Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell nuru: 61/2010.

Mary Bezzina bhala uzufruttwarja detentrici tal-karta tal-identita' 204822(M) kif ukoll Monica Magro u Carmen Houlton detenturi rispettivament tal-karti ta' l-identita' numri 193553(M) u 812950(M), u wara l-mewt ta' Mary Bezzina, b'digriet tal-Bord tal-15 ta' Novembru 2010, l-atti kienu legittimati f'isem l-istess Monica Magro u Carmen Houlton (appellati)

vs

Joseph, Carmelo u Mario ahwa Dingli detenturi rispettivament tal-karti ta' l-identita' numri 899646(M), 609549(M), 233681(M) ghan-nom tad-ditta Firm Reno Dingli (appellanti)

Il-Ġimgħa, 7 t'Ottubru 2016

Permezz ta' rikors preżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti issa appellati talbu l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond 295, Qormi Road, Marsa, lilhom mikri, fuq il-premessi li m'humiex qed jagħmlu użu mill-istess fond għall-iskop li għalih kien mikri, u li l-intimati naqsu li jagħmlu manutenzjoni tant li s-saqaf jinstab fi stat perikolanti.

Fir-risposta tagħhom l-intimati opponew din it-talba billi sostnew li mhux veru naqsu li jagħmlu manutenzjoni fil-fond u li għadhom jużawħ regolarment bħala maħżen. Il-ħsara saritlu minħabba l-piż tal-maisonette sottostanti u xi nuqqasijiet li jeżistu fil-bini tal-istess maisonette. Ir-rikorrenti ġew interpellati biex isewwu dawn il-ħsarat iżda baqgħu inadempjenti u ta' dan m'għandhomx ibatu l-intimati.

B'sentenza tat-2 t'Ottubru 2014 il-Bord laqa' t-talba.

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

(i) il-Bord wasal għall-konklużjonijiet tiegħu biss fuq ix-xhieda parżjali tar-rikorrenti u sħabhom mingħajr ma ta mportanza lil dak oġġettivament ikkonstatat mill-periti tekniċi minnu stess appuntati li rrelataw dwar il-ħsara kkaġunata fil-fond.

(ii) il-Bord filwaqt li kkonstata l-periklu fis-saqaf tefa' t-tort fuq il-kerrejja minkejja li l-kawża kienet ilma ġej mis-saqaf ta' fuq. Qal li l-intimati naqsu li jinfurmaw tempestivament lis-sid iżda dan m'huwiex minnu tant li saħansitra l-intimati qabbdu perit biex jikkonstata l-ħsara.

(iii) fi kwalunkwe każ tali riżultanzi ma jwasslux għas-sanzjoni estrema

tal-iżgumbrament.

(iv) il-kawżali l-oħra tan-non użu ma kellha qatt tirnexxi għaliex il-fond kien fi stat perikoluż tort tas-sidien.

(v) il-Bord jitlaq mill-premessa tajba li l-użu ta' maħżen m'huwiex dak regolari iżda mbagħad jinjoraha għal kollox

Fit-tweġiba r-rikorrenti qalu:

(i) is-saqaf iddeterjora tort tan-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja mill-intimati.

(ii) (ii) huma qatt ma nfurmaw lis-sidien dwar l-ilma provenjenti minn fuq. Is-sidien saru jafu biss fis-sena 2007 meta ġew infurmati b'ittra minn ġara.

(iii) l-intimati messhom ħadu ħsieb il-fond bħal missier tajjeb tal-familja mhux ħallewħ fi stat t'abbandun.

(iv) ir-ritratti miġbudin mill-membri tal-bord juru li l-post huwa abbandunat u mhux użat.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

Illi l-aggravju tar-rikors tal-appell jikkonsisti biss fi kritika għall-apprezzament tal-provi magħmul mill-Bord. Kritika li m'hijiex ġustifikata. Ibda biex, mhux minnu li l-Bord straħ b'xi mod għami fuq ix-xhieda tar-rikorrenti u ħbieb tagħhom. Dak li xehedu r-rikorrenti hu korraborat b'xhieda oħra ta' persuni li ma jirriżultax li għandhom x'interess personali fl-eżitu finali tal-kawża. Hekk per eżempju, Emily Muscat li ilha tirrisjedi fil-fond sovrastanti ghal iktar minn hamsin sena u li xehdet illi l-fond huwa dejjem maghluq, b'irwejjah jintnu dejjem telghin minnu u bid-drenagg dejjem miżdud. Xehed ukoll Bernard Schembri, Assistant Principal Environmental Health Officer[1] illi wara rapport anonimu ta' infestazzjoni ta' grieden fil-fond mertu tal-kawza mar fuq il-post izda sabu maghluq izda wara li ghamel kuntatt mas-sidien dahal fil-kwistjoni Charles Dingli biex b'hekk saret l-ispezzjoni. Kien hemm konstatat kumulu sostanzjali ta' materjal skartat fil-bitha u ghalhekk hareg ordni, nuisance report, biex l-inkwilin inaddaf il-fond skond il-ligi. Xehed ukoll il-perit David Vassallo[2] li fuq inkarigu tar-rikorrenti, għamel rapport datat 4 ta' Ottubru 2007 fejn spjega:

"4. Illi jiena li stajt ninnota kien, li hemm ħsarat estensivi fil-fond 295 Qormi Road Marsa u kienet cara daqs il-kristall li l-maħżen 295, Qormi Road, Marsa kien fi stat totali ta' abbandun, tant li x-xibka tas-saqaf tal-maħżen kien mifqugħ u ħafna mill-konkos taħt ix-xibka kien ġja ddistakkat mill-bqija tal-ħxuna tas-saqaf…..

6. Jien nikkonferma li l-garaxx ma kienx qiegħed jintuża għax osservajt ħafna mbarazz fin-nofs, karozza abbandunata u l-post kien magħluq.

7. Niftakar ukoll li l-bitħa kienet mimlija mbarazz."

Ma sar l-ebda kontro-eżami tax-xhieda tar-rikorrenti. Dik kienet għażla tal-

[1] Fol. 154.
[2] Fol. 81.

intimati. Ma jistgħux issa jilmentaw li l-Bord ibbaża d-deċiżjoni fuq *"xhieda ghal kollox parzjali moghtija mir-rikorrenti u/jew minn ħbieb tagħhom….."* (fol.3). Għal dak li jirrigwarda l-provi li ressqu l-intimati, din tikkonsisti biss fid-deposizzjoni ta' Joseph Dingli, Mario Dingli u Carmelo Dingli.

L-appellant ma taw l-ebda prova li nfurmaw lil sidien il-kera li kienet qegħda ssir ħsara fil-fond b'riżultat ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond ta' fuq. F'rapport imħejji mill-perit Godwin Abela[3], jingħad:

"The reinforced concrete slab ceiling in three of the internal ceiling bays was in an advanced state of deterioration with almost complete spalling of the concrete cover and the exposed reinforcement corroded and visibly cut in various places. This was the result of years of water ingress from the overlying maisonette which corroded the steel reinforcement.

The ceiling above described is in a dangerous state and should be replaced with a new concrete slab."

Joseph Dingli llimita ruħu biex igħid li *"ma niftakarx jekk kontx bgħatt xi ittra lis-sidien tal-fond dwar il-kundizzjoni tas-saqaf pero` jista' jkun illli kienet intbagħtet"*[4]. Din żgur m'hijiex prova li sidien il-kera ngħataw avviż. F'kull kaz dan ġie miċħud mir-rikorrenti Monica Magro[5]. Sewwa qal il-Bord fis-sentenza tiegħu li:

"l-ħsara ġrat fuq medda ta' żmien u kien l-obbligu tal-intimati li jinfurmaw lis-sid li hemm tali perkolazzjoni sabiex ikunu f'qagħda li jagħmlu dawk ir-riparazzjonijiet fil-fond sovrastanti, li ukoll jappartjeni lilhom, biex jevitaw li jiġri dak li fill-fatt ġara. Iżda l-intimati mhux biss qatt ma taw kaz il-problema dejjem tikber ta' dan is-saqaf talli issa jikkontendu li s-sidien qatt ma talbuhom jispezzjonaw il-fond. Il-Bord ma jaqbilx ma dan ghaliex kien l-obbligu tal-intimati li jaraw li l-fond ikun dejjem fi stat tajjeb sabiex jiskontaw dak impost min-norma disposittiva li jroddu lura lis-sid il-haga fi stat tajjeb fi tmiem il-kirja."

L-appellanti donnhom jiskartaw li l-obbligu ġenerali li l-inkwilin jieħu ħsieb l-oġġett tal-kirja, tfisser ukoll li *"l-kerrej hu obbligat, taħt piena tad-danni, igħarraf, bla dewmien, lil sid il-kera, bl-użurpazzjonijiet jew ħsarat oħra li jsiru fuq il-ħaġa mikrija"* (Artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili). L-ommissjoni tal-appellanti li ma nfurmawx lis-sidien bil-ħsara li kompliet taggrava ruħha matul is-snin, fiha nnifisha wasslet biex saret ħafna ħsara fil-fond oġġett tal-kirja. Il-fatt li mill-provi rriżulta l-ħsara fis-saqaf saret minn perkolazzjoni ta' ilma mill-fond li hemm fuq il-maħżen, ma jiskolpax lill-inkwilini. L-inkwilini baqgħu għal kollox passivi għal dak li kien qiegħed jiġri quddiem għajnejhom. Bl-aġir tagħhom huma kkontribwew b'mod sostanzjali għal ħsara estensiva li hemm fis-saqaf tal-maħżen. Il-ħsara tant hi ħafna li mill-provi rriżulta li hemm bżonn li jinbidel is-saqaf tal-fond.

Wisq inqas tista' din il-Qorti taqbel mal-appellanti li m'użawx il-maħżen minħabba l-ħsarat u għaliex is-sidien ma sewwewx il-ħsara li hemm fil-fond. Mario Dingli xehed li kien fis-sena 2006/2007 li ndunaw bi tbajja fis-saqaf u

[3] Datat 2 ta' Frar 2010 (fol. 27).
[4] Fol 159 tal-proċess quddiem il-Bord.
[5] Fol 160.

nfurmaw lis-sid[6]. Il-qorti ma temminx li kien f'dak iż-żmien li l-inkwilini ndunaw bit-tbajja' fis-saqaf. Mill-ħsara estensiva, kif konfermat mill-perit Godwin Abea, hu evidenti li l-perkolazzjoni ta' ilma kienet ilha tiġri snin twal qabel. Tant hu hekk li mir-rapport tal-perit David Vassallo, datat 4 ta' Ottubru 2007, jirriżulta li f'dak iż-żmien kien diga' hemm *widespread spalling* fis-saqaf tal-maħżen. Kif jingħad fir-rapport, *"This spalling is the result of severe corrosion of the steel reinforcement as a result of water seepage over a prolonged period."*[7] Hu altru milli evidenti li t-tbajja fis-saqaf kienu tfaċċaw ferm qabel 2006/2007. Il-loġika tgħidlek li jekk l-intimati verament kienu qegħdin jagħmlu użu mill-fond bħala maħżen, kienu minnufih jinfurmaw lis-sidien meta beda jipperkola l-ilma mill-fond ta' fuq u mhux jibqgħu passivi. Il-perkolazzjoni tal-ilma hi viżibbli għall-għajn u għalhekk ma jistax ikun li l-inkwilini ndunaw biha fil-perjodu 2006/2007, f'liema żmien kienet diġa teżisti ħafna ħsara fis-saqaf tal-fond kif jirriżulta mir-rapport tal-perit Vassallo.

Dan apparti li mill-provi l-qorti m'għandha l-ebda dubju li sidien il-kera saru jafu bil-ħsara li hemm fil-fond mhux ghaliex qalulhom l-inkwilini, imma mill-ittra tad-19 ta' Mejju 2007 li Emily Muscat bagħtet lir-rikorrenti Monica Magro[8], fejn infurmata:

"Furthermore, he again showed us the ceiling of the store which is in a very bad state of repairs. The whole iron net across the ceiling below our kitchen is uncovered and he himself told us that it is a hazard and warned us not to let children run as one day we could end buried down below. Of course he blamed us of water seeping from our floor."

Dan jirriżulta wkoll mill-affidavit tar-rikorrenti Carmen Houlton li qalet[9]:

"3. Illi rrid naghmilha cara hawnhekk li kemm missieri u ommi u anki jiena minn mindu ħadna ħsieb l-amministrazzjoni tal-beni ta' missierna u ommna, qatt ma konna rċevejna ebda ittra mingħand l-aħwa Dingli u lanqas qatt ma konna rċevejna almenu telefonata mingħand l-aħwa Dingli sabiex jgħidulna fuq l-istat tas-saqaf."

Xhud li ma saralhiex kontro-eżami u dak li qalet ma giex kontradett.

Mario Dingli xehed li d-ditta kienet topera *"...fis-suq ta' deterġent, ikel u b'mod ġenerali oġġetti li jintużaw regolarment fid-dar."* Pero' ma ppreżenta l-ebda prova dokumentarja[10] li tista' tikkonvinci lill-qorti li kienet għadha tinnegozja matul is-snin qabel ġiet preżentata l-kawża. Min jopera fin-negozju jkollu dokumenti tan-negozju, li huma l-aħjar prova sabiex inkwilin jikkonvinċi lill-qorti li verament jeżisti negozju. F'dan il-każ l-inkwilini lanqas ma ppreżentaw dokument wieħed. L-istess xhud qal ukoll li *".... Sal-ġurnata tal-lum dan il-fond għadu jintuża sabiex jiġu stivati mobbli oħrajn fosthom inġenji appartenenti lill-istess Firm Reno Dingli u dan in vista ta' dak li jinsab spjegat*

---

[6] Ara l-affidavit a fol. 169 tal-kawża 25/2011 fl-ismijiet **Monica Magro et vs Joseph Dingli et** li dwarha qiegħed ukoll jigi deċiż appell illum. Affidavit li jirrelata għall-fond oġġett ta' din il-kawża u mhux tal-kawża 25/2011.
[7] Fol. 134.
[8] Fol. 133.
[9] Fol. 130.
[10] Eżempju *management accounts* tad-ditta, formoli tat-Taxxa Fuq il-Valur Miżjud u tal-Qligħ.

hawn taħt." L-inġenji li jidher li rrefera għalihom huma żewg vetturi antiki ħafna, li huma mitluqin u żgur m'humiex *fit for purpose*. Jekk verament idditta għandha negożju, 'l hekk imsejħa nġenji ma jkunux f'maħżen imma fittriq. Min bħal dan ix-xhud jipprova jgħaddi ż-żmien bil-qorti ma jistax jittieħed bis-serjeta u b'dikjarazzjoni bħal din jagħmel iktar ħsara milli ġid għad-difiża tiegħu.

Wara li l-qorti qrat l-atti ma tistax tikkonkludi li l-Bord skarta xi elementi mportanti tal-provi jew li fl-apprezzament tal-provi saru żbalji kbar li jiġġustifikaw ir-revoka tas-sentenza u li jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Għaldaqstant tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Tikkundanna wkoll lill-appellanti jħallsu lill-appellati l-ispejjeż għal darbtejn peress li tqies li l-appell hu fieragħ (Artikolu 223(4) tal-Kap. 12). It-terminu ghall-izgumbrament iffissat mill-Bord fis-sentenza, jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul