BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 8 ta' Jannar 2025

Kawża Nru: 433/2022
Nru fuq il-Lista: 7

L-Avukat Dott. Matthew Cutajar (K.I. 26189M), bħala mandatarju speċjali tas-soċjeta' estera Cesenni Corporation S.R.L. (Numru ta' Reġistrazzjoni (IT03246170173)

vs

Josephine Esposito (K.I. 394861M)

Il-Qorti;

Ra r-rikors promotur imressaq nhar l-1 ta' Ottubru, 2019[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi s-soċjeta' Cesenni Corporation S.R.L. hija kumpanija reġistrata ġewwa l-Italja u d-direttur uniku tal-kumpanija huwa Roberto Cesenni, detentur tal-passaport Taljan bin-numru YB2874996.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi fid-29 t'April tas-sena 2016, l-istess soċjeta' Cesenni Corporation S.R.L. akkwistat il-propjeta' li ġġib l-indirizz 62, Marsamxett Road, Valletta kif ukoll garaxx sottostanti parti mill-istess propjeta' u li da parti tiegħu jġib in-numru 61 mingħand il-kumpanija bl-isem Belt Limited (C-13863), ormai stralċjata, kif dak iż-żmien rappreżentata mill-likwidatur tagħha l-Avukat Dott. Philip Manduca.*

3. *Illi kif jirriżulta mill-kuntratt t'akkwist surriferit (kopja tiegħu annessa u mmarkata bħala* ***DOK A****) il-propjeta' nxtrat mis-soċjeta' Cesenni Corporation mingħajr pussess vakanti, u ċioe' kif soġġetta għal kirja favur il-konvenuta Josephine Esposito qua inkwilina. Din il-kirja kienet ilha fis-seħħ sa minn qabel l-1995 u di fatti l-konvenuta tħallas kera annwali fl-ammont ta' €219.26 biss.*

4. *Illi l-aħħar pagament ta' kera li sar mill-inkwilina konvenuta kien ikopri l-perjodu ta' bejn April tal-2021 u Lulju tal-2022, u tali pagament ġie depożitat il-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu bin-numru 1935/2022 (vide kopja hawn annessa u mmarkata bħala* ***DOK B****)*

5. *Illi propju ftit tal-jiem ilu, l-imsemmi Roberto Cesenni vvjaġġa lejna Malta għall-ewwel darba wara diversi snin, kawża tal-pandemija tal-COVID-19, inkluż sabiex jispezzjona il-garaxx li kienet akkwistat is-soċjeta' Cesenni Corporation u li, kif intqal qabel, huwa sottstanti l-fond mikri lill-konvenuta.*

6. *Illi malli għamel hekk, is-Sur Cesenni ntebaħ b'diversi ħsarat li tfaċċaw fl-imsemmi garaxx u li x'aktarx kienu nibtu minn difetti strutturali li mmaterjalizzaw fil-binja adġaċenti, kawża ta' liema beda jċedi l-bini tal-*

istess propjeta' bil-konsegwenza li żviluppaw diversi konsenturi tul il-garaxx in kwistjoni.

7. *Illi rinfaċċat b'dan, is-Sur Cesenni inkariga perit minnufih sabiex jagħmel spezzjoni tal-garaxx imsemmi u jikkostata n-natura u l-portata tal-ħsarat li ġew riskontrati. Di fatti, il-Perit Michael Lanfranco, ikkummissjonat mis-Sur Cesenni, ħejja rapport fejn ikkonkluda kjarament illi l-istess garaxx kien jinsab fi stat mwiergħi u li b'riżultat ta' ċaqlieq li kien seħħ fil-ħajt komuni ta' bejn il-propjeta' appartenenti lil Cesenni Corporation u l-propjeta' adġaċenti, kemm il-garaxx sottostanti kif ukoll il-propjeta` sovrastanti l-istess kienu fi stat perikolanti ferm, b'possibilita` serja li l-bini seta' anke jikkrolla (vide **DOK C**).*

8. *Malli ġara hekk, Roberto Cesenni flimkien mal-konsulent legali tiegħu għamlu rapport mal-għassa tal-pulizija ġewwa l-Belt Valletta, fejn anke talbu illi jsir kuntatt mas-Sinjura Esposito sabiex din tivvaka mill-fond b'mod immedjat, u ikkomunikaw separatament mas-sidien tal-propjeta' adġaċenti sabiex inter alia jittieħdu l-prekawzjonijiet xierqa.*

9. *Illi minn informazzjoni li rċieva s-Sur Cesenni, irriżulta illi s-sidien tal-fond li jinsab biswit il-propjeta' tas-soċjeta' Cesenni Corporation kienu ġja talbu lill-konvenuta tivvaka mill-fond tal-istess soċjeta' diversi ġimgħat qabel u kienu anke offrewlha akkomodazzjoni alternattiva sakemm isiru x-xogħlijiet meħtieġa biex l-istruttura ta' entrambi l-binjiet, ossia dik tar-rikorrent nomine u tas-sidien l-oħra, tiġi mqiegħda fis-sigur. Madanakollu, l-konvenuta rrifjutat.*

10. *Tentattivi oħra da parti tas-sur Cesenni stess, u addirittura tal-pulizija, wkoll ma sarrfu f'xejn, b'dan illi l-konvenuta għadha qed tirrisjedi fil-fond*

tas-soċjeta' Cesenni Corporation sal-ġurnata tal-lum minkejja r-riskji assoċjati.

11. *Illi apparti l-ħsarat evidenti fil-garaxx sottostanti l-propjeta' mikrija lill-konvenuta, jirriżulta li anke din tal-aħħar - ċioe' l-propjeta' bin-numru 62 - qegħda fi stat imwiergħi.*

12. *Illi tenut kont tal-premess, is-soċjeta' Cesenni Corporation jeħtiġilha twettaq minnufiħ ix-xogħlijiet kollha, inkluż dawk strutturali, li huma meħtieġa sabiex jiġu rimedjati l-ħsarat preżenzjalment misjuba fil-fond bin-numru 62, fi Triq Marsamxett, Valletta, kif ukoll fil-garaxx sottostanti, u dan sabiex jiġi eliminat inter alia kwalsiasi riskju ta' deterjorament ulterjuri tal-binja kumplessiva.*

13. *F'dan ir-rigward ir-rikorrent nomine ġie kostrett jinvoka l-Artikolu 3 u 4(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jingħata permess ma jġeddidx il-lokazzjoni li teżizti llum il-ġurnata bejn il-partijiet fir-rigward tal-fond bin-numru 62 ġewwa Triq Marsamxett, Valletta u dan in vista tal-ħsarat estensivi li żviluppaw fl-istess fond, kif ukoll tax-xogħlijiet li jinħtieġu fiċ-ċirkostanzi sabiex tali ħsarat jiġu rimedjati. Għalhekk, l-esponenti nomine għandha ħtieġa tirriprendi l-pussess tal-fond sabiex twettaq alterazzjonijiet u/jew xogħlijiet li ma jikkwalifikawx bħala tiswijiet ordinarji;*

14. *Illi in linea mas-suespost u għar-raġunijiet ġja premessi, kontesetwalment ma' dan ir-rikors qiegħed jiġi ppreżentat ukoll rikors b'urġenza sabiex dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, tenut kont taċ-ċirkostanzi u l-urġenza tal-każ u sabiex jiġi eliminat kull riskju ta' perikolu għall-konvenuta, jordna illi l-istess konvenuta tivvaka mill-fond b'mod immedjat.*

Għaldaqstant, l-esponenti nomine umilment jitlob illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1. *Jawtorizza lir-rikorrent nomine sabiex ma jġeddidx il-kirja bejn is-soċjeta' Cesenni Corporation S.R.L u l-konvenuta Josephine Esposito in konnessjoni mal-fond bin-numru 62, Triq Marsamxett, Valletta, oltre l-iskadenza li jmiss, ossia l-aħħar ta' Lulju, 2022, b'dan illi tali lokazzjoni għandha titqies itterminata ai termini tal-Artikolu 4(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta mal-iskadenza li jmiss;*

2. *Jordna l-iżgumbrament tal-konvenuta in linea tal-ewwel talba fi żmien qasir u perentorju;*

3. *Jagħti kwalunkwe provvediment ieħor li jidhirlu xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi;*

Ra dak li seħħ quddiem dan il-Bord kif qabel presedut tas-27 ta' Lulju 2022 fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Kylie Ann Borg Marks[2].

Ra r-rapport peritali mressaq fil-11 ta' Awwissu 2022[3].

Ra r-rikors tar-rikorrenti mressaq fl-24 ta' Awwissu 2022[4] b'talba sabiex a tenur tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tiżdied talba sabiex il-kirja tiġi dikjarata terminata ai termini tal-artikolu 1571 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[2] Verbal relattiv jinsab a fol 43 tal-proċess.
[3] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[4] Dan jinsab a fol 71 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata (għar-rikors promotur) imressqa fil-24 ta' Awwissu 2022[5] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponenti tiddetjeni titolu validu ta' kera skont il-ligi u hija dejjem hadet hsieb il-fond bhala bonus paterfamilias u dejjem onorat l-obbligi taghha qua inkwilina kif ser jirrizulta mill-provi.*

2. *Illi l-esponenti dejjem hallset il-ker dovuta skont il-ligi bl-ahhar pagament ikun dak ghall-iskadenza minn Lulu 2022 sa Awissu 2023 (Cedola fil-morti tal-Magistrati bin-numru 2473/2022.*

3. *Illi l-esponenti ma hija bl-ebda mod responsabbli ghall-hsarat strutturali li hemm fil-fond mikri lilha ossia 62, Marsamxett Road, Valletta izda tali gew ikkawzati minn traskuragni u negligenza fix-xogholijiet li kienu qed isiru fil-proprjeta' adjacenti u fir-rigward ta' dan l-esponeneti stess minnufih ghamlet rapport fl-Ghassa Tal-Pulizija tal-Belt Valletta nhar l-4 ta' Dicembru 2021 (rapport numru 1/A/4547/2021).*

4. *Illi l-esponenti jehtiegilha dan il-fond ghaliha innifisha stante illi din hija l-unika residenza taghha sa mit-twelid u dan il-fond huwa importanti u essenzjali ghall-ghixien taghha stante illi jekk tali abitazzjoni residenzjali tittiehdilha hija ser tispicca minghajr saqaf fuq rasha.*

[5] A fol 76 tal-proċess.

5. *Illi tenut kont tas-suespost il-kawza tantata mir-rikorrenti ma tista' qatt tirnexxi stante li ma jezistux l-estremi stipulati fil-ligi sabiex jigu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti u ghandhom jigu respinti in toto.*

Ra x-xhieda tal-Perit Joanna Spiteri Staines, Conrad Borg, Ian Galea, Kimberly Pisani u Andrew Xuereb[6].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel impoġġi tat-28 ta' Settembru 2022 fejn ġiet milqugħa t-talba a tenur tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, imsemmija aktar qabel[7].

Ra n-nota tas-soċjetà rikorrent tat-30 ta' Settembru 2022[8] fejn ġiet miżjuda l-premessa u t-talba wara d-digriet tat-28 ta' Settembru 2022.

Ra r-risposta ulterjuri tal-intimata mressqa fit-12 ta' Ottubru 2022[9] fejn ġie eċċepit hekk:

i) *Illi l-Artikolu 1571 tal-Kodici Civili ma japplikax ghac-cirkustanzi fil-kawza odjerna;*

ii) *Illi l-esponenti bl-ebda mod ma tahti ghall-hsarat li garbet il-propjeta' in kwistjoni izda se mai dawn gew ikkagunati minn negligenza da parti ta' terzi persuni u ghalhekk ir-rikorrenti huma fl-obbligu qua sidien li jikkawtelaw id-dritt ta' inkwilinat li ghandha l-esponenti u jipprocedu*

[6] Ilkoll magħmula fis-seduta tat-28 ta' Settembru 2022.
[7] A fol 86 tal-proċess.
[8] A fol 170 tal-proċess.
[9] A fol 171a tal-proċess.

kontra min huwa responsabbli u mhux kif qed jippruvaw jaghmlu juzaw dawn ic-cirkustanzi a skapitu tal-esponenti;

iii) *Illi kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza din it-talba hija ghal kollox infondata u t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda.*

Ra x-xhieda ulterjuri ta' Conrad Borg[10] u n-nota b'dokumenti mressqa mill-intimata[11].

Ra n-nota tal-intimata, imressqa fit-3 ta' Novembru 2022[12], kontenenti inventarju.

Ra l-affidavit ta' Roberto Cesenni[13].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[14].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Onor. Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn din il-Qorti preseduta mill-Maġistrat Josette Demicoli ġew assenjati lil din il-Qorti kif issa preseduta[15].

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimata, imressqa fl-14 ta' Ġunju 2023[16].

---

[10] Seduta tat-13 ta' Ottubru 2022.
[11] A fol 185 tal-proċess.
[12] A fol 196 tal-proċess.
[13] Verżjoni bl-Ingliż tibda a fol 211 tal-proċess.
[14] A fol 237 tal-proċess.
[15] A fol 238 *et seq* tal-proċess.
[16] Nota relattiva tinsab a fol 256 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023 fejn, b'riferiment għal digriet preċedenti tal-4 ta' Novembru 2022[17], dan il-Bord varja dak id-digriet fis-sens li kkonfermaħ fejn kien ġie ordnat li l-intimata momentarjament tmur tirrisjedi f'indirizz ieħor a spejjeż tar-rikorrent u ordna lis-soċjetà rikorrenti issib fond ukoll għal-ħażna tal-mobbli tal-intimata. Dakinhar ġie maħtur L-Avukat Marco Ciliberti[18] sabiex jieħu x-xhieda in kontro-eżami ta' Roberto Cesenni, b'mod telematiku.

Ra n-nota tal-Avukat Marco Ciliberti mressqa fis-7 ta' Settembru 2023, bit-traskrizzjoni tax-xhieda minnu mwettqa[19].

Ra x-xhieda ulterjuri ta' Conrad Borg[20].

Ra n-nota tal-intimata mressqa fit-30 ta' Ottubru 2023, kontenenti dikjarazzjoni ġuramentata ta' Natalina Grima[21].

Ra t-tweġibiet tal-Periti Membri Tekniċi għad-domandi tal-intimata, mressqa fl-14 ta' Diċembru 2023[22].

Sema' x-xhieda tal-Avukat Marco Ciliberti, Ian Galea, Perit Kenneth Rausi, Perit Michael Lanfanco u l-Perit Mariello Schembri[23].

Sema' x-xhieda ulterjuri tal-Perit Joanna Spiteri Staines[24].

---

[17] Dan ma kienx jinsab in atti u kopja tiegħu ġiet imressqa f'din is-seduta,
[18] Dak iż-żmien il-Bord ma kellhux Assistent Ġudizzjarju addett miegħu.
[19] Din tinsab a fol 381 tal-proċess.
[20] Seduta tat-30 ta' Ottubru 2023.
[21] A fol 420 tal-proċess.
[22] A fol 464A tal-proċess.
[23] Ilkoll mismugħa fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2024.
[24] Seduta tas-26 ta' Frar 2024.

Sema' x-xhieda ta' Dr. Philip Manduca[25].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet mirquma tar-rikorrenti *nomine* mressqa fil-15 ta' Mejju 2024[26].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet mirquma tal-intimata mressqa fil-15 ta' Lulju 2024[27].

Ra d-digriet tal-25 ta' Novembru 2024[28], permezz ta' liema l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat

Ili l-provi, sa fejn dawn huma rilevanti għal dan il-każ, kienu s-segwenti.

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet **il-Perit Joanna Spiteri Staines.** In eżami[29] tispjega li hija taħdem fis-settur ta' bini antik u ġiet imqabbda mill-avukat tas-soċjetà rikorrenti sabiex taċċedi fil-fond in kwistjoni. Tgħid li għamlet spezzjoni xi ftit ġimgħat qabel ix-xhieda (din ingħatat fit-28 ta' Settembru 2022) u wara li tagħti rendikont ta' dak li sabet tgħid li skond hi l-fond m'għadux wieħed abitabbli. Ġara li fil-binja maġenb il-fond kien hemm kollass u b'hekk il-fond mertu tal-proċeduri spiċċa wieħed perikolanti. Sar rapport ta' *Dangerous Structure* u x-xhued tgħaddi sabiex tagħti deskrizzjoni tax-xogħol meħtieġ sabiex il-binja tkun sigura. Jista' jsir xogħol temporanju sabiex l-intimata tibqa tgawdi l-

[25] Seduta tal-15 ta' April 2024.
[26] Din tibda a fol 668 tal-proċess.
[27] Din tibda a fol 690 tal-proċess.
[28] A fol 708A tal-proċess.
[29] Xhieda relattiva tibda a fol 91 tal-proċess.

fond sakemm isir xogħol aktar estensiv. Fil-kontro-eżami[30] tgħid li huwa bla dubju li l-ħsara seħħet minħabba xogħol magħmul fil-fond biswit.

Illi fil-kontro-eżami[31], **l-istess xhud** terġa tagħti deskrizzjoni ta' dak li sabet waqt l-aċċess. Hija kienet taf li fil-fond maġenb dak mertu tal-kirja kien hemm diġà applikazzjoni ta' *dangerous structure* u tispjega li attwalment, sakemm isir ix-xogħol hemmhekk, l-arkati jimbuttaw fuq il-ħajt. Sal ħin tax-xhieda, ix-xogħol kien għadu ma sarx għaliex kienet qiegħda tistenna li jsir xogħol fil-fond biswit.

Illi xehed ukoll **Conrad Borg.** In eżami[32] jispjega li huwa direttur tas-soċjetà GP Bord Holdings Ltd, liema soċjetà hija sid ta' fond 60, Marsamxetto Road, Valletta, biswit il-fond mertu tal-lokazzjoni. Il-fond ingħata b'ċens mill-Gvern, sabiex jiġi żvillupat. Ġara li waqt maltempata, l-ilma inġabar fuq is-saqaf u xpakka il-ħajt diviżorju. Sar rapport l-Għassa, u l-inkwilina ġiet offruta post alternattiv. Saret applikazzjoni wkoll għal *dangerous structure*. Iċ-ċavetta tar-residenza alternattiva ġiet mgħoddija lil intimata, iżda sa fejn kien jaf hi ma marritx tgħix hemm. Fil-kontro-eżami[33] jiċċara li ma jafx jekk l-inkwilina marritx tgħix b'mod temporanju fil-fond alternattiv. Jgħid li hu ma kellux kuntatt mas-sid tal-fond. Damu xi xahar xahrejn sabiex għamlu kuntatt miegħu. Jgħid li huma għamlu xogħol riparataroju fil-fond tagħhom, iżda għal dak li jikkonċerna l-fond fejn tirrisjedi l-intimata dan irid jarah is-sid. F'xhieda ulterjuri[34] għadda sabiex eżebixxa ċ-ċertifikat tad-*dangerous structure* imsemmi aktar qabel.

---

[30] Dan jibda a fol 97 tal-proċess.
[31] Xhieda tibda a fol 611A tal-proċess.
[32] Xhieda relattiva tibda a fol 101 tal-proċess.
[33] Dan jibda a fol 104 tal-proċess.
[34] Din tibda a fol 173a tal-proċess.

Illi **Conrad Borg** reġa' xehed in kontro-eżami ulterjuri[35] u jibda billi jispjega li s-soċjetà tiegħu saret sid tal-fond biswit dak mertu ta' dawn il-proċeduri fis-sena 2016. Din intrebħet wara sejħa pubblika sabiex tiġi żviluppata. F'Diċembru kien waqa' s-saqaf u b'hekk saret applikazzjoni għal struttura ta' perikolu. Tellgħu blokki tal-konkos u travi tal-ħadid. Ix-xogħlijiet approvati tlestew, iżda għad irid isir xi xogħol minn ġewwa. Ma jafx jgħid jekk l-ittra uffiċjali mibgħuta mis-soċjetà rikorrenti[36] ma ġietx imwieġba. Huma offrew lill-intimata sabiex tmur ġewwa fond ieħor tagħhom stess u kien qbil li jsir ħlas mis-soċjetà rikorrenti.

Illi xehdet ukoll **Kimberly Pisani.** In eżami[37] Hija tgħaddi sabiex teżebixxi żewġ rapporti magħmula lil Pulizija Eżekuttiva. Wieħed sar fl-4 ta' Diċembru 2021, li jikkonċerna *dangerous structure* u sar mill-intimata. L-ieħor sar fit-3 ta' Mejju 2022 minn Roberto Cesseni, ukoll rigwardanti l-istess propjetà. Ma jidhirx li ttieħdu xi proċeduri kriminali.

Illi xehed ukoll **Andrew Xuereb**, rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar. Huwa jgħid[38] li l-Awtorità tintervjeni biss f'każ ta' sentenza tal-Qorti li tordna l-iżgumbrament.

Illi xehed ukoll **l-Iġinier Roberto Cesenni.** Fl-affidavit[39] jgħid li huwa direttur ta soċjetà Cesennti Corporation Srl. Fis-sena 2014 huma iddeċidew li jixtru dar ġewwa Valletta. Jgħid li s-soċjetà għamlet dan il-pass għaliex sabet li dan seta jkun investiment tajjeb. L-ideja kienet li l-fond jiġi rranġat u l-kumpannija mbagħad tużaħ bħala uffiċju. Possibbilment, kien hemm ħsieb ukoll li jinkera l-garaxx sottostanti. Qabel ma sar ix-xiri, sar jaf li l-fond kien mikri b'kera protetta.

[35] Dan jibda a fol 408 tal-proċess.
[36] Fejn din ħejjet intimazzjoni għad-danni.
[37] Xhieda tibda a fol 160 tal-proċess.
[38] Xhieda tinsab a fol 168 tal-proċess.
[39] Dan jibda a fol 211 tal-proċess.

Sa fejn jaf hu, din qatt ma tħallset direttament lis-soċjetà, għad li sar jaf li din qiegħda tiġi depożitata l-Qorti. Jagħti rendikont ta' kif tħallas l-ammont għax-xiri. Jgħid li hu ma kienx stazzjonat Malta u ġie lura hanwhekk fis-sena 2022. Mar-ritorn mar jara l-garaxx u ma ra xejn stramb, minn barra. Madanakollu malli daħal sab diżastru. Malli sab hekk, ħareġ barra u ra li fil-fond biswit kien hemm ħsara konsiderevoli. Huwa immedjatament ingaġġa s-servizzi ta' perit u avukat u sar rapport formali lill-Pulizija Eżekuttiva. Il-Pulizija infurmatu li kien diġà daħal rapport mill-inkwilina. Jgħid li l-intimata ma nfurmatux, għad li skond hu hija kienet taf bl-eżistenza tas-soċjetà rikorrenti. Wara li sar jaf li s-sid tal-fond biswit kien għamel kuntatt mal-intimata u offra akkomodazzjoni alternattiva, huwa nieda dawn il-proċeduri. Il-Periti kollha qalu li l-fond huwa perikoluż. Għad li meta huwa aċċedda fil-fond in kwistjoni sabiex li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni ġenerali, kien indiskuss li l-fond bata' ħsara minħabba dak li seħħ fil-fond biswit. Jgħid li huwa nġust li s-soċjetà titħallas ammont miżeru f'kera meta ħa jkollha tħallas ferm aktar biex issib post ieħor lill-intimata sakemm isir ix-xogħol.

Illi **l-istess xhud,** fil-kontro-eżami[40] jiċċara li l-ideja inizjali kienet li l-garaxx jintuża bħala uffiċju u mhux id-dar. Ma tantx jiftakar meta iltaqa' ma l-intimata wara li s-soċjetà tiegħu saret is-sid. Bejn is-snin 2016 u 2021 ma sarx kuntatt magħha, u ma saritx diskussjoni dwar kif kienet sejra titħallas il-kera. Ma jirriżultalux li s-soċjetà niedet proċeduri kontra GP Borg Holdings Limited rigwardanti l-ħsarat. Dwar id-depożiti jgħid li dawn ma ġewx notifikati. Ma jafx jgħid meta l-intimata ingħatat iċ-ċwievet tal-fond alternattiv. Fil-ħin tax-xhieda tiegħu ix-xogħlijiet fid-dar ma kienux bdew, iżda kien qiegħed jipprova jibda. Ma jafx jgħid kemm ħa jdumu x-xogħolijiet. Fir-rieżami[41] jgħid li huwa inġinier. Għad li pprova jsib post ieħor alternattiv għall-intimata, ma rnexxilux.

---

[40] Dan jibda a fol 384 tal-proċess.
[41] Dan jibda a fol 403 tal-proċess.

Illi xehdet ukoll l-intimata **Josephine Esposito.** Fl-affidavit[42] tagħha tispjega li ilha tgħix fil-fond in kwistjoni sa mit-twelid tagħha u baqgħet tgħix hemm waħedha wara l-mewt tal-ġenituri tagħha. Ir-residenza hija mqassma fuq tlieta sulari u taħt il-fond hemm ukoll garaxx li mhux formanti mill-kirja. Fis-sena 1992 il-fond kien inbiegħ lil Belt Limited u din ma baqatx taċċetta l-kera. Wara l-mewt ta' omma fis-sena 2004 hija rċeviet korrispondenza minn Belt Limited li skond din, l-intimata kienet qiegħda tirrisjedi fil-fond mingħajr titolu. Il-kera baqgħet tiġi depożitata l-Qorti. Hija kienet għarrfet lil Belt Limited bil-ħtieġa ta' xogħlijiet strutturali, iżda din m'għamlet xejn u għaliex l-intimata għamlet xogħlijiet hi, sa fejn felħet. Fis-sena 2016, il-fond (u l-garaxx) nbiegħu lil soċjetà estera, s-soċjetà rikorrenti. L-intimata ma ġietx infurmata b'dan u ħadt ma ġie jkellimha, la fuq il-kera u wisq anqas fuq xi tiswijiet straordinarji. Fil-fatt, il-kera baqgħet tiġi depożitata kontra Belt Limited. Kien biss fis-sena 2020 meta hija marret tagħmel riċerka fuq Belt Limited (minħabba suspett li din kienet ġiet likwidata) li sabet li l-fond kien inbiegħ u saret taf li l-amministratur tagħha ma kienx jersaq lejn Malta. Tgħid li s-soċjetà rikorrenti kienet taf bl-istat tal-fond tagħha għaliex kienu daħlu applikazzjoni mal-Awtorità' tal-Ippjanar rigwardanti tibdil fil-garaxx (sabiex dan isir stabbiliment tal-ikel u xorb). Fl-4 ta' Diċembru 2021 għal ħabta tas-sagħtejn u nofs ta' filgħodu kien hemm theżżiż għaliex kien iġġarraf il-fond biswit tagħha. Hija marret minnufih tagħmel rapport. Dan it-tiġrif ikkawża ħsara gravi fil-fond tagħha u hemm numru ta' konsenturi. Il-kumpannija GP Borg Holdings Limited, is-sid tal-fond biswit offrilha post sakemm isiru xogħlijiet, iżda hi m'aċċettatx għaliex beżgħet li dak jista' jitfisser abbandunament tal-kirja. Ma kellhiex biża għal-ħajjitha għaliex hi kienet qiegħda tuża l-aktar il-parti ta' wara tal-binja, li skond hi huwa sigur. Fl-4 ta' Novembru 2022 dan il-Bord diversament presedut kien ħareġ digriet sabiex hija tmur tgħix ġewwa fond ieħor a spejjeż tas-soċjetà rikorrenti u hekk għamlet. Tagħlaq billi tinsisti li s-soċjetà

[42] Affidavit jinsab a fol 259 tal-proċess.

rikorrenti kienet taf bil-kirja qabel ma xtrat il-fond, u l-ħsarat ma ġewx ikkaġunati b'nuqqas tagħha. Ġie anness faxxiklu ta' dokumenti rilevanti u msemmija fix-xhieda.

Illi xehdet ukoll **Natalina Grima.** Fl-affidavit tagħha[43] tgħid li hija tiġi oħt l-intimata u kienet toqgħod fil-fond sas-sena 1987. Dwar riparazzjonijiet tgħid li omma qatt ma ngħatat għajnuna mis-sid ta' qabel. Dakinhar tal-inċident l-intimata ċemplitilha. Wara li sar l-inċident il-fond sarlu l-ħsara. Ma setgħetx toffrilha l-post tagħha.

Illi xehed ukoll **Ian Galea**, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar[44] dwar l-applikazzjonijiet għall-istrutturi fil-perikolu rigwardanti kemm il-fond 60 u 62, dak konċernanti dawn il-proċeduri.

Illi xehed ukoll **il-Perit Kenneth Rausi.** Imressaq mill-intimata[45], jikkonferma r-rapport tiegħu u jispjega li minħabba d-dannu fallew l-arkati u mbeżaq il-ħajt. Fil-kontro-eżami[46] jgħid li hemm mezz fejn il-ħajt jinħatt mingħajr ma jinħatt il-ħajt kollu.

Illi xehed ukoll **il-Perit Michael Lanfranco.** Imressaq mill-intimata[47] jispjega li fil-fond in kwistjoni qatt ma daħal iżda għamel spezzjoni tal-garaxx sottostanti. Jagħti deskrizzjoni tal-ħsarat li sab hemmhekk.

---

[43] Dan jibda a fol 421 tal-proċess.
[44] Xhieda relattiva tibda a fol 474 tal-proċess.
[45] Xhieda relattiva tibda a fol 574 tal-proċess.
[46] Dan jibda a fol 577 tal-proċess.
[47] Xhieda tibda a fol 579 tal-proċess.

Illi xehed ukoll **il-Perit Mariello Spiteri.** Imressaq mill-intimata[48] jgħid li huwa kien ġie ingaġġat sabiex japplika għax-xogħlijiet fil-postijiet biswit dik mertu tal-lokazzjoni. Dwar l-applikazzjoni hekk imsejjħa *dangerous structure* jagħti wkoll deskrizzjoni ta' dak li sab wara l-inċident. Jgħid li hemm ħtieġa li l-fond ikun vaganti sabiex isiru xogħlijiet ta' riparazzjoni. Jagħti deskrizzjoni tax-xogħlijiet neċessarji sabiex il-post jitqies sigur u mbagħad isir restawr wara. Dawn għandhom jieħdu madwar sena. Qabel ma sar dan l-inċident, il-post (dak fejn sfronda s-saqaf u mhux dak mertu ta' dawn il-proċeduri), il-post kellu bżonn *upgrading* iżda ma kellux nuqqasijiet strutturali. Jgħid li fil-fond in kwistjoni kien jidher li kien hemm xi nuqqas ta' manutenzjoni, iżda l-kwistjoni tal-ħsarat hija kollha ġejja mill-inċident.

Illi xehed ukoll **il-Perit Karl Cutajar.** Imressaq mill-intimata[49] jgħid li huwa kien spezzjona l-fond mertu tal-kirja, u ġie mqabbad mill-Pulizija u sab li kien hemm konsenturi fil-ħajt. Huwa tela' fil-fond u sab li kien waqa' s-saqaf tal-post maġenbu.

Illi xehed ukoll **Dr. Philip Manduca.** Imressaq mill-intimata[50], huwa sempliċiment jikkonferma li huwa deher fuq il-kuntratt tal-akkwist mis-soċjetà rikorrenti, bħala likwidatur tas-soċjetà Belt Limited. Sa fejn jaf hu, s-soċjetà rikorrenti kienet taf bil-kirja.

Illi finalment, kif indikat hawn fuq, f'dawn il-proċeduri ġew maħtura **l-Periti Robert Musumeci u Kylie Ann Borg Marks**. Fir-rapport tagħhom[51] jgħid li fil-livell terran il-ħsara strutturali kienet waħda limitata, iżda mhux l-istess rigwardanti il-bqija tal-fond, speċjalment il-parti ta' quddiem tas-sulari l-oħra.

[48] Xhieda relattiva tibda a fol 583 tal-proċess.
[49] Xhieda relattiva tibda a fol 595 tal-proċess.
[50] Xhieda tibda a fol 652 tal-proċess.
[51] Dan jibda a fol 40 tal-proċess.

Jgħidu però li l-fond jinsab fi stat perikoluz u ma jistax attwalment jitqies *fit for habitation*. Teżisti possibbiltà li l-parti tal-quddiem iċċedi u mhux eskluż li dan seħħ minħabba x-xogħlijiet fil-binja biswit dik in kwistjoni. Jgħidu li sakemm isir ix-xogħol, l-inkwilina trid tingħata residenza oħra. Imbagħad fit-tweġibiet għall-mistoqsijiet magħmula mill-intimata[52] jaqblu li jekk isiru t-tiswijiet strutturali kemm fil-fond in kwistjoni u dak biswit, m'għandu jkun hemm xejn x'iwaqqaf li l-fond mertu ta' din il-kawża jirrendi ruħu *fit for habitation*. Ma jaqblux li l-fond irid jinħatt kollu, iżda x-xogħol huwa wieħed ta' natura sostanzjali.

Illi magħmul dan ir-rijepilogu, imiss li kull kawżali[53] tiġi eżaminata b'mod separat. Qabel xejn peró l-Bord sejjer jindirizza argument li tressaa mill-intimata fil-bidu tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħha.

1) **Kumment rigwardanti Parti 2.1 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet responsiva tal-intimata**

Illi qabel ma jiġi trattat l-mertu tal-azzjoni hawn promossa, il-Bord iqis li għandu jgħaddi kumment qasir dwar argument li ġie mressaq mil-intimata fin-nota responsiva. Hawnhekk[54] hija tgħid li wara li dan il-Bord kif qabel impoġġi ippermetta żieda fil-kawżali, ġie li l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti issa spiċċat waħda inkoċepibbli għaliex fiha kawżali u talbiet kontradittorji.

---

[52] A fol 464D tal-proċess.

[53] Dwar l-importanza ta' kawżali quddiem dan il-Bord, jiġi senjalat dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef**, (App Ċiv Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018. Bl-istess mod, issir referenza għal dak li seħħ fil-proċeduri fl-ismijiet **Charles Borg *pro et noe* vs Helen Scicluna,** (App Ċiv Nru: 105/2000) finalment deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Marzu 2016.

[54] Parti rilevanti tibda a fol 696 tal-proċess.

Illi rispettosament, il-Bord ma jarax kif huwa jista' jew għandu jippreokkupa ruħu fuq dan l-argument (jew aħjar eċċezzjoni) li l-intimata għoġobha tressaq, b'sorpriża għalih u agħar, għas-soċjetà rikorrenti, meta din ma ressqitx din id-difiża b'mod formali. Bil-liġi, ir-regola ġenerali[55] trid li kull eċċezzjoni titressaq f'waqtha u b'mod formali. Dan sakemm dik l-eċċezzjoni ma tkunx waħda minn dawk indikati fl-artikolu 731 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew sakemm din ma tkunx waħda perentorja[56]. Sakemm l-eċċezzjoni ulterjuri titqies ta' sura perentorja, awtoritá ġudikanti għandha tqis l-istess[57], iżda dan sakemm dik tkun in-natura vera tal-eċċezzjoni[58].

Illi fil-fehma tal-Bord, eċċezzjonijiet perentorji huma dawk l-eċċezzjonijiet li jekk jintlaqgħu imewtu għal dejjem il-mertu t'azzjoni partikolari, b'mod peró li dik l-istess kwistjoni ma tkunx tista' terġa titressaq bħala proċess ġudizzjarju ieħor[59]. Dan l-argument tal-intimata m'huwiex wieħed minn dawn l-eċċezzjonijiet u għalhekk ma kellux jiġi inkluż bil-moħbi fin-nota. Dan il-Bord kif qabel impoġġi, meta laqa' ż-żieda fil-kawżali u t-talbiet, kien akkorda żmien għoxrin jum lill-intimata sabiex tressaq risposta ulterjuri. Fost dawk l-eċċezzjonijiet hija għażlet li ma ssemmix dan l-argument.

[55] Artikolu 728 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta

[56] Fost oħrajn, issir referenza gas-sentenza fl-ismijiet **Paul Fiorentino *et* vs David Jones *noe*,** (App Ċiv Nru: 1251/94) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2018.

[57] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Kevin Azzopardi vs L-Onorevoli Prim Ministru *et*,** (Ċit Nru: 758/2009) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Marzu 2014 (mhux appellata).

[58] Ara s-sentenza fl-ismijiet **Palm Shipping Agency Limited vs Korporazzjoni Enemalta,** (App Ċiv Nru: 1266/2011/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede superjuri) nhar il-15 ta' Ġunju 2023.

[59] Fis-sentenza fl-ismijiet **Pauline Brockdorff vs Mondial Travel,** (App Ċiv Nru: 2/2008) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) mogħtija fit-28 ta' Novembru 2008 fejn ingħad hekk: *"Huwa konkordament ricevut illi eccezzjonijiet perentorji fuq il-mertu, dwar liema huwa applikabbli l-artikolu riprodott, huma dawk li jekk jintlaqghu jezawrixxu ghal kollox il-mertu b'mod li l-kawza ma tistax terga' tigi proposta kontra l-istess konvenut".*

Illi ukoll, f'paragrafu partikolari[60] tindika li hija aggravata bid-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut. Dan jista' jkun minnu, imma s-soluzzjoni tagħha semmai kienet li timxi skond dak li jrid l-artikolu 229(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, jew, skond l-eżitu ta' din is-sentenza, t'appella minnu b'mod finali, ġaladarba din tingħata.

Illi għalhekk dan l-argument m'huwiex sejjer jiġi kkunsidrat.

2) **<u>Mertu – Artikoli 3 u 4(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.</u>**

Illi mill-ewwel jingħad, u dan irriżulta ċar, kważi b'mod li lanqas kien fattur kontrastat bejn il-partijiet, li r-raġuni tal-ħsara fil-fond mertu tal-lokazzjoni ma ġiex ikkawżat mill-inkwilina stess, kemm b'mod attiv u lanqas passiv, iżda r-riżultat tas-sura attwali tal-fond kienet biss dak li seħħ fil-fond biswit, meta s-saqaf ta' dan ikrolla.

Illi s-soċjetà rikorrenti qiegħda issejjes din l-azzjoni b'mod prinċipali fuq l-artikoli 3 u 4(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa, skond l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[61], hemm tlett tip ta' permessi li jistgħu jintalbu lil-Bord, 1) li l-kera ma tiġġeditx 2) li l-korrispettiv tal-kera jiġi miżjud 3) li l-Bord jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-relazzjoni lokatizzja. Is-soċjetà rikorrenti għażlet li titlob permess uniku, u ċioé li l-Bord jawtorizzaha ma ġġedditx iktar din il-kirja. Dan qiegħda tagħmlu għaliex skond hi, peress li hemm ħtieġa li hija tagħmel xogħlijiet li m'humiex ta' natura ordinarja, hemm lok li jiġi dikjarat li din il-kirja hija waħda mitmuma.

---

[60] Paragrafu 28 tan-nota.
[61] Dan jgħid hekk:

Illi l-Bord jgħid li dan l-argument, fil-fatti ta' dan il-każ, huwa ħażin. Għal dan il-Bord huwa għal kollox kontrosens li l-artikoli utilizzat jingħataw it-tifsira li trid is-soċjetà rikorrenti.

Illi kif diġà rajna, huma tlieta l-permessi li jistgħu jintalbu. Fil-fehma tal-Bord, l-artikolu 4(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (u sa ċertu punt, anke l-artikolu 3) għandu jinqara fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-artikolu, li ndubbjament qiegħed jirreferi għall-artikolu 4(a)[62] tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti drittijiet lil sid il-kera sabiex tiġi determinata kera iktar oneruża skond il-valur tax-xogħlijiet. Dan ifisser, fil-fehma tal-Bord, li f'każ bħal dan, fejn hemm ħtieġa ta' riparazzjonijiet ta' natura strutturali, il-permess li jista' jintalab huwa dak rigwardanti l-għoli tal-kera u mhux ukoll it-terminazzjoni tagħha.

Illi hemm raġuni loġika wkoll għaliex qiegħed jingħad hekk. Ma jagħmel l-ebda sens li filwaqt li inkwilina tista' tbagħti s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament minħabba inadempjenza attiva[63] jew passiva tagħha[64], fir-rigward ta' ħafna ħsara,

---

[62] Dan qiegħed jingħad għaliex l-artikolu 5(1) jibda hekk: "f*il-każ imsemmi* ***fis-subartikolu (1)(a)*** ***tal-aħħar artikolu qabel dan*** *.......****(enfasi tal-Bord*****).** Issa, permezz tal-ATT XXIV tas-sena 2021, ġie mdaħħal fil-liġi tagħna l-artikolu 4A u dan bejn l-artikoli 4 u 5. Huwa ovvju li l-leġislatur naqas milli jieħu ħsieb li tinbidel id-diċitura tal-artikolu 5, biex dan jirrefletti li l-artikolu ta' qabel inbidel. Bl-istess mod, l-artikolu 5(1) jagħmel referenza għas-subartikolu (1)(a). Dan għaliex l-artikolu 4, qabel l-emendi tas-sena 2021 kellu żewġ sub-artikoli. Hija ħasra li l-liġi tal-kera, spezzettata kif diġà hi fuq diversi liġijiet, isirulha tali emendi b'mod individwali mingħajr ħarsa lejn il-liġi sħiħa, anke sabiex, purament fuq aspett ta' kitba, tiġi tagħmel sens loġiku.

[63] Dan fis-sens li xi rikorrenti juri li ħafna ħsara ġiet ikkawżata minn inkwilin. Fost diversi issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Grazio Gerada vs Salvatore Pace *et,*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Marzu 1984 u fejn ingħad hekk: *"Mhux biżżejjed li r-rikorrent appellant jipprova li l-kerrej ikkaġuna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn ġew ikkaġunati mill-kerrej.*

[64] F'każ fejn inkwilin ma tkunx għarrfet lis-sid bid-dannu u bil-ħtiġea ta' xogħolijet, b'mod li jippermetti li dan jaggrava. Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Oliver Bohner *pro et noe* vs Joseph Debono *et,*** (App Nru: 74/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Novembru 2019. F'dik is-sentenza, b'riljev minn sentenzi preċedenti,

tista' wkoll tispiċċa bl-istess riżultat (għalkemm dejjem wieħed marbut ma jedd personali) f'każ fejn ikun hemm dannu ikkaġunat minn terz, mhux bi ħtija tagħha. Bl-argument tas-soċjetà attriċi allura, jista' jagħti l-każ li sid il-kera jonqos hu stess milli jwettaq dak li, skond il-liġi, huwa obbligat li jagħmel u imbagħad juża dak l-istess nuqqas sabiex iwaqqaf il-kirja. Bl-istess mod, jekk jiġi aċċettat l-argument tas-soċjetà rikorrenti, ikun ifisser li kull dannu strutturali jkun

---

kien ġie mfakkar hekk: *"Illi f'dawn l-aggravji l-appellanti jsemmu li parti mill-manutenzjoni necessarja fil-fond kienet inkombenti fuq is-sid u dan peress li kienet wahda strutturali tal-fond. Bid-dovut rispett, huwa minnu li xoghlijiet ta' manutenzjoni relatata mal-istruttura taqa' fil-mansjoni tas-sid madanakollu kif tistabbilixxi l-ligi huwa obbligu tal-inkwilin li jinforma lis-sid bin-necessita' ta' tali xoghol. Fid-decizjoni fl-ismijiet Maria Xuereb -vs- Joe Calleja et deciza mill-Qorti tal-Appell nhar it-18 ta' Ottubru, 2006 gie osservat: : 'Intqal minn din il-Qorti fis-sentenza taghha "Lilian Micallef Eynaud et - vs- Albert Falzon Santucci", 11 ta' Jannar 2006 illi l-obbligu li l-ligi timponi fuq il-kerrej li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554, Kodici Civili) timporta li dan jikkostudixxi u jikkonserva lfond. "Skont disposizzjonijiet varji tal-Kodici Civili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu ghandu bi dmir jivvigila fuq l-integrita' tal-fond, 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". Ara f'dan l-istess sens id-decizjoni ta' din il-Qorti tat-22 ta' Marzu 2006 in re "Anthony Gatt et -vs- Office Electronics Ltd";' Minn imkien mill-atti ma jirrizulta li l-appellanti nfurmaw jew ippruvaw jinfurmaw lill-appellati li kien hemm il-bzonn ta' tiswijiet strutturali li jaqghu fil-mansjoni taghhom".* Per kompletezza mbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Salvina Cassar *et* vs Jane Scicluna *et,*** (App Nru: 41/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Lulju 2017 fejn ukoll kien ġie enunċjat is-segwenti: *"L-appellati jsostnu ukoll li fuq kollox ħsarat ta' natura strutturali kienu taħt irresponsabbilità ta' sid il-kera. Il-Qorti hi tal-fehma li dan l-argument ma jreġix inkwantu ma nġiebet ebda prova li l-kerrejja kienu jgħarrfu lis-sidien li kien hemm ħsara fil-fond li kienet teħtieġ tiswijiet, sabiex jagħtu lis-sidien lopportunità li jagħmlu t-tiswijiet — ukoll, jekk meħtieġ, ta' natura straordinarja — u hekk ma jħallux li l-ħsara tikber kif kienu obbligat li jagħmlu a tenur tal-artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, jekk xi ħsarat ma ssewwewwx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, iżda dawn it-tiswijiet ma sarux għax il-kerrej naqas milli jgħarraf lis-sid b' dawn il-ħsarat u minħabba f' hekk il-ħsara tikber, irresponsabbilta' tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu taħt il-Kodiċi Ċivili. Kif tgħallem il-ġurisprudenza, dan ikompli jiggrava n-nuqqas talappellati u tal-predeċessur tagħhom fit-titolu li josservaw id-dmirijiet tagħhom bħala inkwilini: 'il-kerrej għandu l-obbligu li dejjem (i) joqgħod attent li jżomm l-integrita' tal-oġġett mikri u dwar l-inkolumita' tal-istess; (ii) jieħu l-kawteli kollha għall-konservazzjoni tagħha; (iii) li jipprevedi għat-tiswijiet li jmissu lilu skond l-artikolu 1556 tal-Kap. 16; u (iv) li javża mill-ewwel lis-sid bil-ħtieġa li dan jipprovdi għar-riparazzjonijiet li għalihom hu responsabbli u dan għaliex sabiex l-inkwilin ikun adempixxa ma' dik iddiliġenza msemmija fl-artikolu 1554 (a) tal-Kap. 16 huwa għandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita preġudizzju indirett lil lokatur bin-nuqqas ta' azzjoni tiegħu u dan kif affermat fis-sentenza "Rose Tanti vs RCMJ Co. Ltd." (A.I.C. (PS) – 3 ta' Ottubru 2008)."*

awtomatikament ifisser li l-kera tiġi fix-xejn. Din m'hijiex interpretazzjoni korretta.

Illi dan kollu qiegħed jingħad fejn ikun hemm ħsara, anke konsiderevoli, iżda mhux distruzzjoni totali ta' fond. Hemmhekk, naturalment, jidħlu kwistjonijiet oħra. Dwar dan peró sejjer jingħad iktar fl-eżami tat-tieni kawżali miżjuda waqt il-miexi tal-kawża..

Illi għalhekk ir-raġuni għat-terminazzjoni taħt din il-kawżali qiegħda tiġi miċħuda.

3) <u>**Mertu – Artikolu 1571 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta**</u>

Illi kif diġà ġie indikat hawn fuq, is-soċjetà rikorrenti talbet u ingħatat il-permess li tressaq kawżali u talba ġdida, issa iffukata fuq l-artikolu 1571 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan jgħid hekk:

(1) Jekk, matul il-kiri, il-ħaġa mikrija tiġi ***meqruda għal kollox b'aċċident****, il-kiri jinħall ipso jure; jekk ma tiġix meqruda ħlief biċċa minnha biss, il-kerrej jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob jew it-tnaqqis tal-kera, jew il-ħall tal-kuntratt.*
(2) Il-kerrej jista' wkoll, skont iċ-ċirkostanzi, jitlob it-tnaqqis tal-kera jew il-ħall tal-kuntratt, jekk, b'aċċident, il-ħaġa mikrija ssir ma tiswiex biex wieħed jinqeda biha.
(3) F'ebda wieħed mill-każijiet miġjuba f'dan l-artikolu ma jista' jintalab ħlas għall-ħsara. ***(enfasi tal-Bord).***

Illi minn qari tal-istess artikolu, jirriżulta li hemm żewġ elementi kumulattivi sabiex dan l-artikolu jsib applikazzjoni.

Illi fl-ewwel lok, id-distruzzjoni trid tkun seħħet b'aċċident. B'mod invers allura, jekk jinstab li l-kerrej ikun jaħti għal dik id-distruzzjoni, dan l-artikolu ma jkunx applikabbli[65]. Huwa propju għalhekk li f'dan il-każ, sid il-kera m'għandux jedd jitlob l-indenizz tal-ħsarat mill-kerrej. Fil-każ in kwistjoni, kif anke emerġa ċar mill-provi, l-Bord isib li dan l-element huwa sodisfatt għaliex dak li seħħ kien estranju minn xi kommissjoni jew ommissjoni ta' entrambi l-partijiet (ma huwa qiegħed jingħad xejn fir-rigward tal-kolpa tas-soċjetà sid tal-fond biswit).

Illi mhux però l-istess jingħad dwar it-tieni element.

Illi l-artikolu jrid, fi kliem il-liġi, li sabiex il-kiri tinħall *ipso jure* **il-ħaġa mikrija tiġi meqruda għal kollox.** Huwa hawnhekk fejn il-Bord ma jaqbilx mas-soċjetà rikorrenti[66].

Illi mill-provi tekniċi (u dawn, kif rajna, kienu abbundanti) li ġew imressaq, jirriżulta li, għad li l-fond (iżda mhux il-fond kollu) sofra ħsarat li jistgħu

---

[65] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Stephen Cordina vs Domnic Grech et,</u>** (App Ċiv Nru: 84/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2007 fejn ingħad hekk: *"Huwa bil-bosta evidenti mill-interpretazzjoni estratta minn dawn is-sentenzi illi, obbjettivament, fl-istat tal-liġi Maltija l-kelma "aċċident" għandha konnotazzjoni stretta mal-każ fortuwitu jew il-forza maġġuri, kif karratterizzati jew minn xi inevitabilità partikulari (gwerra jew inċendju) jew anke minn factum principis, bħal ma huma l-provvedimenti ta' l-Awtoritajiet kompetenti. Minn dawn l-istess sentenzi huwa impliċitament ravviżabbli illi għall-"aċċident" ma jiċċentra bl-ebda mod ness ta' kawżalità bejn il-fatt jew l-azzjoni u l-ommissjoni imputabbli lill-kerrej. Fil-każ in eżami l-kawża magħrufa tad-distruzzjoni tal-fond kienet il-konsegwenza tal-fatt illi l-appellati waqqgħu parti sostanzjali minnu. Dan fil-fehma tal-Qorti mhux "aċċident" imma ħaġa voluta u bi skop preċiż. Sitwazzjoni bħal din tista' tattira konsegwenzi legali oħra imma ċertament mhux il-fonti tad-dritt kif artikolat u konċepit fil-provvediment ta' l-Artikolu 1571 (1), Kodiċi Ċivili".*

[66] Hija ħażina allura l-affermazzjoni tas-soċjetà rikorrenti a fol 684 tal-proċess fejn tgħid li ma hemm ebda argument validu kontra l-applikabilita' tal-Artikolu 1571.

ġustament jiġu deskritti bħala ta' natura sostanzjali, ma jirriżultax li l-fond ġie totalment meqrud. Anzi, jirriżulta li jekk isiru xogħlijiet, anke jekk sostanzjali, l-fond jiġi repristinat b'mod totali. Hemm ukoll ġurisprudenza li m'aċċettatx l-utilizzar ta' dan l-argument fejn propju instab li l-fond kien sejjer ikollu jitwaqqa u jerġa jinbena, għaliex il-kawża kienet ġiet promossa qabel id-demolizzjoni[67]. Issa, il-Bord japprezza[68] li l-Qrati tagħna wessgħu xi ftit din l-interpretazzjoni, fis-sens li nstab li l-qerda tista' wkoll tkun fin-nuqqas ta' godiment totali tal-fond mikri[69]. Fil-fehma tal-Bord, dawn iż-żewġ ċirkustanzi ma jirriżultawx f'dan il-każ.

Illi għad li l-Perit *ex parte* tas-soċjetà attriċi tgħid li hemm ħtieġa li l-fond jinħatt, il-Periti tal-Bord ma qablux ma din it-teżi. Mistoqsija direttament mill-intimata, dawn jirrispondu fin-negattiv. Sfiq ma dan, iżidu li l-fond huwa **temporanjament** f'qagħda li ma jistax jintuża, iżda hekk jerġa jsir wara li jsiru ix-xogħlijiet. Dan il-Bord iqis li fuq dan l-aspett, għandu jistrieħ fuq il-Periti Membri Tekniċi tiegħu[70].

---

67 Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Perit Joseph Barbara *et* vs Mary armla ta' Albert Micallef Eynaud *et*,** mogħtija mill-Qorti tal-Appelli Kummerċjali nhar it-13 ta' Jannar 1967.

68 L-abbli difensuri tal-partijiet ukoll trattaw fit-tul, u b'ċertu żelu, fuq dan il-punt.

69 Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Richard Darmanin vs Mary Ann Desira,** (Rik Nru: 215/20) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar il-5 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata).

70 Kif sewwa ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Cachia vs Nazzarena Barbara,** (App Ċiv Nru: 1028/1994) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Ġunju 1999: *"Ma ghandux ikun hemm dubbju illi l-Qorti kellha bhala regola taghti piz u kredibilita' lill-opinjoni tal-perit tekniku minnha nominat li certament ghandu l-virtu' ta' l-oggettivita', imparzjalita' u ekwi-distanza bejn il-kontendenti. Il-perit tekniku nominat mill-Qorti ghandu jigi allura akkreditat b'sens ta' imparzjalita' ispirat mill-gurament li jkun ha quddiem il-Qorti illi jesegwixxi l-inkarigu lilu moghti skond l-ahjar hila tieghu u l-Qorti li nnominatu ma ghandhiex bla raguni serja u mpellenti tiskarta l-fehma tieghu ghal dik ta' espert ex parte"*

Illi fil-fehma tal-Bord trid issir distinzjoni bejn riparazzjoni u rikostruzzjoni[71]. Fil-każ tal-lum, minn eżami akkurat tax-xogħlijiet li għandhom isiru, dawn ma jistgħux jitqiesu bħala tali li jwasslu għal rikostruzzjoni[72]. Il-fond għadu hemm, jista' jittranġa b'xogħlijiet sura, u l-ħtieġa tal-assenza tal-inkwilina hija waħda temporanja u mhux permanenti[73]. Il-kirja allura ma nħallitx[74].

Illi fil-fehma tal-Bord, f'każ ta' ħsara bħal din, hija l-inkwilina li għandha l-jedd (taħt l-artikoli 1571(1) u l-1571(2)) li titlob li l-kera tiġi mnaqqsa[75].

Illi l-Bord jifhem li l-investiment inizjali tas-soċjetà rikorrenti mar ħażin[76] iżda wara kollox kienet taf bl-eżistenza ta' din il-kirja protetta qabel ma għażlet

---

[71] Hija ta' interess hawnhekk is-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Abdilla vs Giuseppe Magro,** (Ċit Nru: 217/69) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' Jannar 1971.

[72] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Louis Apap Bologna *et* vs Alexander Borg Caruana,** (App Ċiv Nru: 141/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-27 ta' April 2016 fejn ingħad hekk: *"Fil-kaz in ezami, mir-rapport tal-periti nkarigati mill-Bord hu evidenti li ghalkemm il-fond sofra hsarat kbar ma sofriex hsara irreparabbli tali li jkollu jitwaqqa' u jinbena mill-gdid. Hu minnu li hemm bzonn li jsir xi xoghol strutturali li jrid isir, pero' jidher li l-iktar spejjez huma fil-finishings. Dan m'huwiex kaz fejn minghajr it-twaqqiegh u l-bini mill-gdid, id-dar ma kinitx tkun tezisti aktar. Il-qorti temmen li l-fehma li esprimiet din il-qorti fissentenza tat-12 ta' Lulju 2007 tirrifletti b'mod preciz dak li jidher li kellu f'mohhu l-legislatur. Din il-qorti tkompli ssahhah din il-fehma in vista ta' dak li jipprovdi subinciz (2), gialadarba l-kerrej jista' jitlob it-tnaqqis tal-kera jew il-hall tal-kuntratt, fejn "....il-haga mikrija ssir ma tiswiex biex wiehed jinqeda biha".*

[73] Addirittura, anke waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri hija baqgħet tgħix hemmhekk sakemm kien hemm digriet ta' dan il-Bord kif qabel impoġġi.

[74] Hawnhekk il-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet tal-intimata f'paragrafu 68 tan-nota responsiva tagħha.

[75] Il-Bord jistqarr li huwa jaqbel mal-interpretazzjoni mogħtija lil dan l-artikolu fil-kawża fl-ismijiet **Victoria Chetcuti *et* vs George Cortis *et*,** (Ċit Nru: 1028/94) mogħtija mll-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-4 ta' Lulju 2001 fejn ingħad hekk: *"Illi fl-ahharnett u sabiex tigi issodata din l-posizzjoni hawn espressa minn din il-Qorti jigi rrilevat wkoll li skond l-artikolu 1571 huwa dejjem il-kerrej li ghandu d-dritt jitlob il-hall tal-kirja f'kaz li l-haga tigi meqruda ghal kollox, jew ittnaqqis tal-kirja jew il-hall tal-kuntratt f'kaz li parti biss millhaga tigi meqruda, u dan id-dritt jidher li ma jispettax lis-sid".*

[76] Il-Bord ma jemminx lid-direttur tas-soċjetà attriċi meta dan, fil-kontro-eżami jgħid li l-uffiċju kien sejjer jinbena fil-garaxx u ma kienx sejjer isir żvillup fid-dar. Huwa ovvju, minħabba l-applikazzjoni immarkata bħala Dok JG3 li tibda a fol 543 tal-proċess, li l-garaxx kien sejjer jintuża bħala stabbiliment tal-ikel u xorb. Id-dar, kif jgħid hu fl-affidavit tiegħu, kienet sejra tiġi konvertita f'ħaġa oħra, fi kliemu, uffiċju ċentrali tas-soċjetà.

liberalment li tixtri l-fond. Ma tistax issa tipprova taħrab mis-sitwazzjoni, u mill-obbligi legali tagħha, billi titlob it-terminazzjoni tal-kirja. Il-kwistjoni tal-ispejjeż hija ħaġa li għandha tikkunsidra hi mas-soċjetà tal-fond biswit. Għal xi raġuni, għażlet li ma tipproċedix iktar[77] fuq dak il-binarju (taħt il-liġi ġenerali tal-obbligazzjonijiet).

Illi għalhekk anke din it-talba qiegħda tiġi mwarrba.

Illi finalment u sempliċiment *obiter,* jista' jagħti l-każ li l-intimata taħseb li hija qiegħda toħroġ rebbieħa bid-deċiżjoni li qiegħda tingħata llum. Madanakollu, hija wkoll għandha tagħraf li s-sitwazzjoni ma hija feliċi xejn. Ix-xogħlijiet għandhom isiru u hi għandha tħalli li dawn isiru sew u malajr sabiex jiġu evitati kumplikazzjonijiet oħra (kemm fiżiċi kif ukoll legali). F'każ li mhux ħa jkun hemm qbil bejn il-partijiet, ma hemm xejn x'iżomm lis-soċjetà rikorrenti billi tmexxi kif tippermetti l-liġi[78]. Dak li ma setgħetx tagħmel is-soċjetà rikorrenti peró, huwa li tuża din is-sitwazzjoni sabiex twaqqa' u ġġib fix-xejn din ir-relazzjoni lokatizzja.

<u>Konklużjoni</u>

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi jilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u jiċħad it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà rikorrenti[79].

---

[77] Salv għal ittra uffiċjali.
[78] Artikolu 1548A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[79] F'dan il-każ, dawn jistgħu jinġabru wkoll mill-mandatarju skond dak provdut fl-artikolu 1005 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur