Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 45/2007/2

Philip Grech f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-assenti Frank Grech, Alfred Grech, Gaetano sive Tano Grech, Josephine Diacono, Christopher Grech, Maria Amabilis sive May Mifsud, Angela Hili u Maryanne Gera u b'digriet tal-14 ta' Diċembru, 2018 Lisa Grech, Dr Mark Grech, Philip Grech, Kenneth Grech, Sandra Anthiohos, Nicholas Grech, Vanessa Rapa Grech, Moira Portelli assume l-atti tal-kawza wara l-mewt ta' Philip Grech, Alfred Grech, Gaetano sive Tano Grech u Josephine Diacono xebba Grech (appellanti)

Vs

Edwin Formosa u Dorian Cremona bhala president u segretarju rispettivament in rapprezentanza tal-Każin Laburista ta' Santa Venera, u skont digriet tal-11 ta' Frar, 2019 Daniel Micallef u Dr Lydia Abela għan-nom u in rapprezentanza tal-Partit Laburista għal kull interess li jista' jkollu (appellati)

6 ta' Mejju, 2019.

1. L-atturi ħarrku lill-konvenut fil-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jieħdu lura l-fond 362, Triq il-Kbira San Gużepp, Santa Venera mikri għandu. L-atturi jallegaw li l-konvenuti nomine naqqsu milli jieħdu ħsieb il-fond u llum jinsab f'kundizzjoni dilapidata u zdingat u jista' jkun hemm periklu għalih.

2. B'sentenza tas-17 ta' Novembru, 2016 il-Bord caħad it-talba ta' sidien il-kera wara li kkonkluda li n-nuqqas ta' manutenzjoni ma kinitx waslet sabiex issir *'ħsara ħafna'* fil-fond. Dan apparti li l-konvenuti nomine kienu sejħu lill-atturi sabiex jagħmlu t-tiswijiet fil-fond u m'għamlu xejn. Il-Bord semma wkoll li t-tiswijet saru.

3. L-atturi appellaw mis-sentenza bl-aggravji jkunu li:

i. Il-Bord naqas milli jagħti valur probatorju lir-rapport tal-perit Calleja, filwaqt li ta valur probatorju lir-rapport tal-perit Godwin Aquilina, li wkoll ma ġiex konfermat bil-ġurament.
ii. Il-Bord injora għal kollox ir-rapport tal-periti tekniċi inkarigati minnu stess.
iii. Il-ħsara li saret fil-fond hi riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni.
iv. L-ittra a fol. 73 intbagħatet f'indirizz li hu ta' Kirton & Company Limited li qatt ma kienet parti fil-kawża.

4. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

5. Il-kawża li pproponew l-atturi saret skont l-artikolu 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kap. 69). Tant hu hekk li t-talba lill-Bord kienet sabiex, *".... jiġu awtorizzati ma jġeddux il-lokazzjoni favur l-intimat b'effett mill-iskadenza li tmiss u konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju"*.

6. Il-qorti tibda billi tosserva li hu fatt li l-Bord Li Jirregola l-Kera filwaqt li qies ir-rapport tal-perit Godwin Aquilina (fol. 65) minkejja li ma kienx konfermat bil-ġurament, skarta r-rapport ta' Patrick Calleja (fol. 3) għaliex ma kienx konfermat bil-ġurament u għalhekk *'ma jikkostitwix l-aħjar prova'*. Fil-fatt fir-rigward tar-rapport ta' Aquilina qal: *"L-istess xogħlijiet ġew ukoll ċertifikati mill-Perit li kien inkarigat mill-eżekuzzjoni tal-istess xogħlijiet. L-intimati ppreżentaw rapport tal-imsemmija xogħlijiet eżebit a folio. 65 et sequitur tal-proċess"* (fol. 128). Pero' r-rapport tal-perit Aquilina ma fihx opinjoniijiet iżda kostatazzjonijiet ta' fatti dwar xogħlijiet li saru fil-fond oġġett tal-kawża, u li x-xhud Stephen Sultana ikkonferma li saru (fol. 64):

> *"Jiena nikkonferma x-xogħlijiet li semma l-Perit Godwin J. Aquilina fir-rapport Dok. GA għaliex kont involut fix-xogħlijiet kollha msemmija u nikkonferma li saru a spejjeż tal-każin"*.

7. Għalhekk dak li ntqal fir-rapport dwar xogħlijiet li saru, xorta ġie konfermat minn xhud li ma sarlux kontro-eżami.

8. Ġialadarba r-rapport tal-perit Calleja ma ġiex konfermat bil-ġurament, il-Bord kellu dritt jgħid li m'huwiex prova.

9. Il-periti tekniċi nkarigati mill-Bord irrelataw li l-ħsara fil-fond kienet tikkonsisti (fol. 54-55):

> *"1. Il-gallarija mgħottija tal-injam li tagħti għat-triq u aċċessibbli mill-kamra 'B1' fl-ewwel sular tinsab fi stat ħażin ħafna, nieqsa minn riparazzjoni u manutenzjoni tant illi lanqas il-purtelli tagħha ma huma fil-post. Is-saqaf tat-torba tal-istess gallarija huwa mfarrak u x-xfar tiegħu jfarfru għat-Triq u dan jista' joħloq periklu għal min igħaddi minn taħtu billi jistgħu jaqgħu xi biċċiet minnu.*
>
> *2. Il-membri tekniċi innutaw illi f'diversi partijiet tal-poġġamani tal-injam fuq il-branki tal-ħadid tat-turġien li hemm fil-landing tal-ewwel sular, dik li tagħti mill-Pjan Terran għal-livell tal-'basement' fil-bitħa, kif ukoll mil-livell tal-'basement għall-ġardina u anke dik li tagħti mill-livell tal-'basement' għall-ġardina u anke dik li tagħti mil-livell tal-bejt għal fuq it-tromba tat-taraġ, dawn ma jeżistux jew hemm partijiet minnhom nieqsa. Il-ħadid ta' dawn il-branki li qegħdin fuq barra huwa msaddad u ilu ma jinżebagħ żmien. Il-'brackets' tal-ħadid li qegħdin jissodaw il-branka li tagħti għal fuq it-tromba u mdaħħla fil-ħajt huma wkoll imsaddin u għalhekk qegħdin jikkawżaw ħsara fil-ħajt.*
>
> *3. It-taraġ li jagħti għal fuq it-tromba li hu tal-ġebel fih sebgħa mit-turġien maqsuma u msewwija ħażin. Dawn iridu jinbidlu għax perikolużi.*
>
> *4. Il-bjut huma miksija bit-torba u fihom qsim, li ntqal waqt l-aċċess, li jiġu mħallba bis-siment. Fil-fatt waqt l-aċċess jidher li kien qed isir dan ix-xogħol.*
>
> *5.Il-ħitan tal-madwar fuq il-bjut huma neqsin mill-manutenzjoni, partikolarment it-tromba tat-taraġ kemm minn barra kif ukoll minn ġewwa fejn hemm ħafna qsim fil-ħitan tagħha l ihuma dovuti mis-sitt travi tal-ħadid li juru sinjali ta' sadid fl-irjus tagħhom. Dawn it-travi għandhom bżonn min jeżaminahom biex wieħed jara humiex perikolużi jew inkella jiġu mantnuti sew, jekk mhux il-każ.*
>
> *6.Is-saqaf tal-kamra 'D1' fl-ewwel sular għandu x-xorok qed ifarfru it-tibjid għax jidher illi maż-żmien ixxarrbu b'ilma tax-xita li seta' daħal mill-bjut. Erbgħa minn seba' xorok tas-saqaf ta' din il-kamra huma maqsuma u mirfuda b'ħadida iżda tlieta oħra huma maqsuma u m'humiex mirfudin.*
>
> *7.Iż-żewġt ikmamar fil-kantina huma umdi u t-travi tal-ħadid tal-kamra 'J' huma msaddin ħafna, iżda dawk tal-kamra 'K' għalkemm jidhru imsaddin għadhom fi stat tajjeb għax imdendlin, pero' m'humiex miżbugħin.*
>
> *8. Ġie nnotat ukoll illi l-bieb ta' barra u t-tieqa tal-kamra laterali li jingħad li kienu tal-injam ġew mibdula wara li kien sar ħruq kbir fil-każin fl-1987 – il-bieb b'wieħed tal-ħadid massiċċ u t-tieqa b'waħda tal-aluminium. It-tieqa,*

barra minn hekk, għanda rpar tal-ħadid fuq barra. Dan it-tibdil sar għal raġunijiet ta' sigurta".

10. Il-konklużjoni fir-rapport hi li l-fond, *"... in ġenerali huwa konsiderevolment nieqes minn manutenzjoni f'ħafna lokalitajiet f'dik li hija tibjid ta' ħitan, żebgħa ta' aperturi tal-injam u travi tal-ħadid fis-soqfa".* Inkwilin għandu jgawdi l-fond mikri bħala *bonus pater familias* u għandu obbligu li fit-tmiem tal-kirja jagħti lura l-fond fil-kundizzjoni li kien meta bdiet il-kirja. Fil-każ in eżami m'huwiex magħruf id-data li fih bdiet il-kirja. Dan apparti li lanqas ma tressqu provi li juru x'kienet il-kundizzjoni tal-fond meta l-konvenuti nomine ngħataw iċ-ċwievet. Għalhekk skont il-liġi l-presunzjoni hi li kien f'kundizzjoni tajba.

11. Fis-sentenza **Camilleri et vs Chircop** tas-16 ta' Diċembru, 2002 din il-qorti qalet:-

> *"Minn naha tieghu l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala bonus paterfamilias b'mod li ma jgibx "hsara lis-sid il-kera" (Art 1555) u li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu (Art 1561), anke fejn dawn jigu kawzati minn nies tal-familja tieghu (Art 1563). F'dan il- kaz l-oneru tal-prova hu spustat ghal fuq il-kerrej* ***li kellu hu jaghmel il-prova illi t-tgharriq u l-hsarat ikunu graw minhabba qdumija jew forza magguri jew b'kull kaz minghajr htija tieghu*** *("Philip Aquilina –vs- William Caligari", Appell, Sede Inferjuri, 24 ta' Marzu 2000).......*
>
> *Dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni fil-bibien, anke jekk il-manutenzjoni u tiswija huma responsabilita' tal-inkwilin (Art 1556 tal-Kodici Civili), dan m'ghandux iwassal biex jiggustifika r-ripresa tal-fond ghal dawn ir-ragunijiet. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hsara hafna u konsiderevoli fil-fond, kif hekk irid it-test tal-ligi fl-Art 9 (a) tal-Kap 69. Dak rilevat mill-membri teknici dwar il-bibien jista' jigi riparat minghajr is-sanzjoni drastika u estrema tal-izgumbrament. Ara fir-rigward is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-29 ta' April 1996 fil-kawza fl-ismijiet "Paolo Farrugia –vs- Amante Murgo".*

12. Inkwilin għandu obbligu li jgawdi l-fond bħala missier tajjeb tal-familja. Dan għandu jinkludi l-obbligu li jagħmel manutenzjoni fil-fond li hemm bżonn li ssir sabiex il-fond ikun jista' jgawdih. Ovvjament il-manutenzjoni trid tkun tax-xorta li normalment issir ġo fond u li ma tkunx ta' importanza kbira, bħal per eżempju tibjid ta' kamra. Min-naħa l-oħra inkwilin m'għandux jinżamm responsabbli għall-ħsara li tkun saret b'riżultat tat-trapass ta' żmien.

13. Fis-seduta tat-22 ta' Novembru, 2010 il-Bord inkariga żewġ periti sabiex jassistuh mingħajr ma ddikjara x'għandu bżonn mingħandhom. Għal darb'oħra l-qorti terġa ttenni li f'din ix-xorta ta' kawża l-Bord Li Jirregola l-Kera għandu jiżgura li jqiegħed lilu nnifsu fl-aħjar posizzjoni sabiex jiddeċiedi l-meritu. L-opinjoni tal-periti tekniċi hi kruċjali, u għalhekk fid-digriet tan-nomina l-Bord għandu jgħid dwar x'hiex il-periti għandhom jagħtu opinjoni. L-inkarigu tal-periti tekniċi m'għandux ikun limitat sabiex jagħmlu lista tal-ħsarat, iżda wkoll jekk il-ħsara hijiex rimedjabbli u kif, fl-affermattiv stima tal-ispejjeż għat-tiswija, jekk il-ħsarat ikkompromettewx xi parti mill-fond u wkoll valur tal-fond. Inoltre, għandhom jintalbu jagħtu l-opinjoni jekk il-ħsara tkunx wasslet għad-deprezzament fil-valur tal-fond u b'kemm. Ċirkostanzi li fil-fehma ta' din il-qorti huma kollha rilevanti sabiex tiġi deċiża kawża għall-iżgumbrament ta' inkwilin minħabba 'ħsara ħafna' skont l-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

14. Mit-tieni aggravju tal-atturi hu evidenti li m'humiex jikkontestaw li t-talba tagħhom tista' tintlaqa' biss jekk jirriżulta li saret *'ħsara ħafna'* fil-fond. L-atturi qegħdin isostnu li minn dak li raw il-periti nkarigati mill-Bord, *"... huwa ppruvat li kien hemm ħsarat konsiderevoli fil-post okkupat mill-intimati"*.

15. Mir-rapport hu evidenti li l-parti l-kbira tan-nuqqasijiet li semmew il-periti tekniċi huma xogħlijiet ta' manutenzjoni li jsiru faċilment.

16. L-uniku ħsara li hemm fil-fond li tista' tiġi deskritta bħala mhux żgħira hi l-gallarija. Fil-fatt il-periti tekniċi stess fir-rapport qalu li tinsab ***"fi stat ħażin ħafna"***. Il-qorti fehmet li hemm bżonn tinbidel. Stephen Sultana, xhud tal-konvenuti nomine, xehed (fol. 64):

> *"Pero dwar il-gallarija tal-faċċata nixtieq ngħid li din kienet saritilha ħsara biż-żmien u aħna konna ktibna lis-sid sabiex isewwiha peresss li dak iż-żmien il-liġi kienet tobbliga lis-sid biex jagħmilha. Fil-fatt qed nesebixxi kopja ta' ittra li ktibnielu permezz tal-avukat tagħna".*

17. M'hemmx prova li l-ħsara li fiha l-gallarija hi minħabba *wear & tear*. Prova li l-l-konvenuti nomine kellhom jagħmlu permezz ta' opinjoni ta' perit. Pjuttost il-

prova hi li dak li ġara fil-gallarija kien minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. Ix-xhud qal ukoll li kienu applikaw mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex, *"... il-gallarija ssir waħda mikxufa biex jitneħħa l-periklu"*. L-inkwilin m'għandu l-ebda dritt li minn gallarija tal-injam jagħmel gallarija mikxufa. Ladarba l-inkwilin għandu dmir jagħmel xogħol ta' manutenzjoni tal-gallarija u issa hemm bżonn tinbidel, l-obbligu tiegħu hu li jagħmel tajjeb għall-gallarija ġdida.

18. M'huwiex biżżejjed li l-konvenuti nomine jirreferu għall-ittra tal-14 ta' Marzu, 2007. M'għandux ikun li l-ewwel l-inkwilin jittraskura l-oġġett u mbagħad jippretendi li sid il-kera jkollu jirrimedja għan-nuqqas tiegħu stess. L-ittra a fol. 73 ma tista' sservi ta' ebda benefiċċju għall-inkwilin, in kwantu minnha jidher li l-gallarija kienet diġa tinsab f'kundizzjoni ħażina.

19. Ħsarat oħra li hemm fil-fond huma:

    i. Sebgħa tarġiet tal-ġebel maqsumin li hemm fit-taraġ li jagħti għat-tromba u hemm bżonn jinbidlu.
    ii. F'diversi partijiet tal-poġġamani tal-injam fuq il-branki tal-ħadid tat-turġien, l-injam nieqes.
    iii. F'kamra fl-ewwel sular hemm xorok maqsumin.

20. M'hemmx prova li l-ħsarat li ssemmew hawn fuq saru minħabba qdumija, forza maġġuri jew *wear & tear* bl-użu, jew xi difett li ma jwieġbux għalih l-konvenuti nomine. Fis-sentenza **Carmela Cassar pro et noe vs Albert Cefai Aquilina** tas-6 ta' Ottubru, 1961 il-Prim'Awla (Vol. XLVi.ii.727) osservat:

> *"Il-liġi tippreżumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej irċieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb; u kwindi d-danni li jkun fih il-fond għandhom jiġu kunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li saret favur tiegħu, u li hu għandu jirrispondi għalihom"*.

21. Fit-test Ingliż il-kliem *'ħsara ħafna'* (Kap. 69) hu *'considerable damage'*. Il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li għall-fini ta' żgumbrament taħt l-artikolu 9 tal-Kap. 69, il-ħsara trid tkun konsiderevoli. Għall-qorti dik it-tip ta' ħsara trid tkun tax-xorta li tnaqqas il-valur tal-fond. Għalkemm ħsara għad hemm, meta tqies id-daqs tal-fond u t-tip ta' ħsara, m'hijiex tal-fehma li tista' tikkonkludi li probabbilment naqas il-valur tal-fond. M'hemmx provi li jikkonvinċu lil din il-qorti li hemm ħsarat li wasslu biex xi parti mill-fond jinsabu kompromessi. Dan apparti li lanqas m'hemm prova tal-valur tal-ħsara li hemm, u li setgħet tagħti indikazzjoni lill-qorti dwar jekk kienx hemm deprezzament fil-valur tal-fond. Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-ħsarat li ssemmew hawn fuq huma sostanzjali. Wieħed irid jiftakar li l-iżgumbrament hu r-rimedju l-iktar estrem għall-inkwilin. Għaldaqstant, fil-meritu l-appell tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi. Dan ovvjament ma jfissirx li sidien il-kera m'għandhomx rimedju ieħor.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Anthony Ellul.