QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 24 ta' Mejju 2017

Numru 2

Rikors Nru. 31/2010

Oliver de Giorgio bhala prokuratur specjali ta' Imelda Brincat

vs

Albert Stagno Navarro

Il-Qorti,

Rat is-sentenza taghha tal-25 ta' April 2017 li biha laqghet it-talba ta' ritrattazzjoni tal-appell ta' Stagno Navarro u irrevokat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Ottubru 2016 fil-kawza fil-ismijiet premessi;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet li trattaw mill-gdid l-appell ta' Stagno Navarro mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat- 2 ta' Ottubru 2014;

Rat li l-Appell thalla ghas-sentenza.

Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tieghu qal hekk:

> Ikkunsidra:
> Illi r-rikorrenti hija sid ta' fond mikri lill-intimat bhala r-residenza tieghu wara li ssuccieda fil-kirja sussegwenti l-mewt ta' ommu. R-rikorrenti qed titlob li tinghata lura l-pussess tal-fond fuq il-premessa singolari li l-intimat ilu aktar minn hames snin ma juzah bhala r-residenza tieghu u

ghalhekk qed jaghmel uzu hazin mill-fond fit-termini tal-artikolu 1555A tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta;

Illi l-intimat jikkoncedi illi ilu ghall-dawn l-ahhar sitt snin ma jirrisjedi fil-fond in mertu u li qieghed fil-prezent joqghod ghand hbieb tieghu u dan ghaliex ma jistghax jabita fih minhabba li jehtieg li jsiru xogholijiet strutturali tant li madwar hames snin ilu waqa' xriek mis-saqaf tal-kcina;

Ezaminati l-fatti saljenti ta' dan il-kaz jemergi illi l-ahhar li l-intimat hallas kera kien fis–sena 2004 biex ikopri s'April 2006 u meta r-rikorrenti ttentat tindaga ghaliex lintimat kien qed ikun moruz ma setghatx taghmel kuntatt mieghu u skopriet li la hut l-intimat u anqas il-girien ma kienux jafu fejn qed joqghod. Wahda mill-girien kienet ilmentat mar-rikorrenti dwar l-istat tal-gnien tieghu u kienet qed tistenna li ssirilha hsara minhabba li l-fond tal-intimat kien malandat. Jemergi ukoll illi sia is-servizz ta' dawl u ilma kif ukoll tat-telefon kienu maqtugha mill-fornituri taghhom peress illi lintimat ma kienx qed ihallas il-kontijiet. L-intimat halla kont pendenti tad-dawl u ilma fl-ammont ta' €2,872.91 u bejn l-2003 u l-2005 kien hemm konsum ta' hames metri kubi ilma biss u erba' mija u sittax-il unit ta' dawl. L-istess jirrizulta dwar is-servizz tal-telefon li tnehha mis-socjeta' GO plc f'Gunju 2005 wara nuqqas ta' hlas ta' kontijiet li ghandhom pendenti sal-lum;

L-intimat jghid illi din hija l-unika residenza tieghu. Bhala manutenzjoni ghamel sistema gdida ta' drenagg, rranga l-hajt tal-gnien ghax kien fi stat li jikrolla u biddel il-gallarija ghaliex kienet iddeterjorat. Waqt li ghaddej b'dawn ix-xogholijiet kien waqa' parti mis-saqaf tal-kcina u beda jibza' joqghod fil-fond u mar jirrisjedi ghand hbieb tieghu. L-intimat jghid li kien avvicina lis-sid u infurmaha bil-mantuenzjoni li kienet mehtiega izda ma kienitx f'posizzjoni li tonfoq flus u ghalhekk ftiehem maghha li jaghmel ix-xogholijiet hu izda bir-ritmu tieghu ghaliex huwa pensjonant. Waqt li ghaddej b'dawn ir-riparazzjonijiet waqa' x-xriek tal-kcina u kellu jabbanduna d-dar. Minkejja li kien lahaq ghamel dawn ix-xoghlijiet l-intimat ma ghandu l-ebda ricevuta taghhom;

Mill-aspett tekniku tal-hsarat f'dan il-fond, il-Bord ghandu l-beneficcju tal-opinjoni ta' erba' periti arkitetti, tnejn tal-periti membri tieghu, u tnejn ex parte, wahda da parti tar-rikorrenti u l-ohra da parti tal-intimat. Ghalkemm it-tlett relazzjonijiet jaqblu dwar dak li hu kostatazzjoni tal-hsarat, l-perit arkitett tal-intimat ma jaqbilx dwar il-konkluzzjoni li l-hsarat huma kagun ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilin, izda l-Bord ghandu rizervi dwar din l-opinjoni meta wiehed jikkunsidra sia ix-xhieda tal-istess perit in kontro-ezami kif ukoll r-relazzjoni tal-periti membri tieghu. Huwa minnu illi hafna mill-hsarat jikkonsistu f'konsenturi irqaq fil-hitan u huwa koncess li dawn huma rizultat ta' caqlieq, ossia serhan tal-bini matul is-snin u facilment riparabbli. L-hsara l-aktar lamentata hija dik fejn waqa' xriek fil-kcina. Skond il-periti teknici tal-Bord dan irrenda l-fond inabitabbli mill-aspett tekniku ghaliex il-kcina ma tistghax tintuza minhabba l-periklu liema periklu jestendi ghall-kamra sovrastanti fejn hemm banju li huwa l-uniku mezz sanitarju ghall-inkwilin. Issa ghalkemm dar minghajr kcina u banju mhix

teknikament abitabbli l-bqija tad-dar ma tidhirx li ghandha xi hsarat daqstant inkwetanti;

Ikkunsidra inoltre illi il-partijiet, fis-sottomissjonijiet taghhom ghamlu enfasi fuq l-aspett tal-hsarat u ta' min kienet ir-responsabilita sabiex dawn jissewwew. Fil-fehma tal-Bord, izda, l-pern tal-kwistjoni mhuwiex daqstant r-responsabilita' tal-inkwilin ghaz-zamma tajba tal-fond izda, l-abbandun tal-inkwilinat fejn il-hsarat jitqiesu bhala manifestazzjoni tal-abbandun. Dan ix-xriek waqa' certament minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilin minhabba oskular tal-ilma tad-drain tal-banju li jinsab gewwa kamra bil-madum mkisser minhabba sadid fil-kanen tal-ilma. Kien il-perit ex parte tal-intimat li b'mod oggettiv stqarr li meta jkun hemm problemi fix-xorok, dawn ituk bizzejjed zmien sabiex tinduna li hemm xi haga mhix f'postha u ergo zmien biex tirrimedja. Rinfacjat b'dawn il-hsarat, l-intimat abbanduna l-fond u mar joqghod ghand il-hbieb tieghu. Il-Bord jazzarda jzid illi mill-perizji teknici jirrizulta illi l-intimat kien ilu li abbanduna l-obbligu tieghu li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Ix-xriek waqa' sitt snin qabel ma kien intavolat dan ir-rikors u minn dak inhar sad-data tal-ispezzjoni mill-periti membri, dan ix-xriek kien ghadu mal-art bil-bicciet tal-gebel zghar u rab fuq il-counter u l-cooker. L-intimat ma kien baqaghlu l-ebda konnessjoni mal-fond, la kellu servizz ta' dawl, ilma u telefon ghaliex ma kienx ihallas il-kontijiet. Lanqas kien imur fid-dar biex jiehu hsieb jahsel, inaddaf u jaghmel manutenzjoni ordinarja, koncess li ma jersaqx fil-kcina u fil-kamra tal-banju jekk mehtieg ghas-sigurta' tieghu. Dan kollu bi ksur tan-norma li l-inkwilin ghandu juza il-haga mikri skond id-destinazzjoni taghha u li n-nuqqas ta' tali uzu jista' jekwipari ghal-bdil fid-destinazzjoni taghha;

Issa skond il-gurisprudenza in rigward, l-allontanament ta' inkwilin minn fond mikri ma jistghax jitqies bhala abbandun meta r-raguni tkun dik ta' mard tieghu jew ta' xi qraba meta jkun mehtieg li jmur jipresta ghajnuna (Lino Bianchi vs Michelina Livori App 30.11.1983); jew f'kaz ta' rikoveru gewwa istitut (Mary Abela vs Joseph Camilleri App 22/4/1986 Rik 162/85) naturalment limitatament fil-parametri tal-artikolu 1555A Kap 16 introdott bl-Att X tal-2009. Issa ghalkemm dawn is-sentenzi jirrigwardaw raguni diversa minn dik odjerna ghall-allontanament mill-fond huwa pacifiku li dak li trid il-ligi hu li tali allontament jkun gustifikat u mhux ghal zmien irragjonevoli. Wara kollox kien deciz ukoll illi "ma jistghax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta' dar ta' abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal xi ragunijiet specjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma' haddiehor (Vol. XL, pI, p1). Izda fil-kaz odjern, l-intimat altru li mar joqghod ghand haddiehor perjodikament ghaliex gia ilu jirrisjedi ghand il-hbieb tieghu mill-2005 sal-lum u minn dakinhar ma ghamel xejn biex juri li ghandu hsieb jirritorna fil-fond de quo, mqarr tfarfira jew hasla tal-fond kultant.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord iqis li hemm dak l-abbandun li jimmerita l-izgombru tal-kerrej mill-fond u ghalhekk filwaqt illi jilqa' t-talba tar-

rikorrenti qed jipprefigi zmien sittin jum sabiex l-intimat jizgombra mill-fond mertu tal-kawza;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant fuq il-mertu hu s-segwenti:

Hu spjega li l-fond de quo kien jirrikjedi diversi xoghlijiet li teknikament kienu jehtiegu l-intervent tas-sid u billi s-sid ma riedx, accetta li jaghmel dan ix-xoghol a spejjez tieghu bil-mezzi limitati tieghu u fil-hin tieghu. Dawn ix-xoghlijiet kienu jikkonsistu fil-gallerija, bieb ta' barra, hajt divizorju fil-gnien, katusa u hajt ta' wara tad-dar. Pero irrrizulta li kien hemm bzonn xoghol struttruali peress li waqghu xi xriek fil-kcina bil-kamra tal-banju sovraposta u dan irrenda l-fond temporanjament inabitabbli tenut kont tad-daqs tal-fond, u kellu jmur ghand xi hbieb sakemm isiru x-xoghlijiet. Zied li nonostante l-mezzi finanzjari limitati baqa' jghix fil-fond sal-2008 minkejja li s-servizzi tad-dawl u ilma gew sospizi fl-2004 u 2005. Hu jsostni li l-Bord zbalja meta qies dawn ic-cirkostanzi bhala abbandun tal-fond meta ma jirrizultawx l-estremi ghal dan izda necessita temporanja minhabba c-cirkostanzi. In oltre l-appellant ma ghandux residenza ohra hlief din in kwistjoni u qed jirrisjedi ma hbieb bla ebda drittijiet sakemm jirranga l-fond li ma ghandux intenzjoni jabbanduna.

L-appellati jsostnu illi l-inkwilin effettivament abbanduna l-fond u l-hsarat fil-maggor parti huma htija ta' nuqqas ta' manutenzjoni u ghalhekk ma jisthoqqlux jibqa' fil-kirja.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Il-Qorti taghmel accenn fl-ewwel lok ghas-sentenza taghha fejn irrevokat is-sentenza tal-appell fil-fazi tat-talba ta' ritrattazzjoni fejn sostniet li din il-kirja u l-effetti taghha jridu jinqraw fl-isfond ta' dak li jipprovdi l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69. Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna fuq il-materja li hi l-mertu ta' din l-azzjoni hi li l-abbandun ta' fond tekwivali ghal non uzu jew uzu divers minn dak li ghalih kien mikri l-fond u dan jintitola lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond. L-

inkwilin hu obbligat jisserva bil-fond mikri ghall-iskop mikri bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem minghajr ma jirreka dannu lis-sid kemm materjali jew strutturali. In-non uzu ghal zmien twil jista' jaghti lok ghal abbandun tal-fond liema zmien mhux wiehed fiss a priori izda jiddependi mic-cirkostanzi. Ma' dan jinghad ukoll illi l-allontament mill-fond mikri ghal perjodu jew perjodi jista' wkoll ikun gustifikabbli mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u ma jikkostitwix abbandun. Naturalment kull kaz irid jittiehed skond il-fattispecie tieghu u jinkombi fuq l-inkwilin, li darba li jigi ppruvat in-nuqqas ta' uzu, li dan in-nuqqas jigi gustifikat mill-inkwilin ghal ragunijiet li jaghtu lok ghal tali gustifikazzjoni u ma jekwiparawx ma abbandun tal-fond. It-test ghandu jkun wiehed oggettiv mic-cirkostanzi fattwali u mhux dipendenti fuq is-soggettivita diskrezjonali tal-inkwilin.

Spjegati l-punti legali li fuqhom ghandhom jitqiesu l-konsiderazzjonijiet, hu pacifiku bhala fatt illi l-fond ilu f'idejn il-familja tal-appellant b'inkwilinat ghal abitazzjoni ghal xi sebghin sena u l-appellant wiret il-kirja minghand ommu fl-2010 meta ommu mietet.

Jirrizulta bhala fatt almenu kif ammess mill-inkwilin illi fl-2008 hu allontana ruhu mill-fond peress illi kien hemm hsara strutturali fis-saqaf tal-kcina u per konsegwenza l-art tal-kamra tal-banju ta' fuqha. Hu jixhed li fl-2005 ma kellux dawl u ilma u xorta baqa' jirrisjedi fil-fond. Il-Qorti issib din ix-xiehda ftit inkredibbli billi l-provi juru illi s-servizz ta' dawl u ilma twaqqfu minhabba nuqqas ta' hlas tal-kontijiet fl-2004 u 2005 rispettivament u ghalhekk il-Qorti tqis bhala x'aktarx inverosimili li l-inkwilin ghamel tlett snin (bejn l-2005 u 2008) ighix fil-fond bla dawl u ilma.

Ix-xhud tal-ARMS Michael Buttigieg jixhed di fatti li l-kontijiet kienu jinhargu fuq stima ghax ma kienu jsibu lil hadd. Il-kawza saret fl-2010 u sallum jidher li l-istatus quo ghadu dak li kien. Ma' dan jizdied li s-servizz tat-telefon tnehha f'Gunju 2005.

L-appellant jixhed illi kien hemm hsarat fil-fond u s-sid li ma riditx taghmel spejjez u qaltlu jaghmilhom hu f'hinu u bil-mezzi limitati tieghu. Hu fatt

inkontestat anki mir-rapport tal-periti tal-Bord illi l-fond fih hsarat bhal umdita fil-hitan u fil-madum, xquq fil-hajt u fis-saqaf u f'xi zmien meta l-inkwilin kien jirrisjedi fil-fond waqghu xi xriek tal-kcina. Hemm ukoll perkolazzjoni ta' ilma fuq is-saqaf tal-kamra tas-sodda u dhul ta' ilma mill-hitan. Gew innutati wkoll xquq fil-gallerija tal-injam u fuq il-bejt kien hemm vizibbli ilma fuq il-hitan tat-tarag tal-garigor u s-saqaf tat-tromba tat-tarag fejn jinsab l-iskylight. Il-periti tal-Bord innotaw illi s-sors tal-problema kienet 'nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja'. In kwantu ghal dak li skond l-appellant geghlu jitlaq mill-fond cioe l-hsara fis-saqaf tal-kcina u l-kollas ta' xi xorok il-periti tal-Bord jghidu hekk:

> Fil-wc hemm wahda mix-xorok waqghat mal-art u t-travu tal-hadid li kien jinsab fuqha gie espost dan it-travu jinsab taht il-banju fit-tieni sular (first floor). Ir-raguni li wahda mix-xorok waqghet kienet minhabba l-fatt illi t-travu tal-hadid ixxarrab bl-ilma u espanda u waqa' x-xorok ghall-isfel. L-ilma li kkawza l-hsara gejja mis-sistema li giet installata fil-kamra tal-banju. Il-hsara rrizultat minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja (fol. 73).

Din il-hsara ma tigrix f'salt u f'daqqa tant li l-perit tal-appellant in kontroezami jghid li hsara fix-xorok jibdew juru sinjali qabel jinqasam. Hu jixhed hekk:

> Manutenzjoni normali ma kinitx tipprevjeni dan it-tkissir tax-xorok, pero ma nistax neskludi nuqqas ta' attenzjoni da parti tal-appellant milli jigru dawn l-affarijiet. Naqbel kif qed ikun issugerit illi mal-ewwel sinjal ta' problema fix-xork dawn jaghtuk zmien bizzejjed biex taghmel riparazzjonijiet u ma thallix li jigri dak li gara fil-kaz odjern (fol. 132).

Dan kollu fil-fehma tal-Qorti juri illi l-inkwilin li wiret il-kirja minghand ommu u b'hekk wiret id-drittijiet u obbligi li kellha ommu, kien qed izomm f'idejh kirja ta' fond ta' abitazzjoni li fuqha jidher li kien ilu ma jsir xoghol ta' manutenzjoni ordinarja ghal diversi snin. Dan l-istat ta' fatt hu kien konsapevoli tieghu ghax kien ighix fil-fond u illi x'aktarx fl-2005 u mhux fl-2008 kif isostni hu, irrilaxxja l-pussess tal-fond bla ma ha ebda passi biex jirrimedja ghan-nuqqas ta' inkwilin li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni biex juzah kif imiss ghall-iskop mikri jew li jiehu passi kontra s-sid biex izommha responsabbli ghal manutenzjoni straordinarja jekk din kienet il-pretensjoni tieghu. Minflok halla l-fond ikompli jiddeterjora u telaq mill-fond.

Dan l-atteggjament tal-appellant ma tinkwadrax ruhha f'cirkostanza eccezzjonali barra l-volonta tieghu li inneccesitat l-abbandun temporanju tal-

fond mikri. L-atteggjament tal-appellant fil-fehma tal-Qorti turi att volontarju ta' non uzu li wassal ghall-abbandun bla ebda prospettiva ta' ritorn bbazat fuq in-nuqqas tieghu li jiehu hsieb il-fond kif imiss biex ma tigrix il-hsara strutturali li sehhet bl-inattivita u passivita tieghu. Dan hu non uzu tal-fond ghal ragunijiet imputabbli biss lill-inkwilin li ma ghandux igawdi minnha a skapitu tas-sid. L-appellant ma ressaq ebda prova li dak li sehh ma gabux b'idejh jew li wera xi hjiel li qed jipprova jirrimedja ghal hsarat bl-intenzjoni li jmur lura fil-fond. Ghal perjodu ta' circa hames snin (bejn l-2005 u l-2010) hu ma ghamel xejn biex juru xi animu li jirritorna f'xi zmien wara t-tiswija li jidher lanqas bdiet issir u stenna l-kawza biex jiggustifika l-abbandun tal-fond. Irid jinghad illi ghalkemm jixhed li hu beda jirranga l-hsara ma gab ebda prova ta' dan izda xehed li xi xoghol ghamlu hu u dak li xehed li ghamillu haddiehor ma gab ebda prova ta' hlas ghalih. Izid li l-fond kien inabitabbli u ghalhekk kellu jitlaq. Hu minnu illi l-periti tal-Bord iddikjaraw li l-fond kien inabitabbli wara li waqghu xi xriek fil-kcina pero dawn ix-xorok waqghu htija tan-nuqqas ta' interess u responsabilta tal-inkwilin li jiehu hsieb il-fond mikri. Ir-risposta tal-appellant rinfaccjat b'din is-sitwazzjoni kienet li jhalli l-fond fl-istat li kien u jitlaq bla ma jiehu ebda azzjoni personali jew kontra s-sidien biex jirrimedja u jkun f'pozizzjoni li jmur lura fid-dar tar-residenza tieghu. Dan hu kaz car ta' non uzu u kwindi abbandun tal-kirja bi htija tal-istess inkwilin u bla ebda prova cara li hu kellu xi intenzjoni li xi darba jirritorna.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad l-appell ta' Albert Stagno Navarro, tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-2 ta' Ottubru 2014 u tipprefiggi terminu ta' tletin jum millum ghall-izgumbrament. Spejjez taz-zewg istanzi ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur