MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2025

Appell Inferjuri Numru 482/2022 LM

Martina Spiteri (K.I. nru. 799358M)
('l-appellata')

vs.

John Grech (K.I. nru. 612853M)
Rita Grech (K.I. nru. 193755M)
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **John Grech (K.I. nru. 612853M) u Rita Grech (K.I. nru. 193755M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Settembru, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord']

fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Martina Spiteri (K.I. nru. 799358M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] kontra tagħhom kif ġej:

> *"Għaldaqstant, u għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimati John Grech u Rita Grech sabiex jiżgombraw mill-fond ossia mezzanin bin-numru tlieta u tletin (33), bl-isem Saint Mary House, fi Triq San Lawrenz, Birkirkara, fi żmien disgħin (90) jum mid-data ta' din is-sentenza.*
>
> *L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu esklussivament mill-intimati."*

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond ossia mezzanin bin-numru tlieta u tletin (33), bl-isem Saint Mary House, fi Triq San Lawrenz, Birkirkara [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], wara li r-rikorrenti ppremettiet li l-intimati ħallew il-fond mikri lilhom fi stat ħażin ta' manutenzjoni, u b'hekk ikkawżaw *'ħsara ħafna'* fil-fond mikri lilhom.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti tat bidu għall-proċeduri quddiem il-Bord, fejn spjegat li hija s-sid tal-fond, kif suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' LM2.71. Ir-rikorrenti spjegat li l-fond jinsab mikri lill-intimati Grech b'kera ta' LM50 fis-sena, ekwivalenti għal €116.50, li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti spjegat li oriġinarjament dan il-fond kien ingħata lill-intimati b'konċessjoni enfitewtika temporanja, u meta skadiet din il-konċessjoni, it-titolu tal-intimati ġie kkonvertit f'wieħed ta' kirja. Ir-rikorrenti qalet li dan il-fond jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni, u dan minħabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja fil-fond. Qalet li l-liġi tikklassifika l-istat li qiegħed fih il-fond bħala *'ħafna ħsara' ai*

termini tal-artikolu 9(1) tal-Kap. 69, hekk kif l-inkwilini kellhom l-obbligu li jżommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u li jieħdu ħsiebu bħala *bonus paterfamilias,* iżda naqsu milli jagħmlu dan. Ir-rikorrenti qalet li l-fond huwa milqut ukoll minn ħsarat strutturali b'perikolu għall-inkwilini, in vista tal-konsenturi serji li juru li hemm ħsara anki fil-pedament. In vista ta' dan, ir-rikorrenti talbet lill-Bord jiddispensa bis-smigħ tal-kawża kif maħsub fl-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u jgħaddi sabiex jordna lill-intimati jiżgumbraw mill-fond fi żmien qasir u perentorju, filwaqt li tawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi pussess tal-fond u dan fi żmien qasir u perentorju.

4. L-intimati min-naħa tagħhom wieġbu li huma għandhom difiża x'jagħtu għat-talbiet tar-rikorrenti, u għalhekk talbu lill-Bord jakkordalhom smigħ. Qalu li l-proċedura sommarja mitluba mir-rikorrenti hija irregolari, u li din ma tapplikax għall-każ in eżami. L-intimati spjegaw li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qalu li għandhom jiġu respinti mill-Bord, stante li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jikkontemplax sitwazzjoni fejn l-intimati jiġu żgumbrati jekk qabel ma ssirx il-proċedura kkontemplata fl-artikolu 12B, u li tali proċedura ma ġietx osservata fil-każ odjern. L-intimati qalu li għalhekk dawn il-proċeduri huma intempestivi u irregolari, u għalhekk irriti u vessatorji stante li r-rikorrenti naqset milli tosserva d-dettami tal-Kap. 158. Fil-mertu, l-intimati spjegaw li huma ilhom jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal bosta snin, mis-sena 1981, u dan il-fond dejjem serva bħala l-unika residenza ordinarja tagħhom, kif indikat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tat-2 ta' Ottubru, 1981. L-intimati qalu li r-rikorrenti hija żbaljata meta tgħid li huma naqsu milli jagħmlu l-manutenzjoni u t-tiswijiet ordinarji fuq il-fond, stante li huma jabitaw fil-fond u jassiguraw li dan jinżamm bħala post ta' abitazzjoni denju, bil-

manutenzjoni li tkun meħtieġa minn żmien għal żmien. L-intimati qalu wkoll li huma dejjem ħadu ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias,* u kwalsiasi ħsara li hemm fil-fond hija riżultat ta' *wear and tear.* Qalu li huma dejjem osservaw l-obbligi tagħhom bħala inkwilini, u mhux biss dejjem ħallsu l-kera dovuta fil-ħin, iżda wkoll ottemperaw ruħhom mal-bidliet rikjesti ta' awmenti skont l-aġġustamenti li saru fil-liġijiet *in vigore*. Qalu li għalhekk dak premess mir-rikorrenti mhux veritier, u fil-preżent huma jħallsu kera li tammonta għal €325 kull sitt xhur, jew €650 fis-sena. Qalu li meta r-rikorrenti bdiet tirrifjuta li taċċetta l-kera li ġiet offruta lilha, huma ħadu ħsieb li din tiġi depożitata taħt l-awtorità tal-Qorti, u r-rikorrenti ġiet notifikata b'dan. L-intimati saħqu li minħabba d-dekors taż-żmien, u xogħol li sar fid-djar biswit il-fond tagħhom, is-saqaf tal-kamra tal-bejt ġarrab ħsara estensiva, u kienet ir-rikorrenti stess li minkejja li ġiet interpellata b'ittra legali, ma ħaditx azzjoni kif rikjest minnha bil-liġi sabiex tassigura li l-fond jiġi ripristinat. L-intimati qalu li huma kkomunikaw mar-rikorrenti li s-soqfa tal-fond, inkluż dawk oriġinali, kellhom bżonn jinbidlu bi spejjeż tar-rikorrenti, peress li l-ħsarat huma ta' natura straordinarja. Qalu wkoll li minkejja t-talba tagħhom sabiex il-fond jitranġa minn fondi allokati mill-Awtorità tad-Djar, ir-rikorrenti mhux biss injorat din it-talba tagħhom, talli ħalliethom jissieltu sabiex jaraw il-fond kif seta' jiġi ripristinat, u opponiet li huma jitolbu l-għajnuna mill-awtorità kompetenti. Qalu li għalhekk ir-rikorrenti qiegħda tonqos mill-obbligi li jinkombu fuqha bħala sid tal-fond mikri. Qalu wkoll li minflok ħadet azzjoni sabiex tassigura li l-ħsara li hemm fis-soqfa tiġi ripristinata, kif kien dmir tagħha bħala sid, ir-rikorrenti fetħet dawn il-proċeduri quddiem il-Bord. L-intimati qalu li meta konċessjoni enfitewtika temporanja tiskadi, din tiġi kkonvertita f'kirja, u huma jikkwalifikaw bħala inkwilini a tenur

tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Qalu li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti dritt ta' konverżjoni minn enfitewsi temporanja għal lokazzjoni lil min huwa ċittadin Malti, u li juża l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema kriterji huma jissodisfawhom.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Il-Bord laqa' t-tieni talba tar-rikorrenti, u ddeċieda li l-intimati għandhom jiżgumbraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien disgħin (90) jum mid-data tad-deċiżjoni tiegħu, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Ikkonsidra:*
>
> *Illi mir-relazzjoni tal-Periti Tekiċi Elena Borg Costanzi u Joseph Saliba (fn. 6: a fol. 69 tal-atti proċesswali) jirriżulta illi l-ħsarat strutturali jinsabu f'żewġ partijiet tal-fond u ċioe, fis-saqaf tat-tromba tat-taraġ li jagħti għall-bejt u fis-saqaf tal-kamra tal-ħasil li għandha aċċess minn fuq il-bejt. Fir-rigward tas-saqaf tat-tromba tat-taraġ, ġie osservat mill-Periti illi:*
>
> > 1.3.1 ... Waqt l-aċċess deher ċar illi dan is-saqaf huwa maqsum u li huwa ta' periklu għaliex qed ifaqqa' partijiet mis-saqaf. Dan jista' jwassal li galletti tal-konkos jinqatgħu minn mas-saqaf u jaqgħu għal isfel, b'riskju li jagħmlu ħsara jew iweġġgħu lil xi ħadd.
> >
> > 1.3.2 Din it-tip ta' ħsara normali li sseħħ meta saqaf ta' dan it-tip jixrob l-ilma tul numru ta' snin. Il-ħadid ta' ġos-saqaf tal-konkos jixxarrab, jissaddad u jespandi. Meta l-ħadid jespandi u jikber fid-daqs tiegħu, il-konkos ta' madwar dan il-ħadid ifaqqa' u jinqasam.
> >
> > 1.3.3 Meta ġie spezzjonat fuq tas-saqaf, deher li dan is-saqaf huwa miksi b'liquid membrane jew roof compound biex jipproteġi s-saqaf milli jixrob l-ilma. Però jidher ukoll li dan is-saqaf huwa mżaqqaq u b'hekk iżomm l-ilma forma ta' għadira. Dan jaggrava s-sitwazzjoni għaliex meta s-saqaf ma jkunx jeqleb lejn il-katusa li minnha jinżel l-ilma minn fuq tas-saqaf, u l-ilma jdum miġbur fuq is-saqaf, hemm ċans ikbar li l-ilma jirnexxielu jidħol fil-konkos tas-saqaf.

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

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

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

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

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

1.4.4 Dan is-saqaf huwa ta' periklu li jċedi, kollu jew parti minnu, u ħadd m'għandu jidħol ġo din il-kamra, taħt dan is-saqaf, il-ġakkijiet qed jgħinu lil dan is-saqaf biex ma jaqax, però nissuġġerixxu li dawn jiżdiedu biex jiġi assigurat li s-saqaf eżistenti ma jaqax. Importanti li minnufih jibda x-xogħol biex is-saqaf jinbidel.

Ikkonsidra:

*Illi l-intimat John Grech, fix-xhieda tiegħu, xehed illi huwa, "*sentejn wara li ħadt il-post erbgħin (40) sena ilu ... ġbidt l-attenzjoni lil ta' sid il-post ta' dakinhar, illum mejjet ... dak il-bejt jien kont kif qaluli ma kienx fih kontrabejt."*(fn. 7: Traskrizzjoni a fol. 181 tal-atti proċesswali) L-intimat Grech fl-istess depożizzjoni xehed, li huwa qatt ma qal xejn dwar dawn il-ħsarat lis-sid kurrenti, ir-rikorrenti Martina Spiteri. Da parti tagħha, ir-rikorrenti Spiteri, fl-istess seduta tat-30 ta' Ottubru, 2023, xehdet illi kien biss wara illi hija intavolat kawża kostituzzjonali li l-intimat John Grech "*wara li bdejna l-kawża waqqafni u urieni l-mobile qalli ara x'inhu jiġri"*. Ir-rikorrenti xehdet illi qatt qabel ma ġiet informata mingħand Grech illi l-post għandu l-ħsarat, u kien biss ċirka sentejn u nofs ilu, illi hija ġiet informata bil-fomm mingħand Grech. In kontro-eżami, fis-seduta*

tat-8 ta' Jannar, 2024, ir-rikorrenti xehdet illi hija qatt ma daħlet fil-proprjetà in kwistjoni, u missierha wkoll qatt ma daħal fil-fond mertu tal-kawża.

Ikkonsidra

Illi l-prinċipju li l-inkwilin għandu jinqeda bil-fond bħala bonus paterfamilias *ġie diskuss numru ta' drabi mill-Qrati tagħna, u kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet* ***Joseph Frendo vs C&H Bartoli Limited*** *(fn. 8:* ***Joseph Frendo vs C&H Bartoli Limited,*** *Qorti tal-Appell, 7 ta' Mejju, 2010, App. Ċiv. Nru. 30/2006/1), deċiża nhar is-7 ta' Mejju, 2010, mill-Qorti tal-Appell:*

In linea preliminari hu prospettat mill-artikolu 1554 (a) tal-Kodiċi Ċivili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tiegħu illi jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivviġila fuq l-integrità tiegħu, jieħu kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u li javża tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a kariku tiegħu [emfasi ta'dan il-Bord] Ara Artikoli 1543 u 1561, fost dispożizzjonijiet oħra, u **"Rose Tanti – vs – RCMJ Co. Ltd"**, Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali għall-obbligu l-ieħor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'għeluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu ġenerali 1126(1) Kodiċi Ċivili)." Ara "**Lilian Micallef Eynaud et – vs – Albert Falzon Santucci"**, Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2005. Ara wkoll, **"Giuseppina Farrugia – vs – Chev. Joseph Vassallo nomine"**, Prim'Awla, Qorti Ċivili, 21 ta' Ġunju, 1969, konfermata in sede appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinżel sija mill-provvedimenti tal-liġi, sija mill-interpretazzjoni ġurisprudenzjali hi dik li l-kerrej għandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jieħu kura tal-ħaġa mikrija b'mod li jevita li ssir ħsara. [emfasi ta' dan il-Bord]. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodiċistika, sija taħt il-liġi komuni (artikolu 1555, Kodiċi Ċivili), sija taħt il-liġi speċjali [Artikolu 9(a) tal-Kap. 69] iġġiblu l-ħall tal-kuntratt jew it-telf tat-tiġdid tal-kirja u, konsegwentement, l-esklużjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment."

Illi, dan il-Bord iqis illi l-artikolu rilevanti għall-vertenza mqajma f'din il-kawża jsibu konfort fis-segwenti artikoli; primarjament fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 60 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula illi sid il-kera jista' jitlob il-permess sabiex jingħata l-pussess lura tal-fond lokat:

(a) Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx eżegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-

> iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera."

In segwitu tal-prinċipju bażiku li min jallega jrid jipprova, sta għar-rikorrenti li jippruvaw li l-fond ġarrab ħsarat konsiderevoli a skapitu tal-inkwilini. Infatti fis-sentenza ***Grazio Gerada vs Salvatore Pace*** *(fn. 9:* ***Grazio Gerada vs Salvatore Pace,*** *Qorti tal-Appell, 5 ta' Marzu, 1984) intqal illi:*

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

Abbraċċjat ma' dan il-konsiderazzjonijiet, il-Bord jagħmel referenza wkoll għall-Artikoli 1541 (1) u 1556 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula illi:

> **"1541.** (1) Jekk sid il-kera, wara li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju, ma jagħmilx it-tiswijiet li għalihom hu obbligat, il-kerrej jista' jitlob, b'rikors, li jiġi awtorizzat li jagħmel dawk it-tiswijiet bi spejjeż ta' sid il-kera, taħt dawk il-kondizzjonijiet illi l-Panel ta' Arbitraġġ għal Kirjiet Residenzjali Privati, il-Bord tal-Kera, jew il-Qorti jew il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', skont il-każ, ikunu jidhrulu xierqa fiċ-ċirkostanzi."

Kif ukoll

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

Ikkonsidra

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

Illi l-intimati fl-affidavits tagħhom u ta' uliedhom (fn. 10: a fol. 198 tal-atti proċesswali) jargumentaw estensivament li l-ħsarat sofferti fil-fond huma

responsabbilità ta' sid tal-kera, u jsostnu illi huma vittmi ta' dawn il-proċeduri, għaliex kif xehed l-intimat John Grech "Martina Spiteri ma tridx tieħu ħsieb li l-ħsara li hemm fl-istruttura tal-binja, hekk kif inhi obbligata mil-liġi, iżda anzi qed tirrikorri għal-liġi sabiex tkeċċina intortament." (*fn. 11: ibid). L-intimat Grech xehed li huwa jieħu ħsieb "*li kull sentejn" *jagħmel il-manutenzjoni tad-dar kollha "*bħal tibjid minn fuq s'isfel u ndur il-bejt bir-roof compound". *Grech xehed illi "*madwar 42 sena ilu kont ġbidt l-attenzjoni tas-Sur Ġorġ Grima (sid tal-post ta' dak iż-żmien) li s-saqaf tal-washroom ma fihx kontra-bejt u qalli l-aqwa li ma jidħolx ilma".

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

"Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-soċjetà appellanti, il-ġurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-iżgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raġuni għall-allegazzjoni ta' ħsarat, huwa jrid jipprova għas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-ħsarat ġew kaġjonati mill-kerrej għall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-liġi. Mhux dan biss però, għaliex ukoll, fil-previżjoni tal-liġi speċjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "*abbia cagionato danni considerevoli al fondo",* fid-dizzjoni oriġinali Taljana tal-liġi (Ordinanza XXI tal-1931). Ara "Giovanni Grech – vs – Rose Vassallo et", Appell Ċivili, 29 ta' Ottubru, 1954;

... Omissis ...

Dan kollu prospettat jikkonduċi lil din il-Qorti għall-konklużjoni illi, avolja l-iskrittura ta' ftehim ma kinitx tipprovdi għall-manutenzjoni – trattasi li l-ħsarat ma jistgħux, anke fuq fehma tal-istess Periti mqabbda mis-soċjetà appellanti biex jispezzjonaw il-fond, ma jitqisux ta' intensità gravi – kien dejjem mgħobbi fuq spallejha l-piż li hi tivviġila b'aktar akkortezza fuq l-integrità tal-fond u mhux tibqa' passiva sempliċement għall-motiv li l-manutenzjoni ma kinitx tispetta lilha. Evidentement, hi stenbħet mil-letarġija tagħha biss u meta ġiet rinfaċċjata bid-domanda għall-evizzjoni tagħha mill-fond u dan għamlitu fil-mori tal-ġudizzju permezz tal-ittra uffiċjali tagħha tal-5 ta' Diċembru, 2006 (ara kopja tagħha a fol. 71). Għall-Qorti, din it-tardività tagħha ma kinitx taspira għal xi mudell ta' dak il-komportament adegwat tal-kustodja u tal-konservazzjoni tal-fond jew tat-tutela xierqa tal-interessi tas-sid. Jekk xejn għaliex, qua inkwilina, kien dejjem obbligu tagħha li tiskansa li ssir ħsara maġġuri fil-fond u li ma tibqax inattiva quddiem is-sinjali evidenti konoxxuti minnha u li kienu jikkomprometttu l-effiċjenza tal-fond anke in relazzjoni għall-użu adebit. [enfasi ta' dan il-Bord]. Mhux il-każ allura li l-Qorti titbiegħed mill-konklużjoni tal-Bord."

Ikkonsidra

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

*Illi l-intimati jargumentaw ulterjorment illi r-rikorrenti ma tridx tieħu ħsieb il-ħsara li hemm fl-istruttura tal-binja kif inhi obbligata mil-liġi. Qal li madwar 42 sena ilu kien informa lid-*dante causa *tar-rikorrenti bl-allegazzjoni li l-bejt m'għandux kontra-bejt u, skontu ma sar xejn. Illi ma jirriżultax, mill-provi prodotti, li l-intimati ħadu xi żbriga biex* <u>*tul is-snin*</u> *jinformaw lil sid il-fond li l-ilma baqa' jinġema' fuq il-bjut. Ħadd għajr l-inkwilini ma kellu l-aħjar għarfien dwar din is-sitwazzjoni tal-bjut u kien jispetta lilhom li jibqgħu jagħmlu pressjoni ma' sid il-kera sabiex din is-sitwazzjoni tiġi rettifikata. Illi di più, ma tressqet ebda prova li l-intimati approfittaw ruħhom mill-Artikolu 1541(1) tal-Kodiċi Ċivili billi interpellaw lil sid il-kera b'ittra ġudizzjarja u segwew tali talba bl-azzjoni spettanti fil-liġi. Jirriżulta biss li l-intimat ġibed l-attenzjoni ta' sid il-kera madwar 42 sena ilu u kien biss b'żewġ ittri legali datati l-31 ta' Jannar, 2022 u t-12 ta' April, 2022 rispettivament (fn. 12: a fol. 56 u 59 tal-atti proċesswali) li l-materja dwar ħsarat reġgħet ġiet indirizzata mill-intimati ma' sid il-kera – 40 sena wara l-bidu tal-kirja u wara li l-intimati,* ex admissis*, qed jgħidu li kienu jafu bl-allegat difett fil-kontra-bejt.*

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

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

Illi fil-fehma tal-Bord, dawn in-nuqqasijiet da parti tal-intimati għandhom iwasslu lill-Bord sabiex jilqa' t-talba rimanenti tar-rikorrenti, anke in vista ta' dak riportat fis-sentenza ***Francis Cassar et vs B&M Supplies Limited.*** *(fn. 13:* ***Francis Cassar et vs B&M Supplies Limited****, Qorti tal-Appell, 1 ta' Diċembru, 2004 (App. Ċiv. Nru. 152/2000/1).*

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-14 ta' Ottubru, 2024, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

> *"... iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera datata 27 ta' Settembru, 2024 fl-ismijiet Martina Spiteri (K.I. 799359M) vs John Grech (K.I. 612855M) u Rita Grech (K.I. 193755M) u b'hekk jiċħad it-tieni talba ta' Martina Spiteri b'dan illi l-appellanti ma jiġux żgumbrati mill-fond, ossija mezzanin bin-numru tlieta u tletin (33), bl-isem Saint Mary House, fi Triq San Lawrenz, Birkirkara fi żmien disgħin (90) jum.*
>
> *Barra minn hekk umilment jitolbu li l-ispejjeż kemm tal-proċeduri quddiem l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-appellata Martina Spiteri."*

7. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord, u qalu li mhumiex jaqblu mal-apprezzament tal-provi li sar minnu, u li huma lanqas ma jaqblu mas-selettività li biha l-Bord għarbel il-provi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. L-appellanti qalu li huwa importanti li huma jagħmlu kronoloġija tal-fatti mill-ġdid għaliex jidher li l-Bord injora kompletament ċerti aspetti, bil-konsegwenza li dan ikkonstata nuqqasijiet gravi min-naħa tagħhom, bir-riżultat li dan wasal għal deċiżjoni li hija żbaljata. L-appellanti qalu li l-fond inkera minn missier l-appellata fl-1981, u għalhekk il-fond huwa wieħed antik. Qalu li qabel inkera lill-appellanti, il-fond kienet tgħix fih Martina Spiteri, u għalhekk hija kienet taf f'liema stat kien jinsab dan il-fond. Qalu wkoll li huma kienu qalu lil missier l-appellata li fuq il-bejt ma kienx hemm kontra-bejt, u li għalhekk huwa loġiku li maż-żmien, minkejja l-manutenzjoni, kien ser ikun hemm ingress tal-

ilma u ħsarat inġenti minħabba f'hekk. Qalu li la s-sid preċedenti u lanqas l-appellata m'għamlu xejn tul is-snin biex jindirizzaw il-problema tal-kontra-bejt. L-appellanti qalu li l-appellata toqgħod ftit passi biss 'il bogħod mill-fond, u la hi u lanqas id-defunt missierha qatt ma daħlu fih fl-aħħar snin, qatt ma ħadu interess fih, u qatt ma kkontribwew xejn għall-manutenzjoni tiegħu. L-appellanti qalu li jidher li l-Bord kien selettiv fil-konklużjonijiet tiegħu dwar ir-rapporti tal-Membri Tekniċi minnu magħżula, u dan lanqas biss ikkunsidra r-rapporti ta' periti tekniċi oħra, inkluż dak fil-kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Rik. Nru. 149/2021) ippreżentati mill-appellata Spiteri. L-appellanti qalu li mir-rapporti tal-periti għandu jirriżulta li l-fond mhuwiex fi stat allarmanti li jimmerita żgumbrament, u matul l-aħħar snin, mill-2018 tal-inqas, l-appellata kienet taf li kien hemm ingress ta' ilma fil-fond, iżda m'għamlet xejn. Qalu li l-Perit Joseph Spiteri ħejja *condition report* fid-9 t'Awwissu, 2018, u dan ir-rapport kien ippreżentat mill-appellata bħala prova tagħha. F'dan ir-rapport, il-Perit Spiteri kkonstata li "*[t]he property is structurally sound and in good condition generally",* u li "*a number of hairline cracks have been noted in the underside slab in the stairs area. Evidence of water ingress has been observed in a number of rooms ... The property is finished to a good standard with rendered walls and floor tiles in all areas. I confirm that the property mentioned above is structurally sound."*

9. L-appellanti qalu li dan ifisser li sad-9 t'Awwisu, 2018 l-appellata kienet sodisfatta li l-appellanti kienu qegħdin jieħdu ħsieb il-fond mikri lilhom bħala *bonus paterfamilias,* u minkejja li ġie kkonstatat li kien hemm *hairline cracks* u ingress tal-ilma, hija dehrilha li ma kellha tagħmel xejn dwarhom, u aktar minn hekk lanqas biss talbet lill-appellanti jagħmlu xi ħaġa dwar dan. L-appellanti qalu

li kuntrarjament għal dak li kkonkluda l-Bord, meta l-ħsarat bdew jikbru u kien evidenti li huma ma kinux f'pożizzjoni li jagħmlu t-tiswijiet minħabba l-ħsara kkaġunata mill-ġar, apparti s-sitwazzjoni tal-kontra-bejt, huma kienu bagħtu ittra legali. L-appellanti qalu li huma b'mod immedjat kienu nfurmaw lill-appellata li s-sitwazzjoni kienet inbidlet wara li kien sar żvilupp fil-fond aġaċenti, u dan kien ikkawżalhom ħsara fil-fond. Qalu li talba għall-għajnuna li huma għamlu lill-Awtorità tad-Djar ġiet opposta mis-sid, li kompliet topponi għal dan anki fil-mori tal-kawża, u kien biss wara li l-Bord għamel pressjoni fuq is-sid li f'Lulju tal-2023 hija ma baqgħetx topponi. L-appellanti qalu li fis-26 ta' Ġunju, 2023, il-Bord fakkar lis-sid dwar ir-responsabbilità tagħha, imma dan il-fattur ġie injorat kompletament mill-Bord fis-sentenza tiegħu. Qalu li skont l-artikolu 97(1)(f)(ii) tal-Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta, sid il-fond għandu jiżgura li l-bjut ta' dar għandhom ikunu bbattmati, u għandhom ikollhom kanali magħmula b'materjal b'mod li ma jħallux ilma qiegħed jew ilma jnixxi f'xi parti tad-dar. L-appellanti għamlu riferiment ukoll għall-artikolu 103(1) tal-Kap. 10, li jgħid li s-sid huwa responsabbli għal kull kontravvenzjoni, sakemm ma jkunx ġie nkarigat arkitett jew bennej għat-tmexxija tax-xogħol. L-appellanti qalu li l-ġurisprudenza hija konkordi li sabiex sid jiżgombra lill-kerrej wara allegazzjoni ta' ħsara fil-fond, dan irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-ħsarat saru mill-kerrej. Qalu li jrid ikun hemm prova inekwivoka li dawn id-danni ġew ikkawżati mill-inkwilin, iżda fil-każ odjern irriżulta b'mod ċar li d-danni ġew ikkawżati waqt il-kostruzzjoni tal-fond aġaċenti meta dan kien qiegħed jinbena. L-appellanti qalu li l-Bord serva ta' għajnuna biex l-appellata tkun tista' tiżgumbrahom, u tkun tista' tagħmel l-iżvilupp li għandha f'moħħha, tant hu hekk li din lanqas biss intavolat proċeduri għal kera ġusta skont is-suq. Qalu li huwa paċifiku li s-sid u

l-inkwilin għandhom diversi obbligi skont il-liġi, u l-inkwilin għandu juża l-fond bħala *bonus paterfamilias,* filwaqt li s-sid għandha tagħmel tajjeb għal tiswijiet ta' natura straordinarja biex iżżomm il-fond tajjeb għall-iskop li għalih inkera.

10. L-appellanti għamlu riferiment għar-rapport peritali tal-Membri Tekniċi maħtura mill-Bord, li kkonstataw li s-saqaf huwa miksi *b'liquid membrane* jew *roof compound* sabiex jiġi evitat li s-saqaf jixrob l-ilma, imma għal xi raġuni s-saqaf huwa mżaqqaq, u b'hekk qiegħed iżomm l-ilma forma ta' għadira. L-appellanti qalu li dan ifisser li l-manutenzjoni ordinarja qiegħda ssir, iżda li l-istruttura tas-saqaf qiegħda żżomm l-ilma li qiegħed jinfed fil-konkos. Qalu li huwa paċifiku wkoll li ċerti tiswijiet u manutenzjoni huma a karigu tas-sid, imma s-sid għandha tkun mgħarrfa b'kull ħsara jew difett li jistgħu jirriżultaw, u li jistgħu jkunu ta' detriment għall-fond tagħha. Qalu wkoll li l-Bord naqas milli jqiegħed f'perspettiva l-obbligi tas-sid tal-fond mikri, li għandu diversi obbligi fil-konfront tal-inkwilini skont l-artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili. Qalu li skont l-artikolu 1561 tal-istess Kodiċi, l-inkwilin huwa responsabbli għaż-żamma tal-fond mikri fi stat tajjeb, tant hu hekk li l-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jseħħu matul it-tgawdija tiegħu, sakemm ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu.

11. L-appellanti żiedu jgħidu wkoll li l-appellata fetħet proċeduri kostituzzjonali kontra tagħhom u kontra l-Avukat tal-Istat, u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ħatret lill-Perit Roberta Mallia sabiex tirrelata dwar il-fond. Il-Perit Mallia, fir-rapport tagħha kkonstatat illi: *"[m]inn spezzjoni viżiva l-istruttura tidher ġeneralment fi stat tajjeb, apparti s-saqaf tat-tromba*

tat-taraġ u saqaf tal-kamra tal-bejt. ... Il-finituri huma fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni għalkemm il-kamra tal-banju għandha bżonn xi rinnovament."

12. L-appellanti qalu li minkejja li kellha dan ir-rapport f'idejha, l-appellata m'għamlet xejn, u lanqas ma qalet lilhom biex jagħmlu xi intervent, u minflok talbet is-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament. Qalu li meta l-Membri Tekniċi tal-Bord aċċedew fil-fond fl-24 ta' Jannar, 2023, dawn ikkonstataw li: "*[i]l-ħsarat strutturali jinsabu fit-tieni sular tal-fond, jiġfieri fis-saqaf tat-tromba tat-taraġ li jagħti għall-bejt u fis-saqaf tal-kamra tal-ħasil li għandha aċċess minn fuq il-bejt."* L-appellanti qalu li għalhekk il-Bord kellu konferma mill-istess Membri Tekniċi inkarigati minnu, li fil-*ground floor* u fl-ewwel sular m'hemmx ħsarat, u li f'parti żgħira mit-tieni sular hemm ingress ta' ilma u ċerti problemi. L-appellanti għamlu riferiment għar-ritratti esebiti flimkien mal-imsemmi rapport peritali, u qalu li anki fil-parti tal-arja fejn hemm il-ħsarat, għandu jirriżulta li huma jieħdu ħsieb tal-binja. Qalu li jidher li l-ħsarat seħħew jew aċċentwaw ruħhom wara li maġenb il-fond, il-familjari tal-appellanta waqqgħu l-binja aġaċenti u bnew blokka appartamenti, u b'hekk il-fond iċċaqlaq xi ftit, u kibru l-konsenturi. Qalu wkoll li mill-*affidavits* tal-appellant John Grech, għandu jirriżulta li huwa ma ġiex akkużat li ma mexiex bħala missier tajjeb tal-familja, u l-appellata lanqas attakkat jew ikkontroeżaminat l-*affidavits* tal-appellanti jew ta' uliedhom, li ukoll ilhom jgħixu fil-fond madwar ħamsa u tletin sena. Qalu li dawn ukoll ikkonfermaw li minn żmien għal żmien kienu jagħmlu xogħlijiet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u li r-rapporti peritali b'mod dirett jew indirett jikkonfermaw li l-istruttura hija tajba u solida u tinsab fi stat tajjeb, għajr għal parti żgħira fit-tieni sular fejn hemm ingress ta' ilma. L-appellanti qalu li l-eżami tal-provi mill-Bord kellu jsir fuq l-assjem tal-provi, u mhux fuq selezzjoni ta' provi

jew fuq l-eżami tal-provi b'mod spezzettat. L-appellanti saħqu li ma jissussistux dawk ir-raġunijiet gravi li għandhom iwasslu għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond, għaliex tul is-snin huma mxew bħala missier tajjeb tal-familja, dejjem ħadu ħsieb il-fond, u hekk kif seħħ l-iżvilupp fil-fond aġaċenti li beda jikkawża ħsara konsiderevoli fil-fond, huma ħadu ħsieb jiktbu lill-appellata b'mod uffiċjali, imma din injorathom, u minflok fetħet il-proċeduri odjerni sabiex tiżgumbrahom minn darhom.

13. L-appellanti qalu li mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond għandha twassal għar-ripreża tal-fond abbażi ta' din il-kawżali. Qalu li n-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka *'ħsara ħafna'* kif spjegat fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellanti qalu li fil-każ odjern il-ħsara hija limitata għall-kamra tal-bejt, u t-tromba tat-taraġ, li huma parti minima mill-fond, u sabiex tiġi ndirizzata tali ħsarat, mhijiex ser tkun affettwata l-parti abitabbli tal-fond. L-appellanti saħqu li dawn il-ħsarat lanqas biss għamlu differenza fil-valur tal-fond fis-suq hekk kif irrappurtat il-Perit Roberta Mallia fil-proċeduri kostituzzjonali, għaliex din ikkonkludiet li l-fond ma sofra ebda telf fil-valur lokatizju tiegħu, tant hu hekk li ħadmet fuq il-valur normali tal-fond fis-suq skont il-*Property Price Index*. L-appellanti saħqu wkoll li meta sid il-fond naqset milli tosserva l-obbligi legali imposti fuqha bil-liġi stess, huma ħadu r-riedni f'idejhom u fittxew mezzi alternattivi sabiex il-ħsara tiġi indirizzata, imma l-appellata baqgħet tagħmel l-ostakoli sabiex dawn il-ħsarat ma jiġux indirizzati.

14. Min-naħa tagħha l-appellata wieġbet li l-ilment tal-appellanti li l-fond huwa wieħed antik, huwa frivolu għall-aħħar għaliex ħafna djar li nbnew f'Malta fis-snin tmenin u anki qabel, għadhom fi stat impekkabbli. L-appellata qalet li

fix-xhieda tagħha hija stqarret li qatt ma kienet daħlet f'dan il-fond, u għalhekk ma kinitx taf f'liema stat kien il-fond, u jekk kienx jirrikjedi manutenzjoni ordinarja jew straordinarja. Qalet li l-appellant John Grech xehed waqt l-udjenza tat-30 ta' Ottubru, 2023, li madwar erbgħin sena qabel, fis-sena 1982, kien tkellem mas-sid, missier l-appellata, dwar il-fatt li l-fond ma kienx fih kontra-bejt. Qalet li minkejja li kien konsapevoli ta' dawn il-ħsarat, l-appellant ma kienx jiġbed l-attenzjoni tas-sidien dwarhom. Qalet li fil-fatt l-appellant xehed li huwa ġibed l-attenzjoni tas-sid dwar il-ħsara fil-fond darba waħda biss. L-appellata għamlet riferiment ukoll għall-parti tax-xhieda tagħha fejn qalet li l-appellant kien waqqafha wara li nbdiet il-kawżi kostituzzjonali, sabiex juriha ritratti tal-ħsara li kien qiegħed iġarrab il-fond. L-appellata saħqet li kienu l-appellanti li naqsu milli jirrappurtaw il-ħsara fil-fond, u minħabba f'din in-negliġenza u nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond, li issa kienu meħtiega tiswijiet straordinarji.

15. L-appellata saħqet li l-kerrej huwa obbligat jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u minn dan jitnissel l-obbligu tal-inkwilin li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, u li jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, u li jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu, filwaqt li javża lis-sid sabiex dan jipprovdi għat-tiswijiet li jkunu responsabbiltà tiegħu.

16. L-appellata għamlet riferiment għal każistika tal-qrati tagħna fejn ingħad li t-terminu *'ħsara ħafna'* għandu jiġi apprezzat kemm oġġettivament u kif ukoll b'mod soġġettiv minn min irid jiġġudika. Qalet li l-ħsarat iridu jkunu mhux biss relatati mal-kwalità u mal-kundizzjoni tal-fond, iżda wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur. Qalet li fil-każ odjern l-inkwilini qatt ma infurmawha bil-ħtieġa ta' tiswijiet fil-fond, u l-

preżunzjoni maħluqa fl-artiklu 1560 tal-Kodiċi Ċivili, hija li jekk meta tibda l-kirja ma tkun saret l-ebda deskrizzjoni tal-fond, il-preżunzjoni hija li l-kerrej ikun irċeviha fi stat tajjeb. Qalet li fil-każ odjern wieħed jista' jikkonkludi li l-inkwilini irċevew il-fond fi stat tajjeb, u għalhekk l-obbligu tal-kustodja kien strumentali għall-obbligu l-ieħor tar-restituzzjoni tal-fond fi tmiem il-kirja, *'fair wear and tear excepted.'* L-appellata qalet li l-manutenzjoni għandha ssir mill-kerrej, u fil-każ odjern għandu jirriżulta li t-tiswijiet meħtieġa ma saru qatt, tant hu hekk li dawn ma baqgħux meqjusa bħala tiswijiet ordinarji, iżda saru tiswijiet straordinarji, u anki ħsarat kbar, billi l-appellanti ma nqedewx bil-fond bħala missier tajjeb tal-familja, u naqsu milli javżaw tempestivament lis-sid bil-ħtieġa tat-tiswijiet fil-fond. L-appellata qalet li l-appellanti lilha qatt ma infurmawha bil-ħtieġa ta' tiswijiet fil-fond, minkejja li huma stess jammettu li hija kienet toqgħod fil-viċin, u kien biss wara li ġew istitwiti l-proċeduri odjerni li l-appellanti marru l-Awtorità tad-Djar u talbu sussidju għat-tiswijiet meħtieġa fil-fond.

17. L-appellata għamlet riferiment għax-xhieda ta' Andrew Xuereb, rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar, li fid-depożizzjoni tiegħu qal li l-appellanti kienu intavolaw applikazzjoni għal skema ta' sussidju fuq xogħlijiet relatati ma' strutturi perikolużi fi proprjetà privata li ilha okkupata minn qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u dan il-fattur ixejjen il-pożizzjoni tal-appellanti li huma ħadu ħsieb il-fond bħala *boni paterfamilias.* L-appellata qalet li sabiex jeżimu ruħhom mir-responsabbilità tagħhom, l-appellanti jirreferu għar-rapport tal-Perit Joseph Bondin, u jgħidu li hi min-naħa tagħha qatt ma talbithom jagħmlu xi ħaġa. Iżda l-appellata tgħid li hija ma kellha għalfejn tagħmel xejn, għaliex kwalsiasi tiswijiet jew manutenzjoni meħtieġa f'dak l-istadju kienu a karigu tal-appellanti.

Qalet ukoll li peress li l-inkwilini ma ħadux ħsieb it-tiswijiet u l-manutenzjoni meħtieġa, il-ħsara bdiet tikber. Qalet li kemm mir-rapport tal-Perit Joseph Bondin, kif ukoll mix-xhieda tal-appellant, jirriżulta li l-kawża tad-danni kienet in-nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt, fejn fiż-żewġ istanzi jissemma ingress tal-ilma. Qalet li anki f'każ li l-appellanti għandhom raġun jgħidu li l-ħsara ġrat minħabba l-iżvilupp li kien qiegħed isir fil-proprjetà ta' terzi, jibqa' l-fatt li dawn qatt ma nfurmaw lis-sidien jew lill-BCA b'dan, anzi dawn ħallew kollox għaddej u kien biss meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni li ħadu l-inizjattiva u applikaw mal-Awtorità tad-Djar, minkejja li dan seta' sar qabel ma ġew ippreżentati l-proċeduri odjerni. L-appellata saħqet li mir-ritratti esebiti, huwa evidenti l-istat diżastruż, l-abbandun, u n-nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond, u dawn il-ħsarat ġew ikkawżati fuq medda ta' snin.

18. L-appellata qalet li l-appellanti kienu selettivi anki fil-partijiet tar-rapport peritali li għażlu li jiċċitaw, għaliex il-Membri Tekniċi inkarigati mill-Bord ikkonstataw li waqt l-aċċess deher ċar li s-saqaf huwa maqsum, u li huwa ta' perikolu, għaliex qiegħed ifaqqa' f'partijiet minnu. L-istess periti kkonstataw li s-saqaf għandu bżonn jiġi ssapportjat immedjatament b'ġakkijiet, travetti u tavluni sabiex jitneħħa l-perikolu, u wara li jsir dan, is-saqaf għandu bżonn li jinbidel. L-istess periti qalu li din ix-xorta ta' ħsara sseħħ meta saqaf ta' dan it-tip ikun ilu jixrob l-ilma għal numru ta' snin. L-appellata qalet li kuntrarjament għal dak li allegaw l-appellanti, il-Membri Tekniċi tal-Bord qalu fir-rapport tagħhom li sakemm isir ix-xogħol meħtieġ, ħadd m'għandu joqgħod taħt dawn is-soqfa. L-appellata qalet li n-nuqqas ta' manutenzjoni mill-appellanti tul is-snin wasslet għal sitwazzjoni ta' ħafna ħsara li hija ta' perikolu, li faċilment setgħet tiġi evitata.

19. L-appellata qalet ukoll li din il-Qorti m'għandhiex tissindaka l-operat tal-Bord sakemm ma jirriżultax żball lampanti fuq fatt non-eżistenti jew sakemm il-konklużjoni tal-Bord ma tkunx waħda inġusta. Qalet li fil-każ odjern il-Bord straħ fuq l-apprezzament tal-periti nkarigati biex jassistuh fuq kwistjonijiet teknici, li waslu għall-konklużjoni li l-kundizzjoni ħażina tas-soqfa kienet riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni sabiex b'hekk seħħet perkolazzjoni tal-ilma f'post li kien aktar suxxettibbli għall-ħsarat. Qalet li bl-għajnuna tal-Membri Teknici, il-Bord ikkonkluda li l-ħsara ma kinitx waħda negliġibbli, iżda waħda li ma tistax tiġi injorata, u li tmur kontra l-obbligi tal-inkwilin.

20. Il-Qorti eżaminat l-atti fl-intier tagħhom, inkluż il-kopji tar-rapporti peritali li kellu l-Bord quddiemu, in vista tal-enfasi li saret fuqhom mill-appellanti in sostenn tal-aggravju tagħhom. Mill-atti quddiem il-Bord joħroġ ċar li l-preokkupazzjoni ewlenija ta' kull perit li aċċeda fil-fond u li rrelata dwar l-istat tiegħu, hija rigward l-istat tas-saqaf tat-tromba tat-taraġ li jagħti għall-bejt u dwar l-istat tas-saqaf tal-kamra tal-ħasil. Kemm il-Perit Bondin li aċċeda fil-fond fis-sena 2018, kif ukoll il-Periti Joseph Saliba u Elena Borg Costanzi urew tħassib dwar l-istat tat-tromba tat-taraġ u tal-kamra tal-ħasil, u l-Membri Tekniċi tal-Bord saħansitra rrimarkaw li dawn is-soqfa għandhom jinbidlu b'mod imminenti għaliex huma ta' periklu għal min jgħix fil-fond. Anki jekk il-konstatazzjoni li għamlu l-Membri Tekniċi inkarigati mill-Bord hija limitata għal parti biss mill-fond, jiġifieri għas-saqaf li jagħti għall-bejt u għall-kamra tal-ħasil, jirriżulta li dawn il-partijiet mill-fond spiċċaw f'dan l-istat minħabba ingress ta' ilma sostnut fuq medda ta' snin, liema ingress seħħ għaliex l-appellanti naqsu li jagħmlu t-tiswijiet ordinarji meħtieġa fil-fond minn żmien għal żmien. Kien dan in-nuqqas ta' tiswijiet ordinarji li jkunu meħtieġa minn żmien għal żmien, li wassal għal

ħsara ferm akbar, liema ħsara jirriżulta li hija waħda li għandha tissewwa b'urġenza hekk kif is-soqfa jinsabu fi stat perikoluż għal min jgħix fil-fond. F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li ftit li xejn issib sostenn l-enfasi li għamlu l-appellanti fuq ir-rapport tal-Perit Bondin fir-rikors tal-appell tagħhom, u dan għaliex huwa evidenti li filwaqt li fis-sena 2018 diġà kien hemm ħsara strutturali li kienet evidenti, imma li setgħet tiġi msewwija mingħajr il-ħtieġa ta' interventi goffi, meta sar l-aċċess fuq il-fond ftit tas-snin wara, seta' jiġi kkonstatat li l-ħsara kienet kibret tant li biex tissewwa huwa meħtieġ li l-appellanti saħansitra joħorġu mill-fond, u huwa konsiljabbli wkoll li jevitaw li joqogħdu taħt xi wieħed mis-soqfa in kwistjoni għaliex ikun ta' periklu kbir għalihom. Mill-provi miġjuba quddiem il-Bord, ma jirriżultax lanqas li l-appellanti b'xi mod kienu jinfurmaw lill-appellata bit-tiswijiet meħtieġa fil-fond minn żmien għal żmien, u l-unika xrara ta' prova li xi darba l-appellanti ġibdu l-attenzjoni tas-sidien dwar l-istat tas-soqfa, kien skont l-appellant madwar erbgħin sena qabel inbdew il-proċeduri odjerni, meta huwa kien tkellem ma' missier l-appellata, u qallu li fil-fond ma kienx hemm kontra-bejt.

21. Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Salvina Cassar et *vs.* Jane Scicluna et**, (App. Nru.: 41/2016)[1], fejn ingħad illi:

> "*L-appellati jsostnu wkoll li fuq kollox ħsarat ta' natura strutturali kienu taħt ir-responsabbilità ta' sid il-kera. Il-Qorti hi tal-fehma li dan l-argument ma jreġix in kwantu 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 l-opportunità li jagħmlu tiswijiet – ukoll, jekk meħtieġ, ta' natura straordinarja – u hekk ma jħallux li l-ħsara tikber kif kienu obbligati li jagħmlu a tenur tal-artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, jekk xi ħsarat ma ssewwewx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, iżda dawn it-tiswijiet ma sarux għax il-kerrej naqas milli jgħarraf*

[1] App. Inf., 14.07.2017.

lis-sid b'dawn il-ħsarat u minħabba f'hekk il-ħsara tikber, ir-responsabbilità tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu taħt il-Kodiċi Ċivili. Kif tgħallem il-ġurisprudenza, dan ikompli jaggrava n-nuqqas tal-appellati 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-integrità tal-oġġett mikri u dwar l-inkolumità tal-istess; (ii) jieħu l-kawteli kollha għall-konservazzjoni tagħha; (iii) li jipprevedi għat-tiswijiet li jmissu lilu skont 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 id-diliġenza 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.Ċ. (P.S.) – 3 ta' Ottubru, 2008.)"

22. Il-Qorti tqis li n-nuqqas ta' azzjoni mill-appellanti kemm biex jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa fil-fond minn żmien għal żmien, kif ukoll sabiex jinfurmaw lis-sidien bil-ħsarat li evidentement tħallew jikbru fil-fond, ikkaġuna l-*'ħsara ħafna'* li l-fond qiegħed iġarrab fil-preżent, u li konsegwentement għandha twassal għat-terminazzjoni tal-kirja.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħad l-aggravju tal-appellanti, filwaqt li tikkonferma fl-intier tagħha s-sentenza tal-Bord tas-27 ta' Settembru, 2024, fl-ismijiet premessi.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur