

Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 74/2010/1

**Charles Sciberras (KI 356541M), Norma Vella (KI 881849M),
Mario Sciberras (KI 308854M), Matthew Sciberras (KI 465794M),
Cassandra Sciberras (KI 465594M), David Sciberras (KI 465494M), Chantelle
Sciberras (KI 465694M), Beverly Sciberras (KI 1806503L) u b'digriet tal-Bord
tat-2 ta' Marzu 2015 Monica Sciberras giet ammessa f'dawn il-proċeduri
bħala l-eredi tal-mejjet Charles Sciberras,
u b'digriet tal-Bord tat-3 ta' Ġunju 2015, Alex Vella u Davinia Bonello Ghio
għew ammessi f'dawn il-proċeduri bħala l-eredi tal-mejta Norma Vella
(appellati)**

Vs

**Anne Sultana
(appellanti)**

25 ta' Jannar, 2019.

1. Dan huwa appell tal-intimata Anne Sultana minn deċiżjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera mogħtija fil-31 ta' Ottubru 2016 u li permezz tagħha giet ordnata tiżgombra mill-fond mikri lilha bħala maħzen fi Triq Borg, Birkirkara.
2. In sintezi, il-fatti huma:
 - 2.1. Permezz ta' rikors ipprezentat fit-18 ta' Ġunju 2010, a tenur tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti illum appellati talbu r-ripreża tal-fond użat bħala maħzen immarkat bin-numru 33b (illum bla numru) fi Triq Borg, Birkirkara illi huma jikru lill-intimata versu l-kera ta' €803.63 fis-sena pagabbli fl-1 ta' Frar, għar-raġunijiet segwenti: (i) ħsarat f' parti mis-saqaf tal-fond ikkawżati minħabba nuqqas ta' manutenzjoni regolari da parti tal-intimata; (ii) alterazzjonijiet ta' natura straordinarja fil-fond in kwistjoni billi l-intimata bniet ħajt fuq in-naħa ta' wara tiegħu biex b' hekk ċekknet l-ispazju tal-fond u naqqset konsiderevolment il-valur tiegħu; u (iii) għall-uzu kummerċjali tagħhom.

- 2.2. L-intimata wiegbet¹ illi: l-fond in kwistjoni ilu mikri lid-ditta Cassar Brothers bħala maħžen għal dawn l-aħħar sittin sena u dejjem saret manutenzjoni regolari; ir-rikorrenti qed jitolbu lura l-fond biss għaliex qegħdin jippretendu awment irragonevoli fil-kera; fuq is-saqaf tal-maħžen in kwistjoni jinsab mibni fond ieħor ta' terzi u hemm biss skylight li jagħti għal go l-istess maħžen; skont il-ligi l-ispejjeż rigwardanti tiswijiet minn barra huma tas-sidien; l-maħžen kien jiġi użat ukoll mis-sidien in kwantu għall-parti ta' wara tiegħu b' aċċess minn dar fuq in-naħa ta' wara, u wara li din inbiegħet, missierha Ethelwald Cassar Olivier ikkonċedielhom aċċess mill-maħžen mikri lilu; billi l-ħajt ta' wara tal-maħžen iġġarrat u kien fi stat delapidat hija bniet ħajt tal-*bricks* biex tipprotegi hwejjigħa; skont l-artikolu 1531(I) tal-Kap. 16 hija għandha dritt tibqa' fil-kera kummerċjali sal-1 ta' Ġunju 2028.
- 2.3. Xehedu: **Charles Sciberras** permezz ta' affidavit², in kontro-eżami³ u in subizzjoni⁴; **Anne Sultana**⁵; **Mario Cassar**⁶; **David Sultana**⁷; **John Borg Bellanti**⁸; u l-perit arkitett **Reuben Sciortino**⁹.
- 2.4. Sar aċċess mill-Membri Teknici tal-Bord fl-10 ta' Settembru 2012¹⁰ u ġew ukoll eżebiti: pjanti, ritratti¹¹ u rapport peritali¹² mill-intimata u kuntratt tal-21 ta' Diċembru 1974 mir-rikorrenti.¹³
- 2.5. Il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti a bażi tal-kunsiderazzjonijiet segwenti:

'Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-intimata tallega bħal kieku huwa fatt stabbilit li l-hsarat li minnhom jillamentaw ir-rikorrenti jinsabu fuq in-naha ta' wara tal-maħžen u dan sabiex tkun tista' targumenta li ma kellhiex access għal dik il-parti tal-maħžen. Illi tant hu hekk li kemm il-Perit ex parte kif ukoll il-Periti Teknici tal-Bord hadu ritratti ta' diversi hsarat fis-saqaf fil-parti li tinsab okkupata mill-intimata. Ghalkemm ir-rapport tal-Periti Teknici jghid "specjalment fuq in-naha ta' wara" ma jillimitax il-hsara għal hemmhekk biss u jirreferi għan-naha ta' wara tal-parti tal-maħžen fil-pussess tal-intimata, stante illi l-istess rapport jghid ukoll illi l-Periti ma kellhomx access għall-parti ta' wara.

¹ Fol. 6 – 7.

² Fol. 10 – 16.

³ Fol. 38 – 39.

⁴ Fol. 54 – 55 u 85.

⁵ Fol. 25 – 27.

⁶ Fol. 75 – 76.

⁷ Fol. 77 – 79.

⁸ Fol. 81 – 84.

⁹ Fol. 93 – 94.

¹⁰ Fol. 29 – 37.

¹¹ Fol. 47 – 52.

¹² Fol. 89 – 91.

¹³ Fol. 58 – 73.

Aktar minn hekk dan qatt ma kien punt li gie dibattut fl-istadju tal-provi u cioè li l-hsara tinsab biss fuq in-naha ta' wara tal-mahzen. U ma hemm l-ebda prova li turi li l-hsara tinsab biss fuq dik in-naha. Ghalhekk din it-tezi tal-intimata mressqa biss fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha ma tistax tregi.

L-istess rapport jikkonferma illi: "Il-hitan kollha juru li ma saret l-ebda manutenzjoni u jesebixxu wkoll hafna umdità." Illi dan juri li l-intimata ma kinitx qed tagħmel manutenzjoni ordinarja fil-fond u speċjalment fis-saqaf tal-istess. Illi, in oltre, ir-ritratti jindikaw illi l-hsara ilha tiggrava fuq perjodu ta' snin.

Illi jekk il-hsara kienet geġja minn perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti kien jinkombi lill-intimata illi tinforma lis-sidien kif ukoll lill-okkupanti tal-fond sovrastanti sabiex issir il-manutenzjoni mehtiega immedjatament, haga li l-intimata ma għamlitx, jew jekk għamlitha il-problema kienet ilha li aggravat.

Illi ghalhekk l-intimata naqset ukoll mill-obbligu tagħha ta' bonus paterfamilias.

Illi fir-rigward tat-tibdiliet strutturali, l-intimata nehhiet l-access li rrikorreni kellhom għan-naha ta' wara tal-fond. Konsegwentament anke li kieku riedu jidhlu jagħmlu l-manutenzjoni ma setghux qabel jitnehha l-hajt. L-intimata ma kellhiex għalfejn tibni dan il-hajt, setgħet sempliciment tbiddel l-injama li kienet tmermret u ma tagħmel l-ebda bdil strutturali. Ma jistax jingħad dak li l-intimata tippostula fil-paragrafu 20 tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħha stante illi għal snin twal qabel tellgħet il-hajt, l-intimata qatt ma llamentat li ma kellhiex it-tgawdija tal-fond minhabba xi nuqqas ta' sigurtà għax il-bieb kien magħluq biss bl-injam.

Fil-fatt ma ngabet l-ebda prova da parti tal-intimata illi qabel tellgħet il-hajt, hija talbet lir-rikorreni jew l-ante kawza tagħhom biex jirrimpjazzaw l-injam, oltre illi dan setgħet tagħmlu hi facilment.'

3. L-intimata ħassitha aggravata minn din id-deċiżjoni għar-raġunijiet segwenti:
 - 3.1. il-Bord ikkunsidra illi l-bdil minn *marine plywood* li tmermret għal knaten sabiex tingħalaq il-fetha għal bdil strutturali li jimmerita żgumbrament meta effettivament ix-xogħlijiet in kwistjoni kienu temporanji u ma jbiddux id-destinazzjoni tal-fond b' dan illi jista' faċilment jiġi ripristinat fi tmiem il-kirja; u
 - 3.2. il-Bord qies li hija għandha tiġi żgumbrata mill-fond minhabba li hija ma għamlitx manutenzjoni ordinarja tal-fond meta effettivament jirriżulta li l-ħsarat in kwisjtoni ma jemanux mill-parti tal-fond li kienet mikrija lilha iżda minn dik il-parti tal-fond li dejjem kien baqa' fil-pussess tal-intimati u li hija ma kinitx taċċedi għalih, ossija l-parti ta' wara tal-fond.
4. Hija għalhekk talbet lil din il-Qorti tħassar is-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera tal-31 ta' Ottubru 2016 fl-ismijiet premissi u minflok taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha u tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorreni appellati.

5. L-appellati wiegħbu li din l-Qorti m' għandiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi fil-prim' istanza. F' kull każ, is-sentenza appellata hija fil-mertu ekwa u ġusta u jisthoqqilha li tiġi konfermata u l-appell miċħud.

Konsiderazzjoni.

6. Għal dak li jirrigwarda l-apprezzament tal-provi, hu magħruf li din il-qorti ma tiddisturbax legġerment id-diskrezzjoni tal-Bord li jqis x'piz għandu jagħti lill-provi. Madanakollu:

'... bħal fil-każ ta' kull regola oħra jeħtieġ li jiġu senjati l-veri limiti tal-prinċipju. Hekk jinsab ukoll sew affermat illi meta din il-Qorti tkun konvinta li tkun ser tiġi kaġonata ingustizzja manifesta, hi għandha, b' dover, l-obbligu li tissindika dak l-apprezzament u anke tasal għal konkluzjoni diversa minn dik li tkun waslet għaliha l-qorti ta' l-ewwel grad. Jokkorri għalhekk li jiġu ri-eżaminati l-fatti provati biex minnhom tara jekk jeżistux "raġunijiet gravi li jwassluha għall-konvinciment illi dik il-Qorti ma setgħetx ma kienetx żbaljata fl-apprezzament tagħha. Raġunijiet li jwassluha għall-konvinzjoni illi jekk ma tissostitwix l-apprezzament tagħha ta' dawk il-provi għal dawk ta' l-ewwel Qorti tkun ser tiġi krejata ingustizzja manifesta" - "Joseph Walker nomine - vs- Raymond Pizzuto", Appell, 6 ta' Ottubru 1999 u "Emily Stivala et - vs- George Pace", Appell mill-Bord, 6 ta' Ottubru 2000'¹⁴

7. F'dan l-isfond, din il-Qorti sejra tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetajiet appellanti.
8. L-azzjoni tar-rikorrenti ġiet promossa a tenur tal-artikolu 9(a) tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan l-artikolu jipprovdi kif ġej:

*'Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet: (a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, **jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri**, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.'*

9. Illi għal dak li jirrigwarda l-ewwel **aggravju**, il-fatt waħdu li l-appellanti bniet ħajt fuq in-naħa ta' wara tal-maħżen in kwistjoni m'huwiex bdil strutturali ta' natura tali li jagħtu dritt lil sidien il-kera li jieħdu lura l-pussess tal-fond. Dan appartli li l-bieb li ġie mbarrat kien f'parti tal-fond li m'huwiex mikri lill-appellanti u fil-fatt lanqas biss jintuża. Charles Sciberras, l-appellat, xehed:¹⁵

"Dan il-fond ilu żmien twil mikri lil Cassar Bros bħala store kummerċjali, jiġifieri maħżen, naqbel illi pari minn dan il-fond kienet u dejjem baqgħet fil-pussess tagħna u għalih kellna access minn wara, kien diviż permezz ta' kaxxi u dawn il-kaxxi stess kienu jiffurmaw biex wieħed iġġaddi min-naħa għall-oħra pero' aħna qatt ma morna fin-naħa tagħhom peress li missieri u missier

¹⁴ **Pirotta Rita vs Carbonaro Simon**, Qorti tal-Appell Inferjuri, 17.11.2004.

¹⁵ Fol. 38.

l-intimata kienu ħbieb u ma kellhomx għalfejn joqgħodu jagħlqu l-aċċessi lil xulxin”.

10. Huwa inkontestat bejn il-partijiet li meta l-fond originarjament inkera lill-missier l-intimata nqasam f' żewġ partijiet: il-parti l-kbira fuq in-naħa ta' quddiem nkriet lill-missier l-appellanti u l-parti oħra, ferm iżgħar, fuq in-naħa ta' wara baqgħet għad-dispożizzjoni ta' sidien il-kera. Il-fond gie *partitioned* kif ingħad permezz ta' ħajt tal-kaxxi tal-injam għaliex missirijiet il-partijiet kienu ħbieb u ma kellhomx għalfejn jagħlqu l-aċċess lil xulxin.¹⁶ L-appellanti u missierha kellhom aċċess għall-parti tagħhom minn quddiem filwaqt li s-sidien appellati kellhom aċċess għall-parti tagħhom minn bieb fuq wara li kien aċċessibbli minn dar oħra proprjetà tagħhom fuq in-naħa ta' wara tal-maħžen in kwistjoni. Madankollu fl-1974 l-imsemmija dar inbiegħet u dan wassal sabiex is-sidien tilfu l-aċċess għal dik il-parti tal-maħžen mill-bieb.
11. Maż-żmien, il-bieb fuq in-naħa ta' wara tal-maħžen tmermer u l-appellanti tgħid li avżat lill-appellati biex isewwuħ, liema tiswijiet huma għamli permezz tal-*hardboard* u eventwalment reġa tmermer. L-appellanti xehdet li sussegwentement daħlu xi nies fil-maħžen u sabet merkanzija nieqsa. Kien għalhekk li mingħajr ma avżat lir-rikorrenti appellati, tellgħat ħajt tal-*bricks*. Hija tgħid li dan il-ħajt bnietu f' dik il-parti tal-fond allokata lir-rikorrenti appellati, ossija, wara l-ħajt tal-kaxxi li kien jiddemarka l-parti mikrija lilha.
12. Charles Sciberras, li fl-affidavit tiegħu qal li l-intimata bniet ħajt fuq in-naħa ta' wara tal-maħžen *`fejn qabel kien hemm bieb kbir tal-injam*¹⁷, xehed imbagħad li l-ħajt tal-*bricks* inbena minflok il-ħajt tal-kaxxi.¹⁸ Dan tal-aħħar jikkontendi li minħabba dan il-ħajt, is-sidien ġew f' sitwazzjoni li l-parti tal-maħžen allokata lilhom hija għalhekk inaccessibbli għaliex la hemm aċċess għaliha minn quddiem u lanqas minn wara.
13. Il-periti membri tal-Bord irrelataw li l-maħžen huwa twil iktar minn tletin metru u wiesgħa iktar minn sebgħa metri u msaqqaf b'sensiela ta' travi tal-konkos rinfurzat illi jistrieħu fuq kolonni u msaqqfin bil-konkos rinfurzat ukoll. Fis-saqaf hemm żewġ *skylights*. Irrelataw ukoll li l-parti ta' wara tagħti għal parti oħra ta' kważi erba' metri fond li għandha bieb wiesgħa imblukkat bil-*bricks* u żewġ twieqi. Ma kienx hemm possibilità ta' aċċess għall-proprjetà li tiġi fuq in-naħa ta' wara tal-maħžen li kienet tinfed mal-maħžen qabel il-bieb gie mblukkat.¹⁹
14. L-*is sketch* tal-imsemmi maħžen annessa a fol. 32 mal-istess rapport peritali lanqas ma tindika li gie mibni ħajt li jaqsam il-maħžen, iżda tindika li l-bieb fuq

¹⁶ Fol. 38.

¹⁷ Fol. 11.

¹⁸ Fol. 38.

¹⁹ Fol. 31.

wara nett ġie *'mblukkat'*. Minn din l-ispjegazzjoni u d-diversi *sketches*, pjanti u ritratti li ġew eżebiti, din il-Qorti qed tifhem li l-ħajt tal-*bricks* in kwistjoni inbena fuq in-naħa ta' wara nett tal-maħżen sabiex jimbarra l-bieb ta' wara tal-maħżen li illum jagħti għal bitha proprjetà ta' terzi. F'dan ir-rigward issir ukoll riferenza għax-xhieda ta' David Sultana²⁰, John Borg Bellanti²¹ u l-Perit Reuben Sciortino.

15. Għaldaqstant mhuwiex minnu li l-ħajt tal-*bricks* inbena minflok il-ħajt tal-kaxxi li kien iservi bħala *partition* bejn il-parti mikrija lill-appellanti u dik rizervata għas-sidien, kif allegat minn Charles Sciberras. Filfatt, fir-ritratti meħuda waqt l-aċċess huwa evidenti li l-ħajt tal-kaxxi għadu hemm.²²
16. Ladarba l-ħajt tal-*bricks* ma mbniex fuq il-parti mikrija lill-appellanti, ma jistax jingħad li l-inkwilina għamlet tibdil fil-ħaġa mikrija. Għal din ir-raġuni biss it-talba fuq din il-kawżali kellha tkun miċħuda.
17. F' kull każ:
 - l-appellati kkonfermaw li huma kellhom aċċess għall-maħżen tramite l-bieb ta' wara minn dar oħra proprjetà tagħhom li kienet nbiegħet lil terzi fl-1974. *Ex admissis* ma kienx għad fadlilhom aċċess għall-maħżen mill-bieb ta' wara wara li dik id-dar inbiegħet. Għalhekk, mhuwiex il-każ li kienet l-intimata li telfet l-aċċess li r-rikorrenti kellhom għan-naħa ta' wara tal-fond kif żbaljatament deċiż mill-Bord;
 - l-imsemmi ħajt sar biss biex jimbarra bieb li ma kienx qiegħed u ma setgħax jiġi użat mis-sidien. Isegwi li d-drittijiet tas-sidien bl-ebda mod ma ġew preġudikati bil-bini tal-ħajt in kwistjoni;
 - l-imsemmi ħajt ma jistax jitqies bdil ta' importanza u bl-ebda mod ma biddel id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;
 - ladarba l-bieb ta' wara kien delapidat u ma ġiex imsewwi kif xieraq mis-sidien li kienu minflok għamluh bil-*plywood*, il-ħajt tal-*bricks* kien neċessarju għas-sigurtà tal-intimata u għalhekk kien utili u neċessarju għall-godiment tal-fond;
 - inoltré, l-ħajt tal-*bricks* jista' faċilment jitneħħa sabiex il-fond jerga' jiġi ripristinat u mqiegħed fl-istat li kien qabel.
18. L-ewwel aggravju qiegħed għalhekk jiġi milqugħ.

²⁰ Fol. 77 – 79.

²¹ Fol. 81 – 84.

²² Fol. 33 – 37.

19. Dan huwa l-mertu tat-**tieni aggravju**. L-appellanti tikkontendi li l-Bord li Jirregola l-Kera kien żbaljat jikkonkludi li l-ħsarat fil-fond kienu riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parte tagħha. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jittermina l-kirja minħabba:

"Illi l-esponenti ġew riċentement infurmati mill-intimata nnifisha illi parti mis-saqaf tal-fond mikri lilha qed jaqa'.

Illi din il-ħsara ġiet ikkawżata minħabba nuqqas ta' manutenzjoni regolari da parti ta' l-istess intimata".

20. Dak kien l-ilment ta' sidien il-kera u dak kien l-ilment li l-Bord kellu d-dmir li jistħarregg.

21. L-appellanti tibda billi targumenta illi l-ħsarat fis-saqaf ġejjin mill-parti tal-fond li ma kienx mikri lilha. Mill-isketches, pjanti u ritratti jirriżulta li l-ħsarat strutturali fis-soqfa jinsabu prinċipalment fuq dik il-parti fejn jinsab il-ħajt tal-kaxxi li jservi ta' *partition* bejn il-parti tal-maħżen mikrija lill-appellanti u dik il-parti riżervata għas-sidien. Fir-ritratti a fol. 33 jidher l-istat prekarju ta' ħnejja li tinsab immedjatement wara dan il-ħajt tal-kaxxi. Mill-istess ritratt tidher ukoll tieqa tal-injam fil-ħajt li jiġi faċċata l-*partition* bil-kaxxi u għalhekk din il-Qorti qed tifhem li l-imsemmija ħnejja imgarrfa tinsab fl-aħħar parti tal-maħżen li kienet riżervata għas-sidien. Madanakollu, fl-iskizz tal-periti membri a fol. 32 ġew ukoll senjalati ħsarat fis-soqfa li huma vertikali man-nofs tal-imsemmija ħnejja kif ukoll ħsarat fis-soqfa aktar 'l quddiem. Din il-Qorti qed tifhem li dawn il-ħsarat l-oħra jinsabu fuq il-parti tal-maħżen mikrija lill-appellanti.

22. Waqt l-aċċess tal-10 ta' Settembru 2012, il-periti membri kkostataw illi:

's-soqfa u t-travi, speċjalment fuq in-naħa ta' wara tal-maħżen, huma fi stat ħażin ħafna u għandhom bżonn attenzjoni immedjata billi faqqa l-konkos u nkixef il-ħadid deterjorat ħafna bis-sadid. Fis-soqfa dehru ukoll sinjali ta' tixrib.

Il-ħitan kollha juru li ma saret l-ebda manutenzjoni u jesebixxu ukoll ħafna umdità.'

23. L-appellanti tikkontendi li l-ħsarat li fuqhom il-Bord ordna l-iżgumbrament tagħha huma ta' natura strutturali u għalhekk kien jinkombi fuq is-sid biex jagħmel it-tiswijiet neċessarji. Tgħid li hija ma taħtix għall-probelma ta' perkolazzjoni tal-ilma mill-bejt sovrastanti, liema problema hija gābet a konjizzjoni tas-sidien.

24. Il-ħsara li hemm fis-soqfa hi riżultat ta' perkolazzjoni ta' ilma mis-sular ta' fuq il-maħžen. M'hemmx prova li l-kirja tinkludi s-sular minn fejn qiegħed jipperkola l-ilma.
25. Il-ħsara prinċipali fis-soqfa qegħda f'parti li m'hijiex mikrija lill-appellanti. Fir-rigward ta' dik il-parti l-obbligu kien ta' sidien il-kera li jagħmlu l-manutenzjoni u jieħdu ħsieb li jsewwu l-ħsarat. M'hemmx prova li matul is-snin sidien il-kera wara li bieghu l-fond li minn wara kien jikkonfina mal-maħžen, qatt ħadu l-interess biex jagħmlu xi manutenzjoni fil-parti tal-maħžen li ma kinitx mikrija lill-appellanti.
26. Parti mill-ħsara fis-soqfa infirxet għal ġewwa l-maħžen oġġett tal-kirja. M'huwiex magħruf meta dan seħħ. Skont l-artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:

*'Il-kerrej hu obligat, taħt piena tad-danni, iġharraf, bla dewmien, lil sid il-kera, bl-użurpazzjonijiet jew ħsarat oħra li jsiru **fuq il-ħaġa mikrija**.'*

27. Jirriżulta li:

- fl-2005 l-appellanti nkarigat lill-perit Reuben Sciortino sabiex jispezzjona l-maħžen in kwisjoni. Huwa nnota diversi ħsarat minħabba perkolazzjoni ta' ilma u elenka sensiela ta' tiswijiet li kellhom isiru fis-soqfa u t-travi.²³ Għalkemm kien hemm il-ħsara f'partijiet mis-saqaf ma jirriżultax li kien ikkundannat. Charles Sciberras stess fl-affidavit iddeskriva l-ħsara fis-saqaf bħala *'ftit'* u qal ukoll li l-ispiża kienet ta' Lm1,100. Evidentement ladarba l-ħsara baqgħet issir, il-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond ta' fuq baqgħet hemm. Fatt li juri nuqqas min-naħa tagħhom. Fil-fatt m'hemmx prova li sidien il-kera ħadu l-passi sabiex titwaqqaf dik il-perkolazzjoni ta' ilma;
- lejn l-aħħar tal-2009/bidu tal-2010 l-intimata llum appellanti reġgħet infurmat lir-rikorrenti bil-problemi fis-saqaf (ara ittra ta' Charles Sciberras datata 7 ta' Jannar, 2010 a fol. 16);
- fl-2014 l-appellanti reġgħet inkarigat lill-perit Sciortino jirrelata dwar il-ħsarat in kwistjoni.²⁴ Sussegwentment, huwa xehed li l-parti ta' wara nett tal-maħžen kienet tinsab fi stat ħażin u kienet qed teffettwa l-kumpliment tas-saqaf tal-maħžen għaliex qed tfaqqaq' x-xibka ukoll tat-tlett kwarti rimanenti tal-fond. Hu ovvju li l-ħsara kienet qegħda tinfirex;

²³ Fol. 12 – 15.

²⁴ Fol. 89 – 91.

28. Isegwi għalhekk li l-appellanti avżat lill-appellati bil-ħsarat fis-saqaf u bil-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma aktar minn darba. X'tiswijiet saru fl-2005 mis-sidien il-kirja m'huwiex ċar. Madankollu l-problema tal-perkolazzjoni ta' ilma mis-sular ta' fuq, li m'huwiex oġġett tal-kirja, jidher li baqgħet hemm u f'medda ta' ftit snin il-ħsarat mhux talli reġgħu tfaċċaw talli fil-parti tal-maħżen li m'hijix oġġett tal-kirja, l-istat tas-saqaf hu ħażin. Ambjent li jaqa' fir-responsabbilta' ta' sid il-kera irrispettivament għandux aċċess jew le. Sidien il-kera kienu d-dmir li jieħdu passi kontra min jokkupa l-fond li hemm fuq il-maħżen u mhux jibqgħu passivi. Apparti l-fatt li għal finijiet ta' żgumbrament m'għandhiex rilevanza l-ħafna ħsara li hemm fis-saqaf fil-parti tal-fond li m'hijix mikrija l-appellanti, sidien il-kera ma jistgħux jagħtu t-tort lill-appellanti meta kienu huma li bħala s-sidien tal-fond naqsu milli jieħdu passi kontra t-terza persuna sabiex ma tkompli il-perkolazzjoni tal-ilma minkejja li kienu jafu bil-ħsara li qegħda ssir u fir-rigward ta' liema għamli t-tiswija.
29. Għal dak li jirrigwarda l-ħsara fis-saqaf tal-maħżen fil-parti li hu miksi, il-qorti m'hijix sodisfatta li saret prova li hemm ħafna ħsara li timmerita li sidien il-kera ma jgeddux il-kirja. Fis-sentenza **Carmelo Farrugia (KI 588141M) u Josephine Farrugia (KI 5446M) vs Mary Cassar**, deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' April 2016 intqal:
- "il-ħsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliż, huwa evidenti li l-ħsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux ħsara ohra ..."* (Kollez. Vol. XXXVIII P Ip 211);
- Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu" (Kollez. Vol. XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgiegħel lill-kerrej tiegħu jagħmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tassanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia - vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996".*
30. Fir-rapport stess tal-periti intqal li l-ħsara principali qegħda fil-parti ta' wara tal-maħżen. Inoltre, l-indikazzjoni hi li dik il-ħsara hi minħabba l-perkolazzjoni mill-fond ta' fuq, u mhux minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. Problema li sidien il-kera ilhom jafu biha s-snin u li dwarha li ma ndirizzawx fil-konfront tal-persuna li qegħda tokkupa s-sular ta' fuq. In-nuqqas tagħhom ma jistgħux iwaddbuh fuq l-intimata. Is-sid meta fl-2005 sar jaf li kien hemm il-ħsara kellu jieħu ħsieb li apparti tiswijiet jindirizza l-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma mis-sular ta' fuq. Diment li jkun hemm il-perkolazzjoni hu ovvju li ser tkompli ssir il-ħsara fix-xibka tal-ħadid tal-maħżen, irrispettivament issirx manutenzjoni jew le. Fil-fatt fir-rapport tal-perit Sciortino datat 29 ta' Awissu, 2005 jingħad li hemm *'traces of water penetration'*. Dokument li ppreżenta l-appellat stess u li mill-affidavit tiegħu jirrizulta li l-appellanti tatu f'dak iż-żmien.

31. Għalkemm il-periti nkarigati mill-Bord semmew li fil-ħitan ma saritx manutenzjoni, hu evidenti li l-ħsara li hemm fis-saqaf m'għandha x'taqsam xejn man-nuqqas ta' tibjid tal-ħitan. Inoltre, li jkun hemm umdita' fil-fond hu mistenni meta tikkunsidra li hu post antik u jintuża bħala maħżen, u għaldaqstant ikun iktar magħluq milli miftuħ. Dan apparti li ma jirrizultax li l-ħsara li hemm fis-saqaf hi riżultat tal-umdita' fil-fond. Fir-rapport il-periti tekniċi qalu li, "*Fis-soqfa dehru wkoll sinjali ta' tixrib*". Prova li hemm il-perkolazzjoni ta' ilma mis-sular ta' fuq, kif wara kollox semma l-perit *ex parte* li kienet inkarigat l-appellanti.
32. Fiċ-ċirkostanzi hu evidenti li l-kawżali tal-ħafna ħsara kaġunata mill-inkwilina ma gietx pruvata minn sidien il-kera. Dan kellu jwassal lill-Bord biex jiċhad it-talba tagħhom.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-31 ta' Ottubru, 2016 u fl-istess waqt tiċhad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrihom.

Anthony Ellul.