Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 31/2010

Oliver de Giorgio bħala prokuratur speċjali ta' Imelda Brincat

vs

Albert Stagno Navarro

21 ta' Ottubru 2016.

Permezz ta' rikors ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, Imelda Brincat talbet li tigi awtorizzata ma jgeddidx il-lokazzjoni tal-fond 23, Triq Idmejda, Balzan wara l-iskadenza li kien imiss, li kien mikri lill-intimat billi l-intimat mhux juża l-fond bhala residenza ordinarja tiegħu u fil-fatt ilu ma joqgħod fih għal dawn l-aħħar 4 sa 5 snin u dan bi ksur tal-Artiklu 1555A tal-Kap 16.

L-intimat eċċepixxa li l-fond huwa mikri lilu wara l-mewt ta' ommu Josephine fis-6 ta' Novembru, 2003. Kien jirrikjedi diversi xogħolijiet, fosthom dawk li kienu jitolbu l-intervent tas-sid. L-esponenti kien mar ikellem lis-sid, u infurmaha b'din is-sitwazzjoni, iżda hija infurmatu li mhix f'posizzjoni li tagħmel spejjeż, għaldaqstant l-esponenti wasal f'arrangament mas-sid li huwa jagħmel tali xogħlijiet a spejjez tieghu, bil-mezzi limitati tiegħu u fil-ħin tiegħu. Beda jagħmel tali xogħlijiet, fosthom il-gallarija, il-bieb ta' barra, il-ħajt diviżorju tal-ġnien li tant kien deterjorat li kien hemm il-perikolu li dan l-istess jiġġarraf; il-katusi tad-dranagg u l-ħajt ta' wara tad-dar li jħares fuq il-bitha. Fil-frattemp irriżulta wkoll li anke s-soqfa kellhom bżonn l-attenzjoni, tant li waqa' xriek fil-kcina u għamel xi ħsara. F'dawn iċ-ċirkostanzi, l-esponenti ħass li l-fond lilu mikri kien sar perikolanti u ma setax jibqa' jirrisjedi fih qabel ma jitranġa, għallinqas is-soqfa, allura, l-esponenti kellu temporanjament imur joqgħod għand xi ħbieb tiegħu sakemm ma jsiru tali xogħlijiet.

Permezz ta' sentenza tat-2 t'Ottubru 2004 il-Bord laqa' t-talba.

L-intimat appella, bl-aggravju li l-konklużjoni tal-Bord li abbanduna l-fond hi żbaljata. Ma kellu l-ebda ħsieb jabbanduna l-fond tant li qabel ma waqa' xriek fil-kċina għamel tiswijiet anke mhux ta' natura ordinarja. Dan minkejja li dawn jispettaw lis-sid li rrifjutat li tagħmilhom, u li b'danakollu huwa beda jagħmel bil-mezzi limitati tiegħu. Kien għalhekk li kien kostrett jallontana

temporanjament mill-fond.

Ir-rikorrenti wieġbet li r-rikors tal-appell huwa mimli b'asserzjonijiet mhux ippruvati u oħrajn kontradetti.

Konsiderazzjoni.

Sid il-kera pproponiet din il-kawża għaliex issostni li:

"l-intimat mhux juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u fil-fatt ilu ma joqgħod fih għal dawn l-aħħar 4 sa 5 snin." (fol. 1).

L-appellant ammetta li m'huwiex igħix fil-fond oġġett tal-kawża (fol. 17). Pero' jsostni li kellu jitlaq minn hemm minħabba li l-fond jinsab fi stat perikoluż. Meta r-rikorrent telaq mill-fond ma jirriżultax li kien hemm periklu fil-fond. Fatt li hu stess jaċċetta (fol. 18). Ovvjament wara li waqa' wieħed mix-xorok tas-saqaf tal-kċina, kien hemm periklu.

L-appellant xehed ukoll li kien beda jagħmel xi xogħlijiet fil-fond, bħal tiswija tal-ħajt tal-ġnien u drenaġġ. Madankollu ma ġabx provi ta' fhix eżatt kien jikkonsisti x-xogħol li qal li sar, meta sar, kemm kien jiswa u lil min qabbad biex jagħmlu. Mir-ritratti mehmuża mar-rapport tal-membri tekniċi (fol. 28-66), hu evidenti li l-fond ilu għal snin twal fi stat ta' abbandun totali u li l-appellant ma kienx qiegħed jagħmel xogħlijiet fih. Il-qorti taqbel perfettament mal-Bord meta qal:

"Iżda fil-każ odjern, l-intimat altru li mar joqgħod għand ħaddieħor perjodikament għaliex ġia ilu jirrisjedi għand il-ħbieb tiegħu mill-2005 sal-lum, u minn dakinhar ma għamel xejn biex juri li għandu ħsieb jirritorna fil-fond de quo, mqarr tfarfira jew ħasla tal-fond kultant."

F'nota li ppreżentaw il-periti tekniċi nkarigati mill-Bord, jingħad:

"Fil-wc, hemm waħda mix-xorok waqgħet mal-art u t-travu tal-ħadid li kien jinsab fuqha ġie espost dan it-travu jinsab taħt il-banju fit-tieni sular (first floor)

Ir-raġuni illi waħda mix-xorok waqgħet kienet minħabba 'l fatt illi t-travu tal-ħadid ixxarrab bl-ilma, issaddad u espanda u waqgħa x-xorok l-isfel.

L-ilma li kkawża l-ħsara ġejja mis-sistema li ġiet installata fil-kamra tal-banju. ***Il-ħsara rriżultat minħabba nuqqas ta' manutenzjoni."***

Il-perit Patrick Camilleri, perit *ex parte* nkarigat mill-appellant, xehed li x-xorok waqa' minħabba li ċċaqlaq il-bini. Il-qorti ma temminx u tqies iktar kredibbli l-fehma tal-periti teknici nkarigati mill-Bord. Dan iktar u iktar meta rriżulta li t-travu kien imsaddad, li kif qalu l-membri tekniċi tal-Bord jindika perkolazzjoni ta' ilma mill-banju. Fatt li għall-qorti jfisser li oġġettivament l-appellant kellu jkun jaf bih ġialadarba l-perkolazzjoni tal-ilma ttebba' s-saqaf

tal-kċina. Il-perit Camilleri stess xehed:

"Naqbel kif qed ikun suġġerit illi mal-ewwel sinjal ta' problema fix-xorok, dawn jatuk żmien biżżejjed biex tagħmel riparazzjonijiet u ma tħallix li jiġri dak li ġara fil-każ odjern." (fol. 132).

Dawn l-osservazzjonijiet jwasslu lill-qorti biex tikkonkludi li t-tgħarriq li sar għal dak li jirrigwarda x-xorok kien responsabbilta' tal-appellat, u għalhekk m'għandux jedd li jargumenta li l-allontament mid-dar kien ġustifikat minħabba ċirkostanza li ma kellux kontroll fuqha. Għall-qorti l-appellant tilef kull interess fil-fond, tant li wara li waqa' wieħed mix-xorok m'għamel xejn. Fatt li ma jindikax li l-fond hu l-uniku residenza tiegħu, kif qal li hu[1]. Min ikun ġenwinament irid jibqa' jgħix ġo fond mhux ser jaqta' qalbu minn xorok wieħed li waqa'. Saħansitra għalkemm l-appellant qal li kien kostrett li temporanjament imur igħix għand ħbieb, ma qalx min huma u lanqas ressaqhom bħala xhieda biex jikkoraboraw il-verzjoni li ta. Fir-ritratt numru 14 (fol. 41) jidher bank għadu mimli materjal li waqa' mis-saqaf. L-appellant lanqas biss indenja ruħu jnaddaf. Fuq bażi ta' probabilta' l-appellant kien ilu li telaq mill-fond sa mis-sena 2004, is-sena meta kien sospiż is-servizz tad-dawl fil-fond. Oliver de Giorgio stess kkonferma tali fatt (ara paragrafu 8 tad-dikjarazzjoni ġuramentata). Fl-1 ta' Marzu 2010 l-appellata ppreżentat il-kawża, li jfisser li kien hemm perjodu ta' mill-inqas ħames snin li l-kerrej telaq mill-fond u mar iġħix band'oħra. M'hemmx provi ċari li matul dan il-perjodu kien għallinqas ikkomunika ma' sid il-kera u għarrafha b'dak li ġara. L-appellant lanqas ma ndenja ruħu li jħallas l-arretrati tal-kontijiet tad-dawl, ilma u telefon. Fil-fatt fit-30 ta' Ġunju 2005 is-servizz tat-telefon tneħħa peress li l-kontijiet baqgħu ma tħallsux. Fil-kaz tas-servizzi tad-dawl u ilma, dawn ġew sospiżi wkoll minħabba li ma tħallsux il-kontijiet[2]. Saħansitra jirriżulta li minn April 2006 lanqas biss ma ndenja ruħu jħallas il-kera (ara affidavit ta' Oliver de Giorgio, fol. 77). Ċirkostanzi li jkomplu jagħtu lill-qorti x'tifhem li l-inkwilin ġie jaqa' u jqum mir-responsabbiltajiet tiegħu u tilef l-interess fil-fond. Saħansitra mill-affidavit ta' Oliver de Giorgio jirriżulta kif meta telaq mill-fond ma ħalla l-ebda traċċa fejn mar u kien biss wara li bdiet il-kawża li għamel kuntatt max-xhud (fol. 78). Il-qorti lanqas ma taqbel mal-appellant li telaq mill-fond temporanjament. Meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad hawn fuq kif ukoll li issa għaddew iktar minn għaxar (10) snin minn meta telaq mill-fond, il-qorti tkompli ssaħħaħ il-fehma li l-appellant abbanduna l-fond għal kollox u qiegħed sempliċiment jieħu ċans forsi tiġih tajba.

Din il-Qorti tinnota li r-rikors tal-appell huwa sostanzjalment ripetizzjoni tal-eċċezzjonijiet ta' natura fattwali li saru quddiem il-Bord li kkunsidrahom u

---

[1] Fir-rikors tal-appell qal: *"Illi l-fond de quo huwa l-unika residenza tal-intimat appellanti, li ma għandux post ieħor fejn jirrisjedi u dan l-istess kostrett imur joqgħod għand ħbieb tiegħu għal raġunijiet speċjali."* (fol. 3).

[2] Ara deposizzjoni ta' Michael Buttigieg (fol. 87). Il-Bord qal sew li: *"L-intimat ma kien baqagħlu l-ebda konnessjoni mal-fond, la kellu servizz ta' dawl, ilma u telefon għaliex ma kienx iħallas il-kontijiet."*

ċaħadhom. Wara li eżaminat mill-ġdid il-provi kollha, bla eżitazzjoni tikkonkludi li ma ssib xejn ta' sustanza li jinklinaha biex tiddisturba l-apprezzament tal-provi tal-Bord. Il-fond ilu s-snin abbandunat. Il-perjodu twil ta' allontanament mill-post ċertament ma kienx meħtieġ fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. Hu magħruf li din il-Qorti ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-Bord fl-apprezzament tal-provi jekk mhux ghal raġunijiet serji sabiex tikkoreġi żball manifest li jekk ma jiġix tempestivament korrett ikun sejjer jikkawża inġustizzja ċara lil xi parti. Raġunijiet li ma jokkorrux fis-sentenza appellata.

Għaldaqstant l-appell qiegħed jiġi miċħud u s-sentenza tal-Bord ikkonfermata. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellant. Tiffissa terminu ta' tletin (30) jum mil-lum ghall-iżgumbrament.

Anthony Ellul.