MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Diċembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 58/2013/1 LM

Anna Maria Fernandez (K.I. Numru 664253M)
("l-appellanta")

***vs*.**

Nnamdi Iwuoha Ahunanya u Comfort Nmadinachi Ahunanya u ai termini tal-verbal tal-partijiet fis-seduta tat-12 ta' Mejju 2017, wara l-mewt ta' Nnamdi Iwuoha Ahunanya fil-15 ta' Jannar, 2017, il-partijiet qablu li l-proċeduri għandhom jitkomplew f'isem Comfort Nmadinachi Ahunanya
("l-appellata")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Anna Maria Fernandez (K.I. numru 664253M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellanta"] mid-digriet

interlokutorju mogħti fit-8 ta’ Mejju, 2018, [minn issa ’l quddiem “id-digriet interlokutorju”] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem “il-Bord”] li permezz tiegħu ċaħad it-talba tagħha sabiex issir stima tal-ħsarat fil-fond mertu tar-rikors promotur, kif ukoll mis-sentenza tal-istess Bord tat-28 ta’ Frar, 2020, [minn issa ‘l quddiem “is-sentenza appellata”] li permezz tagħha ddeċieda billi ċaħad it-talbiet tal-istess appellanta fil-konfront tal-intimata **Comfort Nmadinachi Ahunanya** [minn issa ’l quddiem “l-appellata”] u l-mejjet **Ahunanya Nnamdi Iwuoha** [minn issa ‘l quddiem flimkien “l-intimati”].

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw l-fond numru 127, Triq Manwel Dimech, Sliema, [minn issa ’l quddiem “il-fond”] li huwa mikri lill-appellata bil-kera oriġinali ta’ €139.75 (ekwivalenti għal Lm60.00) aġġustata *ai termini* tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Oriġinarjament il-fond kien konċess mill-appellanta u oħtha Franca Pia di Donna b’titolu ta’ enfitewżi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena lil ċertu Carmelo Vella, permezz ta’ kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dott. Anthony Attard tat-28 ta’ Novembru, 1986.[1] Iżda l-istess Carmelo Vella permezz ta’ ftehim tal-15 ta’ Ottubru, 1993[2], ikkonċeda l-fond b’titolu ta’ kera lill-intimat Nnamdi Iwouoha Ahunana għaż-żmien rimanenti ta’ dik il-konċessjoni enfitewtika bil-kera fuq imsemmija. Fi tmiem tal-konċessjoni enfitewtika, l-intimat permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 akkwista d-

[1] Dok. AMF1 *a fol.* 71.
[2] Dok. AMF3 *a fol.* 85.

dritt li jkompli jirrisjedi fil-fond taħt kirja ġdida mill-padruni diretti, iżda permezz ta' sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, tas-16 ta' Diċembru, 2004, fl-ismijiet **Dr Mark Chetcuti noe et *vs.* Franca Pia di Donna et**[3], l-appellanta ġiet assenjata waħedha l-imsemmi fond.

Mertu

3. L-appellanta intavolat proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fis-16 ta' Mejju, 2013, fejn talbet lill-imsemmi Bord sabiex *"...prevja l-għoti ta' kull dikjarazzjoni u provvediment opportun, jordna ... l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond 127, Triq Manwel Dimech Sliema, entro żmien qasir u perentorju li jogħġbu jiffissa dan l-istess Bord",* u dan minħabba (1) nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond u ħsara konsiderevoli fl-istess fond u (2) nuqqas ta' użu tal-istess fond.

4. L-intimati eċċepew li: (a) ma kienx minnu li l-fond kien f'stat dilapidat u fil-fatt huma kienu jagħmlu xogħol ta' manutenzjoni regolari; u (b) lanqas ma kien minnu li huma ma jagħmlux użu mill-fond għaliex fil-fatt huma kienu jgħixu fih.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

[3] Rik. nru. 1854/01TM Dok. AMF2 *a fol.* 77.

"Ġurisprudenza u Prinċipji Applikabbli

Nuqqas ta' manutenzjoni u Ħsara Konsiderevoli

Illi fil-kawża ***Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar, Rikors numru 18/2010 Qorti tal-Appell deċiż fis-27 t'April 2016****, permezz ta' rikors preżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbuh jordna lill-intimata tiżgombra mill-appartament Numru 1, Carmen Flats, Triq il-Ġnien, Gżira peress li qegħda żżommu fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni u dan wassal għal ħsarat strutturali.*

L-intimata wieġbet 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 mġarraf u kien ferm sorprendenti li l-Bord wasal għall-konklużjoni 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 jidħlu 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 weġbitx u lanqas dehret fl-udjenza wara li ġiet notifikata.

Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-dispożizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat 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 gravità. Għalhekk il-Kap 69 jeżiġi li biex jingħata permess sabiex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż* "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' Diċembru 2004, din il-Qorti tal-Appell qalet:- ara wkoll* ***Giovanni Grech v Rose Vassallo****, 29 ta' Ottubru, 1954 Appell Ċivili.*

"Skont kif imfisser "it-terminu "ħafna" hu kapaċi li jiġi apprezzat oġġettivament imma hu wkoll miftuħ għall-interpretazzjoni soġġettiva ta' min irid jiġġudika. Anke għaliex tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-

*fond u l-interessi tal-lokatur." - "***Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et***", Appell, 24 ta' April 1998;*

Issokta għalhekk jingħad f'din l-istess deċiżjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat";

*Fi kliem ieħor il-ħsara trid tkun ta' ċerta entità u mhux ta' importanza żgħira. Kif deċiż, "minn dawn il-kliem tal-liġi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliż, huwa evidenti li l-ħsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux ħsara oħra …" (***Kollez. Vol. XXXVIII P Ip 211***);*

*Dan affermat, jinsab enunċjat ukoll illi "ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludi din l-entità jista' jkun dak tal-faċili riparabilità tad-dannu" (***Kollez. Vol. XLVII P I p 264***) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jġiegħel lill-kerrej tiegħu jagħmel it-tiswijiet neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament. Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet "***Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo***", Appell, 29 ta' April 1996".*

Fir-rapport tal-perit nkarigati mill-Bord f'dik il-kawża jingħad:-

"Is-soqfa u l-ħitan huma mbajdin biż-żebgħa u huma mtebbgħin bil-ħmieġ u b'umdità antika. L-art tal-fond tikkonsisti minn madum żgħir li huwa fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni u kif tidħol fil-kuridur, deher xi madum maqsum. L-istess hija l-kamra tal-banju li fil-fatt ma tintużax.

Fl-entratura mal-ħajt diviżorju, hemm dhul ta' l-ilma pjuttost riċenti li ġej minn livell għoli u li qiegħed jikkawża ħsara fil-ħajt u kif ukoll tqaxxir taż-żebgħa tal-ħajt.

Iż-żebgħa tal-gallarija tal-konkos tesebixxi tbajja' tal-umdità u qsim irqiq illi huwa riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-madum tal-wiċċ tal-gallarija u tal-ħadid ingastat ġo fiha.

Il-fond per se huwa mniġġes u jesebixxi tbajja' tal-umdità u ħmieġ li ilhom hemm ħafna żmien. Huwa fi stat hażin ta' manutenzjoni."

M'hemmx prova teknika li b'riżultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni l-bini sofra "ħsara konsiderevoli". Ir-ritratti mehmuża mar-rapport tal-periti ċertament juru nuqqas ta' manutenzjoni, però ma jidhrux ħsarat konsiderevoli. Lanqas il-periti ma qalu li fil-fond hemm ħsarat konsiderevoli. Il-Bord qies il-provi u ġustament ta piż partikolari lil dak li jingħad fir-rapport tal-periti. Il-Bord iddeċieda li mill-konstatazzjonijiet tal-periti ma tirriżultax dik il-"ħsara ħafna" li hi meħtieġa ghal fini ta' żgumbrament tal-

inkwilin, u kif interpretata mill-ġurisprudenza li saret riferenza għaliha fis-sentenza tal-Bord. Din hija Qorti ta' reviżjoni li ma tindaħalx leġġerment fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tal-ġudikant tal-prim'istanza. Mhux biżżejjed li ma tkunx taqbel mal-konklużjonijiet tal-Bord, iżda jinħtieġ 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. Ovvjament 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 jidħlu f'xi kmamar tal-fond. Fatt li ma jirriżultax. Li jirriżulta hu li kien hemm żewgt ikmamar li fihom il-periti ma daħlux. F'dan ir-rigward l-appellanti kellhom kull opportunità li jitolbu l-intervent tal-Bord sabiex l-istess periti jispezzjonaw dawn il-kmamar, u mhux jilmentaw wara s-sentenza.

Għaldaqstant l-appell ġie miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellanta.

Nuqqas ta' użu

Jinsab paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza illi n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu. F'dak il-kaz huwa n-nuqqas ta' użu għal żmien konsiderevoli li jista' jwassal għall-bdil fid-destinazzjoni tiegħu. U dan dejjem jiddependi skont id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapacità oħra skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu. Il-ġurista Laurent dejjem għallem illi "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone"*, ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per eżemplari is-sentenza* ***Mary Borg vs Invicta Ltd*** *App 1.12.2004 meta ċċitat d-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u ħafna oħrajn. Deċiżjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jeħtieġ tikkunsidra jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawża n-non użu u jekk dan kien għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.*

Illi huwa paċifiku ukoll illi l-kerrej għandu juża l-haġa mikrija bħala bonus paterfamilias *u li n-nuqqas ta' użu ta' fond għal żmien indefinit u mingħajr raġuni valida fil-liġi jew qed jintuża b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll għall-bdil fid-*

destinazzjoni tiegħu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn żmien twil (ara in rigward ***Joseph Portelli vs Emanuel Sacco*** *App. 19.5.1998; Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196).*

Prinċipju ieħor rilevanti għall-każ in eżamina huwa illi: "Ma jistax jingħad li fond jitlef il-kwalifika ta' dar ta' abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post ieħor fejn jgħammar u għal xi raġunijiet speċjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit żmien kontinwament huwa jmur joqgħod ma' ħaddiehor" (Vol. XL, P.I, p.1)".

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Enunċjati dawn il-prinċipji l-Bord sejjer jgħaddi sabiex jikkunsidra l-każ in eżami.

Ir-rapport (fn. 3 A folio 26 tal-proċess) tal-Periti Teknici membri tal-Bord jghid li "The property is in basic condition….the property is in need of some maintenance works in some of the rooms, particularly where the electrical system is exposed (wiring not in conduits), where the steel beams are seriously defective due to rusting (in the room at roof level) and where the apertures are in a very bad condition….some minor defects in tiles where some are broken and in the walls where there are signs of humidity".

Minn eżami tar-ritratti preżentati mal-istess rapport, jirriżulta illi l-aperturi fil-faċċata tal-fond u dawk li jagħtu għan-naħa ta' wara tal-fond huma kollha f'kundizzjoni tajba. L-uniku bieb illi jinsab fi stat ħażin huwa bieb intern (fn. 4 P32 a folio 41 tal-process) il-bieb tal-kamra tal-banju. L-aperturi li jagħtu għal barra huma tal-aluminium abjad inkluż il-gallarija għajr għall-bieb prinċipali li huwa tal-injam. Ir-rikorrenti issostni li l-fatt li l-aperturi inbidlu u minn injam saru tal-aluminium jikkostitwixxi ħsara konsiderevoli għaliex l-aluminium ma jmurx mal-imsemmi fond. L-intimati jsostnu li l-aperturi ma kinux fi stat li jinżammu u jitranġaw u għalhekk inbidlu a spejjeż tagħhom u saru tal-aluminium sabiex jibqgħu f'kundizzjoni tajba tul is-snin.

Fir-rigward tas-sistema tal-wiring jidher li din hija sistema kif kien isir fl-antik fejn il-wiring kien jgħaddi minn fuq il-ġebel mingħajr trunking *u mingħajr ma jkun moħbi fil-ħitan. Din is-sistema però kienet hekk mill-bidu tal-kirja. L-intimati għalhekk ma għamlu l-ebda ħsara f'dan ir-rigward iżda żammew is-sistema li kienet ġia eżistenti fil-fond meta huma krew l-istess fond. Is-sid ma jistax f'dan ir-rigward jippretendi li l-intimati jbiddlu s-sistema tad-dawl a spejjeż tagħhom.*

Mill-istess ritratti jidher illi mid-dehra ġenerali tal-fond, l-intimati kienu qed jagħmlu manutenzjoni regolari tal-fond. L-isqfa tal-fond jinabu mantnuti u f'kundizzjoni tajba. Il-fond jinsab imbajjad għalkemm fil-kamra li tagħti għall-bejt u fis-saqaf tal-

kamra użata bħala store it-tibjid beda jitqaxxar. Ir-ritratt P39 (fn. 5 A folio 43 tal-proċess) juri li f'żewġ travi tal-ħadid ħiereġ xi sadid. Dan għadu fil-bidu tiegħu. Il-bjut huma miżmuma tajjeb u jinsabu f'kundizzjoni tajba. Ma ġie innutat l-ebda perkolazzjoni ta' ilma jew nuqqas fil-bjut. Dan ukoll juri li l-intimati kienu qed jagħmlu manutenzjoni regolari tal-fond.

Illi wieħed irid ukoll iżomm mal-prinċipju li l-inkwilin mhux tenut jagħti lura lis-sid fond f'kundizzjoni aħjar milli rċevih. Dan ifisser illi l-lanjanza tar-rikorrenti dwar is-sistema tad-dawl ma hija tal-ebda sostenn għar-rikorrenti stante illi s-sistema tad-dawl hija dik li kienet fil-fond meta saret il-kirja.

Illi fir-rigward tal-kawżali tan-nuqqas ta' użu l-intimati iddikjaraw li l-fond jikkostitwixxi r-residenza tagħhom u li huma jgħixu fih. Dan il-punt ma ġie kontradett u ribattut bl-ebda mod mir-rikorrenti. Mir-ritratti tal-istess Periti Tekniċi tal-Bord jirriżulta wkoll li l-fond huwa użat u użat bħala residenza."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-28 ta' Mejju, 2020, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka d-digriet interlokutorju u anki s-sentenza appellata, bl-ispejjeż tal-proċeduri kontra l-appellata. Hija qiegħda tressaq dawn l-aggravji: (a) il-Bord injora d-diversi ħsarat u nuqqas ta' manutenzjoni kif riskontrati mill-Membri Tekniċi tiegħu, u s-sentenza appellata nnifisha kienet tikser id-dispost tas-subartikolu 23(3) tal-Kap. 69; (b) il-Bord injora l-provi mressqa mill-appellanta; u (ċ) il-Bord iddeċieda ħażin meta permezz tad-digriet interlokutorju ċaħad it-talba għall-estensjoni tal-inkarigu tal-Membri Tekniċi.

In ottemperanza mad-digriet ta' din il-Qorti tal-1 ta' Diċembru, 2020 u *ai termini* tal-artikolu 143(5) tal-Kap. 12, l-appellanta indikat permezz ta' nota

pprezentata fl-1 ta' Diċembru, 2020 li hija qed titlob ukoll l-akkoljiment tat-talbiet tagħha kif kontenuti fir-rikors promotur ta' din il-kawża.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

7. L-appellata wieġbet fit-3 ta' Lulju, 2020, fejn tissottometti li l-appell magħmul mill-appellanta għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontriha.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra kull wieħed mit-tliet aggravji mressqa mill-appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata fit-tweġiba tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fid-digriet interlokutorju, kif ukoll fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: *il-Bord injora l-ħsarat u n-nuqqas ta' manutenzjoni riskontrati mill-Membri Tekniċi u b'hekk kiser id-dispożizzjonijiet tas-sub. 23(3) tal-Kap.69*

9. L-appellanta tispjega dan l-ewwel aggravju tagħha billi taċċenna għad-diversi diskrepanzi sostanzjali li tgħid li jirriżultaw bejn ir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord u s-sentenza appellata. Tissottometti li l-konklużjonijiet tal-Membri Tekniċi saru wara li dawn kienu fil-fatt aċċedew fil-fond u għalhekk kien inspjegabbli kif iċ-*Chairman* tal-Bord wasal għal konklużjoni differenti fuq

il-bażi tar-ritratti li ħadu l-istess Membri Tekniċi. L-appellanta ssostni li skont is-subartikolu 23(3) tal-Kap. 69, iċ-*Chairman* ma setax jinjora r-riżultanzi tar-rapport tal-Membri Tekniċi li kien wieħed unanimu. Tkompli billi tagħmel riferiment għall-kwistjoni tas-sadid fit-travi tas-soqfa, fejn il-Bord sostna li ma kien ġie nnotat l-ebda perkolazzjoni ta' ilma jew xi nuqqas fil-bjut. Tirrileva li hawn l-Membri Tekniċi saħansitra sabu sadid fit-travi, tant hu hekk li skont ir-rapport tagħhom dawn huma *"seriously defective",* liema kondizzjoni tikkostitwixxi l-gravità rikjesta mil-liġi għall-finijiet tar-ripreża. Barra minn hekk il-Bord kien iddeċieda li l-fond kien mantenut sew, mentri r-rapport tal-Membri Tekniċi kien jindika mod ieħor, anki fir-rigward tal-aperturi. L-appellanta tirrileva li skont l-iskrittura ta' lokazzjoni, l-obbligu tal-manutenzjoni kollha tal-fond kien fuq l-inkwilin u b'hekk dan kien imur lil hinn mill-obbligu li tipprovdi għalih il-liġi. Hawnhekk l-appellanta tagħmel riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, filwaqt li tisħaq li l-vjolazzjoni mill-Bord tas-sub. 23(3) tal-istess liġi għandha twassal għar-revoka tas-sentenza appellata.

10. Min-naħa tagħha l-appellata tilqa' billi għal dak li jirrigwarda l-manutenzjoni tal-fond, tissottometti li ma hemmx daqstant ħsara fil-fond, fis-sens tal-ġurisprudenza ċitata mill-Bord stess fis-sentenza appellata, li tirrikjedi s-sanzjoni estrema ta' żgumbrament. Dan filwaqt li tagħmel riferiment għar-rapport tal-periti tekniċi, għal dak li kkostata l-Bord fis-sentenza appellata u anki għax-xhieda tal-intimat Nnamdi Iwuoha Alunanya mogħtija waqt is-seduta tas-27 ta' Ottubru, 2016. Dwar is-sadid fit-travi, l-appellata tgħid li dan huwa limitat għal kamra waħda biss u l-allegazzjoni tal-appellanta fir-rigward

ta' perkolazzjoni ta' ilma mis-saqaf hija waħda gratwita fid-dawl ta' dak li jgħid il-Bord u l-periti tekniċi u anki meħud in konsiderazzjoni dak li kien jirriżulta mir-ritratti esebiti mill-istess periti tekniċi. Issostni li l-umdità hija riżultat ta' fejn il-fond huwa mibni u mhux ta' xi nuqqas tagħha. Hawnhekk għal darb'oħra tagħmel riferiment għax-xhieda suriferita. Għal dak li jirrigwarda l-aperturi, filwaqt li l-Membri Tekniċi qalu li *"in some of the rooms ... the apertures are in a very bad condition"* , l-appellata tgħid li l-Bord kien aktar preċiż u fisser li hemm bieb wieħed biss li huwa f'dak l-istat.

11. Din il-Qorti mill-ewwel tgħid li ma taqbilx mas-sentenza appellata. Tosserva li l-Bord sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu straħ fuq ir-ritratti esebiti mar-rapport tal-Membri Tekniċi tiegħu, iżda għamel interpretazzjoni tagħhom pjuttost differenti minn dak kollu li ġie kkostatat minnhom fir-rapport tagħhom. Kif sewwa ssostni l-appellanta, id-deċiżjoni tal-Bord li jiskarta r-rapport tal-Membri Tekniċi tiegħu ma kinitx waħda legalment tajba fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 23(3) tal-Kap. 69.

12. Din il-Qorti tkompli billi tgħid li saħansitra anki din is-silta mir-rapport tal-Membri Tekniċi li ġiet ċitata mill-Bord stess fis-sentenza appellata, tikkontrasta sew mal-osservazzjonijiet magħmula mill-istess Bord:

> "*The property is in basic condition...the property is in need of some maintenance works in some of the rooms, particularly where the electrical system is exposed (wiring not in conduits), where the steel beams are seriously defective due to rusting (in the room at roof level) and where the apertures are in a very bad condition ... some minor defects in tiles where some are broken and in the walls where there are signs of humidity*".

13. Il-Qorti tirrileva li l-istess ritratti jirriflettu sew dak li ġie kkonstatat mill-Membri Tekniċi tal-Bord: (a) il-fond verament jinstab f'stat bażiku jew sempliċi ta' ġebel u saqaf, fejn saħansitra l-kamra tal-banju ġiet deskritta bħala waħda pjuttost primittiva u limitata (ara ritratt P30 mehmuż mar-rapport tagħhom); (b) is-sistema tal-elettriku għandha bżonn manutenzjoni stante li din tinstab mikxufa (ara ritratti P06 u P07) f'partijiet minnha u mhux, tgħid din il-Qorti mgħottija permezz tat-*trunking,* kif evidenti f'partijiet oħra; (ċ) it-travi tal-ħadid li jżommu s-soqfa tal-bjut għandhom is-sadid, b'mod li għandhom jitqiesu bħala difettużi ferm (ara ritratti P37, P38 u P39), u għalhekk tgħid din il-Qorti, ma jistax jitqies li tali sadid għadu fil-bidu tiegħu; (d) l-aperturi huma f'kundizzjoni ħażina tassew (ara ritratti P18 u P32); (e) hemm bnadi fejn il-madum huwa miksur (ara ritratti P14, P09 u P32); u (f) hemm ħsara fil-ħitan riżultat ta' perkolazzjoni ta' ilma (ara ritratt P15).

14. Il-Qorti ma tistax ma tosservax li mill-istess ritratti jirriżulta li l-fond huwa wieħed ferm mitluq u qed isofri minn ħsara li tindika snin ta' nuqqas ta' manutenzjoni attenta u kontinwa. Saħansitra jidher li fejn il-fond ġarrab il-ħsara, din tħalliet u l-inkwilini baqgħu jinqdew bil-fond fl-istat deterjorat tiegħu. Dan jingħad b'riferiment għal dak kollu li ġie kkonstat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, fejn il-Qorti tosserva wkoll is-segwenti mir-ritratti esebiti: aperturi diviżorji neqsin (ara ritratti P08, P09, P12 u P27), *toilet* fil-kamra ta' wara l-kċina miksur u prattikament ineżistenti (ara ritratt P12); saqaf taż-żingu f'stat ħażin (ara ritratt P22); u tikħil nieqes (ara ritratt P15, P17, P18, P22 u P40).

15. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għall-evidenza li jipprovdu r-ritratti mehmuża mar-rapport tal-perit *ex parte* tal-appellanta l-Perit Mark Montebello u li jikkumplimentaw ir-ritratti fir-rapport tal-Membri Tekniċi. Il-Qorti tirrileva li kemm ir-rapporti[4], kif ukoll ir-ritratti ppreżentati mill-Perit Mark Montebello u kkonfermati minnu bil-ġurament, ma ġewx ikkontestati mill-appellata permezz ta' xhieda oħra jew bil-kontroeżami tal-istess Perit, u għalhekk din il-Qorti ser teħodhom bħala prova ulterjuri tal-ħsarat li qed isofri minnhom il-fond. Il-Perit Montebello jispjega fix-xhieda tiegħu mogħtija waqt is-seduta tas-16 ta' April, 2015, li huwa kien aċċeda fil-fond darbtejn, darba minnhom f'Marzu tas-sena 2007,[5] u t-tieni darba f'Marzu tas-sena 2015. Iżda għalkemm l-ewwel darba huwa kien wera li ma kienx sodisfatt bil-kondizzjoni tat-travi u tas-soqfa, u fl-ewwel rapport tiegħu tad-9 ta' Marzu, 2007, saħansitra osserva li t-travi tal-ħadid kienu f'stat avvanzat ta' deterjorazzjoni u kkawżaw konsenturi fil-ħitan li fuqhom kienu jistrieħu, it-tieni darba li aċċeda rriżultalu li ma kien sar xejn fir-rigward ta' tiswija. Għalhekk fl-istess xhieda tiegħu huwa seta' jgħid li wara tmien snin, fis-sena 2015 il-problema kienet aggravat ruħha, tant hu hekk li fir-rapport tiegħu huwa kien tal-parir li t-tliet soqfa ta' mal-bejt għandhom jinbiddlu.

16. Osservazzjoni importanti li għamel l-Perit Mark Montebello waqt ix-xhieda tiegħu u anki fit-tieni rapport tiegħu, hija li meta aċċeda t-tieni darba fil-5 ta' Marzu, 2015, il-fond kien għadu kif ingħata tibjida. Dan ukoll huwa evidenti mir-ritratti ppreżentati mill-Membri Tekniċi. Mingħajr dubju b'hekk

---

[4] Dok. MM1 *a fol.* 52 *et seq.,* Dok. MM2 *a fol.* 58 *et seq.* u Dok. MM3 *a fol.* 65 *et seq.*

[5] Hawnhekk għandu jiġi mfakkar li s-subenfitewżi temporanja ta' 21 sena kellha tiskadi proprju fis-27 ta' Novembru tas-sena 2007, fejn l-inkwilin kellu d-dritt li jżomm il-fond b'titolu ta' kera mingħand il-padrun dirett, iżda jirriżulta mill-affidavit tal-appellanta, hi qatt ma aċċettat kera mingħand l-intimati.

tgħattiet ħafna mill-ħsara f'dak il-fond. Iżda n-nuqqasijiet tal-intimati xorta waħda baqgħu evidenti għaliex il-Perit Montebello kkonstata saħansitra l-umdità fis-soqfa, liema umdità din il-Qorti tgħid li setgħet kienet biss ir-riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-istess soqfa.

17. Fir-rapport tiegħu l-Perit Andrew Ellul kif inkarigat mill-appellata, ma jagħmel l-ebda riferiment għall-ħsarat strutturali u jevita s-suġġett kompletament. Minflok jagħmel enfażi fuq l-istat tal-proprjetà fejn din tirrigwarda s-sistema tal-elettriku u tal-aperturi, filwaqt li jsostni li l-kċina, il-kmamar tal-banju u tali sistema tal-elettriku huma bażiċi. Għandu jingħad li skont ix-xhieda[6] tiegħu mogħtija waqt is-seduta tas-27 ta' Marzu, 2018, il-Perit Ellul kien aċċeda fil-fond fl-24 ta' Ottubru, 2017, jiġifieri għaxar snin wara li l-Perit Montebello għamel l-ewwel żjara tiegħu. Il-Qorti tgħid ukoll li l-Perit Ellul jibda r-rapport[7] tiegħu billi josserva li *"The property is in general of a low standard with regards to finishes" u* jagħlaq billi jenfażizza li *"The above does not imply lack of maintenance but the lack of motivation to upgrade such a property. (If it works / if it is operational the tenant is satisfied.)"* Għal darb'oħra il-Perit Ellul hawn evita l-qofol tal-kwistjoni bejn il-partijiet, kwistjoni pjuttost fattwali, u minflok interpreta b'mod soġġettiv għall-aħħar ir-raġuni għaliex huwa kien sab il-fond f'stat tant bażiku.

18. Skont il-ftehim ta' kera ffirmat bejn Carmelo Vella[8] u l-intimat Nnamdi Iwouoha Ahunana, kien ġie miftiehem is-segwenti:

---

[6] *A fol.* 116.

[7] *A fol.* 111.

[8] Dan kien akkwista l-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja tal-fond mingħand l-appellanta u Franca Pia di Donna għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena permezz ta' kuntratt notarili fl-atti tan-Nutar Dott. Anthony Attard tat-28 ta' Novembru,

> *"3. The lessee shall maintain at all times the premises in a good state of repair and maintenance and shall be responsible for all repairs on the premises, ordinary and extraordinary. The clearing of baths, sinks and drains as well as any defects in the water, drains and drainage, gas and electricity installations are to be borne by the lessee."*

19. Madankollu minn dak li ġie kkonstatat mill-Perit Montebello meta aċċeda fil-fond fil-5 ta' Marzu, 2007, jiġifieri proprju ftit xhur qabel ma kellu jiskadi t-terminu tal-kirja mogħtija lill-intimati mis-subenfitewta Carmelo Vella, il-fond diġà kien qed juri sinjali ċari u inekwivoċi ta' deterjorazzjoni qawwija f'partijiet minnu, senjatament it-travi tal-ħadid li jżommu s-saqaf tat-tromba, u dan xejn għajr riżultat ta' nuqqas ta' attenzjoni għall-bjut. L-appellanta tagħmel riferiment għall-iskrittura ta' kera li saret bejn Carmelo Vella u l-intimat fejn ġie impost l-obbligu ta' manutenzjoni b'mod aktar oneruż minn dak li tipprovdi l-liġi. Iżda hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-ftehim huwa *res inter alios acta* u l-appellanta ma tistax tinvoka d-dispożizzjonijiet tiegħu fil-konfront tal-appellata.

20. Għaldaqstant din il-Qorti tikkunsidra l-ewwel aggravju ġustifikat u għalhekk tilqgħu.

It-tieni aggravju: *il-Bord injora l-provi tagħha u b'hekk inkiser il-prinċipju fundamentali tal-ġustizzja naturali*

1986, u għalhekk fi tmiem tali konċessjoni l-intimati kellhom id-dritt skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 li jiġu rikonoxxuti mis-sidien bħala l-inkwilini tal-fond.

21. It-tieni aggravju tal-appellanta jkompli fuq l-ewwel aggravju, iżda minflok il-mertu jittratta prinċipju fundamentali tal-proċedura. L-appellanta hawnhekk tgħid li meta l-Bord injora l-provi tagħha, ċjoé x-xhieda tal-Perit Montebello u r-rapporti redatti minnu, ġie miksur il-prinċipju tal-ġustizzja naturali *audi alteram partem.* Hija tagħmel aċċenn għal diversi konstatazzjonijiet tiegħu, in sostenn tal-argument prinċipali mressaq permezz tal-ewwel aggravju tagħha, u tissottometti li l-Bord m'għamel l-ebda riferiment għal dan kollu u saħansitra ismu lanqas jissemma' fis-sentenza appellata. Dan filwaqt li tirrileva li l-provi tagħha kienu jistrieħu għalkollox fuq ir-rapport u fuq ix-xhieda tal-Perit Montebello, u b'hekk il-Bord injora l-provi tagħha kollha.

22. L-appellata min-naħa tagħha tirrileva li kif sar fir-rigward tal-Perit Montebello, anki il-Perit Andrew Ellul maħtur *ex parte* mill-istess appellata, ma jissemmiex fis-sentenza appellata. Madankollu dan ma kienx ifisser li l-Bord ma rax u ma qiesx ix-xhieda u r-rapporti, għaliex il-Bord kien obbligat li jimmotiva s-sentenza u mhux li jagħmel riferiment għal kull dokument li ħa in konsiderazzjoni sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu.

23. Il-Qorti tibda billi tissenjala li bħala qorti ta' reviżjoni hija m'għandhiex tissindika d-diskrezzjoni applikata fl-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel qorti jew tribunal. Iżda dan dejjem sakemm ma tirriżultax raġuni serja u impellenti li titlob l-indħil tagħha sabiex b'hekk tiġi evitata l-inġustizzja ma' parti jew oħra.

24. Din il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tesprimi ruħha dwar ir-rilevanza tax-xhieda tal-Perit Montebello u tar-rapporti mħejjija minnu, hekk kif għamlet

evalwazzjoni tad-diskrezzjoni eżerċitata mill-Bord fl-apprezzament tal-provi. Sabet li kemm ix-xhieda tiegħu, kif ukoll ir-rapporti peritali, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni.

25. Tqis li l-Bord kellu kull dritt li jagħżel li jiskarta dik ix-xhieda li ma kienx qed jaqbel magħha u għalhekk l-appellanta ma tistax tippretendi li b'hekk inkun inkiser il-prinċipju fundamentali tal-ġustizzja naturali fil-konfront tagħha. Altrimenti dan iwassal sabiex kull tellief f'kawża jinvoka l-prinċipju ta' *audi alteram partem* sabiex iġib fix-xejn is-sentenza.

26. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti tqies it-tieni aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *il-Bord iddeċieda ħażin meta ċaħad it-talba għall-estensjoni tal-inkarigu tal-Membri Tekniċi*

27. Dan l-aħħar aggravju tal-appellanta jirrigwarda d-digriet interlokutorju tat-8 ta' Mejju, 2018, fejn il-Bord ċaħad it-talba tagħha sabiex jiġi estiż l-inkarigu tal-Membri Tekniċi tiegħu biex jagħmlu stima tal-ħsarat riskontrati fil-fond. L-appellanta tissottometti li fid-dawl tal-piż determinanti tal-konklużjonijiet ta' dawk il-Membri Tekniċi, hija kienet ħasset li l-ħsarat riskontrati kellhom jiġu kkwantifikati sabiex b'hekk tintwera l-gravità tagħhom, filwaqt li l-konstatazzjonijiet magħmula mill-Perit Montebello dwar il-*quantum* jiġu kkorroborati. Għalhekk it-talba tagħha saret sabiex b'hekk tintwera bħala prova l-gravità tal-ħsarat riskontrati mill-imsemmija Membri Tekniċi.

Madankollu l-istima tal-ħsara hija parti intrinsika mill-mertu tal-kawża u taqa' fil-parametri tal-azzjoni u saħansitra l-appellanta tasal biex tgħid li t-tħassir tad-digriet interlokutorju kien iġib miegħu t-tħassir tas-sentenza appellata.

28. L-appellata tilqa' billi tgħid li l-appellanta hawnhekk qiegħda tittenta tagħmel *upgrade* tal-fond minn fuqha, iżda l-azzjoni mhijiex dwar din il-kwistjoni, iżda dwar jekk l-appellata naqsitx mill-obbligazzjonijiet tagħha bħala inkwilina.

29. Il-Qorti tgħid li d-deċiżjoni tal-Bord f'dan ir-rigward kienet waħda tajba skont il-liġi. Fid-digriet interlokutorju, sewwa rrileva l-Bord mill-ewwel li l-parametri tal-azzjoni jitfasslu permezz tal-premessi mfissra fir-rikors promotur. Din il-Qorti tikkunsidra li kemm il-premessi, kif ukoll it-talba tal-appellanta, li prinċipalment hija għall-iżgumbrament tal-appellata, ma jikkontemplawx pretensjoni ta' likwidazzjoni tal-valur tal-allegati ħsarat riżultanti fil-fond. Għalhekk kien ikun mhux biss 'il hinn mill-azzjoni, iżda wkoll inutli għall-istess azzjoni, li l-Bord jiddeċiedi mod ieħor.

30. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx dan l-aħħar aggravju ġustifikat u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu fejn din titlob għat-tħassir tad-digriet interlokutorju tat-8 ta' Mejju,

2018, u tikkonferma tali digriet fl-intier tiegħu, filwaqt li tilqa' l-appell tal-appellanta għat-tħassir u għar-revoka tas-sentenza appellata, u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti appellanta hekk kif dedotti fir-rikors promotur ta' din il-kawża.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu inkwantu għal terz (1/3) mill-appellanta u inkwantu għar-rimanenti żewġ terzi (2/3) mill-appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur