QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 25 ta' April 2017

Numru 1

Rikors Nru. 31/2010

Oliver de Giorgio bhala prokuratur specjali ta' Imelda Brincat
vs
Albert Stagno Navarro

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni ta' Albert Stagno Navarro mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tal-21 ta' Ottubru 2016 u dan a bazi tal-artikolu 811(e), (f), (g) u (l) tal-Kap. 12;

Rat ir-risposta ta' Oliver de Giorgio noe li eccepew li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell hi gusta u ma hemmx lok ghal ritrattazzjoni kif qed jallega Stagno Navarro;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell li minnha qed issir ir-ritrattazzjoni li tghid hekk:

Konsiderazzjoni.

Sid il-kera pproponiet din il-kawza ghaliex issostni li:
“l-intimat mhux juza l-fond bhala residenza ordinarja tieghu u fil-fatt ilu ma joqghod fih ghal dawn l-ahhar 4 sa 5 snin.” (fol. 1).

L-appellant ammetta li m’huwiex ighix fil-fond oggett tal-kawza (fol. 17). Pero’ jsostni li kellu jitlaq minn hemm minhabba li l-fond jinsab fi stat perikoluz. Meta r-rikorrent telaq mill-fond ma jirrizultax li kien hemm periklu fil-fond. Fatt li hu stess jaccetta (fol. 18). Ovvjament wara li waqa’ wiehed mix-xorok tas-saqaf tal-kcina, kien hemm periklu.

L-appellant xehed ukoll li kien beda jaghmel xi xoghlijiet fil-fond, bhal tiswija tal-hajt tal-gnien u drenagg. Madankollu ma gabx provi ta’ fhix ezatt kien jikkonsisti x-xoghol li qal li sar, meta sar, kemm kien jiswa u lil min qabbad biex jaghmlu. Mir-ritratti mehmuza mar-rapport tal-membri teknici (fol. 28-66), hu evidenti li l-fond ilu ghal snin twal fi stat ta’ abbandun totali u li l-appellant ma kienx qieghed jaghmel xoghlijiet fih. Il-qorti taqbel perfettament mal-Bord meta qal:
“Izda fil-kaz odjern, l-intimat altru li mar joqghod ghand haddiehor perjodikament ghaliex gia ilu jirrisjedi ghand il-hbieb tieghu mill-2005 sal-lum, u minn dakinhar ma ghamel xejn biex juri li ghandu hsieb jirritorna fil-fond de quo, mqarr tfarfira jew hasla tal-fond kultant.”

F’nota li pprezentaw il-periti teknici nkarigati mill-Bord, jinghad:
“Fil-wc, hemm wahda mix-xorok waqghet mal-art u t-travu tal-hadid li kien jinsab fuqha gie espost dan it-travu jinsab taht il-banju fit-tieni sular (first floor)
Ir-raguni illi wahda mix-xorok waqghet kienet minhabba ‘l fatt illi t-travu tal-hadid ixxarrab bl-ilma, issaddad u espanda u waqgha x-xorok l-isfel.
L-ilma li kkawza l-hsara gejja mis-sistema li giet installata fil-kamra tal-banju. Il-hsara rrizultat minhabba nuqqas ta’ manutenzjoni.”

Il-perit Patrick Camilleri, perit ex parte nkarigat mill-appellant, xehed li x-xorok waqa’ minhabba li ccaqlaq il-bini. Il-qorti ma temminx u tqies iktar kredibbli l-fehma tal-periti teknici nkarigati mill-Bord. Dan iktar u iktar meta rrizulta li t-travu kien imsaddad, li kif qalu l-membri teknici tal-Bord jindika perkolazzjoni ta’ ilma mill-banju. Fatt li ghall-qorti jfisser li oggettivament l-appellant kellu jkun jaf bih gialadarba l-perkolazzjoni tal-ilma ttebba’ s-saqaf tal-kcina. Il-perit Camilleri stess xehed:
“Naqbel kif qed ikun suggerit illi mal-ewwel sinjal ta’ problema fix-xorok, dawn jatuk zmien bizzejjed biex taghmel riparazzjonijiet u ma thallix li jigri dak li gara fil-kaz odjern.” (fol. 132).

Dawn l-osservazzjonijiet jwasslu lill-qorti biex tikkonkludi li t-tgharriq li sar ghal dak li jirrigwarda x-xorok kien responsabbilta’ tal-appellat, u ghalhekk m’ghandux jedd li jargumenta li l-allontament mid-dar kien gustifikat minhabba cirkostanza li ma kellux kontroll fuqha. Ghall-qorti l-appellant tilef kull interess fil-fond, tant li wara li waqa’ wiehed mix-xorok m’ghamel xejn. Fatt li ma jindikax li l-fond hu l-uniku residenza

tieghu, kif qal li hu[1]. Min ikun genwinament irid jibqa' jghix go fond mhux ser jaqta' qalbu minn xorok wiehed li waqa'. Sahansitra ghalkemm l-appellant qal li kien kostrett li temporanjament imur ighix ghand hbieb, ma qalx min huma u lanqas ressaqhom bhala xhieda biex jikkoraboraw il-verzjoni li ta. Fir-ritratt numru 14 (fol. 41) jidher bank ghadu mimli materjal li waqa' mis-saqaf. L-appellant lanqas biss indenja ruhu jnaddaf. Fuq bazi ta' probabilta' l-appellant kien ilu li telaq mill-fond sa mis-sena 2004, is-sena meta kien sospiz is-servizz tad-dawl fil-fond. Oliver de Giorgio stess kkonferma tali fatt (ara paragrafu 8 tad-dikjarazzjoni guramentata). Fl-1 ta' Marzu 2010 l-appellata pprezentat il-kawza, li jfisser li kien hemm perjodu ta' mill-inqas hames snin li l-kerrej telaq mill-fond u mar ighix band'ohra. M'hemmx provi cari li matul dan il-perjodu kien ghallinqas ikkomunika ma' sid il-kera u gharrafha b'dak li gara. L-appellant lanqas ma ndenja ruhu li jhallas l-arretrati tal-kontijiet tad-dawl, ilma u telefon. Fil-fatt fit-30 ta' Gunju 2005 is-servizz tat-telefon tnehha peress li l-kontijiet baqghu ma thallsux. Fil-kaz tas-servizzi tad-dawl u ilma, dawn gew sospizi wkoll minhabba li ma thallsux il-kontijiet[2]. Sahansitra jirrizulta li minn April 2006 lanqas biss ma ndenja ruhu jhallas il-kera (ara affidavit ta' Oliver de Giorgio, fol. 77). Cirkostanzi li jkomplu jaghtu lill-qorti x'tifhem li l-inkwilin gie jaqa' u jqum mir-responsabbiltajiet tieghu u tilef l-interess fil-fond. Sahansitra mill-affidavit ta' Oliver de Giorgio jirrizulta kif meta telaq mill-fond ma halla l-ebda tracca fejn mar u kien biss wara li bdiet il-kawza li ghamel kuntatt max-xhud (fol. 78). Il-qorti lanqas ma taqbel mal-appellant li telaq mill-fond temporanjament. Mehud in konsiderazzjoni dak li nghad hawn fuq kif ukoll li issa ghaddew iktar minn ghaxar (10) snin minn meta telaq mill-fond, il-qorti tkompli ssahhah il-fehma li l-appellant abbanduna l-fond ghal kollox u qieghed sempliciment jiehu cans forsi tigih tajba.

1 Fir-rikors tal-appell qal: "Illi l-fond de quo huwa l-unika residenza tal-intimat appellanti, li ma ghandux post iehor fejn jirrisjedi u dan l-istess kostrett imur joqghod ghand hbieb tieghu ghal ragunijiet specjali." (fol. 3).

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

Din il-Qorti tinnota li r-rikors tal-appell huwa sostanzjalment ripetizzjoni tal-eccezzjonijiet ta' natura fattwali li saru quddiem il-Bord li kkunsidrahom u cahadhom. Wara li ezaminat mill-gdid il-provi kollha, bla ezitazzjoni 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 certament ma kienx mehtieg fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz. Hu maghruf li din il-Qorti ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-Bord fl-apprezzament tal-provi jekk mhux ghal ragunijiet serji sabiex tikkoregi zball manifest li jekk ma jigix

[1] Fir-rikors tal-appell qal: "Illi l-fond de quo huwa l-unika residenza tal-intimat appellanti, li ma ghandux post iehor fejn jirrisjedi u dan l-istess kostrett imur joqghod ghand hbieb tieghu ghal ragunijiet specjali." (fol. 3)

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

> tempestivament korrett ikun sejjer jikkawza ingustizzja cara lil xi parti. Ragunijiet li ma jokkorrux fis-sentenza appellata.
>
> Ghaldaqstant l-appell qieghed jigi michud u s-sentenza tal-Bord ikkonfermata. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-appellant. Tiffissa terminu ta' tletin (30) jum mil-lum ghall-izgumbrament.

Ikkunsidrat

L-aggravji ta' Stagno Navarro sabiex tigi mhassra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Ottubru 2016 huma s-segwenti:

1. li saret applikazzjoni hazina tal-ligi (art. 811(e) tal-Kap. 12) ghal kaz peress illi din kienet kirja ta' qabel l-1995 u ghaliha messu gie applikat il-Kap. 69 artikolu 8(1) abbinat mal-artikolu 9 ghal finijiet ta' talba ta' zgumbrament minn abitazzjoni ghal nuqqas ta' uzu bili din hi l-ligi specjali li tirregola kirjiet protetti. Mentri l-Qorti tal-Appell applikat l-artikolu 1555A tal-Kap. 16 li ma jirregolax il-fattispecie ta' dan il-kaz izda kirjiet ta' abitazzjoni maghmula wara l-1995. Il-Qorti ibbazat ruhha fuq it-talba attrici li kienet wahda bazata fuq ligi erronja u jekk ghal grazzja tal-argument jitqies li l-Qorti applikat l-artikolu 1555A tal-Kap. 16 mhux ibbazat fuq it-talba attrici allura tali sentenza tkun giet moghtija fuq haga mhux imdahhla fit-talba u moghti izjed minn dak li ntalab a bazi tal-artikolu 811(b) u (g) tal-Kap. 12;

2. is-sentenza hi effett ta' zball li jidher mill-atti (art. 811(l) tal-Kap. 12) billi hu pacifiku li l-appellant wasal f'arrangament mas-sid biex jaghmel xoghlijiet riparatorji bil-mezzi tieghu u fil-hin tieghu u li sussegwentement irrizultaw xoghlijiet ohra ta' natura straordinarja u billi l-fond mhux kbir kien hemm l-esigenzi li irrendew il-fond inabitabbli sakemm isiru r-riparazzjonijiet. Il-Qorti qieset dawn il-fatti bhala inezistenti u bbazat is-sentenza taghha fuq dan l-izball.

L-ewwel aggravju

Stagno Navarro jilmenta principalment f'dan l-aggravju li l-Qorti tal-Appell applikat il-ligi hazina ghal kaz. Dan l-artikolu jghid hekk:

> 811(e) jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin; ghall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, fil-kaz biss li d-decizjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata,

> ma tkunx skont il-ligi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat decizjoni

Illi, dan premess u precizat, japplika ghall-kaz odjern dak illi qalet dina l-Qorti, diversament komposta, fis-segwenti silta mis-sentenza taghha tat-tlieta (3) ta' Gunju, 1994 fil-kawza fl-ismijiet **Reginald Micallet et noe vs Godwin Abela et noe** ghar-rigward tal-artikolu 811(e) tal-Kap. 12:

> '… biex jigi deciz jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, il-fatti tal-kawza ma jistghux jigu ezaminati mill-gdid. Lanqas jistghu jigu vvalutati jew interpretati b'mod iehor, ghajr kif gew ivvalutati u interpretati fis-sentenza attakkata. Ikun hemm lok ghar-rittrattazzjoni fuq dan il-motiv jekk, fuq dawk il-fatti kif jirrizultaw ippruvati, ikun jidher li l-Qorti applikat disposizzjoni tal-ligi flok dispozizzjoni ohra li kellha proprjament tigi applikata. Jekk jirrizulta li s-sentenza impunjata tkun applikat il-ligi korretta ghall-fatti tal-kaz, xorta wahda ma hemmx lok ghal ritrattazzjoni fuq il-motiv tas-subinciz (e) nonostante li l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti lil dik il-ligi tkun skorretta. Biex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-ligi l-hazina ghall-kaz, u mhux li applikat il-ligi t-tajba b'mod hazin'. (Ara **AIC Joseph Barbara vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici**, App 17/2/2003; Appell 5 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet **Guido J. Vella A&CE v. Dottor Emanuel Cefai LL.D.**, App. 27/3/2003; **Commonwealth Educational Society Limited v. Adriana Camilleri**, App. 2/6/2003; u **Charles Michael Gauci v. Alfred Vella pro et noe et**, App. 10/10/2003).

Jirrizulta mix-xiehda ta' Carmen de Giorgio mart Oliver de Giorgio illi l-fond kien ilu mikri lil omm Stagno Navarro xi sebghin sena u l-kera nqalbet fuqu wara l-mewt ta' ommu. Albert Stagno Navarro jixhed illi ommu mietet fl-2003.

Skond id-disposizzjonijiet transitorji tal-Att X tal-2009:

> **39.**(1) Il-kirjiet li kienu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, li jkunu ghadhom fis-sehh fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqghu jigu regolati mil-ligijiet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, minbarra ghal dak li jinsab fid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti maghmula in forza tal-emendi introdotti b'dan l-Att.

Din id-dispozizzjoni transitorja taghmilha cara illi kirijiet ta' qabel l-1995 jibqghu regolati mill-Kap. 69 hlief fejn il-partijiet rilevanti tal-Kodici Civili f'dak li jirrigwarda kirjiet tit-Titolu IX Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kap. 16 jitqiesu applikabbli wkoll wara l-1 ta' Jannar 2010.

Dan ifisser illi l-artikoli rigward il-kera fil-Kodici Civili huma applikabbli safejn pero l-istess ligi civili ddikjarathom applikabbli ghal kirijiet ta' qabel l-1995 flimkien mal-applikazzjoni de iure tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 li hu l-ligi specjali li tirregola l-ligijiet ta' qabel l-1995.

Hekk per ezempju l-artikolu 1531B tal-Kap. 16 jghid illi kuntratti ta' kera maghmula qabel l-1 ta' Gunju 1995 jibqghu regolati bil-ligi applikabbli qabel dik id-data hlief ghal artikoli 1531(c) sa (k) li jibdew japplikaw ukoll wara l-1 ta' Jannar 2010. Dawn is-subartikoli ma jeffettwawx il-mertu tal-aggravju.

L-istess jinghad ghall-artikolu 1555A(2) li jistipula:

> Fejn inkwilin ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju, 1995 jigi rikoverat fi sptar jew f'dar tal-anzjani, fejn l-istituzzjoni ticcertifika jew fejn jirrizulta b'mod konklussiv li l-istess inkwilin ghandu dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni, il-kirja ta' dak il-fond ghandha tigi trasferita lil persuna kif indikata fl-artikolu 1531F

Dan is-subartikolu qed jirreferi ghal zewg kazijiet specifici ta' nuqqas ta' uzu u jabbinawh ghal kirijiet ta' qabel l-1995. Pero dan is-subartikolu mhux ir-regola generali stabbilita fl-artikolu 1555A(1) li jghid hekk:

> Fil-kaz ta' dar ghall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' uzu ghall-abitazzjoni ghal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bhala uzu hazin tal-haga mikrija skond l-artikolu 1555:
> Izda meta persuna ma tkunx uzat il-fond mikri lilha minhabba li hija kienet temporanjament assenti mill-fond minhabba f'xoghol, studji jew kura medika, dan ma jitqiesx bhala uzu hazin.

Dan l-artikolu jirreferi fil-fatt ghall-artikolu 1555 liema artikolu mhux wiehed minn dawk li gie dikjarat applikabbli ghal kirijiet ta' qabel l-1995 u kwindi tibqa' tapplika r-regola tan-non uso jew bdil ta' uzu kif misjub fil-Kap. 69 ghal kirjiet bhal dan sub iudice fejn is-sid qed jallega l-abbandun tal-fond da parti tal-inkwilin u mhux ghax qieghed fi sptar jew f'dar tal-anzjani.

Jirrizulta illi t-talba lil Bord ghal zgumbrament ta' Stagno Navarro saret a bazi tal-artikolu 1555A tal-Kap. 16. Ma sar ebda lment dwar dan mill-istess Stagno Navarro u kemm is-sentenza tal-Bord u tal-Qorti tal-Appell saret a bazi ta' dan l-artikolu tal-ligi.

Hi l-fehma tal-Qorti illi nonostante li l-kwistjoni legali ma tqajmitx hlief f'dan l-istadju, il-Qorti tqis illi dan l-artikolu ma japplikax ghal fattispecie tal-kaz ghax il-ligi li tirregola l-izgumbrament ta' inkwilin bhal Stagno Navarro a bazi ta' non uzu tal-fond minhabba abbandun hu l-Kapitolu 69 u l-artikoli relevanti ghal zgumbrament cioe l-artikolu 8(1) u 9 tal-istess ligi. Il-Kap. 69 u l-Kap. 16 ma jaghmlux l-artikolu 1555A(1) applikabbli ghal kirjiet ta' abitazzjoni li sehhew qabel l-1995 u ghadhom in vigore u ghalhekk il-ligi applikata biex tigi deciza l-kawza fuq il-premessa maghmula hu errat u l-konsiderazzjonijiet maghmula a bazi ta' dan l-artikolu huma wkoll errati.

Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tar-ritrattat li z-zewg ligijiet huma l-istess fl-applikazzjoni tal-principji li jirregolaw in-non uso ta' fond. Din hi kwistjoni ta' interpretazzjoni tal-artikolu rilevanti tal-ligi applikabbli u f'dan il-kaz il-ligi applikabbli hu l-Kap. 69 u mhux il-Kap. 16.

Decide

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' t-talba tal-appellanti u tiddikjara li l-Qorti tal-Appell applikat ligi hazina ghal kaz in ezami a bazi tarl-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 u b'hekk qed thassar is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Ottubru 2016 fl-ismijiet premessi u terga' tappunta l-appell ghas-smigh mill-gdid. Spejjez ghall-appellat.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur