

Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhalled Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 18/10 AE

Carmelo Farrugia (KI 588141M) u Josephine Farrugia (KI 5446M)

vs

Mary Cassar

L-Erbgha, 27 t'April 2016.

Permezz ta' rikors prezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbuh jordna lill-intimata tiżgombra mill-appartament Numru 1, *Carmen Flats*, Triq il-Gnien, Gżira peress li qegħda żżommu fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni u dan wassal għal ħsarat strutturali.

L-intimata wiegħbet li kienu s-sidien li naqsu milli jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa tant li wħud minnhom kellha tagħmilhom hi. Qalet ukoll li hija dejjem ottemperat ruħha mal-obbligi tagħha fir-rigward ta' manutenzjoni.

B'sentenza tat-3 t'Ottubru 2013, il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti, li appellaw mis-sentenza bl-aggravju li l-ħsarat huma tant manifestament kbar li l-appartament jinsab kważi mgarraf u kien ferm sorprendenti li l-Bord wasal għall-konkluzjoni li ma kienx hemm "*ħsarat ħafna*". Il-ħsara tirriżulta mix-xhieda tar-rikorrenti li xehdet li kien hemm partijiet tal-gallerija jaqgħu tant li ġew avżati l-Pulizija tad-Distrett minħabba li l-post kien struttura perikoluża. Is-soqfa kienu qed jiġġarrfu minħabba l-urina tal-klieb li l-appellata żżomm fil-post. Il-periti tal-Bord inżammu milli jidhlu f'ċerti ambjenti tal-fond biex ma jkunux jistgħu jaraw il-ħsara konsiderevoli fil-kmamar fejn jinżammu l-klieb. L-intimata stess xehdet li m'għamlet xejn bħala manutenzjoni, ma talbet xejn lis-sidien biex isiru x-xogħlijiet u stqarret li m'għamlitx manutenzjoni għax m'għandhiex flus.

L-appellata ma wegħbitx u lanqas dehret fl-udjenza wara li ġiet notifikata.

Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet generali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħal *bonus paterfamilias*, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tiġri l-ħsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal għal ħall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-ħsara tkun ta' ċerta gravita`. Għalhekk il-Kap 69 jeżiġi li biex jingħata permess sabiex ma tiġġeddix il-kirja trid issir "*ħsara ħafna*", bl-Ingliz "*considerable damage*", u fit-test oriġinali Taljan "*abbia cagionato danni*".

*considerevoli al fondo*¹. Fis-sentenza Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited tal-1 ta' Dicembru 2004, din il-qorti qalet:-

"Skond kif imfisser "it-terminu "hafna" hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fondu l-interessi tal-lokatur." - "Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April 1998;

Issokta ghalhekk jinghad f'din l-istess decizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat";

Fi kliem iehor il-hsara 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 Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara 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 jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tassanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgu", Appell, 29 ta' April 1996".

Fir-rapport tal-perit nkarigati mill-Bord jinghad:-

"Is-soqfa u l-hitan huma mbajdin biz-zebgha u huma mtebbghin bil-hmieg u b'umditat antika. L-art tal-fond tikkonsisti minn madum zghir li huwa fi stat hazin hafna ta' manutenzjoni u kif tidhol fil-kuridur, deher xi madum maqsum. L-istess hija l-kamra tal-banju li fil-fatt ma tintuzax.

Fl-entrata mal-hajt divizorju, hemm dhul ta' l-ilma pjuttost ricenti li gej minn livell gholi u li qiegheed jikkawza hsara fil-hajt u kif ukoll tqaxxir taz-zebgha tal-hajt.

Iz-zebgha tal-gallerija tal-konkos tesebixxi tbajja' tal-umditat u qsim irqiq illi huwa rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-madum tal-wicc tal-gallerija u tal-hadid ingastat go fiha.

Il-fond per se huwa mniqges u jesebixxi tbajja' tal-umditat u hmieg li ilhom hemm hafna zmien. Huwa fi stat hazin ta' manutenzjoni."

M'hemmx prova teknika li b'rizultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni l-bini soffra "hsara konsiderevoli". Ir-ritratti mehmuza mar-rapport tal-periti certament juru nuqqas ta' manutenzjoni, pero' ma jidhrux hsarat konsiderevoli. Lanqas il-periti ma qalu li fil-fond hemm hsarat konsiderevoli. Il-Bord qies il-provi u gustament ta' piz partikolari lil dak li jinghad fir-rapport tal-periti. Il-Bord iddecieda li mill-konstatazzjonijiet tal-periti ma tirrizultax dik il-"hsara hafna" li hi mehtiega ghal fini ta' zgumbrament tal-inkwilin, u kif interpretata mill-gurisprudenza li saret riferenza ghaliha fis-sentenza tal-Bord. Din hija Qorti ta' revizjoni li ma tindaħalx leggerment fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-gudikant tal-prim'istanza. Mhux bizzejjed li ma tkunx taqbel mal-konkluzjonijiet tal-

¹ Ordinanza XXI tal-1931; ara wkoll **Giovanni Grech v Rose Vassallo**, 29 ta' Ottubru, 1954 Appell Civili.

Bord, iżda jinħtieg li l-provi jkunu tali li abbażi tagħhom l-ewwel Tribunal ma setax jasal għall-konklużjonijiet li wasal għalihom. F'dan ir-rigward il-qorti ma taqbilx mal-appellanti li s-sentenza tal-Bord ma tirriflettix il-provi li tressqu. L-appellanti bbażaw il-kawża fuq il-kawżali li minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni, saret ħsara strutturali fil-fond. Filwaqt li kif tajjeb kkummenta l-Bord mill-provi hu evidenti li l-fond hu traskurat u maħmuġ u hemm ukoll xi ħsara, min-naħa l-oħra m'hemmx prova ta' "*ħsara ħafna*". Għalhekk tfalli l-azzjoni li pproponew l-appellanti. Ovjament dan ma jfissirx li sidien il-kera m'għandhomx rimedji oħra għan-nuqqasijiet tal-inkwilina.

L-appellanti jsostnu wkoll li l-appellata ma ħallitx lill-periti jidhlu f'xi kmamar tal-fond. Fatt li ma jirrizultax. Li jirrizulta hu li kien hemm żewġ ikmamar li fihom il-periti ma daħlux. F'dan ir-rigward l-appellanti kellhom kull opportunita' li jitolbu l-intervent tal-Bord sabiex l-istess periti jispezzjonaw dawn il-kmamar, u mhux jilmentaw wara s-sentenza.

Għaldaqstant l-appell hu miċhud bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Anthony Ellul