar mill-istat ta' tiswija fil-bidu tal-kirja, li s-soċjetà appellanta għandha titqies li għamlet ħsara ħafna fil-fond, kif jitlob l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Is-soċjetà appellanta qalet li din il-prova hija mankanti kompletament, u għalhekk il-Bord ma setax ikollu l-konvinċiment morali biex

f'kawża ta' din ix-xorta, jordna t-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament mill-fond in kwisjtoni, meta l-fond għadu jintuża minnha sal-ġurnata tal-lum.

15. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li l-konsiderazzjoni tal-Bord li ladarba m'hemmx prova kuntrarja li l-fond kellu xi difett jew ħsarat, allura hemm preżunzjoni li s-soċjetà appellata għaddiet il-fond fi stat tajjeb u aċċettabbli għall-inkwilini, huwa kontradett mill-Klawsola numru 5 tal-iskrittura ta' lokazzjoni, li tgħid li kien hemm bżonn tiswijiet strutturali fil-fond. Żiedet tgħid, li f'dan il-kuntest m'hemm l-ebda prova li l-imsemmija ħsarat ġew ikkaġunati minnha, jew li dawn l-allegati ħsarat huma konsiderevoli meta mqabbla mal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja.

16. Is-soċjetà appellanta qalet li fl-isfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, dak li tgħid il-perit *ex parte,* li hija wkoll parentelata ma' wieħed mid-diretturi tas-soċjetà appellata, li l-fond in kwistjoni huwa '*in a very bad state of deterioration and neglect*', huwa superfluwu għaliex l-istess perit ma rrapurtatx dwar l-istat ta' tiswija tal-fond meta ngħata b'titolu ta' kera lis-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellanta qalet li din il-prova kienet meħtieġa sabiex jiġi determinat li dak li qiegħed jiġi rappurtat dwar l-istat ta' tiswija tal-fond, meta mqabbel mal-istat li kien fih il-fond meta ngħata b'kiri, jikkwalifika bħala *'ħafna ħsara'*, ladarba l-fond kellu ħsarat strutturali fil-bidu tal-kirja, u li dwarhom l-appellanta ma kellha l-ebda obbligu, iżda biss il-fakultà li tirranġa.

17. Fil-parti konklussiva tar-rikors tal-appell tagħha, is-soċjetà appellanta saħqet li hija ġabet prova li minn żmien għal żmien għamlet mhux biss manutenzjoni, iżda wkoll tibdiliet u tiswijiet strutturali a spejjeż tagħha, u li hija

għadha tagħmel użu mill-fond, skont kif miftiehem. Qalet li għall-inqas parti mill-ħsarat fil-fond ġejja minn fatturi indipendenti minnha, fosthom il-fatt li l-fond jinsab biswit il-baħar, liema fattur seta' wassal biex il-faċċata tersaq ftit 'il barra, bil-konsegwenza li fil-ħajt perpendikolari nħolqu konsenturi. Is-soċjetà appellanta qalet li kien hemm ukoll ingress ta' ilma li kien ikkawżat minn ilma tax-xita mill-fond biswit, li għandu partijiet mis-saqaf imġarrfin, u hija ma taħtix għal din iċ-ċirkostanza. Is-soċjetà appellanta fakkret ukoll li hemm l-element ta' vetusta ta' fond li għandu aktar minn mitejn u ħamsin sena, u m'hemm l-ebda prova ta' kif kien jintuża l-fond qabel ġie f'idejha fl-1967, meta l-istess fond kien ilu mibni iktar minn żewġ sekli. L-appellanta qalet li l-prova komparattiva bejn l-istat tal-fond meta ngħata b'kiri fl-1967, u meta saret il-kawża, hija mankanti kompletament, u b'mod speċifiku il-prova li l-istat ta' tiswija tal-fond meta saret il-kawża odjerna huwa tant agħar mill-istat ta' tiswija fil-bidu tal-kirja, li hija għandha titqies li għamlet ħsara ħafna fil-fond kif jitlob l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, hija wkoll mankanti kompletament.

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

18. Is-soċjetà appellata wieġbet li s-sentenza appellata hija korretta u timmerita konferma. Spjegat li l-kawżali tal-iżgumbrament kienet fis-sens li s-soċjetà appellanta naqset milli tieħu ħsieb bħala *bonus paterfamilias* il-fond mikri lilha, u li l-appellanta naqset mill-obbligi tagħha kemm taħt il-liġi (l-artikolu 1544(a) tal-Kap. 16) kif ukoll taħt il-kuntratt ta' lokazzjoni tas-7 ta' Diċembru, 1967, fejn obbligat ruħha li żżomm il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija, u assumiet l-obbligu tal-manutenzjoni interna u esterna tal-fond.

19. B'riferiment għall-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta, is-soċjetà appellata qalet li l-parti l-oħra qiegħda tippretendi li kien obbligu tagħha li tagħmel il-prova sal-grad li trid il-liġi ta' *'ħsara ħafna',* u qiegħda tgħid li s-soċjetà appellata naqset li ġġib tali prova. Is-soċjetà appellata qalet li l-prova tal-ħsara u tan-nuqqas ta' manutenzjoni saret mix-xhud il-Perit *ex parte* Joanna Spiteri Staines, kif jidher mir-rapport imħejji minnha, fejn ikkonkludiet li l-fond huwa *'in a very bad state of deterioration and neglect'*. Qalet li l-istess perit stqarret li s-soqfa ta' taħt il-bejt għandhom jinbidlu, u kkonstatat ukoll li l-ewwel maħżen kien mibdul bil-konkos u bit-travi tal-konkos, u li l-konkos ra l-ilma u għandu x-xibka mifqugħa f'diversi postijiet. L-istess sitwazzjoni jinsabu fiha t-travi. Il-Perit Spiteri Staines għamlet stima ta' kemm jiswew it-tiswijiet meħtieġa, u spjegat fid-dettall ix-xogħol meħtieġ, li qalet li jiswa madwar nofs miljun Euro. Is-soċjetà appellata għamlet riferiment għar-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, li kkonstataw li fil-maħżen numru 1 hemm danni inġenti minħabba ingress ta' ilma; li l-ħitan għandhom livell ta' umdità għoli ħafna, anke metru 'il fuq mil-livell tal-art; li tneħħew xi xorok sabiex ġie installat *lift;* li uħud mill-ħitan għandhom konsenturi li filwaqt li ma jindikawx ħsarat strutturali, juru biċ-ċar nuqqas ta' manutenzjoni; li l-bjut sovrastanti qatt ma ngħatalhom trattament kontra l-ingress tal-ilma; u li hemm telqa u nuqqas ta' manutenzjoni f'partijiet oħra tal-imħażen. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagħhom, il-Membri Tekniċi tal-Bord imbagħad ikkonkludew li huwa evidenti li fil-fond ma saret l-ebda manutenzjoni għal ħafna snin, u tħalla jiddeterjora għall-istat preżenti; l-imħażen qegħdin jiġu utilizzati biss għall-ħażna sporadika tal-iskart u m'hemmx użu ieħor għalihom; u dan irriżulta f'abbandun totali tal-istess ambjenti, li wassal għal danni li t-tiswija tagħhom hija waħda estensiva u

tammonta għal spejjeż sostanzjali. Is-soċjetà appellata qalet li dawn il-konstatazzjonijiet huma murija anki f'sensiela ta' ritratti li ħadu l-Membri Tekniċi stess.

20. Is-soċjetà appellata qalet li mill-assjem tal-provi, joħroġ ċar li r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord huwa ġust u jirrifletti b'mod ċar l-istat tal-imħażen fil-preżent u fiż-żmien meta nfetħet il-kawża. Qalet li x-xhieda prodotti mis-soċjetà appellanta ppruvaw jagħtu l-impressjoni li kien hemm manutenzjoni regolari u adegwata, u saħansitra jwaħħlu fl-istat tal-bini li jinsab biswit il-fond, imma dawn il-fatturi m'għandhomx jintużaw biex inaqqsu l-obbligi kuntrattwali assunti mill-inkwilina, anzi semmai għandhom jaggravawhom. Is-soċjetà appellata qalet wkoll li huwa inaċċettabbli li s-soċjetà appellanta qatt ma ħasset il-ħtieġa li tassikura li ma jkunx hemm ingress ta' ilma mil-bjut, u jidher li qatt ma applikat *bitumous membrane,* prassi mill-iżjed. Qalet ukoll li m'hemm l-ebda dubju dwar l-integrità u l-imparzjalità tar-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord. Is-soċjetà appellata qalet li l-fond huwa abbandunat u jintuża biss għall-ħażna ta' oġġetti li m'għandhomx użu u skart ieħor, liema fatt jirriżulta fl-abbandun totali tal-istess ambjenti. Is-soċjetà appellata qalet li l-istima tal-Perit Spiteri Staines hija li t-tiswijiet jiswew man-nofs miljun Euro, u din hija ċifra li ma ġiet kontradetta minn ħadd mix-xhieda tas-soċjetà appellanta, u żiedet tgħid li din iċ-ċifra tiżboq sostanzjalment il-kera li tħallset tul is-snin mis-soċjetà appellanta.

21. Is-soċjetà appellata qalet li l-Bord huwa awtorizzat jordna t-terminazzjoni tal-kirja, meta jsib li l-inkwilin ma ħax ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias,* u meta jirriżulta li hemm ħsara ħafna fil-fond. Kompliet tgħid li apparti dawn il-kawżali eżistenti fil-liġi, l-iskrittura li tirregola l-kirja bejn il-partijiet tistipula

b'mod ċar li l-inkwilin aċċetta u kellu dawn l-obbligi, jiġifieri li l-fond jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni; li l-fond jiġi ritornat fit-terminazzjoni tal-kirja fi stat tajjeb ta' manutenzjoni; u li l-ispejjeż kollha tal-manutenzjoni interna u esterna li jkun hemm bżonn huma responsabbilità tal-inkwilin, u li jsiru a spejjeż tiegħu.

22. Is-soċjetà appellata qalet li l-fatt li l-fond kien mibni aktar minn mitejn u ħamsin sena ilu, bl-ebda mod m'għandu jnaqqas mill-obbligi assunti mis-soċjetà appellanta fil-kuntratt ta' lokazzjoni, kif ukoll dawk l-obbligi imposti mil-liġi, kemm mill-Kap. 69, kif ukoll mill-artikolu 1554 tal-Kap. 16. Qalet li hawn ħafna bini ferm aktar antik minn dak mertu ta' dawn il-proċeduri, u hija ħrafa li jingħad li dan il-bini ma jistax jiġi mantnut għaliex huwa qadim.

23. B'riferiment għat-tieni aggravju mressaq mill-appellanta, is-soċjetà appellata qalet li s-sottomissjonijiet tas-soċjetà appellanta huma konvoluti ħafna, u qalet li s-soċjetà appellata qiegħda tuża klawsola fil-kuntratt lokatizju sabiex turi li l-fond ma kienx fi stat tajjeb ta' tiswija fil-bidu tal-kirja, u li ma kien hemm l-ebda obbligu fuqha li tirranġa dawn il-ħsarat strutturali, iżda hija kienet awtorizzata tagħmilhom. Is-soċjetà appellata qalet li dan huwa logħob bil-kliem, għaliex huwa ovvju li l-awtorizzazzjoni ngħatat fl-ambitu tan-negozjati li saru qabel bdiet il-kirja. Kompliet tgħid li huwa ovvju li din l-awtorizzazzjoni ngħatat fuq talba tas-soċjetà appellanta, proprju għaliex tali tiswijiet kienu meħtieġa, hija riedet tagħmilhom, u dawn kienu essenzjali biex seta' jitgawda l-fond. Qalet ukoll li l-fatt li kien hemm il-ħtieġa għal tali tiswijiet strutturali, kien rifless fil-konsiderazzjoni tal-kirja li kellha titħallas mis-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellata qalet li l-prova dwar il-kundizzjoni tal-fond fil-mument meta bdiet il-kirja hija waħda irrilevanti, u dan għaliex is-soċjetà appellanta kellha l-

obbligu kuntrattwali u legali li tagħmel dawk it-tiswijiet kollha li kien hemm bżonn tul il-perijodu kollu tal-lokazzjoni, inklużi dawk esterni. Qalet li dan l-obbligu jikkomprendi tiswijiet strutturali li setgħu kienu meħtieġa kemm fil-bidu tal-kirja, kif ukoll tul il-perijodu lokatizju kollu kemm hu. Is-soċjetà appellata qalet li hija ma straħitx biss fuq ir-rapport tal-perit *ex parte,* iżda fil-proċeduri quddiem il-Bord kien hemm il-Membri Tekniċi tal-Bord li kkonstataw l-istat tal-fond.

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

24. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mis-soċjetà appellata.

L-Ewwel Aggravju: *[Il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u/jew ma tax il-piż dovut lill-provi mressqa minnha u/jew injora l-provi mressqa jew fatti oħra mressqa minnha]*

25. Is-soċjetà appellanta tibbaża l-ewwel aggravju tagħha fuq l-apprezzament tal-fatti li għamel il-Bord, u fuq il-mod kif dan evalwa l-provi li kellu quddiemu. Tgħid li kien hemm provi jew xhieda li tressqu minnha, li l-Bord ma ħa l-ebda konjizzjoni tagħhom, u ssemmi l-fatt li l-fond għandu aktar minn mitejn u ħamsin sena, u għalhekk ilu snin iġarrab ħsara kkawżata mill-prossimità tiegħu għall-baħar, huwa espost għall-umdità, għal fondi viċini li jinsabu fi stat ta' abbandun, tant hu hekk li uħud minnhom anki għandhom is-saqaf imġarraf,

għall-fatt li l-fond jinsab viċin *power station* li sa ftit snin ilu kienet għadha attiva, u diversi fatturi oħra, bħall-fatt li matul it-Tieni Gwerra Dinjija, l-inħawi fejn jinsab il-fond kienu fost l-aktar milquta mill-bumbardamenti mill-ajru. Is-soċjetà appellanta tgħid li l-fond inkera lilha bħala maħżen, u hija għamlet użu minnu għal dan l-skop, u minkejja li l-Bord injora dan il-fatt, hija rnexxielha ġġib provi li hija għamlet ir-tiswijiet meħtieġa fil-fond tul is-snin. Hawnhekk is-soċjetà appellanta għamlet riferiment għax-xhieda tal-*Maintenance & Projects Manager* tagħha, Brian Paul Borg, li xehed li fil-fond sar xogħol sabiex jiġu eliminati l-konsenturi, minkejja li dawn ma kienux qegħdin jaffettwaw l-istabbilità tal-binja, il-fatt li fil-binja biswit ċeda parti mis-saqaf, u dan affettwa l-istat tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u l-fatt li s-soċjetà appellanta ħadet ħsieb tagħmel xogħol ta' tiswija u manutenzjoni regolari fuq il-bjut, inkluż b'sistemi li jassiguraw li ma jkunx hemm ingress ta' ilma. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li l-fond għadu jintuża, u jkun hemm in-nies fih regolarment, kuntrarjament għall-allegazzjoni li saret mill-Perit *ex parte* li l-fond in kwistjoni mhuwiex tajjeb għall-użu u li qiegħed fi stat perikoluż.

26. Il-Qorti tqis li mill-atti ma jirriżultax li l-Bord injora xi provi li tressqu minn xi parti jew oħra, imma li l-Bord wasal għall-konklużjonijiet tiegħu wara li għamel apprezzament tal-provi u tal-fatti kollha li kellu quddiemu. Tant mhuwiex minnu li kien hemm xi provi jew xhieda li tressqu mis-soċjetà appellanta li ġew injorati, li l-Bord għamel diversi osservazzjonijiet kemm dwar dak li xehed il-Perit Karl Borg, kif ukoll dwar dak li xehed Brian Paul Borg, li huwa impjegat tas-soċjetà appellanta, u kkonkluda li dak li rrelataw dwaru dawn iż-żewġ xhieda jwassal għal aktar tħassib. Il-Bord qies li l-fatt li l-Perit Karl Borg

xehed li saret applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għal xogħol ta' tiswija meħtieġ fil-fond in kwistjoni wara li waqa' xi ġebel mill-gallerija fit-triq, iqanqal fih aktar tħassib għaliex dan jindika li s-soċjetà appellanta kienet reattiva u ċċaqalqet biex tagħmel ix-xogħol meħtieġ, biss wara li kien hemm inċident, bil-konsegwenzi kollha li dan seta' jġib miegħu. Il-Bord fil-fatt irrimarka li x-xhieda tal-Perit Karl Borg tiffoka kważi esklussivament fuq it-tiswija li kellha ssir fuq it-tliet gallerijiet wara li seħħ l-imsemmi inċident, u s-soċjetà appellanta kellha tressaq provi aktar b'saħħithom dwar li saret manutenzjoni fuq il-fond b'mod regolari wara l-bidu tal-kirja. Il-Bord silet ukoll osservazzjoni oħra mix-xhieda tal-Perit Karl Borg, jiġifieri l-konklużjoni li jidher li tul is-snin ma sar l-ebda xogħol ta' prevenzjoni fil-fond, u x-xogħol li sar, sar b'reazzjoni għall-fatt li waqa' xi ġebel mill-gallerija għat-triq. Din il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-konklużjonijiet li wasal għalihom il-Bord, u ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandha tiddipartixxi minnhom.

27. Il-Qorti tirrileva li l-Bord ma straħx biss fuq il-konklużjonijiet li waslet għalihom il-Perit *ex parte* Joanna Spiteri Staines, iżda ħatar lill-Membri Tekniċi tiegħu sabiex huma wkoll jagħmlu l-konstatazzjonijiet tagħhom dwar il-fond in kwistjoni, u l-konklużjonijiet raġġunti mill-Membri Tekniċi tal-Bord ma jvarjaw bl-ebda mod mill-konklużjonijiet li waslet għalihom il-Perit Spiteri Staines. Anki l-Membri Tekniċi tal-Bord ikkonkludew li l-fond in kwistjoni jinsab fi stat ta' telqa, u tul is-snin ma saritx il-manutenzjoni neċessarja fuqu, bir-riżultat li issa jinsab fi stat fejn għandu bżonn tiswijiet estensivi sabiex ikun jista' jibqa' jintuża. Il-Perit *ex parte* Spiteri Staines inkludiet mar-rapport tagħha diversi ritratt tal-fond minn ġewwa, minn fejn jirriżulta li l-fond aktarx li qiegħed jitħalla fi stat ta'

żdingar, u minn fejn jirriżulta wkoll li l-manutenzjoni li saret tul is-snin, saret biss b'reazzjoni għal ħsara evidenti, u ma saret l-ebda manutenzjoni preventiva. L-istat li jinsabu fihom il-faċilitajiet li hemm fil-fond, per eżempju, il-kamra tal-banju, jindikaw li dawn ma jintużawx b'mod regolari, u lanqas li kieku huwa minnu li l-fond jintuża biss għal skop ta' magazzinaġġ, u għalhekk ma jkunx hemm nies fih il-ħin kollu, l-istat li tħalla fih dan il-fond jixhed traskuraġni u nuqqas ta' ħarsien tal-fond bħala *bonus paterfamilias.* Fil-fatt il-Perit *ex parte* kkonkludiet li "*the property is not fit for use and is in a dangerous state*", u minn dak li jidher mir-ritratti esebiti, jirriżulta li hekk hu. Is-sottomissjonijiet tas-soċjetà appellanta, fejn din donnha tipprova xxejjen din il-konklużjoni tal-Perit Spiteri Staines, billi tgħid li l-fond għadu jintuża minnha b'mod regolari, ukoll iqanqal tħassib għal din il-Qorti. Hemm numru ta' rapporti peritali, inkluż dak tal-Membri Tekniċi tal-Bord, li lkoll jaqblu li hemm soqfa fi stat ta' periklu u li jridu jinbidlu, liema ħsara hija kkawżata mill-fatt li ma saritx il-manutenzjoni meħtieġa tal-fond tul is-snin, imma s-soċjetà appellanta tirribatti għal dan billi tgħid li hija qiegħda tagħmel użu mill-fond regolarment, billi tibgħat il-ħaddiema tagħha. Irrispettivament mit-tul ta' ħin li l-ħaddiema tas-soċjetà appellanta jqattgħu fil-fond, il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà appellanta għall-fatt li in vista tas-sejbiet li għamlu l-Periti Tekniċi kollha li ġew inkarigati biex jispezzjonaw il-fond, jidher li hija qiegħda tassumi riskju kbir fir-rigward tal-ħaddiema tagħha, billi qiegħda tibgħathom jaħdmu f'post fejn ġie stabbilit li fost l-oħrajn, hemm soqfa li jridu jinbidlu.

28. Il-Qorti tqis li s-soċjetà appellanta m'għandhiex raġun tinsisti fuq ir-raba' eċċezzjoni tagħha, li l-ħsara li hemm fil-fond mhux neċessarjament li ġiet

ikkaġunata min-nuqqas ta' manutenzjoni, imma li hija dovuta fost l-oħrajn għall-fatt li l-fond in kwistjoni ilu mibni aktar minn mitejn u ħamsin sena, u jinsabu f'post fejn huwa espost għall-baħar, u għall-emissjonijiet li għal numru konsiderevoli ta' snin ħarġu mill-*power station* li kien hemm fl-inħawi. Dawn il-fatturi semmai kellhom iwasslu biex is-soċjetà appellanta tassigura li sakemm hija ddum fil-pussess ta' dawn il-fondi, tagħmel ir-tiswijiet meħtieġa u xogħol ta' manutenzjoni kontinwu. F'Malta jeżistu diversi strutturi li ilhom mibnija għal ħafna snin, fosthom imħażen oħra fl-istess inħawi tax-xatt il-Marsa, li mhumiex ikkundannati u li qegħdin fi stat fejn qegħdin jintużaw mingħajr periklu. Il-fatt li l-fond jintuża bħala mħażen lanqas ma jiġġustifika li dan jitħalla mingħajr manutenzjoni kontinwa, b'ingress tal-ilma minn fuq il-bjut, u bi ħsarat oħra li ġew sostnuti minħabba n-nuqqas ta' kura u attenzjoni li ngħata l-fond in kwistjoni tul is-snin. Dan biex il-Qorti ma ssemmix il-fatt li jirriżulta li kien hemm inċident partikolari fejn waqgħet parti minn gallerija, bir-riżultat li kien hemm anki ammont ta' ġebel fit-triq, u kien biss wara li seħħ dan l-inċident li s-soċjetà appellanta għamlet xi xogħlijiet neċessarji ta' tiswija. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[Il-Bord għamel applikazzjoni ħażina tal-prinċipji li jirregolaw l-oneru u l-piż tal-prova]*

29. Is-soċjetà appellanta tgħid li ma nġabet l-ebda prova dwar il-mod kif kien jintuża l-fond qabel ma hija daħlet fil-ftehim lokatizju in kwistjoni, u fil-proċeduri quddiem il-Bord ma nġabet l-ebda prova lanqas dwar l-istat li kien fih

il-fond meta hija daħlet fil-kirja. Tgħid li l-Klawsola numru 5 fil-ftehim lokatizju, li tirregola l-mod kif hija kienet awtorizzata tagħmel it-tiswijiet strutturali neċessarji qabel daħlet fil-kirja, jindika li l-fond in kwistjoni ma kienx fi stat ta' tiswija tajba qabel bdiet il-kirja fl-1967. Tgħid ukoll li hija qatt ma talbet xi forma ta' kumpens għat-tiswijiet li għamlet fil-fond. Is-soċjetà appellanta hija tal-fehma li s-soċjetà appellata kellha tipprova li hija kkawżat *'ħsara ħafna'* fil-fond b'tali mod li dan qiegħed fi stat agħar minn dak li kien fih fil-bidu tal-kirja, fl-1967, u din il-klawsola partikolari hija l-prova meħtieġa li l-ħsarat li tilmenta minnhom is-soċjetà appellata, ma ġewx ikkawżati minnha.

30. Il-Qorti tqis li għalkemm huwa minnu li tul il-proċeduri li saru quddiem il-Bord ma nġabet l-ebda prova tal-manutenzjoni li għamlet is-soċjetà appellanta meta daħlet fil-kirja, jew xi forma ta' prova li turi l-fond in kwistjoni f'liema stat kien lura fl-1967, fl-istess waqt il-qofol tal-kawża huwa msejjes fuq l-allegazzjoni tas-soċjetà appellata li n-nuqqas ta' manutenzjoni u ta' tiswija tal-fond tul is-snin, wassal biex il-fond qiegħed fi stat ta' periklu għal min jagħmel użu minnu. Is-sentenza tal-Bord ma kienitx ibbażata fuq il-fatt li s-soċjetà appellanta assumiet l-obbligu li tagħmel ċerti tiswijiet fil-fond lura fl-1967, u li din naqset milli tonora dan l-obbligu, imma li sa mill-bidu tal-kirja, is-soċjetà appellanta assumiet l-obbligu li żżomm il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija, u hija naqset milli tagħmel dan. Il-provi li nġabu quddiem il-Bord huma suffiċjenti biex dan seta' jasal għall-konklużjoni li s-soċjetà appellanta naqset milli tonora l-obbligu li tieħu ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias,* u li ħalliet il-fond jiżdinga fuq numru ta' snin. Fil-fatt jirriżulta li l-ewwel rapport peritali sar fl-2019, u ma jirriżultax li minn dak iż-żmien sallum, sar xi xogħol estensiv, għajr għal dak li

kien assolutament meħtieġ minħabba l-ħsarat evidenti li żviluppaw fil-fond. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li anki it-tieni aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell odjern billi tiċħdu, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur