

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 126/2011/1

Carmela Debono u b'digriet tas-7 ta' Jannar, 2019 il-qorti ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Mary Grech wara l-mewt ta' Carmela Debono

Vs

Doreen Aquilina

6 ta' Mejju, 2019.

1. B'sentenza tas-17 ta' Mejju, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' talba tal-attriċi sabiex jitermina l-kirja tal-fond 24, Agnella, Triq Stephen Zerafa, Għargħur favur il-konvenuta u ffixxa terminu ta' tletin (30) ġurnata sabiex il-konvenuta toħroġ mill-fond. Il-Bord iddeċieda li mill-provi kien irrizulta li fil-fond ma kinitx qegħda ssir manutenzjoni, u għalhekk laqa' t-talbiet tal-attriċi. Għalkemm ir-rikors promotur kien jinkludi wkoll il-kawżali li l-fond l-fond kien qiegħed jintuża għal skopijiet oħra minbarra dak li għalik kien mikri, fil-motivazzjoni l-Bord ma semma xejn.
2. B'rikors preżentat fl-24 ta' Mejju, 2018 il-konvenuta appellat mis-sentenza. Il-konvenuta ssostni li r-ripreża tal-fond seta' tintalab billi ssir il-prova li saret ħafna ħsara fil-fond. Prova li fil-fehma tagħha ma saritx. Il-konvenuta tinsisti li l-artikolu 9(c) tal-Kap. 69 ma jsemmix in-nuqqas ta' manutenzjoni bħala raġuni għat-terminazzjoni tal-kirja, iżda 'ħsara ħafna fil-fond'. Dan apparti li l-fond hu antik u għalhekk ċertu ħsarat trivjali ser ikun hemm. Il-konvenut ilmentat ukoll li l-Bord ma kien semma xejn dwar l-allegat tibdil tad-destinazzjoni tal-kirja, u fir-rigward ta' liema argumentat li ma saret l-ebda prova.
3. L-attriċi wiegħbet u tat ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċhud.
4. Il-Bord inkariga periti tekniċi sabiex jirrelataw, u fir-rapport qalu:

"Il-bejt huwa mgħotti bil-madum, kif deskritt mill-intimata u b'tip ta' compound fuqu illi m'huwiex imqiegħed skond is-sengħa permess illi jżomm l-ilma f'xi postijiet. Il-periti membri nnutaw illi hemm ukoll qsim bejn il-fili fil-bitħa żgħira illi huma rqaq. Hemm ventilaturi illi huma mkissrin.

Is-saqaf ta' fuq it-tromba jidher illi qiegħed jixrob l-ilma.

Il-kisi u tibjid tal-ħitan fir-residenza huwa rregolari u m'huwiex uniformi".

5. Mill-atti hu evidenti li m'hemmx prova li fil-fond saret hafna hsara, għalkemm mir-rikors promotur hu evidenti wkoll li dik ma kinitx il-kawżali li fuqha sid il-kera bbażat il-kawża.
6. L-aħjar prova li fil-fond kien hemm nuqqasijiet huma r-ritratti u r-rapport tal-periti tekniċi (preżentat fid-9 ta' April, 2013). Dawn jikkonsistu fis-segwenti:
 - i. *Roof compound* li ma sarx skont is-sengħa. Għalkemm fir-rapport issemma li f'partijiet tal-bejt qiegħed iżomm ilma, ma ġiex spjegat kif. Jidher li l-*membrane* li tpoġġa huwa tat-tip likwidu (ara ritratt fol. 22). Għalhekk il-qorti ma tistax tifhem kif, irrispettivament sarx skont is-sengħa u l-arti, qiegħed iwassal biex f'certu postijiet fuq il-bejt jibqa' l-ilma.
 - ii. Fili maqsumin fil-bitħa żgħira li huma rqaq.
 - iii. Ventilaturi mkissrin;
 - iv. Kisi u tibjid tal-ħitan hu rregolari u mhux uniformi;
 - v. Aperturi tal-injam u ħadid li għandhom nuqqas ta' manutenzjoni (ara ritratti a fol. 36);
7. Mingħajr eżitazzjoni l-qorti tgħid li n-nuqqasijiet li jissemmew f'paragrafi (ii), (iii), (iv) u (v) huma faċilment rimedjabbli u mill-atti jidher li l-konvenuta rrimedjat fir-rigward ta' wħud minnhom.
8. Fis-sentenza **Elizabeth Darmanin vs Rev. Kan. Anton Galea et** tal-24 ta' April, 1998¹ din il-qorti qalet illi:

"mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabbilta' tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat".
9. F'rapport *ex parte* li sar mill-perit Anthony Muscat u ppreżentat mill-attriċi fl-14 ta' April, 2014 (fol. 35) jingħad:

"Jien mort fuq il-post fl-4 ta' Awissu 2011 u nixtieq nirraporta dan li ġej.

Il-post jinsab fi stat ħażin. Jidher ċar illi ilu ma ssir manutenzjoni f'din l-abitazzjoni. Isfel, fil-ħitan tal-intrata iż-żebgħa kollha tfarfret. Fuq, il-kisi tal-konkos tas-saqaf qed jinqala' f'diversi kmamar bħal: fil-kamra tas-sodda, fil-kamra tal-ikel u, speċjalment fis-saqaf tat-tromba tat-taraġ.

Il-bejt jidher illi ilu ma jithalleb żmien twil.

Fuq barra, l-aperturi u l-gallarija ilhom hafna ma jinżebgħu. L-istess tista' tgħid għall-faċċata kollha. Dan il-post jatik l-impressjoni li ħadd ma hu jagħti kasu għax jinsab mitluq għall-aħħar".

¹ Saret riferenza għaliha fis-sentenza **Francis Cassar et vs B & M Supplies Limited** tal-1 ta' Diċembru, 2004 f'liema kawża l-kawżali sabiex sid il-kera jieħu lura l-pussess tal-fond kienet ukoll in-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond.

10. Ma jirriżultax li kien hemm xi ftehim bejn sid il-kera u l-inkwilin għal dak li jirrigwarda l-manutenzjoni tal-fond. Il-kirja saret snin ħafna qabel l-emendi introdotti bl-emendi li saru bl-Att X tal-2009.
11. Wieħed mill-obbligi ta' inkwilin hu li jgawdi l-fond bħala *bonus paterfamilias* (artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili). M'hemmx dubju li n-nuqqasijiet li sabu l-periti tekniċi kienu jinħtiegu ċertu xogħol ta' tiswija, pero' żgur mhux tiswijiet ta' natura straordinarja.
12. Ovvjament issir manutenzjoni ġo fond sabiex ma jitgħarraqx. Dan iktar u iktar meta wieħed mill-obbligi tal-inkwilin hu li fi tmiem il-kirja, għandu jirritorna lura l-fond fi stat tajjeb.
13. Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, sakemm ma jagħtix prova li graw mingħajr ħtija tiegħu (artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili). Fil-fehma tal-qorti, in-nuqqas ta' manutenzjoni waħdu m'huwiex biżżejjed sabiex iwassal għall-iżgumbrament tal-inkwilin. Dak in-nuqqas irid ikun wassal għat-tgħarriq u ħsarat li jiġri waqt il-kirja, u li jridu jkun ta' ċertu gravita sabiex iwasslu għall-iżgumbrament tal-inkwilin. Fil-fatt f'każ ta' ħsara lill-fond, l-artikolu 9(c) tal-Kap. 69 jipprovdi li sabiex sid il-kera jkun awtorizzat ma jgeddidx il-kirja minħabba ħsara li jkun hemm fil-fond, il-ħsara trid tkun *'ħafna'*.
14. Il-qorti ma tistax taqbel mar-raġunament tal-Bord li mis-sentenza jidher li llimita ruħu biex jiddikjara li ladarba hemm provi li ma kinitx qegħda ssir manutenzjoni fil-fond, it-talba ta' sid il-kera hi ġustifikata. Raġunament li din il-qorti ma taqbilx miegħu minħabba dak li ngħad hawn fuq. L-istess Bord li f'sentenza oħra tas-17 ta' Diċembru, 2016 fl-ismijiet **Philip Grech proprio et nomine et vs Edwin Formosa et** qal *"Illi mill-istess rapport ma jirriżultax illi n-nuqqas ta' manutenzjoni allegata kkawżat 'ħsara ħafna' fil-fond kif trid il-ligi sabiex ikun hemm is-sanzjoni tal-iżgumbrament. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna ġia stabbilit illi sabiex ikun hemm din is-sanzjoni trid tirriżulta ħsara konsiderevoli. Illi r-rikorrenti ma għabu l-ebda prova kif fuq spjegat, wisq anqas prova ta' ħsara konsiderevoli"*.
15. Il-Bord semma wkoll l-aperturi u qal, *"Inkwilin ma jistax jagħmel snin ma jmantrix il-fond tant li jhalli l-aperturi jiddeterjoraw u l-bjut jiddeterjoraw imbagħad jakkolla n-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja fuq is-sid u jgħid li kellu jibdel l-aperturi wara li jkun ħallihom jiddeterjoraw"*. Pero' l-aperturi lanqas biss ma ssemew fir-rapport tal-periti tekniċi, u mir-ritratti li pprezentat l-attriċi hu evidenti li kull ma kellhom bżonn hi li jkun xkattlati, isir stokk u jinżebgħu.
16. Il-perit Muscat u lanqas il-periti tekniċi inkarigati mill-Bord ma taw stima tal-ispejjeż involuti sabiex issir il-manutenzjoni meħtieġa. Fil-fehma tal-qorti dik kienet prova rilevanti għaliex kienet tpoġġi lill-Bord f'posizzjoni aħjar biex tifhem u tapprezza l-entita' tax-xogħol rimedjali li hemm bżonn li jsir fil-fond mikri. Għal darb'oħra l-qorti terġa ttenni li hu essenzjali li meta l-Bord

jinnomina periti sabiex jagħtuh pariri tekniċi, fid-digriet tal-inkarigu inizzel bi kliem ċar u li jiftiehem *the terms of reference* tal-inkarigu li jkunu ngħataw mill-Bord. F'dan il-każ kull ma qal il-Bord kien, "*Il-Bord qed jassenja biex jassistuh lill-periti Elena Borg Costanzi u perit Godwin Abela*" (ara digriet tal-14 ta' Frar, 2013 a fol. 19).

17. Għalkemm kien hemm nuqqasijiet, il-qorti ma tistax tasal għal konklużjoni li n-nuqqas tal-inkwilina wassal sabiex il-fond spiċċa fi stat hażina ħafna. Fil-fehma tal-qorti r-rapport stess tal-periti nkarigati mill-Bord, hu prova fih innifsu li l-fond ma jinsabx f'dik il-kundizzjoni.
18. Dan apparti li fil-mori tal-kawża l-konvenuta indirizzat ċertu nuqqasijiet (ara ritratti a fol. 83-85 preżentati fid-19 ta' Jannar, 2017 kif ukoll ritratti a fol. 88-92 preżentati fl-20 ta' Marzu, 2017) u ma jirriżultax li sabiex il-konvenuta rrimedjat għan-nuqqasijiet kellhom isiru tiswijiet ta' natura straordinarja. Għalkemm il-prinċipju hu l-Bord irid jikkunsidra l-fatti kif kienu fiż-żmien li kienet preżentata l-kawża pero' b'dak li sar hu evidenti li n-nuqqasijiet li kien hemm kienu faċilment rimedjabbli. Il-qorti ma tistax tiskarta tali konsiderazzjoni.
19. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti m'għandhiex dubju li n-nuqqasijiet li kien hemm fil-fond ma kinux tali li għandhom iwasslu sabiex sid il-kera tkun awtorizzata ma ggeddidx il-kirja skont l-artikolu 9 tal-Kap. 69, u li għalih l-attriċi rriferiet fir-rikors promotur.
20. Għal dak li jirrigwarda l-kawżali l-oħra li ssemmiet fir-rikors promotur, li l-konvenuta "*qegħda tuża jew tħalli li jintuża l-istess fond għal skopijiet oħra minbarra dak li għalih hu mikri bi ħsara u nuqqas ta' valur għall-istess fond*", ma tressqet l-ebda prova biex tissostanzja dak li allegat l-attriċi. Il-Bord stess ma qal xejn dwar dik il-kawżali.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Mejju, 2018 u tiċhad it-talbiet tal-attriċi. Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tagħha.

Anthony Ellul.