BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 27 ta' Frar 2025

Rikors Numru 214/2021

Lorenza Vincenza sive Lora Zarb ID 4193SS(M)

-vs-

Carmelo sive Charles Caruana ID 413853(M)
u Rita Agius ID 637857(M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** fil-21 ta' Ġunju 2021, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *ILLI l-esponenti tikri m'ghand l-intimati I-fond residenzjali numru 7 Nestu Laiviera Birgu u dan kif gie kkonfermat sahansittra permezz ta' zewg kawzi wahda fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili numur: 579/13/JA u Bord tal-Kera hekk kif appellata numru: 126/18/LM;*
2. *ILLI dan ii-fond ghandu aktar minn 200 sena u l-intimata qatt m'ghamlu l-manutenzjoni necessarja fil-fond inkwistjoni u kienet l-esponenti Ii dejjem ghamlet Ii setghet;*
3. *ILLI f din l-ahhar kawza addirittura l-kera zdietet favur I-intimat ghal kwazi ghaxar telef Euro fis-sena skont l-ahhar emendi tal-Kap 158·,*
4. *ILLI minkejja dan kollu l-intimati naqsu Ii jaghmlu manutenzjoni u riparazzjonijit ta' natura serja fil-fond u dan minkejja li gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali numr tas-7 ta' Mejju 2021 Ii kopja taghha qed tigi annessa u mmarata Dok A;*

5. *ILLI in risposta ghall-istess l-intimati rrifjutaw Ii jaghmlu dak Ii kien mitlub lilhom u rrispondew permezz tal-e-mail Ii qed tigi annessa u mmarkata Dok B;*
6. *ILLI fic-cirkostanzi l-esponenti ma kellha ebda triq ohra ghajr Ii tikkwantifika dawn il-hsarat u dan ghamlitu permezz ta' rapport peritali ta' AIC Melanie Spiteri li kopja tieghu qed jigi anness u mmarkat Dok C;*
7. *ILLI minnhabba hsara straordinarja, partijiet mill-istess fond huwa ta' periklu kemm ghall-esponenti kif ukoll ghall-utenti tat-triq u partijiet ohra;*
8. *ILLI da parti taghha l-esponenti dejjem ghamlet il-manutenzjoni rikjesta mil-ligi pero' l-estent tal-bzonn ta' manutenzjoni straordiarja Ii hemm l-esponenti zgur Ii ma tiflahx finanzjarjament ghalija u fuq kollox dawn huwa obbligu tal-intimati skont il-ligi;*
9. *ILLI din il-hsara hija wahda kontinwa u qed tizdied aktar ma jaghddi z-zmien rizultanti f danni sofferti mir-rikorrenti. In konnessjoni ma' dan ir-rikorrenti inkorrow spejjez fosthom u mhux biss tal-perit Ii hejjiet ir-rapport. B'hekk hemm htiega Ii ssir ir-riparazzjoni ta' dawn il-hsarat strutturali biex tieqaf il-hsara u jithallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti;*
10. *ILLI interpellati hafna drabi, l-intimati baqghu inadempjenti ghat- talbiet tar-rikorrenti.*
11. *ILLI ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat.*

***GHALDAQSTANT** ir-rikorrenti qed, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, bil-qima titlob illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega w opportuna, illi:*

1. ***TIDDIKJARA** illi I-fond mertu ta' din il-lokazzjoni huwa kolpit bi hsara okkorrendo bin-nomina ta' perit nominandi;*

2. ***TIDDIKJARA** l-intimati bhala responsabbli ghat-tiswija ta' l-istess hsara;*

3. ***TORDNA** lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-0norabbli Bord jaghmlu dawk tiswijiet necessarji sabiex l-hsara tissewwa u fin-nuqqas **TAWTORIZZA** lir-rikorrenti taghmel dawn ix-xoghlijiet hi stess a spejjez ta' l-intimati okkorrendo bin-nomina ta' perit nominandi;*

4. ***TIDDIKJARA** Ii l-intimati huma responsabbli ghad-danni sofferti mir- rikorrenti u dan b'nuqqas ta' tharis ta' l-obbligi taghha okkorrendo bin- nomina ta' perit nominandi;*

5. ***TILLIKWIDA** l-istess hsarat;*

6. ***TORDNA** lill-intimati sabiex ihallsu tali ammonti hekk likwidat fit-talba precidenti.*

Ra r-risposta ta' **Carmelo sive Charles Caruana** et pprezentata fl-14 ta' Lulju 2021, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi d-domandi attrici infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, r-rikorrenti Lorenza Zarb giet ikkundannata biex thallas lill-intimati Carmelo sive Charles Caruana et is-somma ta' €6,600 fis-sena ghal zmien sentejn mill-24 ta' Frar 2020, ghat-tielet u r-raba sena l-kera tizdied bir-rata ta' 1.5% u cioe' €8,250 waqt li ghal l-ahhar sentejn il-kera ghandha toghla ghal €9625, u dan skond sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza Zarb, li kopja taghha hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument A'.*
2. *Illi l-intimati Carmelo Caruana et hargu mandat ta' sekwestru ezekuttiv nru. 567/2021 fl-ismijiet Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Zarb fejn talbu l-hlas biex ir-rikorrenti Lorenza sive Lora Zarb thallas il-kera dovuta ta' €13,200 mill-24 ta' Frar 2020 sat-23 ta' Frar 2022*
3. *Illi r-rikorrenti Lorenza sive Vincenza Zarb talbet il-hrug tal-kontromandat 731/2021 u b'digriet ta' din il-Qorti dan il-mandat gie michud minn din il-Qorti kif presjeduta bid-digriet taghha tas-17 ta' Gunju 2021.*
4. *Illi fil-frattemp il-bank iddepozita fic-cedolarju ta' din il-Qorti is-somma ta' €820.85c skond cedola ta' depozitu nru. 891/2021, liema somma qieghda fil-process li tigi zbankata.*
5. *Illi r-rikorrenti Lorenza Zarb talbet li jsiru xoghlijiet ta' irrangar tal-istess dar, liema xoghlijiet l-intimati jafu li mhumiex bzonnjuzi u necessarji kif ser jirrizulta iktar l-isfel f'dan ir-rikors, u peress li huma kienu jafu b'dan, b'ittra bla pregudizzju tad-drittijite reciproci taghhom, Dokument B fil-process, infurmaw lill-konsulent legali tar-rikorrenti illi huma kienu lesti illi jaghmlu x-xoghlijiet ta' rrangar tal-istess dar, pero ai termini tal-Artikolu 1540 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, huma talbu lill-inkwilina biex tiffirima li hija lesta thallas 6% aktar fil-kera fuq l-ispiza li huma kienu johorgu, kif jirrizulta minn Dokument B.*
6. *Illi mhux korrett illi dokumenti bla pregudizzju jigu prezentati mal-atti gudizzjarji, pero forsi wiehed ma jippretendix ahjar mill-istess Lorenza Zarb, li ilha ccahhad d-drittijiet tal-intimati ghal snin shah.*
7. *Illi ghandu jinghad illi l-fond imsemmi kien moghti originarjament b'titolu ta' enfitewsi temporanja skond kuntratti tas-17 ta' Dicembru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, u tal-14 ta' Dicembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, annessi u mmarkati bhala Dokumenti ED1 u ED2 mar-rikors ghar-revoka prezentat f'dawn l-atti, meta hija akkwistat il-fond ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja originali ta' 21 sena, li bdew jiddekorru mill-15 ta' Jannar 1992, u dan minghand Alfred Desira, li kien ha il-fond in kwistjoni minghand l-intimati Caruana u Agius, liema koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Jannar 2013.*

8. *Illi ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, peress li r-rikorrenti Lorenza Zarb kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, hi kellha dritt tibqa' tghix fil-fond taht titolu ta' kera wara l-iskadenza ta' tali perijodu, ossia l-14 ta' Jannar 2013.*

9. *Illi l-intimati Caruana kienu talbu l-izgumbrament tar-rikorrenti Lorenza Zarb, u b'kawza prezentata quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili, 579/13 JA, it-talba taghhom tal-izgumbrament giet michuda u ghalhekk irrikorrew quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) b'rikors nru. 227/20LM ghar-rizarciment tad-danni minghand l-Avukat tal-Istat minhabba l-isproporzjonalita' bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u dawk tal-inkwilin, liema kawza ghadha pendenti u differita ghas-smiegh ghas-seduta tal-15 ta' Settembru 2021.*

10. *Illi ai termini tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ossia l-Artikolu 10(2) tal-istess Kap., l-istess ligi tistipula li fil-perijodu tal-kera, jekk it-tiswijiet straordinarji jsiru mis-Sid, ghandha ssir zieda ta' 6% fil-miljoramenti li jsiru fl-istess post fuq l-ispejjez mhallsa.*

11. *Illi mhux minnu illi dawn l-ispejjez huma bzonnjuzi u/jew necessarji imma huma fittizji ghax l-intimata trid tavvantaggja lilha nnifisha billi ma thallasx il-kera dovuta minkejja li hekk giet ordnata u kundannata minn dan il-Bord.*

12. *Illi minkejja din is-sentenza, ghall-hlas tal-kera awmentat, ir-rikorrenti Lorenza Zarb ghadha ma hallsitx il-kera dovuta lill-intimati Caruana.*

13. *Illi dan il-mandat huwa frivolu u vessatorju, u hawn ser ssir referenza ghall-atti tal-kawza pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 227/20 LM, fl-ismijiet Carmelo Caruana et vs Avukat tal-Istat et, differita ghas-smiegh ghas-seduta tal-15 ta' Settembru 2021, fejn il-Perit mqabbad mill-istess Qorti, ossia l-Perit Mario Cassar, iddikjara fir-rapport tieghu mahluf quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) illi "Il-finituri fil-parti l-kbira taghhom huwa dawk originali u* ***l-manutensjoni tal-proprjeta hija wahda tajba****. Il-fond ghandu certa karatteristici tipici ta' kostruzzjoni vernakulari li jinkludu soqfa msaqqfa bix-xorok u hnejjiet u nicca illi thares ghal fuq l-intrata", u li kopja huwa anness mal-atti tar-rikors ghar-revoka ghall-mandat ta' sekwestru f'dawn l-atti u mmarkat bhala "Dokument ED3".*

14. *Illi ghal din ir-raguni biss, dan il-mandat mhuwiex bzonnjuz stante illi l-manutensjoni tal-post huwa fi stat tajjeb u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda ghax huma biss intizi biex jaghmlu hsara lill-istess intimati u biex hija thallasx il-kera dovuta minna skond il-Ligi kif ordnata minn dan il-Bord.*

15. *Illi di piu ai termini tal-Artikolu 1556 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa l-inkwilin li jrid jaghmel it-tiswijiet li jridu jsiru li mhumiex ta' natura strutturali u ghandhom jsiru mill-istess inkwilina peress li huma konsistenti skond ir-rapport tal-istess Perit taghha, Dokument C fil-process tar-rikors odjern bhala* ***"removal of accretions including metal inserts and cables, rake out open joints and remove renders, cleaning by hand with bristle brush, pointing with hydraulic line mix,***

stone replacement to deteriorated stonework and plastic repair to highly deteriorated areas, ghall faccata u ghall-wara tal-fond".

16. *Illi barra minn hekk ghandu jinghad illi sal-14 ta' Jannar 2013, Lorenza Zarb kienet censwalista u saret inkwilina ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta wara dik it-tali gurnata, u ai termini tal-Artikolu 1556 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, "l-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali: Iżda, jekk dawn ix-xogħlijiet ma jsirux b'mod xieraq u skont l-arti u sengħa, is-sid ikollu d-dritt li jitlob lill-Bord tal-Kera li jiġi awtorizzat li jagħmel ix-xogħol hu mill-ġdid bi spejjeż tal-kerrej: Iżda wkoll fejn ġew miżjuda għall-inkwilin obbligi ġodda ta' tiswija li qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 ma kinux jinkombu fuqu, in-nuqqas li jagħmel dawk it-tiswijiet qabel l-1 ta' Jannar, 2010 ma jista' bl-ebda mod jesponi lill-inkwilin għal xi danni jew konsegwenzi punittivi oħra bħal ma hija azzjoni għat-temm tal-kirja."*

17. *Illi dawn it-tiswijiet minn Lorenza Zarb kienu lesti sal-2011 meta l-fond kien ghadu taht koncessjoni enfitewtika temporanja, l-abbellament li tixtieq taghmel l-inkwilina fil-fond in kwistjoni, li mhuwiex ta' natura straordinarja, m'ghandux jkun a karigu tal-intimati imma taghha stess stante li m'hemm ebda tiswijiet ta' natura strutturali li jridu jsiru fil-fond li jinsab fi stat tajjeb ta' manutensjoni kif dikjarat mill-istess Perit Mario Cassar, u ghalhekk l-intimati mhumiex obbligati biex jaghmlu dawn it-tiswijiet lamentati mill-istess rikorrenti.*

18. *Illi barra minn hekk, il-Periti Elena Borg Costanzi u l-Perit Marielouise Caruana Galea fir-rapport taghhom quddiem il-Bord tal-Kera fil-kawza Rikors Nru. 126/2018 FDP, Carmelo Caruana et vs Lorenza Vincenza Zarb et, deciza mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fis-7 ta' Ottubru 2020, kkonstataw illi "7. Il-faccata tad-dar hija wahda artikolata b'gebel u aperturi kwazi kollha tal-injam inkluz gallarija u entratura li twassal ghal dahla sabiha b'gawda mas-saqaf u diversi fatturi ta' disinn u lavur inkluz nicca u bir…11. l-finituri tad-dar huma qodma izda fi stat tajjeb. 12. Illi l-istruttura tad-dar hija wahda fejn is-soqfa huma maghmula mix-xorok u travi midfunin jew tal-injam, hlief ghas-sular ta' fuq nett li huma tal-konkos. Il-faccata tad-dar ghandha bzonn xi restawr f'xi postijiet…* ***15. Il-faccata tad-dar hija wahda ta' certu pregju arkitettoniku, u d-dar tinsab fuq arja ta' madwar 50 metru kwadru****", Dokument ED4 anness mar-rikors ghar-revoka pprezentat f'dawn l-atti.*

19. *Illi dan juri illi z-zewg rapporti tal-Periti mqabbda mill-Qorti juru li l-fond huwa fi stat tajjeb ta' manutensjoni u ghalhekk dak li qed titlob ir-rikorrenti Zarb huwa fattwuz, abbuziv u illegali u intiz biss biex ma tonorox l-obbligi taghha.*

20. *Illi dak li qed tipprova taghmel l-inkwilina huwa li ma thallasx il-kera dovuta minna skond il-Ligi b'sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fuq referita, u biex minghaliha tqarraq bid-drittijiet tal-istess intimati.*

21. *Illi fl-affidavit taghha stess, Lorenza sive Lora Zarb, li gie anness bhala Dokument ED5 mar-rikors ghar-revoka pprezentat f'dawn l-atti, Lorenza Zarb ddikjarat illi wara li hadet l-fond b'cens temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal, huma kienu kuntenti li jaccettaw dan il-post TALE QUALE u "konna nafu li ser nonfqu hafna*

*flus…Minhabba li kien hemm bzonn ta' hafna xoghlijiet kellha tghaddi medda ta' snin **sakemm irrangajnieh**…konna nadattaw kif nghixu fih sa kemm kellna anke nbiddlu s-soqfa tas-sular ta' fuq li kienu kkundannati. D-dilapidazzjoni ta' dawn is-soqfa skoprejniha wara li ghamilna s-snin fejn kien jidhlilna ammont kbir ta' ilma tax-xita u sa anke xxarrab kemm il-darba s-suffett, u meta darba qlajna s-suffett biex nirrangawh sibna li t-travi kienu jinsabu fi stat orribbli. Kellna nibdlu dawn is-soqfa u s-sidien kienu jafu ghalhiex ghednielhom li konna ser naghmlu dawn ix-xoghlijiet kif wkoll il-MEPA tinfurmahom li tkun saret applikazzjoni ghal permess ta' din ix-xorta. Ftit wara kellna nibdlu t-travi tas-sular terran ghax dawn kienu miekula bis-sadid. Is-sistema tad-dawl kienet ghadha b'wajers tad-drapp u kemm il-darba spiccajna bla dawl. Ghalhekk kellna naghmlu sistema ta' dawl moderna mad-dar kollha biex stajna nghixu b'mod decenti... Kellna nibdlu l-kmamar tal-banju ghax dawn kienu spiccuti ... sahansitra l-kamra tal-banju ewlenija kellha injam imsammar mal-hajt minflok madum u litteralment gieli kellna ninhaslu bil-hoss tal-wirdien wara daharna. Is-sistema tal-kanen tal-ilma kellna nibdluha ghax din kienet spiccuta bis-sadid. Ghamilna wkoll madum gdid fis-sular ta' fuq ghax f'dan is-sular ma sibniex madum izda rexin. Bdilna wkoll is-sistema tal-katusi tad-dranagg kollha tad-dar ghax din kienet falliet biz-zmien. Bdilna il-bankijiet tal-kcina ghax dawn kienu spiccaw tabakk. Kellna naghlmu aperturi tal-injam godda kemm fil-faccata u kemm fuq gewwa ghax kien hemm minnhom spiccaw kif wkoll irrestawrajna l-aperturi kollha l-ohra biex gew kollha jaqblu. **Irrestawrajna l-faccata ta' quddiem minn barra ghalhiex kellha fiha xi gebel perikoluz u tibjid b'kulur mhux accettabbli.** Nehhejna l-madum tal-kcejjen ... **Dawn ix-xoghlijiet damu sejrin sal-2010...** F'kelma wahda kull ma baqa minn dak li hallew is-sidien **huma il-hitan li anke dawn irrestawrajna. Mill-bqija kellna naghmlu kollox mill-gdid bhallikieku bnejna post.** "*

Ix-xoghlijiet hadu snin peress li ma kellniex flus biex naghmluhom f'daqqa u spiccaw fl-2011

22. *Illi dawn ix-xoghlijiet issa mitluba mill-intimati m'humiex fattwali kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Mario Cassar, Perit Elena Borg Costanzi u Perit Marie Louise Caruana Galea, u ghalhekk il-mandat ghandu jigi kontromandat mill-aktar fis possibbli ghax qed jigu kkawzati danni lill-istess intimati.*

23. *Illi l-abbellament tal-istess fond m'ghandux jsir mill-intimati imma jekk trid taghmlu l-inkwilina taghmlu a spejjez taghha. Is-sidien mhux qieghdin hemm biex jirrestawraw il-fond ghall-inkwilina. Dik hija proprjeta taghhom u sakemm mhix perikoluza u ma jinhtiegx tibdil ta' soqfa jew struttura mhux mehtieg li huma jonfqu spejjez fl-abbellament tal-istess fond.*

24. *Illi r-rikorrenti ghandha obbligu illi zzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutensjoni u taghmel l-ispejjez ordinarji u straordinarji li kien jehtieg il-fond, kif mistqarr minnha stess fl-affidavit taghha u mir-risultanzi tal-perizja fuq msemmija, u dan tul il-koncessjoni enfitewtika temporanja li skadiet fl-14 ta' Jannar 2013.*

25. *Illi mill-affidavit stess tar-rikorrenti Lorenza Zarb dawn ix-xoghlijiet saru kollha sal-2011 meta hija kienet enfitewta temporanja u kif jiddisponi l-Artikolu 1505, 1506 u 1507 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dawn l-ispejjez kienu a kariku taghha u mhux tal-intimati.*

26. *Dak li ghamlet kienet obbligata li taghmlu, ghamlitu minghajr il-kunsens u approvazzjoni tas-sidien biex gawdietu hi tul il-perijodu tac-cens u wara, u issa wkoll sat-terminazzjoni tal-kirja odjerna gialadarba dan il-Bord akkolja t-talba taghha ai termini tal-Att XXVII tal-2018, pero b'zieda fil-kera.*

27. *Illi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti li l-intimati ghandhom jhallsu ghal dawn l-ispejjez mhux bzonnjuzi, iktar u iktar meta gie ppruvat li l-fond huwa fi stat tajjeb ta' manutensjoni mill-Periti mqabbad mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u mill-Bord li Jirregola l-Kera, jirrizulta ghalhekk ictu oculi li dan il-mandat m'huwiex bzonnjuz u ghandu jigi kontro-mandat mill-aktar fis ghax qed jikkawza danni lill-istess intimati li ghalihom r-rikorrenti hija unikament responsabbli.*

28. *Illi ghalhekk qed jsir dan ir-rikors ghar-revoka tal-mandat ta' sekwestru fuq referit u ghall-hlas tal-penali tad-danni tal-hrug ta' dan il-mandat abbuziv u illegali.*

29. *Illi kif tiddisponi l-massima Latina 'in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit', ghandu dejjem jigi applikat, kif dejjem gie applikat minn dawn il-Qrati fosthom fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Dicmebru 2004 fl-ismijiet 'Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe', 'Joseph Chetcuti nomine vs Peter Paul Camilleri' tal-4 ta' Dicembru 1998, 'Avukat Dottor Jose Herrera nomine vs Tancred Tabone' deciza fit-22 ta' Jannar 1992, u 'Marie Debono vs Saviour Cassar' deciza fis-7 ta' Ottubru 1997, u ghar-ragunijiet fuq esposti, l-mandat ta' sekwestru odjern ghandu jigi kontromandat.*

30. *Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond mertu ta' din il-lokazzjoni m'huwiex kolpit bi hsara li ghandha tigi rrangat mis-sid fl-ammont tas-sekwestru mahrug ta' €43,417 u l-intimati m'humiex obbligati biex jabbellixxu l-fond taghhom gialdarba l-inkolumita tal-persuna tar-rikorrenti hija salvagwardjata u ghalhekk l'ebda danni u/jew tiswijiet m'ghandhom jsiru mill-istess intimati.*

31. *Illi b'kontrotalba l-intimati qed jitolbu l-izgumbrament tar-rikorrenti stante li hija ma hallsitx l-kera dovuta lill-istess intimati ai termini tal-Ligi.*

32.

Ra l-kontro-talba mressqa minn **Carmelo sive Charles Caruana et** li permezz taghha ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. *Illi r-rikonvenzjonata Lorenza Zarb hija inkwilina tar-rikonvenzjonanti Caruana u Agius u thallas kera ta' somma ta' €6,600 fis-sena ghal zmien*

sentejn mill-24 ta' Frar 2020, ghat-tielet u r-raba sena l-kera tizdied bir-rata ta' 1.5% u cioe' €8,250 waqt li ghal l-ahhar sentejn il-kera ghandha toghla ghal €9625, u dan skond sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza Zarb, li kopja taghha hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument A'.

2. *Illi l-intimati rikonvenzjonanti Carmelo Caruana et hargu mandat ta' sekwestru ezekuttiv nru. 567/2021 fl-ismijiet Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Zarb fejn talbu l-hlas biex ir-rikorrenti Lorenza sive Lora Zarb thallas il-kera dovuta ta' €13,200 mill-24 ta' Frar 2020 sat-23 ta' Frar 2022*

3. *Illi r-rikorrenti rikonvenzjonata Lorenza sive Vincenza Zarb talbet il-hrug tal-kontromandat 731/2021 u b'digriet ta' din il-Qorti dan il-mandat gie michud minn din il-Qorti kif presjeduta bid-digriet taghha tas-17 ta' Gunju 2021.*

4. *Illi fil-frattemp il-bank iddepozita fic-cedolarju ta' din il-Qorti is-somma ta' €820.85c skond cedola ta' depozitu nru. 891/2021, liema somma qieghda fil-process li tigi zbankata.*

5. *Illi r-rikonvenzjonata hija debitrici tal-intimati fl-ammont ta' €12,379.15c, u dan kera dovuta lilhom, u dan bilanc ta' kera dovut lilhom.*

6. *Illi hija giet interpellata biex thallas dan l-ammont, anke bi hrug ta' mandati ezekuttivi milqugha minn din il-Qorti kif presjeduta, pero xorta baqghat inadempjenti.*

7. *Illi ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, "Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:*

   Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta'ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika."

8. *Illi r-rikonvenzjonata baqghat inadempjenti u b'hekk kellha ssir din il-kontrotalba.*

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, tghid ir-rikorrenti rikonvenzjonata ghalhiex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord:

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 7, Nestu Laiviera Street, Birgu mikri mill-intimati rikonvenzjonanti lir-rikorrenti rikonvenzjonata ghandha tigi terminata ai termini tal-Ligi u ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema żgumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhrulu xieraq u opportun.

II. Jordna l-izgumbrament tar-rikorrenti rikonvenzjonata mill-fond 7, Nestu Laiviera Street, Birgu fi zmien qasir u perentorju.

Ra r-risposta ta' **Lorenza Zarb** ippreżentata fit-23 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. ***ILLI*** *it-talba hija infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;*
2. ***ILLI*** *l-kawza hija imporponibbli billi ma gietx segwita l-procedura kkontemplata fost l-ohrajn dak propost mill-artiklu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*
3. ***ILLI*** *bla pregudizzju l-ammont kif mitlub mhux dovut kollu;*
4. ***ILLI*** *bla pregudizzju billi dan l-ammont ta' zieda fil-kera giet promessa li ser tigi mhallsa mill-Awtorita` tad-Djar l-esponenti applikat pero` ghadha sallum bla ezitu ghall-applikazzjoni taghha. Illi ghal din ir-raguni l-esponenti qed titlob il-kjamata in kawza tal-Awtorita` tad-Djar persss li taqa' fuqha r-responsabilita` li thallas ghal din iz-zieda fil-kera u dan kif promess da parti tal-istess Awtorita` tad-Djar;*
5. ***ILLI*** *bla pregudizzju jekk jigi deciz li hemm id-dovut dan ghandu jigu pacut ma' dak li l-intimati Caruana qed jintalbu fir-rikors promotur;*
6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;[1]

Sema' t-trattazzjoni finali;

---

[1] A fol. 360 u a fol. 370

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti u żewġha kienu akkwistaw iċ-ċens rimanenti fuq il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Diċembru 1995 mingħand ċertu Alfred Desira u martu Liliana Desira[2], b'dawn tal-aħħar kienu akkwistaw il-fond b'ċens temporanju permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Diċembru 1991 mingħand l-intimat.[3]

Ir-rikorrenti xehdet illi huma kienu aċċettaw il-fond *tale quale* u kienu jafu li jridu jonfqu ħafna flus peress li l-fond kien delapidat fejn biddlu anke soqfa, travi u għamlu sistema ta' dawl u ilma moderna u kif uoll irrestawraw il-faċċata ta' quddiem. Spjegat li l-intimati qatt ma oġġezzjonaw għal dawn ix-xogħlijiet li spiċċaw fl-2011. Kompliet tgħid li s-sidien ppruvaw jiżgumbrawhom pero` b'sentenza tal-10 ta' Jannar 2018 ġie konfermat li huma kienu l-inkwilini tal-fond in kwistjoni.

Andrew Zarb, iben ir-rikorrenti, xehed illi għal-ħabta ta' Marzu 2020 ommu ġibdtilu l-attenzjoni li żviluppat qasma fuq it-tieqa tal-kamra tal-banju. Huwa ħa parir u ġie nfurmat li kellha bżonn tinbidel il-blata tat-tieqa. Peress li l-faċċata ta' wara tad-dar tiġi dahar ma dahar mal-Oratorju tal-Kurċifiss, ġo shaft dejjaq, huwa mar fuq il-bejt tal-Oratorju biex jara ftit is-sitwazzjoni, anke għaliex l-amministratur tal-Ġimgħa l-Kbira tal-Birgu, infurmah li kien qed jaqa' ġebel imdaqqas u talbu jieħu azzjoni. Huwa spjega li kien ħa qatgħa kbira meta ra l-faċċata ta' wara u għalhekk kellem lil kumpanija tar-restawr fejn ġie nfurmat li kien hemm bżonn xogħol estensiv u qabbduh mal-Perit Melanie Spiteri biex tagħmel rapport dwar is-sitwazzjoni fejn irrelatat li kien hemm bżonn tinħatt kważi għal kollox il-faċċata ta' wara u t-tromba. Kompla jispjega li beda jitħasseb ukoll fuq il-faċċata ta' quddiem għaliex għalkemm kienu

[2] Dokument ED2 a fol. 270e
[3] Dokument ED1 a fool. 270b

barxuha u kaħħluha fl-2006, l-elementi kienu reġgħu ħallew l-effett tagħhom fuqha. Di fatti, nkariga lill-Perit Robert Borg Hayman li rrimarkalu li kien hemm ġebel perikoluz li jrid jinbidel. Huwa spjega li dawn l-interventi jirrikjedu spejjeż kbar li ommu ma tiflaħx għalihom.

Spjega li sussegwentement huwa pprova jinforma lis-sidien, pero` nqalgħu diversi inċidenti u kawżi bejn il-partijiet. Is-sidien ma baqgħux jaċċettaw il-kera. Għaldaqstant ipproċedew b'ittra uffiċjali fejn interpellaw lill-intimati jagħmlu tajjeb għall-ħsarat.

Illi r-rikorrenti ppreżentat ukoll l-affidavits ta' diversi persuni oħra li kollha jikkonfermaw ix-xogħol li għamlet fil-fond in kwistjoni u l-ħsarat li raw fuq il-faċċata ta' wara tal-fond in kwistjoni, fosthom **Joseph Schembri**, amministratur tal-Oratorju tal-Kurċifiss u l-Kummissjoni Ġimgħa l-Kbira tal-Kolleġġjata ta' San Lawrenz fil-Birgu. Is-Sur Schembri xehed li l-ġebel tal-faċċata ta' wara tal-fond in kwistjoni huwa mikul bl-elementi u ta' spiss jaqa' ġebel imdaqqas li jiġi fuq il-bejt tal-Oratorju. Fuq parir tal-Perit tal-Kurja, tpoġġa tavlar apposta biex jipproteġi l-wiċċ tal-bejt mill-ġebel li kien qed jaqa'.

Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll ir-rapport tal-**Perit Robert Borg Hayman** redatt fl-1 ta' Settembru 2021 li minnu jirriżulta illi l-ispiża totali sabiex jiġu restawrati l-faċċata ta' wara u ta' quddiem tal-fond in kwistjoni tlaħħaq is-somma ta' €43,417.62.[4] Xehdet ukoll il-**Perit Bernice Grech**, Perit inkarigat mill-Kurja, li esebiet rapport dwar spezzjoni li għamlet fis-7 ta' Settembru 2021 u indikat l-istat prekarju li kienet fih il-faċċata ta' wara tal-fond in kwistjoni.

Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll stima tax-xogħlijiet magħmula minnha fil-kors tas-snin, liema stima ġiet redatta mill-**Perit Giorgio Schembri** u tammonta għas-somma ta' €75,500.[5]

---

[4] A fol. 56
[5] A fol. 175

Il-Perit **Melanie Spiteri** xehdet illi kienet ġiet inkarigata minn Andrew Zarb biex tħejji rapport dwar ħsarat strutturali li kien hemm fil-fond in kwistjoni. Hija spjegat li minn spezzjona viżwali rriskontrat ħsara fuq il-faċċata ta' wara fejn il-ġebla kienet kompletament deterjorata u l-ħajt kien qed jinbeżaq 'il barra. Hija spjegat li ma setgħetx tikkonkludi l-kawża tal-ħsarat għax ma kienx faċli tispezzjona l-faċċata fiżikament. Il-Perit Spiteri kienet ħejjiet *bill of quantities* li jinsab esebit a fol. 7 tal-proċess, fejn ikkonkludiet li l-ispiża biex isir ix-xogħol riparatorju fuq il-faċċata ta' quddiem u ta' wara fil-fond kienet ta' €43,417.62.[6]

L-intimat Carmelo Caruana xehed illi t-tiswijiet li r-rikorrenti qed tippretendi li hemm bżonn isiru mhumiex ta' natura strutturali. Iktar minn hekk, huwa stqarr illi r-rikorrenti u żewġha kienu aċċettaw li jieħdu l-fond fi stat *tale quale* għalkemm isostni li l-fond kien pinna meta tahulhom.

Mistoqsi mid-difensur tar-rikorrenti x'tiswijiet għamel fil-fond in kwistjoni, l-intimat wieġeb li minn meta huwa ta l-fond b'ċens ma għamel ebda manutenzjoni jew tiswijiet. Mistoqsi jekk għamilx xi ameljoramenti, l-intimat wieġeb li le għax ma kienx obbligat jagħmel dan u ħadd ma talbu. Xehed li ma kienx jaf jekk ir-rikorrenti kinitx għamlet xi tiswijiet għax hu qatt ma daħal fil-fond iktar ħlief meta daħal mal-Periti tal-Qorti fejn ra balal tal-konkos fuq il-bejt biex jittellgħu l-arbli. Kompla jgħid illi meta kien joqgħod fil-fond in kwistjoni huwa kien dar u bajjad il-faċċata ta' wara xi tliet darbiet fi tmien snin. Spjega li minn dak li ra issa, l-ħajt kien ibbozza ruħu għax daħal l-ilma warajh.

Rita Darmanin, oħt l-intimat, xehdet illi meta ħuha xtara l-fond in kwistjoni huwa għamillu l-madum u kien iżommu fi stat tajjeb ħafna u kien iqabbad lil ċertu Vince Cini biex iħalliblu l-bjut u jbajjad u jkaħħal fejn ikun hemm bżonn.

---

[6] U skont stima aggornata esebita a fol. 497 mahruga mill-Perit Melanie Spiteri l-ispiza tlahhaq is-somma ta' €59,496.16

Vincent Cini xehed illi huwa għamel żmien ikaħħal u jbajjad il-fond in kwistjoni fuq inkarigu ta' missier l-intimat u l-intimat innifsu. Spjega li l-fond in kwistjoni kien fi stat tajjeb meta ngħata lil Alfred Desira u dana peress li kienet saritlu manutenzjoni sa ftit xhur qabel.

Alfred Desira xehed illi huwa u martu kienu ħadu l-fond in kwistjoni b'ċens mingħand l-intimat. Spejga li fil-fond kien hemm għamara, *kitchen cupboards*, tank tal-ilma, brazzi tat-taraġ, *geyser*, suffett u *wall panels*, liema affarijiet kienu għadhom fil-post meta huwa għadda ċ-ċens rimanenti lir-rikorrenti. Spjega wkoll illi meta ċeda ċ-ċens lir-rikorrenti, il-fond kien fi stat tajjeb.

Etienne Scicluna, Reġistratur tal-Qrati Civili u Tribunali, ppreżenta għoxrin (20) ċedola ta' depożitu ta' kera li saru mir-rikorrenti kontra l-intimat u Rita Caruana.

Illi fit-30 ta' Mejju 2022 il-Bord inkariga lill-Membri Tekniċi l-Perit Hector Zammit u l-Perit Valerio Schembri sabiex jirrelataw dwar l-istat tal-fond in kwistjoni, u f'każ li jirriżulta li l-fond ma hux fi stat tajjeb, jiġi stabbilit x'wassal għall-istess stat u wkoll jindikaw ix-xogħlijiet li jeħtieġ li jsiru u l-ispiża għall-istess xogħlijiet.

Illi permezz ta' rapport ippreżentat fl-14 ta' Lulju 2022, il-Membri Tekniċi rrelataw is-segwenti fir-rigward tal-faċċata ta' quddiem u dik ta' wara:

a. ***Il-Faccata principali fuq Triq Nestu Laiviera fiha tulta'madwar 9 metri b'gholi ta'tlett sulari u li tinkludi diversi aperturi tal-injam inkluz gallarija tradizzjonali u ohra bil-poggaman.***

i. ***L-aperturi tal-injam jidhru li huma mantnuti u f'kundizzjoni tajba. L-istess jista' jinghad ghal-hadid tal-gallarija l-miftuha.***

ii. ***B'mod generali l-gebla esposta wkoll hija relativvament f'kundizzjoni accettabli izda hemm xi partijiet li jirikjedu attenzjoni kif ukoll possibilment bdil ta' xi whud mill-gebel. Gie innutat ukoll xi tikhil nieqes u li ghalhekk hemm bzonn ta' xi tikhil f'diversi partijiet kif ukoll qlugh ta' xi hadid bhal granpuni u msiemer li jistghu jikkawzaw aktar hsarat lill-gebla. Dawn huma hsarat komuni f'dawn it-tip ta' propjeta' li aktar minn propjetajiet aktar moderni jkunu jirrikjedu manutenzjoni minnhabba diversi ragunijiet fosthom***

l-eta' tal-gebla u l-elementi naturali.

b. ***Il-faccata ta' wara hija dik li l-aktar ghandha hsarat tal-gebla, anki forsi minhabba l-fatt li l-access ghalija mhuwiex daqstant komdu peress li wiehed irid jidhol minn propjeta ta' terzi minn certu djuqija.***

i. ***Hadid tas-sigurta li darba kienu mwahlin ma' zewg titwieqi twal u li issa mghadhomx hemm lahqu ghamlu hsara fil-blajjet tal-gebel. Jidher ukoll li fil-passat kien hemm attentat ta' tiswija bis-siment li anki dan waqa maz-zmien.***

ii. ***Tieqa izghar ma' genb l-ewwel tnejn ghad ghandha il-hadid imwahhal li qed jikkawza l-istess tip ta' hsara.***

iii. ***Hemm xi caqliq fil-hogor tat-twieqi possibilment fi zmien ta'meta nqala l-hadid tat-twieqi. Hemm bzonn li dawn jitrangaw.***

iv. ***Finalment hemm bzonn ta'tikhil f'diversi partijit tal-faccata peress li dan waqa' maz-zmien. Possibilment ukoll ta' partijiet zghar li jista' jirrikjedu tindif u tibdil ta' xi gebel.***

Illi r-rikorrenti ġiet permessa tressaq domandi ta' kjarifika, liema domandi ġew imwieġba mill-Membri Tekniċi permezz ta' Nota ppreżentata fl-1 ta' Diċembru 2022. Illi peress li r-rikorrenti ma kinitx qed taqbel ma' xi kostatazzjonijiet li saru mill-Membri Tekniċi, ressqet prova ulterjuri permezz ta' rapport redatt mill-Perit Owen Baldacchino.[7] L-imsemmi Perit xehed illi huwa spezzjona l-fond in kwistjoni f'Settembru 2024 u kien ordna li jsiru xi testijiet ta' *cores* fil-ħitan u dan ai fini biex jiġi stabbilit xi ħxuna ta' konkos kien hemm, pero` minn xi testijiet li għamel sab li kien hemm ħxuna konsiderevoli ta' konkos. Spjega li fuq l-istess faċċata kien ġie applikat ammont ta' konkos u li din ma kienx skont l-arti u s-sengħa peress li jagħlaq il-porożita` tal-ġebel. Apparti dan, huwa seta' jikkonstata li kien hemm numru ta' ġebel li kien qed jiddegrada. Dan kollu wassal biex jibdew jaqgħu biċċiet tal-ġebel u konkos fuq il-bejt tal-Oratorju.

Ikkunsidra:

Illi jibda biex jingħad illi dan il-Bord irċieva l-atti ta' din il-kawża fi Frar 2024 u dan wara ri-assenjazzjoni tal-kawżi tal-Bord diversament presjedut.

[7] Dokument OB1 a fol. 641

Il-Bord jinnota illi f'dawn l-atti ġew inseriti diversi atti bħal pereżempju Revoka ta' Mandati, li fil-fehma Tiegħu kellhom ikunu fi proċess separat minn dak odjern, anke jekk direttament jirrelataw mal-mertu ta' dawn il-proċeduri.

Illi pero` lil hinn minn dan kollu, il-Bord għandu quddiemu vertenza derivanti minn kirja li hemm bejn il-partijiet, liema kirja kienet is-suġġett ta' numru ta' kawżi, b'waħda minnhom tkun dik odjerna fejn ir-rikorrenti qiegħda titlob li l-intimati jiġu kkundannati jagħmlu t-tiswijiet neċessarji fil-fond numru 7, Triq Nestu Laiviera, Birgu u sabiex jiġu likwidati l-istess "ħsarat".

Min-naħa l-oħra, l-intimati qed isostnu li x-xogħlijiet li trid tagħmel ir-rikorrenti mhumiex bżonnjużi u neċessarji, u li jekk hemm xi ħsarat, dawn huma responsabbilita` tar-rikorrenti.

Illi mill-provi mressqa jirriżulta illi r-rikorrenti u żewġha kienu xtraw iċ-ċens rimanenti ta' ċirka dsatax-il sena permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Diċembru 1995. Illi skont l-istess kuntratt ġie stipulat li l-konjuġi Zarb akkwistaw il-fond in kwistjoni *"fl-istat li hu llum, kif rawh u accettawh il-kumpraturi, "tale quale", u bil-vacant possession…."*

Dan ifisser li għal kważi dsatax-il sena, il-konjuġi Zarb kienu ċenswalisti, sakemm fl-2013 iċ-ċens ġie konvertit f'kera ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan kif anke konfermat permezz ta' deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Rikors Ġuramentat Nru. 579/13) tal-10 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb.***

Illi wara dan il-pronunzjament, l-intimati ppreżentaw rikors sabiex isir it-test tal-mezzi tal-intimata sabiex jew tiġi riveduta l-kera tal-fond in kwistjoni jew inkella tiġi żgumbrata, skont l-eżitu tal-istess test.[8] Permezz ta' deċiżjoni ta' dan il-Bord, diversament presjedut,

[8] Rikors Nru. 126/18

tal-24 ta' Frar 2020, ġie deċiż illi l-kera tal-fond in kwistjoni kellha tiġi riveduta għal sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600) fis-sena għal żmien sentejn, filwaqt li għat-tielet u r-raba' sena ta' wara, il-kera kellha tiżdied bir-rata ta' 1.5% fis-sena u b'hekk togħla għal tmint elef, mitejn u ħamsin Euro fis-sena (€8,250), u għall-ħames u s-sitt sena ta' wara, il-kera kellha tiżdied bir-rata ta' 1.75% fis-sena, biex b'hekk togħla għal disat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€9,625) fis-sena. Iż-żewġ partijiet appellaw minn din is-sentenza, liema sentenza ġiet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta' Frar 2021.

Fil-21 ta' Ġunju 2021 ir-rikorrenti pproċediet biex fetħet din il-kawża.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti ċertament għamlet diversi xogħolijiet fil-fond in kwistjoni u dan skont rapport redatt mill-Perit Giorgio Schembri, liema rapport ġie ppreżentat fil-proċeduri kostituzzjonali (Rikors Nru.31/19) fl-ismijiet ***Lorenza Vincenza sive Lora Zarb vs Carmelo sive Charles Caruana et*** deċiża finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021 u li kopja tiegħu ġie ppreżentat f'dawn l-atti.

Illi l-Bord jirrileva illi din il-kawża tirrigwarda prinċipalment il-faċċata ta' quddiem u ta' wara tal-fond. Minn dak li fehem il-Bord, dawn iż-żewġ strutturi huma *the bone of contention* bejn iż-żewġ partijiet f'din il-kawża. Minn eżami tar-rapport tal-Membri Tekniċi, u mir-rapporti *ex parte* li ppreżentat ir-rikorrenti huwa evidenti li ż-żewġ faċċati jirrikjedu interventi, b'dik ta' wara tirrikjedi interventi iżjed drastiċi u imprekattivi stante l-konfigurazzjoni tagħha.

Illi l-pern ta' din il-kwistjoni hija għalhekk min mill-partijiet hu responsabbli li jagħmel it-tiswija neċessarja. Illi fil-fehma tal-Bord, it-tiswija neċessarja ċertament għandha tiġi kklassifikata bħala waħda straodinarja meta wieħed jara l-ammont sostanzjali ta' spejjeż li ġew indikati kemm mill-Membri Tekniċi u kif ukoll mill-periti *ex parte.*

Illi minn dak li l-Bord seta′ jikkonstata mir-rapport tekniku tal-Membri Tiegħu, il-faċċata ta′ quddiem fiha xi partijiet li jirrikjedu attenzjoni u possibilment il-bdil ta′ xi ġebel u xi tikħil f′diversi partijiet u qlugħ ta′ ħadid li qed jikkawżaw ħsarat fil-ġebla. Il-Membri Tekniċi kklassifikaw dan ix-xogħol bħala wieħed ta′ manutenzjoni ordinarja li wieħed għandu jagħmel sabiex jissalvagwardja l-istat ta′ ġebla antika bħal dik tal-fond in kwistjoni.

Fir-rigward tal-faċċata ta′ wara, il-Membri Tekniċi rriskontraw ħsara fil-blajjet tal-ġebel kawżat minn ħadid li kien hemm imwaħħal ma′ xi twieqi, tikħil f′diversi partijiet tal-faċċata, tindif u bdil ta′ xi ġebel. L-istess Membri attribwew il-ħsarat riskontrati għal snin ta′ abbandun u nuqqas ta′ manutenzjoni ordinarja b′riżultat li llum il-ġurnata, il-ħsara tant estendiet li jeħtieġ li jsir restawr estensiv u b′mod immedjat. Huma ddikjaraw li l-manutenzjoni straordinarja li teħtieġ l-istess faċċata għandha ssir bi programm serju ta′ restawr bil-materjali appożiti u b′supervizjoni teknika ta′ esperti fil-qasam. Di fatti huma elenkaw ix-xogħolijiet li jridu jsiru u stmawhom fl-ammont ta′ €25,000.

Illi wara li l-Bord ħa in konsiderazzjoni kemm ir-rapport tal-Membri Tekniċi, ir-rapporti *ex parte,* u kif ukoll id-diversi xhieda mressqa mill-partijiet, huwa tal-fehma illi fir-rigward tal-faċċata ta′ quddiem, ix-xogħol rikjest fuqha huwa ta′ manutenzjoni ordinarja u li kwindi jispetta lir-rikorrenti twettaq ix-xogħlijiet neċessarji biex l-istess faċċata tiġi rranġata fejn hemm bżonn. Dan kif *del resto* diġa′ kienet għamlet snin ilu u kif jirriżulta mill-istima tal-Perit Giorgio Schembri fejn ġie indikat li tneħħew xi madum mill-faċċata, sar restawr tal-ġebel u sar xi tikħil tal-fili u ġiet trattata l-ġebla. Jirriżulta li llum il-ġurnata l-istess faċċata jeħtieġ li terġa′ ssirilha tali manutenzjoni ordinarja.

Illi fir-rigward tal-faċċata ta′ wara jirriżulta li d-deterjorazzjoni tagħha qiegħda wkoll tikkawża perikolu għall-beni ta′ terzi. Illi huwa evidenti li l-faċċata ta′ wara ma sarilha ebda tip ta′ manutenzjoni serja fis-snin li ilha f′idejn ir-rikorrenti. Dan huwa konfermat, fost oħrajn, mill-istima tal-ispejjeż esebita mill-istess

rikorrenti fejn imkien ma jissemma li saret xi spiża għall-manutenzjoni tal-faċċata ta' wara.[9] Min-naħa l-oħra, l-intimat u x-xhieda mressqa minnu, fosthom Vincent Cini, sostnew illi sakemm il-fond kien abitat minnu huwa kien ħa ħsieb ibajjad regolari, inkluż il-faċċata ta' wara.

Illi l-Bord jirrileva illi fiż-żmien meta r-rikorrenti kienet fil-fond bħala ċenswalista hija kellha l-obbligu li żżomm il-fond fi stat tajjeb u tagħmel dawk it-tiswijiet ordinarji u straordinarji li kien hemm bżonn.

Illi ai termini tal-artikolu 1505 tal-Kodiċi Civili, iċ-ċenswalist għandu jżomm il-fond fi stat tajjeb. Iċ-ċenswalist hu obbligat ukoll li jagħmel ir-riparazzjonijiet kollha neċessarji bla differenza jekk l-istess ikunux ta' natura ordinarja jew straordinarja.

Kif jgħid l-awtur Franesco Ricci fl-opra tiegħu ***Corso Teorico Prattico di Diritto Civile***: *L'enfiteuta ha assunto verso il direttario l'obbligo di migliorare il fondo; ma chi e' tenuto a migliorare non e' forse molto piu` tenuto a conservare ? E' egli possibile soddisfare l'obbligazione di migliorare, senza sodisfare in pari tempo quella di conservare? Ora, le riparazioni, siano pure straordinarie, hanno per iscopo la conservazione della cosa; dunque esse debbono far carico all'enfiteuta.* [10]

Illi f'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet ***Kontessa Maria Tereza Deguara Caruana Gatto Vs Philip u Georgina konjugi Grima*** deċiża fid-29 ta' Ottubru 2003 fejn intqal hekk:

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-21 ta' Novembru, 1994, in re Edward Borg - vs - Antonio Farrugia, fejn dik l-Qorti dahlet fil-kwistjoni legali dwar l-obbligazzjonijiet ta' l-enfitewta u qalet kif gej:

---

[9] Ara stima a fol. 175 u 176

[10] Volum VIII a fol. 48

"Qabel xejn din il-Qorti se tiddelineja l-principju legali principali li ghandu jirregola l-obbligazzjoni tal-enfitewta assunta kemm kontrattwalment kif ukoll kif temergi mill-ligi u mid-dottrina.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-kompitu u l-obbligu tal-utilista' kif jemergi mill-ligi stess, u cioe' li jimponi fuqu d-doveri elenkati fl-artikoli 1505 u 1507 tal-Kodici Civili, m'ghandiex thalli dubju dwar liema huma l-obbligi rikjesti minnu. Fit-terminu tal-artikolu 1505 tal-Kodici Civili, l-utilista ghandu jzomm u fiz-zmien li jmiss irodd il-fond lura fi stat tajjeb. Inoltre fit-termini tal-artikolu 1507 tal-istess Kodici, hu dmir tieghu li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini jew artijiet. Jekk wiehed jabbina dawn iz-zewg obbligi flimkien, facilment jifhem ghaliex fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati, gie deciz li l-obbligu tal-utilista ma jieqafx filli jaghmel ix-xoghol ta' manutenzjoni ta' rutina, izda minn zmien ghal zmien, skond il-htiega, jaghmel dak kollu necessarju biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u anke li jimmeljorah jekk ikun il-kaz. Jigifieri, jekk il-fond oggett tal-enfitewsi jipprezenta difetti, hsarat jew nuqqasijiet ohra, id-dover tac-censwalist, tal-utilista, huwa illi ma jhallihx jiddeterjora, li jirreparah u li jimmeljorah".

"Fil-kuntratt li bih jigi moghti cens, hemm dejjem il-patt, jekk ukoll ikun sieket u ma jinkitibx, li l-enfitewta ghandu d-dmir mhux biss li ma jhallix li l-artijiet moghtija b'cens ma jmorrux lura, izda li ghandu jgibhom il-quddiem u jaghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex igibhom ilquddiem." (Vol 29 p2 p 626)

Tikkunsidra

F'dan il-kaz, il-konvenut qed jakkampa wahda mid-difizi tieghu fuq l-argument illi l-hsarat kienu diga ezistenti cjoe li huma antiki, meta huwa dahal fic-cens u li uhud minnhom, bhal tal-kerrejja, zviluppaw minghajr ma kellu tort hu. Fir-rigward ta' din is-sottomissjoni, il-Qorti fl-istess sentenza citata hawn fuq, kienet irrilevat li dawn huma argumenti rrilevanti ghaliex jekk l-utilista jkun ha post b'cens fi stat li kien jipprezenta certu nuqqasijiet, kellu d-dover mhux biss li ma jhallihx ikompli jiddeterjora izda li jirranga dak li kien hemm hazin, u jgibu 'l quddiem, ghax l-oneru tieghu huwa dak ta' utilista li jippossjedi 'utli dominus'. Hu ghandu dan l-obbligu wkoll, ghaliex bin-nuqqas ta' manutenzjoni, kwalunkwe hsara li tkun diga tezisti, tiddeterjora (ara wkoll sentenzi App Borg vs Abela Mizzi Vol LXXX p11 p 352; P.A. JSP H. Schembri vs M. Minuti 5/10/94; PA AM J Mifsud vs E. Zammit 4/10/95).

Illi jekk il-konvenuti hadu l-post b'cens fi stat illi kien jipprezenta certu nuqqasijiet, kellhom id-dover mhux biss li ma jhallux ikompli jiddeterjora, izda li jirrangaw dak li kien hemm hazin u jgibuh il-quddiem, ghax l-oneru taghhom kien dak ta' utilista li jippossjedi bhala dominus.

Illi dan il-Bord jikkondividi dan l-insenjament. Kwindi r-rikorrenti, qua ċenswalista, kienet responsabbli li tagħmel ir-riparazzjonijiet kollha ta' natura ordinarja u straordinarja li kien hemm bżonn fl-fond *de quo.* Il-Bord josserva illi l-leġislatur ħaseb ukoll għal ċirkostanza fejn, sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb, ikun hemm bżonn li ssir xi spiża kbira, u l-enfitewsi tkun għal żmien, il-Qorti tista' ġġiegħel lill-padrun dirett joħroġ sehem mill-ispiża, skont ma jkunu l-pattijiet tal-enfitewsi, iż-żmien li jkun baqa' biex tispiċċa, is-somma taċ-ċens, u ċirkostanzi oħra tal-każ.[11] Illi, pero` il-Bord jirrileva illi fil-każ in kwistjoni ma jirriżultax illi r-rikorrenti qatt ippromwoviet 'il quddiem xi pretensjoni f'dan is-sens. Ma jirriżultax lanqas illi l-ħsara li hemm fuq il-faċċata ta' wara hija xi ħaġa riċenti iżda jirriżulta li ilha tipprogressa u tiddeġenera għal żmien twil.

Illi l-Bord jirrileva illi meta l-enfitewsi temporanja ġiet konvertita f'kirja protetta, ir-rikorrenti kienet obbligata, ai termini tal-artikolu 1531E tal-Kodiċi Civili, li teseġwixxi manutenzjoni ordinarja esterna tal-fond.

Illi fil-fehma tal-Bord, il-ħsara li hemm preżenement fuq il-faċċata ta' wara rriżultat għaliex proprjament l-istess faċċata f'dawn l-aħħar snin li l-fond ilu f'idejn ir-rikorrenti ma ngħatax l-attenzjoni li kien hemm bżonn sabiex il-ħsara ma tidħolx fil-fond. Il-Bord japprezza illi biex tieħu ideja ċara tal-ħsara li kienet qed tiżviluppa wieħed ried jidħol fi proprjeta` ta' terżi, pero` din ma hix skuża għaliex din il-faċċata tħalliet tiddeterjora b'mod li llum il-ġurnata qiegħda fi stat perikoluż. Jirriżulta illi r-rikorrenti kienet iktar konċernata li tagħmel it-tibdil li hija ħasset li hu neċessarju fuq ġewwa tal-fond in kwistjoni, milli tat attenzjoni partikolari fuq l-ambjenti tal-faċċata ta' wara tal-istess fond. Filwaqt li l-Bord jirrikonoxxi li l-intimata għamlet spejjeż konsiderevoli biex irranġat dan il-post, u li għaldaqstant instab mill-Membri Tekniċi li hu ġeneralment fi stat

---

[11] Artikolu 1507 tal-Kodici Civili

ta' manutenzjoni aċċettabbli, mhux l-istess jista' jingħad għall-manutenzjoni tal-faċċata ta' wara.

Illi għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi meta wieħed jikkunsidra l-provi kollha mressqa quddiemu, filwaqt li ma hemm ebda ombra ta' dubju li l-faċċata ta' wara teħtieġ intervent urġenti, huwa tal-fehma illi tali intervent hija responsabbli għalih ir-rikorrenti u dana għaliex matul is-snin li hija ilha tabita fil-fond in kwistjoni ma ħaditx ħsieb li żżomm l-istess faċċata fi stat tajjeb.

Illi l-intimati ressqu kontro-talba u dana sabiex ir-rikorrenti tiġi dikjarata moruza fil-ħlas tal-kera u kwindi tiġi żgumbrata mill-fond *de quo*. Illi fuq din it-talba ftit li xejn tressqu provi u dana għaliex il-partijiet iktar ikkonċentraw l-enerġija tagħhom fuq il-kwistjoni trattata iktar 'il fuq.

Illi l-intimati talbu li r-rikorrenti tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni peress li hi moruza fil-ħlas ta' kera fl-ammont ta' €12,379.15c rappreżentanti l-perjodu mill-24 ta' Frar 2020 sat-23 ta' Frar 2022 u dan kif komputata bir-rata l-ġdida wara li ġiet ippronunzjata s-sentenza ta' dan il-Bord tal-24 ta' Frar 2020 kif konfermata mill-Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza datata 3 ta' Frar 2021.[12]

Min-naħa l-oħra, ir-rikorrenti pproduċiet bħala xhud lir-Reġistratur tal-Qrati Civili u Tribunali li ppreżenta għadd ta' Cedoli ta' Depożitu tal-kera da parti tagħha, bl-aħħar depożitu jkopri l-perjodu mill-24 ta' Frar 2022 sal-24 ta' Awwissu 2022. Jirriżulta li r-rikorrenti bdiet tiddepożita l-kera flok toffriha lill-intimat peress li kellha pretensjonijiet fil-konfront tiegħu kif dedotti f'din il-kawża.

Illi, pero`, dan il-Bord jirrileva illi mkien fl-atti ma sab prova illi l-istess intimati nterpellaw lir-rikorrenti permezz ta' xi ittra uffiċjali

[12] L-ammont ta' kera kien ta' €13,200 pero` l-intimati ddikjaraw fir-risposta taghhom li kienu se jizbankaw l-ammont ta' €820.85 li kien gie depozitat wara Mandat ta' Sekwestru Ezekuttiv Nru. 567/21

sabiex tħallas l-istess kera u hi baqgħat hekk moruza għal żmien ħmistax-il ġurnata min-notifika tal-istess att, u dana kif jistipula l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Civili, liema artikolu ġie ċitat mill-istess intimati fit-talba tagħhom.

Illi għaldaqstant fin-nuqqas ta' prova ta' tali ittra uffiċjali u li l-istess att ġie regolarment notifikat lir-rikorrenti, u wkoll fid-dawl li r-rikorrenti iddepożitat il-kera li tkopri l-perjodu msemmi fil-kontro-talba tal-intimati, il-Bord se jkun qed jiċħad il-kontro-talba tal-intimati u jilqa' r-risposta għall-istess kontro-talba.

DECIDE

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, il-Bord qiegħed jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti Lorenza sive Lora Zarb u jilqa' r-risposta tal-intimati Carmelo sive Charles Caruana u Rita Agius filwaqt li jiċħad il-kontro talba ta' Carmelo sive Charles Caruana u Rita Agius u jilqa' l-eċċezzjonijiet ta' Lorenza Vincenza sive Lora Zarb għall-istess kontro-talba.

Bl-ispejjeż tat-talba prinċipali għar-rikorrenti Lorenza Vincenza sive Lora Zarb filwaqt li l-ispejjeż tal-kontro-talba huma a karigu tal-intimati Carmelo sive Charles Caruana u Rita Agius.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur