Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 40/2009

Aaron Grech u Oona Borg (appellati)

Vs

Louis u Betty konjugi Pace (appellanti)

28 ta' Marzu, 2017.

Fil-21 ta' Awissu 2009 ir-rikorrenti pprezentaw rikors fejn talbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiehdu lura l-pussess tal-fond numru tletin (30), Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun ghar-raguni li l-intimati kienu moruzi fil-hlas tal-kera u kkaguna hsara fil-fond.

L-intimati kkontestaw it-talbiet.

B'sentenza tal-14 ta' Dicembru, 2015 il-Bord cahad l-eccezzjonijiet u laqa' t-talbiet tal-attur.

L-intimati appellaw mis-sentenza. L-aggravji huma:

i. L-appellanti baqghu qatt ma taw prova tat-titolu taghhom. L-appellanti kellhom jaghtu prova lil hinn minn kull dubju li kienu s-sidien tal-fond li kienu qeghdin jirrivendikaw.
ii. Dwar l-allegata morozita, l-interpellanzi ma jissodisfawx id-dettami tal-ligi.
iii. Il-hsara li hemm fil-fond hi ta' natura straordinarja li suppost tissewwa mill-appellati.

L-appellati wiegbu li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza konfermata.

Konsiderazzjoni.

Bl-ewwel aggravju l-appellanti jilmentaw li l-Bord cahad l-ewwel eccezzjoni, li fiha jinghad li l-appellati kellhom jaghtu prova li ghandhom titolu fuq il-proprjeta oggett tal-kawza. Bil-mod li argumentaw l-appellanti hu evidenti li jippretendu li sabiex l-appellati jirnexxu fl-azzjoni kellhom jaghtu prova li huma s-sidien tal-fond. Il-qorti ma taqbilx ma' din it-tezi. M'huwiex kontestat li l-appellanti huma l-inkwilini u l-appellati huma lokaturi. L-appellati bhala l-lokaturi ghandhom kull jedd, irrispettivament humiex sidien jew le tal-fond, li jharrku lill-inkwilin biex jinghataw il-permess ma jgeddux il-kirja. Ir-riferenza ghall-gurisprudenza relatata mal-actio reivindicatoria hi ghal kollox barra minn lokha. F'kull kaz, l-appellata Oona Borg xehedet:

"Il-fond in kwistjoni huwa tieghi u ta' hija l-provenjenza tieghu hija minn wirt ta' missierna. Hija huwa r-rikorrent l-iehor u dan gie f'idejn f'Dicembru, tal-1997".

Verzjoni li ma gietx kontradetta.

<u>Bit-tieni aggravju</u>, l-appellanti jsostnu li m'humiex moruzi fil-hlas tal-kera. Dwar din il-kawzali l-Bord qal:

"Illi l-prova illi fil-fatt l-intimati ma kinux moruzi fil-hlas tal-kera trid issir mill-intimati nfushom, prova li l-intimati ma gabux. In oltre, lanqas giet kontradetta x-xhieda moghtija mir-rikorrenti illi l-intimati kien ilhom ma jhallsu l-kera sa mill-2007. Illi inoltre fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jghidu li kienu nterpellaw lill-intimati ghall-hlas tal-kera permezz ta' ittra ufficjali tas-17 ta' Ottubru, 2008.

Illi kif diga' ddikjaraw diversi drabi l-Qrati taghna l-kerrej ma jistax jiehu l-ligi b'idejh u ma jhallasx il-kera minhabba li s-sid ikun naqas minn xi obbligu tieghu, nkella jkollu jbaghti l-konsegwenzi tal-morozita tieghu".

Il-qorti tosserva:

i. Il-Bord kien zbaljat meta qal li kienu l-inkwilini li kellhom jaghtu prova li ma kinux moruzi. Pero' min jallega jrid jipprova. Ladarba l-appellati allegaw li l-inkwilini kienu moruzi fil-hlas tal-kera, mela l-oneru tal-prova kien fuqhom. Dan hu principju elementari fil-ligi tal-procedura. Inoltre, m'huwiex bizzejjed li jaghtu prova li ma thallsitx il-kera meta saret dovuta, izda wkoll li nterpellaw lill-inkwilini sabiex ihallsu kif trid il-ligi.

ii. L-appellati ma pprezentawx l-ittra ufficjali tas-17 ta' Ottubru, 2008 u l-ewwel darba li ssemmiet kienet f'nota ta' sottomissjonijiet. Fil-fehma tal-qorti dan m'huwiex proceduralment korrett. Il-provi ma jsirux permezz ta' dikjarazzjonijiet f'nota ta' sottomissjonijiet. Kawza li bdiet fl-2009, l-inqas haga li kellhom jaghmlu l-appellati kien li jipprezentaw kopja legali tal-ittra ufficjali meta kienu qeghdin iressqu l-provi taghhom. Pero' fit-twegiba ghall-appell, l-appellanti ddikjaraw:

    "Effettivament, l-unika interpellazzjoni li l-ewwel Onorabbli Bord jirreferi ghaliha hija l-ittra ufficjali datata 17 ta' Ottubru 2008, izda ma jirrizulta l-ebda interpellazzjoni ulterjuri".

    Il-qorti fittxet fir-Registru u rrizultalha li l-unika ittra ufficjali li giet prezentata fis-17 ta' Ottubru 2008 kienet ittra li l-appellata Oona Borg baghtet lil Betty Pace bi twegiba ghall-ittra ufficjali tat-22 ta' Settembru, 2008 u fl-ahhar interpellata thallas l-arretrati tal-kera, minghajr ma qalet liema huma. F'kull kaz Louis Pace hu wkoll inkwilin u l-ittra ufficjali ma gietx prezentata kontrih. Ghalhekk din l-ittra ufficjali ma tistax isservi bhala interpellazzjoni ghal finijiet ta' morozita ta' kera li eventwalment tista' twassal ghall-izgumbrament tal-inkwilini.

Konkluzjoni: l-appellati ma tawx prova li nterpellaw lill-inkwilini sabiex ihallsu l-kera, u ghaldaqstant it-tieni aggravju hu gustifikat.

It-tielet aggravju jitratta dwar il-kawzali li l-appellanti ghamlu hafna hsara fil-fond oggett tal-kawza. F'dan il-kaz waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru, 2010 il-Bord inkariga zewg periti sabiex jassistuh. Fl-atti ma jirrizultax li l-perit teknici ntqal lilhom x'kien l-inkarigu li kellhom jaqdu. Il-periti teknici pprezentaw rapport (fol. 25) li fih deskrizzjoni tal-fond u ritratti mehmuza mieghu. Kull ma fih huma kostatazzjonijiet ta' fatt. Il-qorti tfakkar li meta jinghata inkarigu, il-Bord, tribunal jew l-istess qorti ghandu fid-digriet tan-nomina jaghti direzzjoni lill-periti dwar l-inkarigu li ghandhom jaqdu. Mir-rapport jirrizulta li:

i. Iggarraf saqaf ta' kamra mdaqqsa fuq il-bejt.
ii. Fit-tielet sular hemm kamra fejn ix-xibka tas-saqaf hi skoperta (ara ritratti 30-31), kif ukoll f'kamra ohra tas-sodda is-saqaf qieghed izomm permezz ta' puntall (ara ritratti 38 u 43).
iii. Fil-bejt hemm saqaf ta' kamra li ggarraf[1]. Wara dan l-incident ma saritx iktar manutenzjoni fil-bejt u s-sular ta' tahtu.
iv. Fil-bejt hemm post li jzomm l-ilma (ara ritratt 10)

Dwar il-hsara, fis-sentenza l-Bord qal:

"Illi rigwardanti l-hsarat, jirrizulta ampjament kemm mir-rapport tal-Periti mressqa ex parte mir-rikorrenti kif ukoll mir-rapport tal-Periti membri tal-Bord, illi l-intimati naqsu milli jmantnu l-fond kif tirrikjedi l-ligi u cioe' bhala bonus paterfamilias. Dan johrog ukoll mir-ritratti esebiti li whud minnhom juru diversi partijiet mill-bejt illi jzommu l-ilma kif ukoll mir-ritratti illi juru li t-travi li kienu pogguti fuq il-bejt li sfronda ma kinux jifilhu l-piz tat-tank ta' l-ilma li tpogga fuqhom. Tant hu hekk illi dawn izzaqqu u dak il-piz gie iserrah biss fuq il-bejt u gieghlu jisfronda. Diversi ritratti ohra juru hsarat ohra fil-fond li kollha jimmilitaw ghall-konkluzjoni li l-intimati ma hadux hsieb il-fond biex jipprevjenu li tigrilu hsara. In oltre', ma tistax tregi d-difiza taghhom li r-rikorrenti ma ghamlux it-tiswijiet straordinarji li l-intimati jallegaw li kellhom isiru, ladarba l-intimati ghamlu kuntatt mar-rikorrenti biss wara li sfronda s-saqaf. Ghalhekk il-kawzali tal-hsara giet ukoll pruvata".

Mill-atti jirrizulta li l-appellanti kienu originarjament hadu l-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghaz-zmien ta' 25 sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Gunju tal-1974 (ara kopja tal-att pubblikat fis-16 ta' Mejju, 1974 pubblikat min-nutar Dr Joseph Cachia a fol. 184). Din il-koncessjoni skadiet fil-31 ta' Mejju, 1999. Minn hemm jidher li giet konvertita f'kirja bis-sahha tal-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158). F'tali cirkostanzi ghal finijiet sabiex sid il-kera jigi awtorizzat ma jgeddidx il-kirja, trid issehh wahda mill-kundizzjonijiet kontemplati fl-artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 15. Wahda minn dawn ir-ragunijiet hi fejn **l-inkwilin ikun ghamel hsara hafna fil-fond**.

Kif qalet din il-qorti fis-sentenza **Adelina Sant vs Emanuel Caruana** tal-10 ta' Jannar, 2007:

"(1) Hu obbligu generali tal-kerrej illi dan ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja [Artikolu 1554 (c) Kodici Civili]. Hi, imbaghad, presunzjoni krejata mill-Artikolu 1560 illi jekk

[1] Mill-provi rrizulta wkoll li tnehhew tlieta mill-hitan tal-kamra.

ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja dan igib li l-kerrej irceviha fi stat tajjeb. In kwantu tali, u salv prova kuntrarja, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb. Difatti l-ligi tqieghed a kariku tieghu l-obbligu li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu sakemm ma jipprovax li dawn sehhew minghajr htija tieghu (Artikolu 1561). Ghall-approfondiment fuq din it-tema ara "Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Appell Civili, 19 ta' Mejju 1970 u "Carmel Debono -vs- Albert Galea", Appell, 30 ta' April 1998".

Il-presunzjoni m'ghandix tkun li kien hemm difetti fil-fond meta bdiet il-kirja. L-inkwilin isostni li s-saqaf iggarraf ghaliex skont parir li nghata minn perit, *"il-hsara kienet dovuta ghat-tip ta' materjal uzat fil-konkos"*. Pero ma qalx min hu l-perit u wisq inqas ma harrku biex jixhed. M'hemmx provi sodisfacenti li s-saqaf iggarraf minhabba nuqqasijiet fil-kostruzzjoni. F'dan ir-rigward l-artikolu 1561 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"Il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu".

Fis-sentenza **Marion Bonnett vs Mary Lewis** tal-1 ta' Marzu, 1994, din il-qorti[2] filwaqt li ghamlet riferenza ghal din id-disposizzjoni, qalet:

"(.....) huwa manifest illi kontra r-rizultanzi ta' tgharriq u hsarat, il-konvenuta ma avvanzat ebda prova kontra l-prezunzjoni tal-ligi biex turi li dak li gara ma garax bil-kummissjonijiet – u aktar u aktar – bl-ommissjonijiet taghha mid-doveri taghha tal-bonus pater (hawn mater) familias".

Insenjament li japplika ghal dan il-kaz. Hu per ezempju evidenti li tnejn mis-soqfa fit-tielet sular ghandhom is-soqfa f'kundizzjoni prekarja, tant li wiehed minnhom ghandu x-xibka msadda u iehor qieghed izomm permezz ta' puntal.

Soqfa li jigu taht il-bejt. Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, fuq bazi ta' probabilta' l-prezenza ta' sadid tfisser li dahal l-ilma mill-bejt. Dan normalment jigri ghaliex ma tkunx saret manutenzjoni fil-bejt. L-inkwilin ghandu l-obbligu li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsara li jigru matul it-tgawdija tieghu, *"meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu"* (artikolu 1561 tal-Kodici Civili).

Ghal dak li jikkoncerna l-entita tal-hsara li tista' twassal ghall-izgumbrament tal-inkwilin, il-qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawza **Lawrence Camilleri vs George Portanier nomine** tat-30 ta' Marzu 1973, fejn intqal:

"Huwa veru illi l-ligi nnifisha tirrikjedi 'hsara hafna' (fit-test Ingliz 'considerable damage') izda ma jidhirx li jista ragonevolment jinghad illi l-hsara trid tkun anki proprju rriparabbli in kwantu li ftit hija l-hsara li m'hijiex suxxettibbli ta' tiswija u ma jidhirx gustifikat li wiehed jezigi anki dan l-element, li alla fine m'huwiex espressament imsemmi mil-ligi, almenu sa dan il-grad".

F'dan il-kaz hu evidenti li l-fond sofra hsarat strutturali li ma jitsghux jigu deskritti bhala zghar. M'hemmx dubju li l-hsara tista' tissewwa, izda dan il-fatt wahdu m'huwiex fattur determinanti biex tigi michuda talba ghar-ripreza tal-fond mikri. Min-

[2] Prim'Imhallef G. Mifsud Bonnici.

naha l-ohra l-facilita' ta' riparazzjoni kienet tkun rilevanti. F'dan il-kaz m'hemmx prova teknika li l-hsara fuq imsemmija tista' facilment tissewwa.

Il-qorti tqies li l-hsara fuq deskritta hi hsara konsiderevoli li ghaliha ghandhom iwiegbu l-inkwilini.

Ghal dawn il-motivi:-

1. **Tilqa' parzjalment l-appell billi tilqa' t-tieni aggravju u tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Dicembru, 2015 billi tilqa' t-tielet eccezzjoni u tichad it-talba in kwantu bazata fuq il-kawzali tal-morozita' ta' kera.**
2. **Tichad il-kumplament tal-appell.**
3. **Ghal finijiet ta' zgumbrament taghti lill-appellanti sal-ahhar ta' Gunju, 2017 sabiex jitilqu mill-fond.**
4. **Spejjez taz-zewg istanzi jinqasmu in kwantu ghal 60% a karigu tal-appellanti u 40% a karigu tal-appellati.**

Anthony Ellul.