BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru 482/2022LC

MARTINA SPITERI (K.I. 799358M)

VS

JOHN GRECH (K.I. 612855M)
RITA GRECH (K.I. 193755M)

Illum, 27 ta' Settembru, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Martina Spiteri (K.I. 799358M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispenza tas-smiegħ skont kif maħsub fl-artikolu 16A tal-kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta;

II. Tordna lill-intimati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord, jiżgombraw mill-fond li jġib l-indirizz 33, Saint Mary House, fi Triq San Lawrenz Birkirkara u tawtorizza l-esponenti tipprendi l-pussess tal-fond u dan fi żmien qasir perentorju li jiġi prefiss lill-intimati għall-fini ta' l-iżgumbrament

> B'riserva u mingħajr preġudizzju għall-azzjoni ta' danni fil-konfront tal-istess intimati permezz ta' proċedura separati skond ir-riżultat proċesswali.

Ra illli fis-seduta tas-26 ta' Settembru, 2022, dan il-Bord ċaħad l-ewwel talba tar-rikorrenti u sab li l-intimati għandhom difiża *prima facie* x'jagħtu u għalhekk ġew awtorizzati jippreżentaw ir-risposta tagħhom.

Ra r-risposta ta' John Grech u Rita Grech, fil-mertu eċċepew sommarjament illi: (i) Illi huma ilhom jokkupaw il-fond 33, St.Mary, fi Triq San Lawrenz ġewwa B'Kara għal bosta snin sa mis-sena elf disgħa mija wieħed u tmenin (1981), li dejjem serva u għadu jservi, bħala l-unika residenza ordinarja tal-esponenti, hekk kif indikat ukoll mill-kuntratt fl-atti tad-dottor Nutar Anthony Gatt , tat-tnejn (2) ta' Ottubru tas-sena elf disgħa mija wieħed u tmenin (1981) hawn anness u mmarkat DOK JG 1; (ii) Illi huwa għal kollox infondat u invertier illi jingħad illi l-esponenti naqsu milli jagħmlu l-manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja fuq il-fond. Illi l-fond li jabitaw fih u jżommu hu post denju ta' abitazzjoni kif jixraq bil-manutenzjoni kollha li jkun hemm bżonn li ssir; (iii) Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost l-esponenti dejjem ħadu ħsieb il-fond qua boni pater familias u l-ħsara li jista' jkun hemm fil-fond huwa dak riżultanti minn fair wear and tear; (iv) Illi huma minn dejjem kienu osservanti tad-dmirijiet tagħhom bħala inkwilini li jokkupaw dan il-fond u mhux biss li jħallsu l-kera minnhom mitluba fil-ħin, iżda wkoll jottemperaw mal-bidliet minnhom rikjesti ta' awmenti skond l-aġġustamenti rikjesti mil-ligijiet in vigore li jirregolaw tali kirjiet; (v) Illi għaldaqstant mhux vertier dak li qed jiġi premess, illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati konjugi versu l-kera annwu ta hamsin lira Maltin (Lm50) jew aħjar mija u sittax-il ewro u ħamsin ċenteżmu (€116.50) kull sitt xhur, għax kuntrarjament għal dak premess, il-kera li titħallas hi dik ta' tlett mija u ħamsa u għoxrin

Ewro (€325) kull sitt xhur, jew aħjar sitt mija u ħamsin ewro (€650) fis-sena, vide anness riċevuti mmarkati bhala DOK JG 2; (vi) Illi meta r-rikorrenti bdiet tirrifjuta li taċċetta l-kera li ġiet lilha offruta *piu' e piu' volte*, l-esponenti ħadu ħsieb li din tiġi depożitata fil-qorti u li r-rikorrenti tiġi notifikata li dawn il-flus qegħdin lesti għaliha, hekk kif jidher ċar miċ-ċedoli hawn annessi u mmarkati Dok JG3 u Dok JG4; (vii) Illi minħabba d-dekors taż-żmien u/jew minħabba xogħlijiet fid-djar biswit il-fond, is-saqaf tal-kamra tal-bejt ġarrab ħsarat estensivi, u kienet ir-rikorrenti stess li minkejja interpellata b'ittra legali mill-esponenti ma ħaditx azzjoni hekk kif inhi rikjesta minnha bil-liġi u tara li l-fond jiġi ripristinat, liema ittra legali hi hawn annessa u mmarkata bhala DOK JG 5; (viii) Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost l-esponenti kienu ikkomunikaw lir-rikorrenti illi s-soqfa tal-fond, li huma dawk oriġinali, għandhom jiġu mibdula spejjez tar-rikorrenti stante li dan huwa ħsara ta' natura straordinarja; (ix) Illi anke minkejja talba diretta mill-esponenti sabiex dan il-fond jitranġa minn fondi maħruġa mill-awtorità tad-djar, għal darba oħra r-rikorrenti mhux biss injorat din il- karba ta' għajnuna mill-inkwilini u ħalliethom jissieltu huma sabiex jaraw kif il-fond jista' jkun ripristinat, imma saħansitra ċaħdithom mill-permess li jingħataw għajnuna mill-Awtorità kompetenti, hawn annessi u mmarkati bħala DOK JG 6-7; (x) Illi għaldaqstant illi r-rikorrenti li qiegħda tonqos mill-obbligi inkombanti fuqha bħala sid il-fond mikri lill-esponenti; (xi) Illi minflok ħadet azzjoni li l-ħsara li hemm fis-soqfa tiġi ripristinata, kif inhu dmir tagħha bħala s-sid, ir-rikorrenti fetħet dawn il-proċeduri quddiem dan l-Onorabbli Bord; (xii) Illi meta l-konċessjoni enfetewtika skadiet din ġiet konvertita b'titolu ta' kera, u l-esponenti jikkwalifikaw bħala inkwilin a tenur tal-artiklu 12 tal-Kap 158; u (xiii) Illi Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta jagħti dritt ta' konverżjoni minn enfitewsi għal lokazzjoni lil min hu ċittadin Malti u li juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu, liema kriterji l-konvenuti jissodisfawhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ra s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti tiddikjara illi hija s-sid tal-fond *ossia* l-mezzanin bin-numru 33 li jġib l-isem ta' *Saint Mary House*, fi Triq San Lawrenz, Birkirkara. Ir-rikorrenti tispjega illi hija akkwistat in-nofs indiviż ta' dan il-fond permezz tal-wirt tad-defunt missierha George Grima, u dana permezz tal-aħħar testament tiegħu data l-20 ta' Ġunju 2001 redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Christopher Gatt[1] kif ukoll l-eventwali Dikjarazzjoni Causa Mortis, magħmula minnha flimkien ħutha, nhar id-19 ta' Settembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Roland Wadge.[2] Illi sussegwentement, permezz tal-Att ta' donazzjoni tas-16 ta' Marzu 2005, fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice[3], omm ir-rikorrenti Maria Grima assenjat lir-rikorrenti r-rimanenti tas-sehem ta' nofs indiviż tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi jirriżulta li permezz tal-konċessjoni enfitewtika ppublikata min-Nutar Dottor Anthony Gatt fit-2 ta' Ottubru 1991,[4] l-intimat John Grech akkwista s-subutili dominju temporanju għall-perjodu kollu li kien għad baqa' mill-wieħed u għoxrin sena, liema konċessjoni bdiet tiddekori mit-8 ta' Lulju 1977. Jirriżulta ulterjorment, u kif anke ddikjarat mir-rikorrenti, mal-iskadenza tal-konċessjoni, it-titolu tal-intimatai ġie konvertit f'wieħed lokatizzju, kif del resto jirriżulta mill-għadd ta' riċevuti ta' ħlas tal-kera li jkopru l-iskadenzi mis-sena 1997 sa l-2001[5].

---

[1] Dok. "A" a fol. 14 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 19 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "C" a fol. 21 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "E" a fol. 36 tal-atti proċesswali.
[5] A fol. 23 et seq tal-atti proċesswali.

Ir-rikorrenti fir-rikors promotur tallega illi l-fond mertu dawn il-proċeduri jinsab fi stat ħażin u perikoluż b'riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja da parti tal-inkwilini. Tisħaq illi l-ħsarat li ġarrab il-fond jikkwalifikaw bħala "ħafna ħsarat" ai termini tal-artikolu 9(1) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Min-naħa tagħhom, l-intimati jsostnu illi huma dejjem ħadu ħsieb il-fond bħala *bonus pater familias* u l-ħsara li jista' jkun hemm fil-fond huwa dak riżultanti minn *fair wear and tear*. L-intimati jilqgħu ukoll għal din il-kawża billi jargumentaw illi l-ħsarat fil-fond huma riżultat ta' kostruzzjoni li saret fi propjeta' aġġjaċenti.

Ikkonsidra

Illi mir-relazzjoni tal-Periti Tekniċi Elena Borg Costanzi u Joseph Saliba[6] jirriżulta illi l-ħsarat strutturali jinsabu f'żewġ partijiet tal-fond u ċioe', fis-saqaf tat-tromba tat-taraġ li jagħti għall-bejt u fis-saqaf tal-kamra tal-ħasil li għandha aċċess minn fuq il-bejt. Fir-rigward tas-saqaf tat-tromba tat-taraġ, ġie osservat mill-Periti illi:

> *1.3.1 … Waqt l-aċċess deher ċar lli dan is-saqaf huwa maqsum u li huwa ta' periklu għaliex qed jfaqqa partijiet mis-saqaf. Dan jista' jwassal li galletti tal-konkos jinqatu' minn mas-saqaf u jaqgħu għall-isfel, b'riskju li jagħmlu ħsara jew jweġġgħu lil xi ħadd.*
>
> *1.3.2 … Din it-tip ta' ħsara normali li sseħ meta saqaf ta' dan it-tip jixrob l-ilma tul numru ta' snin. Il-ħadid ta' ġos-saqaf tal-konkos jixxarab, jissaddad u jespandi. Meta l-ħadid jespandi u jikber fid-daqs tiegħu, il-konkos ta' madwar dan il-ħadid jfaqqa' u jinqasam.*
>
> *1.3.3 Meta ġie spezzjonat fuq tas-saqaf, deher li dan is-saqaf huwa miksi b'liquid membrane jew roof compound biex jipproteġi*

[6] A fol. 69 tal-atti proċesswali.

s-saqaf milli jixrob l-ilma. Pero jidher ukoll li dan is-saqaf huwa mżaqqaq u b'hekk jżomm l-ilma forma ta' għadira. Dan jiggrava s-sitwazzjoni għaliex meta s-saqaf ma jkunx jeqleb lejn il-katusa li minnha jinżel l-ilma minn fuq tas-saqaf, u l-ilma jdum miġbur fuq is-saqaf, hemm ċans ikbar li l-ilma jirnexxielu jidħol fil-konkos tas-saqaf.

1.3.4 Dan is-saqaf għandu bżonn li jiġi issaportajt b'ġakkijiet, travetti u tavluni immedjament biex jitneħħa l-periklu. Wara li jseħħ dan, għandu jibda x-xogħol biex s-saqaf jinbidel.

Fir-rigward tas-saqaf tal-kamra tal-ħasil, ġie osservat mill-Periti illi:

1.4.1 … Waqt l-aċċess deher ċar li dan is-saqaf soffra ħsarat kbar u li diġa waqgħu partijiet mill-konkos għaliex hemm ix-xibka tal-ħadid li tirrinfurza l-konkos tas-saqaf mikxufa b'parti kbira tal-kamra. Il-ħadid espost jidher imsaddad sew. Deher ukoll li xi ħadd għamel numru ta' ġakkijiet biex jinżamm is-saqaf milli jaqa'.

1.4.2 Din it-tip ta' ħsara normali li sseħħ meta saqaf ta' dan it-tip jixrob l-ilma tul numru ta' snin. Il-ħadid ta' ġos-saqaf tal-konkos jixxarab, jissaddad u jespandi. Meta l-ħadid jespandi u jikber fid-daqs tiegħu, il-konkos ta' madwar dan il-ħadid ifaqqa' u jinqasam.

1.4.3 Meta ġie spezzjonat fuq tas-saqaf, deher li dan is-saqaf m'għandux liquid membrane jew roof compound li jipproteġi s-saqaf milli jixrob l-ilma. Fuq dan is-saqaf hemm ukoll tank tal-ilma, bil-piż tiegħu jagħfas fuq l-istess saqaf. Deher ukoll li s-saqaf huwa mżaqqaq u b'hekk iżomm l-ilma forma ta' għadira. Dan jiggrava s-sitwazzjoni għaliex meta s-saqaf ma jkunx jeqleb lejn il-katusa li minnha jinżel l-ilma minn fuq is-saqaf, l-ilma jdum fuq is-saqaf, u b'hekk hemm ċans ikbar li l-ilma jirnexxielu jidħol fil-konkos tas-saqaf.

1.4.4 Dan is-saqaf huwa ta' periklu li jċedi, kollu jew parti minnu, u ħadd m'għandu jidħol ġo din il-kamra, taħt dan is-saqaf. Il-

> *ġakkijiet qed jgħinu lil dan is-saqaf biex ma jaqax, pero nissuġerixxu li dawn jiżdiedu biex jiġi assikurat li s-saqaf eżistenti ma jaqax. Importanti li minnufih jibda x-xogħol biex is-saqaf jinbidel*.

Ikkonsidra

Illi l-intimat John Grech, fix-xhieda tiegħu, xehed illi huwa, "*sentejn wara li ħadt il-post erbgħin (40) sena ilu … ġbidt l-attenzjoni lil ta' sid il-post ta' dakinhar, illum mejjet … dak il-bejt jien skont kif qaluli ma kienx fih kontrabejt*."[7] L-intimat Grech fl-istess deposizzjoni xehed, li huwa qatt ma qal xejn dwar dawn il-ħsarat lis-sid kurrenti, ir-rikorrenti Martina Spiteri. Da parti tagħha, ir-rikorrenti Spiteri, fl-istess seduta tat-30 ta' Ottubru, 2023, xehdet illi kien biss wara illi hija intavolat kawża kostituzzjonali li l-intimat John Grech "*wara li bdejna l-kawżi waqqafni u urieni l-mobile qalli ara x'inhu jiġri*". Ir-rikorrenti xehdet illi qatt qabel ma ġiet informata mingħand Grech illi l-post għandu l-ħsarat, u kien biss ċirka sentejn u nofs ilu, illi hija ġiet informata bil-fomm mingħand Grech. In kontro-eżami, fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2024, ir-rikorrenti xehdet illi hija qatt ma daħlet fil-propjeta' in kwistjoni, u missierha wkoll qatt ma daħal fil-fond mertu tal-kawża.

Ikkonsidra

Illi l-prinċipju li l-inkwilin għandu jinqeda bil-fond bhala *bonus paterfamilias* gie diskuss numru tad-drabi mill-Qrati tagħna, u kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Frendo vs C&H Bartoli Limited[8]**, deċiża nhar is-7 ta' Mejju 2010, mill-Qorti tal-Appell:

---

[7] Traskrizzjoni a fol. 181 tal-atti proċesswali.
[8] **Joseph Frendo vs C&H Bartoli Limited**, Qorti tal-Appell, 7 ta' Mejju, 2010, (App Ċiv. Nru 30/2006/1).

In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil- htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. [emfasi ta' dan il-Bord] *Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "**Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd**", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l- Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "**Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci**", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine**", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in seda Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara*. [emfasi ta' dan il-Bord] *Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal- godiment*;

Illi, dan l-Bord iqis illi l-artikoli relevanati għal vertanza imqajma f'din il-kawża isibu konfort fis-segwenti artikoli; primarjament fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 60 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula illi sid il-

kera jista' jitlob il-permess sabiex jingħata l-pussess lura tal-fond lokat:

> *(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera'*

In segwitu tal-prinċipju bażiku li minn jallega irrid jipprova, sta għar-rikorrenti li i jippruvaw li l-fond garrab ħsarat konsiderevoli a skapitu tal-inkwlini. Infatti fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace**[9] intqal illi:

> *Ghalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tieghu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkagunati mill-kerrej. Mhux bizzejjed li is-sid jipprova li il-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas ma huwa bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu kkagunati mill-kerrej.*

Abbraċjat ma' dawn il-konsiderazzjoniet, il-Bord jagħmel referenza wkoll għall-Artikoli 1541(1) u 1556 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula illi:

> *"**1541.** (1) Jekk sid il-kera, wara li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju, ma jagħmilx it-tiswijiet li għalihom hu obbligat, il-kerrej jista' jitlob, b'rikors, li jiġi awtorizzat li jagħmel dawk it-tiswijiet bi spejjeż ta' sid il-kera, taħt dawk il-kondizzjonijiet*

[9] **Grazio Gerada vs Salvatore Pace**, Qorti tal-Appell, 5 ta' Marzu, 1984.

illi l-Panel ta' Arbitraġġ għal Kirjiet Residenzjali Privati, l-Bord tal-Kera, jew il-Qorti jew il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', skont il-każ, ikunu jidhrulu xierqa fiċ-ċirkostanzi."

Kif ukoll

***"1556**. Il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali:*"

Ikkonsidra

Illi mill-provi prodotti, partikularment mir-rapporti tal-periti jirriżulta ampju li ħsarat kkawżati lill-fond in kwistjoni huma ħsarat serji u ta' ċerta portata, tant li l-istess Periti jissnejalaw li hemm il-ħtieġa immedjata sabiex is-soqfa tal-fond jinbidlu. Hija l-fehma tal-Bord li dawn il-ħsarat riskontrati ma humiex sempliċiment riżultat ta' "*fair wear and tear*" iżda huma riżultat ta' ingress u perkolazzjoni ta' ilma fis-soqfa tul perjodu estensiv, liema ingress u perkolazzjoni qatt ma ġiet indirizzata mill-intimati tul dawn is-snin. Illi huwa ċar li l-intimati ħallew din is-sitwazzjoni tant tikber li llum-il ġurnata wieħed ma jistax jirrisjedi fil-fond b'serħan il-moħħ għaliex il-partijiet tas-soqfa relevanti jeħtieġ li jinbidlu mingħajr aktar dewmien.

Illi l-intimati fl-affidavits tagħhom u ta' uliedhom[10] jargumentaw estensivament li l-ħsarat sofferti fil-fond huma responsabilita' tas-sid tal-kera, u jsostnu illi huma vittmi ta' dawn il-proċeduri, għaliex kif xehed l-intimat John Grech "*Martina Spiteri ma tridx tieħu ħsieb li l-ħsara li hemm fl-istruttura tal-binja, hekk kif inhi obbligata mil-liġi, iżda anzi qed tirrikorri għal-liġi sabiex tkeċċina intortament*."[11] L-intimat Grech xehed li huwa jieħu ħsieb "*li kull sentejn*" jagħmel il-manutenzjoni tad-dar kollha "*bħal tibjid minn fuq s'isfel u ndur il-*

[10] A fol. 198 tal-atti proċesswali.
[11] Ibid

bejt bir-roof compound." Grech xehed illi "*madwar 42 sena ilu kont ġbidt l-attenzjoni tas-sur Ġorg Grima (sid tal-post ta' dak iż-żmien) li s-saqaf tal-washroom ma fihx kontra-bejt u qalli l-aqwa li ma jidħolx ilma*".

Illi fis-sentenza sopra msemmija fl-ismijiet **Joseph Frendo vs C&H Bartoli Limited**, il-Qorti tal-Appell kompliet tgħid illi::

> *"Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara 'Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954;*
>
> …. Omissis....
>
> *Dan kollu prospettat jikkonduci lil din il-Qorti ghal konkluzjoni illi, avolja l-iskrittura ta' ftehim ma kienetx tipprovdi ghall-manutenzjoni, – trattasi li l-hsarat ma jistghux, anke fuq il-fehma ta' l-istess Periti mqabbda mis-socjeta` appellanti biex jispezzjaw il-fond, ma jitqiesux ta' intensita` gravi – kien dejjem mghobbi fuq spallejha l-piz li hi tivvigila b'aktar akkortezza fuq l-integrita tal-fond u mhux tibqa' passiva sempliciment ghal motiv li l-manutenzjoni ma kienetx tispetta lilha. Evidentement, hi stenbhet mil-letargija taghha biss u meta giet rinfaccjata bid-domanda ghall-evizzjoni taghha mill-fond u dan ghamlitu fil-mori tal-*

gudizzju permezz ta' l-ittra ufficcjali taghha tal-5 ta' Dicembru, 2006 (ara kopja taghha a fol. 71). Ghall-Qorti, din it-tardivita taghha ma tistax taspira ghal xi mudell ta' dak il-komportament adegwat tal-kustodja u tal-konservazzjoni tal-fond jew tat-tutela xierqa ta' l-interessi tas-sid. Jekk xejn ghaliex, qua inkwilina, kien dejjem obbligu taghha li tiskansa li ssir hsara magguri fil-fond u li ma tibqax inattiva quddiem is-sinjali evidenti konoxxuti minnha u li kienu jikkompromettu l-efficjenza tal- fond anke in relazzjoni ghall-uzu adebit. [emfasi ta dan il-Bord] *Mhux il-kaz allura li l-Qorti titbieghed mill-konkluzjoni tal-Bord."*

Ikkonsidra

Illi fix-xhieda tal-intimat jingħad illi huwa kien jagħmel manutensjoni tal-fond kull sentejn u kien idur il-bejt bir-roof compound. Il-Bord isibha diffiċli ferm jemmen li dawn iż-żewġt ibjut rispettivi kien jingħatalhom xi roof compound jew, fl-aħjar ipoteżi, jekk tassew kien jingħatalhom roof compound, dan ma kienx jingħata skont l-arti u s-sengħa. Il-fatt li s-sofqa kienu vittmi ta' ingress u perkolazzjoni ta' ilma għal perjodu estensiv jirriafferma din il-konklużjoni.

Illi l-intimati jargumentaw ulterjorment illi r-rikorrenti ma tridx tieħu ħsieb il-ħsara li hemm fl-istruttura tal-binja kif inhi obbligata mil-liġi. Qal li madwar 42 sena ilu kien informa lid-*dante causa* tar-rikorrenti bl-allegazzjoni li l-bejt m'għandux kontra-bejt u, skontu ma sar xejn. Illi ma jirriżultax, mill-provi prodotti, li l-intimati ħadu xi żbriga biex tul is-snin jinformaw lil sid il-fond li l-ilma baqa' jinġema' fuq il-bjut. Ħadd għajr l-inkwilini ma kellu l-aħjar għarfien dwar din is-sitwazzjoni tal-bjut u kien jispetta lilhom li jibqgħu jagħmlu pressjoni ma sid il-kera sabiex din is-sitwazzjoni tiġi rettifikata. Illi di più, ma tressqet ebda prova li l-intimati approfittaw ruħhom mill-Artikolu 1541(1) tal-Kodiċi Ċivili billi interpellaw lil sid il-kera b'ittra

ġudizzjara u segwew tali talba bl-azzjoni spettanti fil-liġi. Jirriżulta biss li l-intimat ġibed l-attenzjoni ta' sid il-kera madwar 42 sena ilu u kien biss b'żewġ ittri legali datati l-31 ta' Jannar 2022 u t-12 ta' April 2022 rispettivament[12] li l-materja dwar ħsarat reġgħet ġiet indirizzata mill-intimati ma' sid il-kera – 40 sena wara l-bidu tal-kirja u wara li l-intimati, *ex admissis*, qed jgħidu li kienu jafu bl-allegat difett fil-kontra-bejt.

Illi f'dawn l-ittri l-intimati jisħqu illi t-tiswijiet strutturali huma a karigu ta' sid il-kera. Illi f'dan ir-rigward, madanakollu, ma tressqet ebda prova da parti tal-intimati illi l-bjut *de quo* kienu tassew aflitti minn difett fil-kontrabejt fiż-żmien li allegatament ġie informat sid il-kera. Di più, minkejja li l-ħsarat illum-il ġurnata huma tassew strutturali, jidher li l-kawża tagħhom hija l-aggravazzjoni ta' nuqqas ta' manutensjoni ordinarja, kif diġà enunċjat aktar 'l fuq f'din is-sentenza.

Illi l-fatt l-inkwilini bdew jipprovaw jiksbu sussidju mill-Awtorita' tad-Djar sabiex issa, wara li ġew intavolati proċeduri legali, isiru x-xogħolijiet rikjesti, ċertament ma jeżonerax lill-intimati min-nuqqasijiet gravi tagħhom.

Illi fil-fehma tal-Bord, dawn in-nuqqasijiet ta' parti tal-intimati għandhom jwasslu lill-Bord sabiex jilqa' t-talba rimanenti tar-rikorrenti, anke in vista ta' dak riportat fis-sentenza **Francis Cassar et vs B&M Supplies Limited**.[13]

Decide

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimati

[12] A fol. 56 u 59 tal-atti proċesswali.
[13] **Francis Cassar et vs B&M Supplies Limited**, Qorti tal-Appell, 1 ta' Diċembru 2004 (App Ċiv Nru 152/2000/1)

John Grech u Rita Grech sabiex jiżgbombraw mll-fond *ossia* mezzanin bin-numru tlieta u tletin (33) bl-isem Saint Mary House, fi Triq San Lawrenz, Birkirkara, fi żmien disgħin (90) jum mid-data ta' din is-sentenza.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur