Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 75/2016/1

Alberta sive Bertha Caruana Dingli u Lucy Ella Perceval Maxwell (appellati)

Vs

Rose Mifsud (appellanti)

20 ta' Mejju, 2019.

1. L-atturi ħarrku lill-konvenuta fil-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex ikunu awtorizzati ma jġeddux il-kirja tal-fond numru 12, Triq il-Lunzjata, Sliema mikri għandha għall-kera ta' €53.58 bl-iskadenza li jmiss tagħlaq fl-1 ta' Jannar, 2017. Il-kawżali li a bażi tagħha sidien il-kera għamlu t-talba huma:
   i. Il-fond m'huwiex jintuża bħala residenza;
   ii. Hemm ħsara konsiderevoli fil-fond kaġunata min-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswija li kellha tagħmel il-konvenuta.

2. B'sentenza tal-4 ta' Ottubru, 2018 il-Bord laqa' t-talba u kkundanna lill-konvenuta sabiex tiżgombra minn ġewwa l-fond 12, Triq il-Lunzjata kantuniera ma' 1, Triq San Lawrenz, Sliema.

3. B'rikors prezentat fit-23 ta' Ottubru, 2018 il-konvenuta appellat mis-sentenza tal-Bord. L-ilment tagħha ġie spjegat hekk:-

   "Illi in effetti l-konklużjonijiet milħuqa mill-Bord Tekniku huma bl-ikbar rispett f'diversi aspetti infondati u saħansitra gratuwiti.

   Illi biex jingħata eżempju wieħed filwaqt li jingħad mill-Bord Tekniku li sab li s-servizzi u l-istallazzjonijiet fil-fond de quo ma jiffunzjonax, in effetti mir-ritratt li jifforma parti mid-Dok. A tar-rapport tiegħu, tidher bozza mixgħula.

   Illi l-Onorabbli Bord xejn ma qies li irriżulta b'mod mill iktar pależi kemm mix-xhieda tal-partijiet b'mod partikolari dawk tal-esponenti, kif ukoll minn provi dokumentarji, li qabel ma tressaq ir-rikors promotur, kienu qed isiru xogħlijiet inġenti fil-fond, xogħlijiet li permezz tagħhom sistemi, infissi u istallazzjonijiet tad-dar li kellha 'l fuq minn mitt sena kienu qed jiġu rimpjazzati għalhekk biex isir dan, l-ewwelnett qabel xejn kellu bżonn li ssir smantellament tad-dar fejn din ġiet reża inabitabbli temporajament.

Illi mhu korrett għalhekk fil-konklużjonijiet tiegħu u fir-raġunament li wassal għal dawn il-konklużjonijiet, l-Onorabbli Bord fejn wasal biex jikkonkludi li l-esponenti m'għadhiex tabita fil-fond de quo, u li x-xogħlijiet li twettqu fil-fond huma biss xi forma ta' messa in xena".

4. Fil-15 ta' Jannar, 2019 l-atturi wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

5. Għal dak li jirrigwarda *'ħsara ħafna'* fil-fond (artikolu 9 tal-Kap. 69), mir-rapport tal-periti tekniċi inkarigati mill-Bord jirriżulta li:
   i. Hemm saqaf ta' kamra taħt il-bejt, li *"... jinsab fi stat avvanzat ta' deterjorazzjoni u perikolanti w għandu bżonn jinbidel";*
   ii. Hemm ħsara oħra li tidher fir-ritratti mehmuża mar-rapport (ara per eżempju ritratti Dok. B (fol. 20), Dok. C (fol. 21), Dok. D (fol. 22), Dok.E (fol. 23), Dok. G (fol. 25), Dok. I (fol. 27), Fol. J (Dok. 28);

6. Kif jirriżulta mill-iskizz a fol. 18, il-fond m'huwiex kbir. Is-sular ta' fuq kull ma fih huma zewġt ikmamar u f'waħda minnhom is-saqaf ġie kkundannat mill-periti tekniċi nkarigati mill-Bord. Kienu ferm ċari fir-rapport:

   "6.02 Id-dehra ġenerali tal-fond hija waħda ta' abbandun u ħsara kif jidher sew mir-ritratti meħudin mill-esponenti waqt l-aċċess.

   6.03 Fl-ambjenti kollha jinsabu materjali w oġġetti mitfugħin bl-addoċċ kif ukoll diversi mis-servizzi m'humiex jiffunzjonaw peress illi l-installazzjonijiet ilhom ma jintużaw.

   6.04 Jidher illi ma hemm ħadd igħix ġol-fond u l-istat preżenti tal-istess fond hu ta' wieħed mhux abitabbli.

   6.05 Jidher ukoll illi kienu saru jew qed isiru xi xogħlijiet ta' tiswija jew tibdil ta' katusi tad-drenaġġ u tal-ilma. Jirriżulta li l-katusa tal-ilma tal-bejt qegħda mgħoddija minn fuq arja ta' terzi.

   6.06 Is-saqaf tal-kamra (17) fil-first floor li jiġi l-bejt jinsab fi stat avvanzat ta' deterjorazzjoni u perikolanti w għandu bżonn jinbidel.

   7. KAWŻA TAL-ĦSARAT.

   7.01 L-esponenti huma tal-fehma illi l-kawża prinċipali tal-ħsarat kienet in-nuqqas ta' manutenzjoni regolari li rriżultat f'dak li hemm illum.

   *7.02 **Il-kawża prinċipali tal-ħsara fis-saqaf hawn fuq imsemmi kienet dovuta għall-ingress ta' ilma mill-bejt u dan riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni regolari tal-bejt**"*.

7. Il-qorti tibda billi tosserva li l-inkwilin għandu jieħu ħsieb iħalleb il-bejt minn żmien għal żmien. Manutenzjoni li ma tinvolvix spejjeż kbar u li ssir sabiex jiġu preżervati s-soqfa u min ikun qiegħed jagħmel użu tal-fond ma jsofrix minn perkolazzjoni ta' ilma. Il-qorti tfakkar li hu obbligu ta' inkwilin li jinqeda bil-fond bħala missier tajjeb tal-familja (artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili), u jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu sakemm ma jippruvax li dak li ġara ma kienx b'ħtija tiegħu. Inoltre, f'dan il-każ ma saret l-ebda prova li meta l-konvenuta rċeviet il-fond mingħand sid il-kera, irċevietu fi stat ħażin. Għalhekk għandha obbligu li fit-tmiem il-kirja tagħti lura l-fond lil sidien il-kera fi stat tajjeb, u għalhekk hu d-dmir tagħha li tieħu ħsieb li l-fond ma ssirlux ħsara.

8. Meta tqies il-kobor tal-fond, il-ħsara li l-periti tekniċi sabu fil-fond u l-opinjoni li taw, il-qorti ma tarax kif il-konvenuta tista' tippretendi li l-qorti tmur kontra dak li qalu. Il-qorti tikkonkludi li l-fond hu mitluq u fih ħafna ħsara.

9. Il-konvenuta argumentat li l-fond jinstab fl-istat li hu minħabba xogħlijiet li qegħda tagħmel. Il-qorti m'hijiex konvinta li dan hu każ li fil-fond kienu qegħdin isiru *works in progress*. Ir-ritratti preżentati mill-periti tekniċi jagħtu stampa ta' post mitluq u żdingat. Wieħed jista' jitħajjar jargumenta li l-perit John Papagiorcopolo xehed li fid-dar kienu qegħdin isiru xogħlijiet. Pero' fis-seduta tat-23 ta' Marzu, 2018 xehed li sa Ottubru, 2017 il-fond ma kienx tajjeb biex persuna tgħix fih (ara fol. 181). Il-Bord kellu jiddeċiedi a bażi tal-fatti li kellu quddiemu meta kien qiegħed jiddeċiedi l-kawża u mhux f'xi żmien fil-futur. Il-qorti tistqarr ukoll li x-xhud ma kienx konsistenti. F'mument qal li l-fond ma kienx abitabbli u wara ftit qal li kien (ara per eżempju fol. 184). Saħansitra x-xhud qal li kien hemm kamra waħda li kienet qegħda tintuża minn Michael Said fejn kien jorqod. Pero' dan ma setax ikun jafu. Il-perit żied li f'kamra waħda seta' jgħix Said. Il-qorti ma tifhimx kif perit jista' jixhed hekk, meta tqies iċ-ċokon tal-fond u li f'waħda mill-kmamar hemm saqaf ikkundannat. Xhud li għall-qorti kien qiegħed iġib 'il quddiem l-interess personali tal-klijent u mhux li ssir

ġustizzja. Atteġġament li għall-qorti hu inaċċettabbli minn professjonist li għandu jkun jaf aħjar u jikkonvinċi lill-qorti li x-xhud ma kienx oġġettiv.

10. Ir-ritratti li hemm mar-rapport tal-periti nkarigat mill-Bord, huma fihom infushom prova li l-fond ma kienx abitabbli, igħid x'igħid il-perit *ex parte*. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuta argumentat li dak li jidher fir-ritratti li ppreżentaw il-periti tekniċi inkarigati mill-Bord, huma xogħlijiet li fin-natura tagħhom huma benefikati. Il-qorti ma taqbilx. Hu evidenti li l-ftit xogħol li kien sar sa dakinhar tal-aċċess u li jidher fir-ritratti, sar minn *amateur* li m'għandux ideja. Il-katusa li tidher fl-ewwel ritratt a fol. 24 hi l-aqwa prova. Said irid jiftakar li l-fond m'huwiex proprjeta tiegħu u ma kellu l-ebda jedd jagħmel dik il-ħerba.

11. Irriżulta wkoll li l-konvenuta ilha minn Jannar 2015 tgħix fid-dar tal-anzjani b'mod permanenti. Sfortunatament qegħda tbati mid-*dementia*, u Doris Aquilina spjegat kif ma jħalluhiex toħroġ waħedha u tiddependi minn carers tad-dar tal-anzjani li jieħdu ħsiebha. Ix-xhud għamlitha ċara li minħabba l-kundizzjoni tal-konvenuta, ma tistax tgħix waħedha. Hu evidenti li għallinqas sa minn meta daħlet tgħix fid-dar Casa Leone, għandha dipendenza totali fuq dik id-dar. Ma jirriżultax li minn meta daħlet tgħix hemm, kien hemm xi perjodi li matulhom marret tgħix għand familjari tagħha. Hu wkoll evidenti li m'hemm ħadd mill-familja li jista' jdur biha u għalhekk id-dar Casa Leone hu l-uniku rifuġju għaliha.

12. Sar l-argument li l-konvenuta ma tistax tgħix fid-dar minħabba li għadhom għaddejjin ix-xogħlijiet fid-dar, u kif jitlesta tista' tmur lura flimkien ma' *carer*. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:

    i. Il-konvenuta ilha issa iktar minn tlett (3) snin tgħix fid-dar Casa Leone. M'hemm l-ebda prova li tinsab imdejqa;
    ii. Mill-provi rriżulta li l-fond ilu snin twal li m'huwiex abitabbli;
    iii. L-istat mentali tal-konvenuta hu prekarju u m'hemmx dubju li hi persuna vulnerabbli u dipendenti. Il-konvenuta għandha bżonn għajnuna u attenzjoni kontinwa;

iv. Ma tressqux provi li familjari tagħha kienu qegħdin jagħmlu preparamenti sabiex jieħdu lill-konvenuta lura fil-fond oġġett tal-kawża flimkien ma' *carer*. Il-fatt li tkomplew ix-xogħlijiet, m'hijiex prova sodisfaċenti. Il-fond kien u baqa' mhux tajjeb biex persuna tgħix fih, iktar u iktar bil-bżonnijiet speċjali li għandha l-konvenuta;

v. Għall-qorti hu evidenti li n-neputi tal-konvenuta qiegħed jara kif jagħmel biex il-fond ma jitilqux minn taħt idejh;

vi. Ma saret l-ebda prova li l-konvenuta għandha l-mezzi finanzjarji sabiex timpjega *full-time carer* sabiex iddur biha;

13. Il-qorti m'għandha l-ebda dubju li l-fatt li l-konvenuta qegħda tgħix f'dar ta' l-anzjani m'hijiex xi ħaġa temporanja, meqjus ukoll l-istat ta' saħħa tagħha. Said stess xehed li ma kien xejn faċli li tiddaħħal residenti f'Casa Leone. Il-qorti ma tistax temmen li wara dak iż-żmien kollu xi darba, meta tqies il-kundizzjoni ta' saħħa u wara dan iż-żmien kollu, ser terġa tmur tgħix fid-dar oġġett tal-kawża. Ħaġa li għall-qorti m'hijiex realistika meta tqies iċ-ċirkostanzi kollha.

14. Lanqas ma jirriżulta li hemm xi ħaddieħor li skont il-liġi seta' jippretendi xi jedd fuq il-kirja. Michael Said stess f'ittra legali datata 14 ta' Awissu, 2015, iddikjara li, *".... mhux qiegħed jivvanta l-ebda drittijiet fil-konfront tal-kirja tal-fond fuq imsemmi"* (fol. 135).

15. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti ma tqiesx li hemm raġunijiet gravi li jistgħu jwassluha biex ma taqbilx mal-Bord f'dak li qal fir-rigward tal-ewwel kawżali.

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

It-terminu stabbilit mill-Bord għal finijiet ta' żgumbrament jiddekorru mil-lum.

Anthony Ellul.