MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 103/2004/1

Giovanni u Giorgio ahwa Casha, Maria Dolores sve Dolores Zahra u Francis, Mario Joseph sive Mario, Charles, Rita Masters divorzjata minn Philip Master, Josephine mart David Smith, u Lucienne mart legalment separata minn Joseph Zammit, ahwa Zahra ulied il-mejjet Francesco Saverio Zahra.

vs

Rose Camilleri

Il-Bord

Ra r-rikors promutur:

Illi huma jikru lill-intimata d-dar li ggib l-indirizz 139, Saint Catherine Street, Qormi bhala r-residenza ordinarja taghha, bil-kera bil-quddiem ta’ tmintax-il lira (Lm18) fis-sena f’erba skadenzi pagabbli kull tlett xhur ta’ erba liri u

hamsin centezmu (Lm4.50) kull l-ewwel jum ta’ Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena kalendarja.

Illi l-iskadenza korrenti tal-kera tinsab imhallsa sal-31 ta’ Dicembru 2004.

Illi ricentement wara l-hlas ta’ ahhar skadenza tal-kera fl-1 ta’ Ottubru 2004 l-esponenti rnexxielhom jidhlu jispezzjonaw l-istess dar mikrija fejn tirrisjedi l-intimata fuq ilment taghha dwar il-kundizzjoni tas-saqaf tal-istess dar bil-permess tal-istess intimata akkumpanjati mill-Perit ta’ fiducja taghhom l-AIC Godfrey Vella Baldacchino.

Illi b’qatgha kbira ghalihom l-esponenti kkonstataw b’ghajnejhom stess il-hsara kbira li saret lill-istess dar mikrija minhabba t-trasuragni manifesta da parti tal-intimata li naqset ghal kollox milli taghmel il-manutenzjoni ordinarja mistennija minnha skond il-ligi kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi filwaqt illi l-esponenti gharrfu bil-miktub lill-intimata li huma kienu qeghdin izommuha responsabbli ghad-danni skond il-ligi u li huma kienu qeghdin jirriservaw il-posizzjoni taghhom u kwindi ma kienux lesti jaccettaw ebda pagament ta’ skadenza ohra tal-kera sakemm tigi determinata l-kwistjoni dwar awtorizazzjoni ghar-ripreza tal-pussess tal-fond de quo quddiem dan il-Bord li Jirregola l-Kera, l-intimata baqghet tichad illi hija responsabbli ghall-hsarat kagunati minn nuqqas ta’ manutenzjoni ordinarja.

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett jitolbu li dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera joghgbu li in vizta tad-danni kawzati minn nuqqas ta’ manutenzajoni ordinarja da parti tal-intimata fid-dar de quo mikrija lilha, jawtorizza illi r-rikorrenti jirriprendu lura l-pussess vakanti tal-istess dar wara l-31 ta’ Dicembru 2004 gheluq l-iskadenza korrenti tal-kera mhallsa, salv kull provediment opportun.

Ra r-risposta tal-intimata li tghid:

Illi t-talbiet kif dedotti fir-rikors odjern huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda u dana peress illi l-intimata ma hi bl-bda mod responsabbli ghall-hsarat ta' natura straordinarja li hemm fil-fond mikri lilha, li hu wiehed antik u liema hsarat m'humiex kagun ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja min-naha taghha.

Salv eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjez

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi skond id-deposizzjoni ta' Giovanni Casha, n-nannu tieghu kien bena zewgt id-dar adjacenti, wahda biex joqghod fiha hu u l-ohra kien krijha lin-nannu tal-intimata appena lesta l-kostruzzjoni taghha. F'dak iz-zmien id-dar kienet mizmuma tajba u wara l-mewt tieghu il-kera ghaddiet f'isem ibnu, missier l-intimata li baqghet tghix fl-istess dar wara l-mewt ta' missierha ghal dawn l-ahhar 28 sena. Mid-dar adjacenti, dan ix-xhud seta' jinnota li l-bejt u l-faccata tal-fond mertu tal-kawza, ma kienux qed jinzammu sew. Tul perjodu ta' ghaxar snin huwa seta jinnota fili miftuhin fl-opramorta u l-hitan. "Ghal snin shah, il-fili tac-cangatura fuq l-bejt .. ukoll kellhom fili miftuhin. Wara li l-fili tac-cangatura kienu ghamlu dawk is-snin kollha miftuhin u jigimghu hass, moffa u trab, l-intimata darba wahda snin ilu kienet tat tibjida hafifa biz-zebgha lewn il-fidda. Din iz-zebgha mill-ewwel tqaxxret ghax ma kinitx moghtija sewwa kif trid is-sengha. L-intimata regghet imbaghad ittraskurat il-bejt li baqa' jaqla l-qilla tax-xemx fis-sajf u l-ilmijiet tax-xitwa w umdita matul is-snin, bil-fili miftuhin" (Fol 60). Dan ix-xhud jghid li ghal diversi snin ra fili kbar miftuhin b'mod kull ilma kien isib "trinek" miftuhin u jiskula taht ic-cangatura. Izda hu jghid imbaghad ghamel zmien ma jersaq 'l hinn ghax id-dar ta' nannuh inbieghet [ghaxar snin ilu] (fol 63). Din id-dar imbieghet lill-ibnu stess (fol 63). L-istess sid jghid li l-intimata qatt ma talbet li tissewwa xi hsara u fl-2004 kien inghata stuzzjonijiet mill-Ghassa ta' Hal Qormi sabiex

jirranga saqaf fil-fond mikri lill-intimata ghaliex kien fi stat perikoluz. Iz-zewgt idjar inbnew fl-istess zmien mill-istess sid bl-ifjen materjal minn persuna tas-sena izda wahda baqghet intatta u dik mikrija spiccat fi stat li tiggarraf. Dan ix-xhud jatribwixxi n-nuqqas ta' manutenzjoni ukoll ghal fatt illi, skond hu, l-intimata taghmel jumejn fil-gimgha u anke perjodi ta' hmistax-il jum ma tersaqx lejn id-dar ghaliex tkun ghand habib taghha tant li semgha li l-intimata kienet vittma tas-serq minn din id-dar meta ma kienitx fiha.

In kontro-ezami dan ix-xhud ddepona b'hafna anqas kalma milli ta x'jifhem fl-ezami tieghu u dwar serq mid-dar tal-intimata qal li hu ma ra lil hadd diehel u hiereg minn hemm. Bhala sidien qatt ma ghamlu manutenzjoni fil-fond in dizamina u anqas qatt ma talbet l-istess l-intimata: "Qatt ma qaltilna xejn u qatt ma ghamilna xejn" (fol 108). Mistoqsi jghid x'kundizzjoni kienu it-travi tal-hadid, jghid li ma' jafx ghaliex qatt ma dahal fil-fond. B'hafna sforzi, dan ix-xhud kkonferma li fil-fond adjacenti recentement kien inbidel il-madum minhabba l-umdita' peress li l-art tac-cangatura kienet 'l fuq mill-qatran. Huwa cahad li kien ta permess lill-intimata u li hi hekk talbet li tibdel l-aperturi tal-injam ghal dawk tal-aluminum izda dawn inbidlu meta kien ghadu haj r-ragel tal-intimata;

Rikorrenti iehor, George Casha, pjuttost jirreplika dak li ix-xhud riportat *supra* izda in kontro-ezami jghid li huwa Giovanni Casha li jista' jwiegeb dwar jekk qatt saritx manutenzjoni mis-sidien jew le ghaliex huwa ilu li telaq minn hemm madwar erbghin sena ilu. Doris Zahra zzid li madwar tletin sena ilu r-ragel tal-intimata, llum mejjet kien ilmenta dwar ksur ta' madum u peress li dan tkisser minnhom bhala kerreja kellhom jaghmlu t-tiwstijiet huma. Meta accediet fil-fond fl-2004 innutat li kien hemm umdita' tiela mal-hajt u ghalhekk setghu wahlu l-madun hazin. Din ix-xhud iddeskreviet l-istat ta' telqa li l-fond kien jisnab fih meta dahlet mal-perit taghha izda dan huwa deskritt bnadi ohra f'dawn il-konsiderazzjonijiet. Hija qalet li l-intimata ammettiet maghha illi mill-gwerra 'l hawn qatt ma sar xoghol ta' tibjid fuq gewwa u li kellha fond iehor li wara li pruvat tbieghu spiccat krietu lil terzi;

Kull wiehed mix-xhieda tar-rikorrenti rrapporta telqa, zdingar u hsarat fil-fond in kwistjoni, soqfa bi travi msadda u grampuni msadda fis-soqfa tax-xorok, wires tal-elettriku mdendlin. Il-perit arkitett *ex parte* tar-rikorrenti xehed illi appena acceda fil-fond setgha jinnota telqa u traskuraggni kbira u li l-fond kien ilu ghexieren ta' snin ma jitbajjad minn gewwa. Il-fili tax-xorok kienu miftuhin, b'evidenza ta' penetrazzjoni ta' ilma mill-bejt li kkawzat hsarat gravi fit-travi u x-xorok. Xi xorok inqasmu mis-sadid tal-grampuni li kienu qed izommu linef tqal u dan kollu deskritt fi kliem dan ix-xhud bhala "rovina" (fol 97). Spezzjoni tal-ambjent tal-bejt uriet ukoll telqa u nuqqas ta' manutenzjoni f'kull aspett mill-bieb tal-bejt b'fili miftuhin, cappetti msadda u bla zebgha sal-mincotti tal-injam tal-*iskylight* miftuha. Kienu vizibbli diversi fili u xquq fil-bejt u l-istess perit arkitett ikkonkluda li dawn is-soqfa kienu kompromessi u dan kollu minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja li kkawzat penetrazzjoni ta' ilma tax-xita;

L-intimata xehdet illi din hija l-unika residenza taghha u li fl-2004 kienet talbet lir-rikorrenti jezegwixxu xogholijiet ta' riparazzjoni fuq parir tal-perit arkitett taghha. Dawn mhux biss irrifjutaw talli waqqfuha milli taghmel ix-xogholijiet hi stess inklux li tbiddel is-soqfa a spejjez taghha. Il-manutenzjoni kienet issir minn zewgha u wara mewtu bdiet tqabbad nies tas-sengha a spejjez taghha. Il-madum tal-art fil-fond taghha u f'dak adjacenti kienet tqieghed hazin u kkawza hafna umidita' mal-hitan izda filwaqt illi s-sidien biddlu l-madum fil-fond taghhom, hallewh kif kien fil-fond in kwistjoni. Oltre dan, ix-xhud tghid li missierha kien sewwa s-saqaf tad-dar li kien waqa' bil-gwerra u r-rikorrenti kienu kompensati bl-iskema tal-War Damage. Peress li r-rikorrenti qatt ma ghamlu manutenzjoni fl-aperturi, hi kellha tibdel kollox b'dawk tal-aluminium u r-rikkorrenti kienu kuntenti b'dan. Il-bieb tal-injam tal-gallerija hadu l-istess Giovanni Casha. Dan il-fond ma kienx munit bid-dawl meta bdiet tabita fih ma' zewgha u kienu huma li installaw id-dawl u mibbdlu l-madum kollu. L-intimata attribwiet dawn il-hsarat kollha ghan-nuqqas ta' manutenzjoni straordinarja da parti tar-rikorrenti hlief meta kienu kostretti mill-Qorti;

Gilbert Borg, neputi tal-intimata li jahdem fil-qasam tal-kostruzzjoni, jghid li hmistax-il sena ilu, r-ragel tal-intimata kien talab lir-rikorrenti jaghmel tiswijiet fis-soqfa izda dawn ma ghamlu xejn u zijuh kien kahhal il-fond kollu ghaliex il-hsara fit-travi kienet gia kkawzat konsenturi fil-hitan. Fis-sena 2004, l-intimata kienet ikkonsultatu dwar il-hsarat li issa kienu aggravaw. Peress li r-rikorrenti ma ghamlu xejn dwar dan, kien ser jaghmel ix-xogholijeit hu izda kien twaqqaf mill-istess rikorrenti. Dan ix-xhud jghid li kien iqabbad nies tieghu stess biex ibajdu l-fond tal-intimata.

Il-periti membri ta’ dan il-Bord li spezzjonaw il-fond in kwistjoni, pprezentaw relezzjoni estensiva taghhom li tinsab a fol 24 *et seq* tal-process fejn in konkluzzjoni attribwew dawn il-hsarat kollha ghan-nuqqas da parti tar-rikorrenti stess milli jaghmlu din il-manutenzjoni straordinarja *qua* sidien. Il-periti membri kkonstataw illi fiz-zewg fondi, l-madum kien tqieghed fil-livell fuq il-qatran izda filwaqt illi din il-problema kienet rimedjata fil-fond adjacenti billi tnehha l-madum kollu dak fil-fond tal-intimata baqa’ fil-livell kif kien. B’hekk l-umidita’ fil-fond in kwistjoni ma setghetx tkun attribwita ghall-nuqqasijiet da parti tal-intimata. Il-periti membri pprezentaw rapport dettaljat tal-hsarat kollha f’dan il-fond, hsarat dawn li huma ta’ natura serja li jidher li hemm terren komun dwarhom *qua* ezistenza taghhom. Izda l-istess periti membri ikkonkludew hekk: “Mehud fl-assjem dak kollu li inghad hawn fuq, jidher bic-car illi l-kondizzjoni hazina li l-fond jinstab fiha hija dovuta principalment ghal vetusta’ u sekondarjament biss, ghan-nuqqasijiet da parti tal-intimata, pero’ meghjuna tali vetusta’ minn nuqqas totali ta’ manutenzjoni straordinarja da parti tar-rikorrenti, li qatt m’ghanlu xejn fil-post hlief meta gew kostretti li jaghmlu xi haga fil-bjut b’sentenza tal-Qorti”

Ikkonsidra:

Illi l-kwistjoni ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni tal-haga mikrija hija wahda rikorrenti f’diversi kawzi quddiem dan il-Bord. Hekk ukoll hija l-kwistjoni ta’ dik l-entita’ ta’ hsara li ghandha twassal ghas-sanzjoni estrema tal-

izgumbrament. Fil-kawza fl-ismijiet **Frances armla ta' John Cassar et vs B & M Supplies Ltd App 1 ta' Dicembru 2004**, u dan il-Bord ihoss li ghandu jiccita silta twila minn din is-sentenza, kien ritenut hekk:

Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi "l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 ta' l-istess Kodici. Mhux hekk biss pero`. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta' l-Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 "il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma ipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu";

Gjaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja jezistu, imbaghad, principji ta' indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi "fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna"; Dan l-artikolu, kombinat mal-precitat dispost 1561, Kodici Civili, igib li l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija hu mil-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma' dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-Artikolu 1133, Kodici Civili li jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti;

B'illustrazzjoni ta' dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata "*in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessita` conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno …*" ("**Negte. Giovanni Azzopardi -vs- Negte. Vincenzo Cuschieri**", Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Mejju 1925 (**Kollez. Vol. XXVI P II p 102**). Dannu dan li meta jirrizulta "li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel" (**Kollez. Vol. XLII P II p 880**) jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lilli-nkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju;

Kif jemergi mill-provi, dan il-fond inghata lill-antecausa tal-intimati fi stat gdid u matul iz-zmienijiet ma kien hemm l-ebda prova li tissugerixxi kostruzzjoni hazina jew difetti latenti tant illi l-istess sidien kienu jabitaw fil-fond adjacenti li kien inbena mill-istess sid fl-istess zmien. Difetti fil-kostruzzjoni ma ghandhomx iqieghdu lill-kerrej fil-posizzjoni li jkollu jassumi t-tiswija taghhom (**Guza Camilleri et vs Raymond Chircop App 16.12.2002**). Ir-rikorrenti qeghdin jippuntaw subajhom lejn l-intimata ghaliex dawn il-hsarat, li certament ma jistghux ikunu negati, kienu kawzati matul il-perjodu li fih l-intimata assumiet l-obbligi ta' kerrejja wara li mietu l-genituri taghha u dahlet toqghod fil-fond flimkien ma zewgha. Izda l-hsarat f'dan il-fond jistghu ikunu klassifakti fi tnejn: dawk generati minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja jew straordinarja u dak minhabba difett fil-kostruzzjoni. L-umdita' mal-hitan fis-sular t'isfel certament li kienet kawzata minhabba kostruzzjoni difettuza li ghalija m'ghandhiex tahti l-intimata. Il-periti membri tal-Bord innutaw b'dan id-difett u dan kien replikat fil-fond adjacenti bid-differenza illi filwaqt illi s-sid tal-fond adjacenti induna b'dan, huwa biddel il-livell tal-madum biex jigi taht il-qatran, dan id-difett ma kienx indirizzat fil-fond mikri lill-intimata. Is-sid tal-fond adjacenti huwa n-neputi tar-rikorrenti u bin wiehed minnhom u la darba kellu l-problema hu seta almenu jivverifka jekk din il-problema kienitx ukoll ezistenti fil-fond mikri lill-intimata. Kwindi, skond l-insenjament emergenti mill-kawza **Camilleri vs Chricop** su citata, l-intimata m'ghandiex ghaliex twiegeb ghall-umdita' fis-sular t'isfel tal-fond in kwistjoni. Il-hsara f'dan il-fond mhix limitata ghal daqshekk ghaliex fis-sular ta' fuq hemm ukoll umidita' kif ukoll hsara konsiderevoli fis-soqfa li tikkonsisti fi travi msadda li qed izommu xorok liema travi izzaqqu kellhom ikunu mirfuda mir-rikorrenti wara li hekk imgieghla mill-Qorti tal-Magistrati wara kawza istitwita kontra taghhom mill-Pulizija Ezekuttiva. Ir-rikorrenti jilmentaw, u f'dan ir-rigward *ad nauseam* dwar wiehed mix-xriek li kellu fih granpun msaddad li kisser l-istess u li mieghu kellu mdendla linfa b'katina tqila. Kienet l-intimata li introduciet is-sistema tad-dawl elettriku f'dan il-fond u ghalhekk ir-rikorrenti jatribwixxu din il-hsara ghal agir taghha izda fil-fehma tal-Bord, xriek imkisser

certament ma ghandux iwassal ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament u ma jara ebda raguni ghal din l-insistenza mir-rikorrenti. Dak li fil-fehma ta' dan il-Bord jimmerita analizi aktar ffukata hija l-hsara fis-soqfa liema hsara hija wahda serja u konsiderevoli. Mir-rizultanzi tal-periti membri jinghad illi dawn is-soqfa huma tax-xorok mqieghda fuq travi tal-hadid u dawn it-travi ghandhom aspettativa ta' madwar disghin sena, liema disghin sena issa ghaddew mid-data tal-kostruzzjoni tal-fond in kwistjoni. L-istess periti membri jghidu illi l-ebda manutenzjoni ordinarja ma kienet ser ttawwal il-hajja ta' dawn it-travi. Dan il-Bord ma jaqbel xejn ma din il-konkluzzjoni partikolari ghaliex manutenzjoni ordinarja fuq bazi annwali tal-bejt espost ghall-elementi certament kien ikollha effett posittiv fuq il-hajja ta' dawn it-travi kif inhu komunement rissaput u rifless fl-allegata kondizzjoni tat-travi fil-fond adjacenti. Minkejja dan, l-intimata ssostni li hi dejjem qabdet nies biex ihallbu l-bejt u dan huwa vizibbli mir-ritratti prezentati mir-rikorrenti stess a fol 140 senjatament dokument R3 sa R6 li juru saffi fuq saffi ta' tahlib tas-*cement* li saru mal-medda tas-snin. Dan juri ukoll li t-tahlib aktarx li ma sarx skond is-sengha izda jazzarda jistaqsi dan il-Bord xi htija ghandha l-intimata jekk hi kienet tqabbad nies biex jaghmlu dan ix-xoghol. Ir-rikorrenti kellhom l-opportunita' jaghmlu domandi in kontro-ezami ghad-dikjarazzjoni tal-intimata dwar dan izda ghazlu li ma jiehdux din l-opportunita'. In-neputi taghha ukoll xehed illi kien jaghmel xi xogholijiet ta' manutenzjoni fuq struzzjonijiet tal-intimata. Kif allura sehhet din il-hsara. Naturalment dan kollu kellu effett negattiv fuq din il-proprjeta' konsistenti f'soqfa perikolanti tant li kien ordnat xoghol rimedjali mill-Qorti tal-Magistrati. Izda l-aktar haga inkwetanti ghal dan il-Bord huwa d-dikjarazzjoni ta' Jimmy Casha li jghid a fol 133 "kienu jhallbu hazin". Dan imur djametrikament oppost ghal dak li qal ir-rikorrenti Giovanni Casha meta jghid li minn fuq il-bejt tad-dar adjacenti kien jara, tul l-ahhar ghaxar snin seta jinnota: "fili miftuhin fl-opramorta tal-bejt.." "Wara li l-fili tac-cangatura kienu ghamlu dawk is-snin kollha miftuhin u jigimghu hass, moffa u trab, l-intimata darba wahda snin ilu kienet tat tibjida hafifa biz-zebgha lewn il-fidda. Din iz-zebgha mill-ewwel tqaxxret ghax ma kinitx moghtija sewwa kif trid is-

sengha. ….L-intimata reqghet imbaghad ittraskurat il-bejt li baqa' jaqla l-qilla tax-xemx fis-sajf u l-ilmijiet tax-xitwa w umdita' matul is-snin, fil-fili miftuhin" (fol 60). Hawnhekk tinsorgi wahedha id-domanda. Jekk kien jaf b'dan l-istat ta' fatt ir-rikorrent sid u li dan il-fatt wahdu jintitolah jezercita dritt, ghaliex halla dan l-istess stat ta' fatt jipperdura dan iz-zmien kollu minghajr ma agixxa ghad-drittijiet tieghu u jintervjeni biex iwaqqaf milli ssir aktar hsara? Forsi kien ghalhekk li ghad-domandi in kontro ezami jekk bhala sid qatt ghamel manutenzjoni fil-fond wiegeb li la qatt talbitna u la qatt ghamilna. Haga din li ma tistghax tghaddi inosservata ghaliex kif ritenut fil-gurisprudenza: "l-inazzjoni da parti tas-sid ghal tul ta' zmien, bil-konsegwenza ta' tibdil li kien sar fl-uzu tal-fond, tikkostitwixxi akkweixenza jew ghall-anqas tolleranza" (**Vol XLVII pI p56).** Ghalkemm dak appena citat jemergi minn gurisprudenza dwar in-*non uzo* ta' fond, il-Bord hu tal-fehma li hemm bizzejjed somiljanza dwar l-obbligu tas-sid sabiex ikun applikat dak l-insenjament ukoll fil-kaz in dizamina. Fil-kaz odjern, huwa bil-wisq car illi s-sidien kien qieghed jaraw mhux biss li l-fond kien qed jiddeterjora izda minn snin qabel, il-kwalita' ta' manutenzjoni adoperata setghet iggib tali deterjorazzjoni u minkejja dan, huma ma intervjenewx skond kif inhu d-dritt taghhom skond il-Kodici Civili anzi, jazzarda izid dan il-Bord, kien l-obbligu taghhom jintervjenu b'manutenzjoni anke straordinarja jekk huma stess setghu jaraw b'ghajnejhom li kienet qed issir hsara fuq il-bejt. Dan il-Bord semgha kif ir-rikorrenti jafu li snin ilu l-intimata biddlet l-aperturi mill-injam ghall-aluminum u ma qalu xejn, raw li tista' ssir hsara u mas-snin kienet qed issir hsara fuq il-bejt u ma qalu xejn u appena kienu ordnati jirmedjaw mill-Qorti tal-Magistrati, fethu l-kanuni kontra l-intimata li xehdet bil-gurament li dejjem ghamlet manutenzjoni ordinarja u meta talbet lis-sidien qatt ma taw widen ghal-ilmenti taghha;

Ghal dawn il-motivi, tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------