Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 3/2007

Concetta Key (000008A) u b'digriet tas-6 ta' April, 2016 gew nominati Dr. Mark Mifsud Cutajar u l-P.L. Liliana Buhagiar bhala kuraturi wara l-mewt tar-rikorrenti (appellata)

Vs

Joseph Mizzi (KI1557335(M)) u martu Pauline Mizzi (KI 552537(M) (appellanti) u ghal kull interess li ghandha Kathleen Pastura

30 ta' Jannar, 2017.

Permezz ta' rikors prezentat fit-8 ta' Mejju 2007, sid il-kera talbet lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jawtorizzaha tiehu lura l-pussess tal-fond Mario, Triq San Dwardu, Vittoriosa fi zmien qasir u perentorju li jiffissa l-Bord, peress li l-fond jinsab fi stat hazin u perikoluz minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja u dan apparti li l-intimati ezercitaw drittijiet ta' sullokazzjoni fuq l-istess fond minghajr il-kunsens taghha.

Permezz ta' risposta, l-intimati kkontestaw li l-fond kien fi stat hazin u perikoluz minhabba nuqqas ta' manutenzjoni. Huma wiegbu wkoll illi jekk kien hemm xi hsarat fl-istess fond, dan ma kienx kagun ta' nuqqas min-naha taghhom, izda fir-realta' kien minhabba nuqqas tas-sid. Wiegbu wkoll illi l-hsarat allegati ma humiex ta' natura tali li jaghtu lil sid il-fond il-jedd li jiehu lura l-pussess tal-fond.

Permezz tar-risposta taghha, Kathleen Pastura eccepiet li ma ghandha l-ebda pussess tal-fond u qalet li giet imharrka hazin.

Permezz ta' sentenza moghtija fis-16 ta' Jannar 2014, il-Bord li Jirregola l-Kera cahad l-ewwel premessa ta' l-attrici, wara li ddikjara li:

"*l-intimati kienu nghataw dritt ta' sullokazzjoni, liema dritt seta' jigi prezunt mic-cirkostanzi, specjalment mill-fatt illi Kathleen Pastura kienet originarjament kriet il-fond minghand missier l-attrici, li kien sid il-fond, u anke peress illi l-attrici kienet damet decennia tirrisjedi tliet bibien 'il boghod mill-fond u li qatt ma kienet ilmentat dwar din is-sullokazzjoni. Fir-rigward tal-kwistjoni ta' manutenzjoni pero', il-Bord laqa' t-talba ta' l-attrici li l-intimati ghandhom jigu zgumbrati mill-fond stante illi l-fond jinsab fi stat hazin minhabba nuqqas ta' manutenzjoni minn naha taghhom.*"

Il-konjugi Mizzi appellaw mis-sentenza. L-aggravji huma li:

1. Illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghamel applikazzjoni hazina tal-ligi wkoll meta sab illi l-appellanti kienu unikament responsabbli ghal manutenzjoni ta' natura straordinarja fil-fond mikri.
2. Illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghamel ulterjorment applikazzjoni hazina ohra tal-ligi meta sab illi l-hsara allegata fil-fond mikri kienet tali li timmerita l-izgumbrament tal-appellanti skont il-ligi;

3. Illi l-konkluzjoni tal-Bord li l-appellanti ghandhom jigu zgumbrati mill-fond in kwistjoni peress illi sab illi huma responsabbli ghal-hsarat kagunati hija insostenibbli in vista tal-fatt illi l-istess Bord, fl-istess sentenza, qal illi l-appellanti ghamlu diversi xoghlijiet ta' manutenzjoni, a spejjez taghhom fuq l-istess fond;

Sid il-kera wiegbet:

1. Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata qal, *"L-intimat ittenta juri li l-hsarat fil-pedamenti kienu kawzati minn ilmijiet li hemm fuq wara tad-dar li jigi mal-wied. Pero' dan ma huwa minnu xejn ghaliex wara l-hajt tal-kamrin tat-toilet hemm bitha u bejn il-bitha u l-wied hemm hajt u dan il-hajt ghadu hemm ghad li l-gebel tieghu huwa mmermer. Jekk kellu jaqa' l-pedament tal-kamrin ahseb u ara l-pedament li jmiss mal-wied."*

2. Illi dan juri bic-car li l-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza ghamel apprezzament u ddistingwa hsara li gejja mhux b'tort jew htija tal-intimati u dik li tkun gejja minn abbandun u nuqqas ta' manutenzjoni serja tul diversi snin. Dan juri wkoll li anke l-intimat gharaf jiddistingwi bejn hsara li gejja min-nuqqas ta' manutenzjoni u dik li gejja ezempju minn ilma tax-xita mill-wied. L-intimat f'dan l-ezempju qed jittenta li jahsel idu mill-obbligi tieghu billi jispjega li din il-hsara partikolari giet mhux ghax naqas hu milli jmantni l-proprieta' imma minn xi haga li hu ma jahti xejn ghaliha. Din l-iskuza jew gustifikazzjoni tigi kategorikament imwarba mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tieghu;

3. Illi di piu', id-dar tar-rikorrenti tlett bibien 'l fuq ma ghandha xejn minn din it-tip ta' hsara. Dak li gara kien li s-subinkwilina Pastura nehhiet xi madum tal-bitha biex kabret area ta' hamrija bi tlett darbiet u b'hekk kien hemm ingress ta' ilma matul is-snin li kkawzaw hsara fil-pedamenti. Biex issewwew dawn il-pedamenti kien jehtieg xoghol strutturali ta' natura importanti u mhux facli;

4. Illi mir-ritratti li gew esebiti jidher li l-konjugi Pastura ftit li xejn hadu hsieb dan il-fond. Dan jirrizulta wkoll mix-xhieda tal-intimat stess li ddeskriva x-xogholijiet li kellu jaghmel wara li Kathleen Pastura harget mill-fond. B'hekk m'hemmx dubju li tul is-subinkwilinat tal-konjugi

Pastura, il-fond kien mizmum hazin hafna b'tali mod li jimmerita s-sanzjoni tal-izgombru skond il-gurisprudenza[1].

5. Illi di piu' Pastura xehedet illi zewgha kien jilmenta ta' spiss mal-intimat dwar hsarat u tiswijiet li jridu jsir izda kien kollu ta' xejn. L-intimati Mizzi kienu jafu x'tip ta' hsara qed jifforma fih il-fond kien konxju taz-zamma fqira tal-fond ghaliex fil-fatt l-intimat Mizzi kien jaghmel xi manutenzjoni fuq xi mobbli fil-fond bhalma huma l-*cooker* meta tinqala l-hsara u ghalhekk kien jaccedi gewwa fih;

6. Illi ghalhekk huwa car li l-intimati Mizzi li kienu fdati dan il-fond biex jgawduh pero' bl-obbligu li jharsuh minn hsara u jindukrawh fil-grad ta' *bonus pater familias* u dan ghal kwazi 50 sena shah, *'under their watch'* hallew din il-proprieta' tigi fi stat pjetus bi hsara serja u gravi. Kif inghad ben tajjeb fis-sentenza appellata: *"in-nuqqas tas-subinkwilin jittrasmetti ruhu fin-nuqqas da parti tal-kerrej"* la darba hu stess kien f'qaghda li jara li ma ssirx hsara lil fond u kkontribwixxa bl-inazzjoni tieghu. Fuq kollox *ex admissis* Mizzi ghamlu x-xoghol huma a spejjez taghhom minghajr ma jippretendu pagament turija cara ta' accettanza tar-responsabilita' u dan kif sancit fl-istess sentenza appellata;

Il-fatti.

1. Ir-rikorrenti Concetta Key u l-intimata Pauline Mizzi huma ahwa. Il-fond Mario, Triq San Edwardu Vittoriosa kien propjeta' ta' missierhom Ganni Zarb.

2. Ganni Zarb kien ta l-fond b'kera lill-intimati Mizzi.

3. Ir-rikorrenti giet assenjata dan il-fond b'sentenza ta' divizjoni tad-29 ta' Frar, 1996. Fit-30 ta' Gunju 1999 gie ppubblikat il-kuntratt ta' divizjoni.

4. Il-fond kien gie sullokat lill-konjugi Pastura. Fis-sentenza[2] tal-Bord jinghad li s-sullokazzjoni kienet ilha mis-sena 1969. Fiz-zmien li saret is-sullokazzjoni, sid il-kera ma kinitx Malta.

5. Sid il-kera kienet taf li l-fond kien inghata b'sullokazzjoni lill-konjugi Pastura. Sahansitra, jirrizulta li kien hemm okkazzjoni li rceviet il-kera minghand Pastura.

6. Fil-fond kien hemm diversi hsarat li eventwalment issewwew mill-intimati Mizzi. Hu evidenti li l-hsara saret fil-perjodu li l-fond kien fil-pussess ta' Pastura, li telqet mill-fond f'Gunju tas-sena 2007.

[1] Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010
[2] Ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza li titratta dwar is-sullokazzjoni.

Konsiderazzjoni.

1. Sid il-kera jista' jitlob li jiehu lura l-pussess tal-fond jekk il-kerrej fil-kors tal-kiri ta' qabel ikun, ***".... ghamel hsara hafna fil-fond"***. Fis-sentenza l-Bord qal:-

   "7. Kwantu din il-premessa, tajjeb qabel xejn li jkun mfakkar illi dak li tezigi l-ligi dwar hsara gewwa fond mikri u li dak lamentat irid ikun ta' entita' tali li jkun meqjus bhala "hsara hafna" fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69. Tajjeb li jinzamm fil-mira l-obbligu tal-kerrej li jzomm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni l-haga mikrija u dan bhala bonus paterfamilias".

2. M'hemmx dubju li l-hsara li kien hemm fil-fond meta harget Pastura, ma kinitx zghira. Dan ma kienx kaz fejn kien hemm bzonn biss li ssir manutenzjoni ordinarja. Hsara li pero' zgur li ma saritx mill-inkwilin (l-appellant Mizzi) ghaliex il-fond kien mikri lil Pastura mis-sena 1969 sa Gunju, 2007.

3. Ghal dak li jirrigwarda l-hsara fil-fond:

   i. Il-perit Christopher Cachia, inkarigat *ex parte* minn sid il-kera, li hejja rapport datat 30 ta' Ottubru, 2006 (fol. 28). Fih qal li:

      "this property is in a very state of repair since it hasn't received any maintenance for a long time.

      Structural defects.
      - *The front garden walls need to be replaced as they are in a dangerous state;*
      - *Diagonal crack in bathroom walls, 20mm wide;*
      - *Roof over bathroom to be replaced;*

      Finishes.
      - *Property needs to be re-pointed and coated both internally and externally.*
      - *All external apertures need maintenance.*
      - *Plumbing & electricity need to be replaced.*
      - *No wall tiles in bathroom.*
      - *Walls show signs of rising damp".*

      Sussegwentement fit-30 ta' Awissu 2007 ghamel it-tieni rapport (fol. 30) fejn jinghad li fil-bitha ta' wara kien inqala' xi madum biex sar gnien zghir. Dan wassal biex ilma beda jippenetra bejn il-bitha u l-hitan tal-pedamenti. Biz-zmien ceda l-madum fil-bitha peress li strah il-materjal bejn il-hitan tal-pedamenti. Fir-rigward tal-hajt ta' wara, kien mikul minhabba nuqqas ta' manutenzjoni. Ghal dak li jirrigwarda l-konsenturi wesghin 20mm fil-hitan tal-kmamar tal-banju, hemm bzonn li jergghu jinbnew il-pedamenti.

ii. Il-perit Duncan Mifsud, perit *ex parte* tal-appellanti, ghamel rapport datat 20 ta' Novembru, 2006 (fol. 118) fejn qal:

"ii) Illi parti mill-art tal-bitha tal-fond in kwistjoni qeghda ccedi, hekk kif jidher car mir-ritratti annessi numru 1 u 2.
iii) Il-hajt komuni bejn il-bitha u d-w.c. jinsab fi stat perikoluz, hekk kif jindikaw ir-ritratti numri 3 u 4. Dawn il-konsenturi fl-imsemmi hajt huma rizultat tal-kundizzjoni fl-art tal-bitha msemmija aktar 'il fuq f'paragrafu ii).
iv) Jidher illi l-kagun ta' din il-hsara fl-art tal-bitha hija in parti l-piz zejjed ta' hamrija f'parti tal-bitha (ara ritratt anness numru 2), li skond il-konjugi Mizzi din il-hamrija ma kinitx tifforma parti mill-bitha, u ghaldaqstant jista' jaghti l-kaz illi l-art ma kinitx iddisinjata biex tiehu dan il-piz addizzjonali.

Il-hsara tal-istess art hija wkoll in parti kkagunata minhabba li l-hajt ta' wara tal-bitha li jaghti ghall-wied, liema hajt huwa ddisinjat bhala retaining wall, huwa fi stat perikoluz minhabba li hafna mill-gebel tal-imsemmi hajt jinsab imermer bl-elementi tan-natura (ara ritratti annessi numri 5 u 6) u f'partijiet ohra tal-hajt gie nnutat ukoll in-nuqqas ta' gebel fl-istess hajt (ara ritratti numri 7 u 8). In-nuqqas ta' gebel fl-imsemmi hajt jaghti lok ghal distabbilita fl-istess hajt u ghaldaqstant huwa rakkomandabbli li jittiehdu l-passi kollha necessarji, skont is-sengha tal-bini, halli jsiru dawk ix-xoghlijiet mehtiega sabiex dan il-hajt jitranga".

iii. Il-membri teknici nkarigati mill-Bord rrelataw (ara rapport prezentat fis-16 ta' Mejju 2012 a fol. 141):

"Il-fond de quo illum jinsab fi stat tajjeb. Il-paviment tieghu kollu, inkluza l-bitha gie ccangat bic-ceramika. Fil-kcina hemm qata' madum tal-hajt tac-ceramika fuq il-bank tas-servizzi u l-hitan tal-kamra ta' warajha, kif ukoll il-kamrin tad-WC huma wkoll kwazi miksija b'madum tac-ceramika. Il-hitan, kemm interni kif ukoll dawk fil-bitha, huma miksija tajjeb u mbajjda. L-aperturi tal-injam ukoll huma fi stat ta' manutenzjoni sodisfacenti.

Konkluzjoni.

Il-Membri Teknici, kif spjegat aktar 'il fuq, jirrilevaw illi mill-provi u mill-access jidher li da nil-fond kien xi zmien fi stat hazin u anke perikoluz., u dan jidher li kien fiz-zmien li kien sullokat u skont ma qalu l-intimati ma kinux u qatt ma kienu nfurmati minn Kathleen Pastura, li ghandha kien issullokat, dwar l-istat hazin li; kien jinsab fih dan il-fond. Illum izda l-fond gie ripristinat u jinsab fi stat tajjeb".

4. Fil-fehma tal-qorti, certu hsarat kienu relatati mal-fatt li l-fond ghandu zmien. Hekk per ezempju l-hajt u l-madum tal-parapett (ara ritratti a fol. 9), sistema tad-dawl u ilma, madum tal-hajt fil-kamra tal-banju. Dawn ma jistghux jigu kwalifikati bhala hsarat ikkagunati minn Pastura. Min-naha l-ohra l-htiega li ssir manutenzjoni fl-aperturi u jsir tibjid, ma tistax tigi deskritta bhala hafna hsara. Ghal dak li jirrigwarda l-presenza ta' *rising damp* li kienet tidher fil-hitan, il-perit Cachia stess xehed li, *"... jista' jkun illi l-umdita' hija kkawzata minhabba l-fatt illi l-fond innifsu huwa antik"* (fol. 150).

5. Jidher li l-hsara principali kienet fil-bitha fejn Pastura qalghu xi madum mill-art u poggew il-hamrija, il-konsentura fil-hajt li l-perit Cachia ddeskriviha bhala *'20 mm cracks have formed in the bathroom walls'*. M'hemmx prova li x-xoghol fil-bitha kien sar mill-appellanti. Il-fond kien ilu mis-sena 1969 fil-pussess ta' Pastura u hekk baqa' sakemm f'Gunju 2007 harget minnu u tat ic-cwievet lill-appellanti. Waqt il-gbir tal-provi gew prezentati wkoll ritratti (fol. 10-22) li juru l-istat xejn tajjeb li fih kien jinsab il-fond fiz-zmien li l-fond kien mikri ghand Pastura. Hekk kif Pastura rritornat ic-cwievet tal-fond lill-appellanti, huma bdew jirrangaw il-hsara. F'dan il-kuntest il-perit Duncan Mifsud xehed, *"Jien fil-fatt kont tajt struzzjonijiet illi mbaghad niftakar illi f'Lulju tas-sena ta' wara, jigifieri ftit xhur wara li ghamilt dan ir-rapport dawn ix-xoghlijiet kienu saru u l-hsara kient giet emendata"* (fol. 110). F'dan ir-rigward issir ukoll riferenza ghar-rapport tas-6 ta' Lulju, 2007 (fol. 113) li fih il-perit Mifsud iddikjara: *"Illi m'hemmx hsarat fuq gewwa tal-fond, hekk kif jixhdu r-ritratti hawn mehmuza numri 1 sa 4"*.

6. Il-fatt li l-appellanti ghamlu x-xoghlijiet ghas-spejjez taghhom m'hijiex xi ammissjoni li kienu kkagunaw hafna hsara fil-fond.

7. F'kull kaz ghalkemm Pastura xehedet li zewgha kien ighidilha li talab lill-appellanti biex jaghmlu xi xoghlijiet fil-fond (fol. 58), l-appellant cahad (fol. 63-64). M'hemmx prova bhal per ezempju li Pastura baghtu ittra legali lill-appellanti li biha nterpellawhom biex jirrimedjaw ghall-hsara. Fil-fehma tal-qorti m'hemmx raguni ghalfejn Pastura ghandha titqies iktar kredibbli mill-appellant, iktar u iktar meta tqies li kif il-konjugi Mizzi nghataw lura l-fond, jidher li mill-ewwel bdew jirrimedjaw ghall-hsara li kienet saret minn Pastura. Hu veru li mill-provi rrizulta li kien hemm okkazzjoni meta l-appellanti marru fil-fond u rawh, minhabba raguni ta' valutazzjoni relatat ma' wirt. Pero' m'hemmx prova ta' meta dan sehh u f'liema kundizzjoni kien jinsab il-fond.

8. Mehud in konsiderazzjoni li l-appellanti:-

   i. Ma kinux il-persuni li kkagunaw il-hsara fil-fond; **u**
   ii. Kif il-fond rega' gie fil-pussess taghhom, minnufih bdew jirrimedjaw ghan-nuqqasijiet li halliet warajha s-subinkwilina u ghas-spejjez taghhom hadu hsieb li jsiru x-xoghlijiet li kien hemm bzonn;

   il-qorti mhijiex tal-fehma li sid il-kera ghandha dritt li titlob lura l-pussess tal-fond minhabba r-raguni li tissemma fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, cjoe' fejn il-kerrej ikun *"ghamel hsara fil-fond"*.

Ghal dawn il-motivi tilqa' t-tielet aggravju tal-appell u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Jannar 2014, u tichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontriha. Id-dritt tal-kuraturi ghandu provizorjament jithallas mill-appellanti bi dritt li jirkuprawh minghand il-werrieta tar-rikorrenti.

Anthony Ellul.