QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 20 ta' Gunju, 2002.

Numru

Rikors numru 150B/95

Nazzareno Agius u Rita konjugi Agius u b'digriet tas-26 ta' Ottubru 1999 stante l-mewt ta' Nazzareno il-gjudizzju gie trasfuz fl-istess Rita Agius u John Agius.

vs

Anthony u Angela konjugi Bonnici.

Il-Qorti;

1. B'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera r-rikorrenti wara li ppremettew illi huma sid il-kera ta' dar 36 Patri Marjanu Vella Street, Sliema, bil-kera ta' Lm8.40 (tmien liri u erbghin centezmu) kull sitt xhur l-ahhar skadenza ghalqet fit-30 ta' Settembru 1995 ; u li dan il-fond kien mikri lil Rose Camilleri omm Angela Bonnici li mietet fl-24 ta' Settembru 1995 u l-kera giet offruta mill-intimati, rifjutata mill-esponenti liema post l-esponenti ghandhom bzonn ghall-uzu taghhom personali ta' familthom; u li dan il-fond jigi taht u kien jifforma parti mir-residenza tal-

istess esponenti u ghalhekk iridu jghaqqduh ; u li l-intmati ghandhom fond iehor proprjeta' taghhom The Village, St. Julians ; talbu l-Onorabbli Bord jiffissa zmien qasir u perentorju sabiex l-intimati jirrilaxxaw il-pussess tal-fond f'idejn l-esponenti ghar-ragunijiet premessi.

IR-RISPOSTA TA' L-INTIMATI

2. L-intimati eccepew illi huma kienu ilhom jghixu ma' Rose Camilleri, li tigi omm Angela Bonnici, minn xi tmien snin 'l hawn, u effettivament kienu jghixu maghha fiz-zmien tal-mewt taghha, u ghaldaqstant ghandhom jigu rikonoxxuti bhala l-kerrejja l-godda kif titlob il-ligi ; u illi l-allegazzjonijiet kontenuti fl-istess rikors huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza tal-25 ta' Settembru 2001, il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda li peress illi waqt dawn il-proceduri r-rikorrent Nazzareno Agius miet, ma jistax jinghad li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond, u peress illi l-Bord irid jikkonsidra c-cirkostanzi ta' llum, il-bzonn irid jipperdura sat-tmiem tal-proceduri, u billi r-rikorrenti ma ppruvawx li llum ghandhom bzonn il-fond, il-Bord qed jichad it-talba taghhom. Illi fl-istess sentenza l-Bord kompla biex jghid illi l-intimati kellhom dar mibnija minnhom skond il-htigijiet taghhom li bieghuha waqt il-proceduri u li kieku ma sehhitx il-mewt tar-rikorrent din l-imgieba kien ikollha piz

determinanti fl-ezitu tal-kawza, ghalhekk xieraq li l-ispejjez tal-kawza jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

L-APPELL TAR-RIKORRENTI

4. Ir-rikorrenti hassew ruhhom aggravati minn din id-decizjoni u ghalhekk interponew appell minnha quddiem din il-Qorti ta' l-Appell fuq l-aggravji li gejjin :-

Illi fl-ewwel lok, l-esponenti ma jaqblux ma' din id-decizjoni fis-sens illi wiehed mir-rikorrenti, Nazzareno Agius, miet fil-5 ta' Lulju 1999, mentri l-provi f'din il-kawza kienu nghalqu, u l-kawza kienet giet differita ghas-sentenza ferm qabel din id-data. Illi l-fatt illi l-kawza damet izjed minn sentejn u nofs sabiex tigi deciza m'ghandu bl-ebda mod jaghti zvantagg daqshekk ingust lir-rikorrenti, li wara kollox ma kellhom ebda kontroll fuq din is-sitwazzjoni. Id-dewmien fil-proceduri m'ghandux jivvantaggja parti jew ohra, u ghall-inqas dan ghandu jkun fattur newtru u mhux wiehed li – oltre l-izvantagg fid-dewmien minnu nnifsu li jipposponi li r-rikorrenti jiehdu d-drittijiet taghhom b'mod mghaggel – addirittura jwassal biex ukoll itellifhom il-kawza.

Huwa minnu li r-rikorrent Nazzareno Agius kien xehed li kellu bzonn jiehu l-fond in kwistjoni lura ghaliex kellu bzonnu stante li dan il-fond jifforma parti mid-dar tieghu, u huwa ezattament il-pjan terren tal-istess dar, u li kien ried jghaqqad dan il-fond mad-dar tieghu minhabba li kellu

indisposizzjoni f'riglejh u ma setghax jitla' turgien. Il-fatt li spicca biex miet waqt li qed jistenna sentenza mill-Qorti izjed u izjed juri kemm kien rejali w imminenti l-bzonn li jirriprendi l-fond in kwistjoni. Jibqa' l-fatt pero' illi kemm meta saret il-kawza kif ukoll sa meta l-kawza giet differita ghas-sentenza, u effettivament sad-data tal-mewt tar-rikorrent Nazzareno Agius, il-bzonn tar-rikorrenti li jirriprendu l-fond de quo kien verament jezisti u gie ppruvat skond il-ligi.

Gara li waqt li r-rikorrenti l-ohra Rita Agius, mart Nazzareno Agius, kienet qed tistenna l-ezitu tal-kawza, l-kundizzjoni fizika taghha wkoll iddeterjorat u spiccat fl-istess sitwazzjoni tal-mejjet zewgha Nazzareno Agius, u cioe' bl-istess bzonnijiet ezatt tieghu li tirriprendi l-fond in kwistjoni lura, minhabba ragunijiet ta' sahha.

Illi fit-tieni lok, allavjolja l-Bord ghogbu jsemmi, fl-ahhar parti tad-decizjoni tieghu, l-fatt illi l-intimati kellhom dar mibnija minnhom, proprjeta' taghhom, u li qabdu u bieghu l-istess dar f'nofs il-proceduri, baqa' biex ikkonkluda illi "*li kieku ma sehhitx il-mewt tar-rikorrent, din l-imgieba kien ikollha piz determinanti fl-ezitu tal-kawza.*"

Illi bir-rispett kollu l-esponenti ma jaqblux ma' dan ir-ragunament tal-Bord. Ir-rikors quddiem il-Bord kien ibbazat fuq zewg kawzali, u cioe' l-ewwel illi r-rikorrenti kellhom bzonn jirriprendu l-fond ghall-uzu taghhom personali u ta' familthom, u t-tieni li l-intimati ghandhom fond iehor proprjeta' taghhom f'The Village, St. Julians.

Illi l-fatt li l-intimati kellhom din id-dar l-ohra mibnija minnhom bilfors kellu jkollu piz fuq l-ezitu tal-kawza, u kellu jittiehed in konsiderazzjoni mill-Bord irrespittivament mill-kwistjoni tal-mewt tar-rikorrenti Nazzareno Agius. Minflok, il-Bord iddecieda li minhabba l-imgieba ta' l-intimati li konvenjentement bieghu din id-dar fil-mori tal-kawza, huma kellhom biss ibaghtu nofs l-ispejjez tal-kawza.

Illi meta gie pprezentat ir-rikors quddiem il-Bord, il-kawzali ghar-ripreza tal-fond de quo kienet altru milli fondata, u cioe' li l-intimati kellhom fond iehor ghall-abitazzjoni taghhom, bi proprjeta'. Irrizulta pero' li wara xi sentejn il-kawza kienet ilha miexja, l-intimati ddecidew li jbieghu dan il-post f'San Giljan li kienu bnew. Illi l-intimati kienu jafu li qed issir kawza ta' zgumbrament kontra taghhom u ghalhekk qatt ma jmesshom hadu r-riskju li jbieghu d-dar il-gdida li kienu bnew ghalihom stess. Il-fatt li l-intimati bieghu din id-dar ma jistax ikun ta' vantagg ghalihom, kif fil-fatt irrizulta mis-sentenza moghtija mill-Bord.
Illi l-intimati fil-fatt hadu vantagg mid-dewmien li akkompanja s-smiegh tal-kawza biex wara sentejn li bdiet il-kawza eliminaw il-kawzali principali ghall-izgumbrament billi biegh din id-dar taghhom f'San Giljan, ovvjament bi profitt u baqghu jghixu fid-dar li ghandhom bil-kera baxxa.

Illi bir-rispett kollu, l-Bord kellu jiddeciedi l-kawza fuq il-fatti kif kienu meta saret il-kawza u mhux kif isiru snin wara, meta l-intimati hadu vantagg tad-dewmien fis-smiegh tal-kawza u rnexxielhom icaqalqu l-

lasti billi jnezzghu lir-rikorrenti minn kawzali li zgur kienet tezisti meta giet intavolata l-kawza. Minflok il-Bord fis-sentenza tieghu, allavolja jidher li ma jaqbilx ma' *'l-imgieba'* tal-intimati f'dan ir-rigward ghazel biss li jgieghlhom ihallsu biss nofs l-ispejjez tal-kawza.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata tal-25 ta' Settembru 2001, billi tilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond 36 Patri Marjanu Vella Street, Sliema, u tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati appellati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellati.

<u>IR-RISPOSTA TAL-APPELL TAL-INTIMATI</u>

5. L-intimati appellati wiegbu hekk :-

Illi s-sentenza tal-25 ta' Settembru 2001 hija gusta u timmerita konferma.

Illi huwa pacifiku li l-provi li ressqu l-appellanti fil-Prim'Istanza kienu jikkoncernaw il-bzonn o meno ta' Nazzareno Agius li miet waqt il-mori tal-kawza. Illi huwa pacifiku wkoll li l-bzonn bhala fattur determinanti fid-decizjoni ghandu jkompli tul il-kawza kollha inkluz lejliet is-sentenza. F'dan ir-rigward, l-esponenti jaghmlu referenza ghas-sentenza deciza mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Novembru 1993 fl-ismijiet Vincent Azzopardi et vs George Tanti fejn il-mewt tar-rikorrent, u l-bdil

konsegwenti fic-cirkostanzi gie mehud in konsiderazzjoni nononstante li huwa miet ftit xhur qabel ma gie deciz l-appell. (Ara wkoll App. Civ. George Parnis vs Anthony Abdilla deciza fis-6 ta' Mejju 1991).

Illi ma gew ipprezentati ebda provi li l-appellanta Rita Agius u/jew John Agius kellhom bzonn imqar fi grad ragonevoli li jirriprendu l-fond.

Illi l-kawza thalliet ghas-sentenza fis-7 ta' April 1999 pero' l-mewt ta' Nazzareno Agius giet irrapportata lill-Bord permezz ta' nota fit-23 ta' April 1999 mill-appellati waqt li t-talba ghat-trasfuzzjoniji tal-gudizzju sar mill-appellanti fil-21 ta' Ottubru 1999 u l-gudizzju gie trasfuz fil-15 ta' Dicembru 1999. Irrizulta fis-6 ta' Frar 2001 li l-Bord tekniku ma kienx esplicita' l-inkarigu tieghu u l-kawza giet differita ghall-ezami tar-rapport ghall-14 ta' Marzu 2001. Kien wara din id-data li l-kawza thalliet ghal darba ohra ghas-sentenza. Illi b'hekk mhumiex korretti l-appellanti jghidu li l-kawza damet sentejn u nofs differita ghas-sentenza! Il-kummenti fir-rikors tal-appell f'dan ir-rigward huma gratwiti u superfluwi.

Illi fic-cirkostanzi l-appellanti setghu talbu s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza sabiex iressqu provi ohra dwar il-bzonn tal-appellanta Rita Agius pero' ghazlu li ma jaghmlux tali talba.

Illi l-aggravju tal-appellanti dwar il-fond proprjeta' tal-appellati li nbiegh fil-mori tal-kawza huwa bl-akbar rispett imqieghed b'mod semplicistiku. Id-dar li kienu qed jibnu l-appellati nbieghet ghaliex ma kellhomx

bizzejjed fondi sabiex ilestuha u kienet qed tigrilha hsara. Illi dwar dan il-fatt gewipprezentati provi dokumentarji u orali.

Illi inoltre, ai termini tal-artikolu 9 (b) tal-Kap. 69, sabiex sid il-kera jkun jista' jiehu lura l-pussess tal-fond, m'huwiex bizzejjed li jigi pruvat li l-kerrej jista' jsib dar ohra fejn joqghod, jekk ma jigix pruvat ukoll il-fatt li huwa ghandu bzonn il-fond ghalih jew ghall-familja tieghu, haga li ma gietx pruvata fil-konfront tal-appellanti.

Illi inoltre, l-*proviso* tal-istess artikolu 9 (b), jikkontempla l-possibbilita' li l-Bord ma jaghtix lura l-pussess tal-fond lil sid il-kera nonostante li l-kerrej jista' jsib dar ohra fejn joqghod, wara li jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza tal-25 ta' Settembru 2001 fl-ismijiet premessi kkonfermata bl-ispejjez tal-appell ghall-appellanti.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

6. L-aggravju ewlieni tal-appellanti huwa li minhabba l-fatt li l-kawza hadet 'il fuq minn sentejn u nofs sabiex tigi deciza, gara li r-rikorrenti Nazzareno Agius miet fil-mori u proprju in konsegwenza ta' dan l-izvilupp, huma spiccaw biex tilfu ingustament il-kawza billi l-Bord irritjena li l-kawzali dwar bzonn ma baqghetx tissussisti aktar. B'hekk gara, jissottometu l-appellanti, li minhabba dewmien li ma kienx

imputabbli ghalihom, huma sfaw zvantaggjati irremedjabilment ghax il-kawza giet deciza kontrihom.

7. Il-Qorti qieset dan l-aggravju ta' l-appellanti pero' ma jidrilhiex li huwa wiehed fondat. Fl-ewwel lok ghalkemm ictu oculi tista' ttiehed l-impressjoni li bejn iz-zmien li fiha l-kawza thalliet ghas-sentenza, jigifieri mill-5 ta' Novembru 1998 u meta nghatat, jigifieri fil-25 ta' Settembru 2001 ghaddew sentejn u nofs u aktar, ezami ta' l-atti juri diversament. Ibda biex il-partijiet kienu nghataw zmien mill-Bord sal-31 ta' Marzu 1999 biex jiskambjaw noti ta' osservazzjonijiet dwar il-kaz. Mill-atti processwali jirrizulta li r-rikorrenti appellanti dahhlu n-nota taghhom fl-20 ta' Mejju 1999. Fil-frattemp imbaghad, u cioe' fil-5 ta' Lulju 1999 (ara Dok NA fol 68) gara li wiehed mir-rikorrenti miet u nhtiget li ssir it-trasfuzjoni ta' l-atti u fil-fatt gie intavolat rikors f'dan is-sens mill-werrieta tad-decujus in data tat-12 ta' Ottubru 1999 (fol 67 tal-process), liema talba giet akkolta fis-26 ta' Ottubru 1999. Hu minnu li minn hawn 'il quddiem kien hemm sensiela ta' differimenti pero' sadanittant l-imsemmi Nazzareno Agius kien gja' miet. Minbarra dan, inqalghet komplikazzjoni ulterjuri billi minn dak li jemergi mill-verbal datat it-8 ta' Novembru 2000, il-membru teknici tal-Bord kienu lanqas m'ghadhom ipprezentaw ir-relazzjoni taghhom skond id-digriet tal-Bord li jirrisali ghas-26 ta' Frar 1997. Fis-6 ta' Frar 2001 fil-fatt, il-kawza lanqas kienet baqghet izjed differita ghas-sentenza imma thalliet invece ghall-ezami tar-rapport ghall-14 ta' Marzu 2001. Inghataw tlett differimenti ohra

wara din id-data biex finalment il-kawza giet deciza kwazi sitt (6) xhur wara, jigifieri fil-25 ta' Settembru 2001, u dan ukoll wara li kien inbidel ic-Chairman tal-Bord li Jirregola l-Kera.

8. Illi ghalkemm huwa minnu li t-trapass taz-zmien seta' ffavorixxa ezitu a zvantagg ta' l-appellanti, madankollu jibqa' dejjem impregudikat u nett il-punt li l-kawzali ewlenija dwar il-bzonn invokat mir-rikorrenti ghall-fini tar-ripreza kien inekwivokalment marbut mal-istat fiziku tar-rikorrenti Nazzareno Agius. Illi ghalhekk appena, apparti l-element uman u l-isfortuna li ggib maghha telfa bhal din, miet l-imsemmi Nazzareno Agius il-bazi kollha tal-kawzali giet reza proceduralment ezawrita. Dwar l-aggunta fl-aggravju li wara l-mewt ta' Nazzareno Agius, kienet issa r-rikorrenti martu Rita Agius li tinsab afflitta b'inkapacita' fizika, tali kawzali mhux biss ma hijiex parti mir-rikors promotorju imma lanqas provi ma gew prodotti in sostenn taghha. Anki minn dak li xehdet l-istess rikorrenti appellanti Rita Agius ghandu jemegi kjarament li l-kawzali ewlenija kien l-istat ta' infurmita' ta' zewgha u mhux taghha li inducihom biex jintavolaw originarjament ir-rikors promotorju. Meta xehdet fis-seduta tal-5 ta' Marzu 1998, ir-rikorrenti Rita Agius qalet hekk (fol 46 tal-process),

> "Ahna nixtiequ niehdu l-post taghna lura minhabba l-kundizzjoni ta' zewgi."

Din kienet il-vera raguni ghat-talba ghar-ripreza tal-fond de quo.

9. Illi għalkemm fir-rikors promotorju r-rikorrenti semmew li l-intimati kellhom fond iehor proprjeta' tagħhom a disposizzjoni tagħhom, mhux korrett li jingħad – kif gie sostnut waqt it-trattazzjoni orali ta' dan l-appell li dan il-fatt kien kawzali għalih u separat, u li wahdu kien bizzejjed biex tintlaqa' t-talba għal fini ta' ripreza. Bil-fatt li persuna tkun ukoll sid ta' fond filwaqt li hija tkun inkwilina f'fond iehor, mhux bilfors ifisser jew isegwi li tali fatt għandu jwassal dejjem għal decizjoni favur talba għal fini ta' ripreza da parti tas-sid. Il-provi juru li għalkemm kien minnu li l-intimati kellhom fond band'ohra proprjeta' tagħhom, fl-istess waqt jirrizulta li dan il-fond ma kienx għadu lest għal fini ta' abitazzjoni. Lanqas fil-fatt ma jirrizulta li xi darba jew f'xi hin l-intimati appellati ma kienu jabitaw fih. Huwa minnu li bil-fatt li l-intimati ttrasferew il-fond in kwistjoni lit-terz huma kienu qiegħdin jippruvaw irwiehhom minn akkomdazzjoni alternattiva potenzjali għalihom imma sadanittant gara wkoll li l-kawzali dwar il-bzonn reklamat mir-rikorrenti marbut mal-istat fiziku ta' Nazzareno Agius giet newtralizzata <u>in toto</u> bil-mewt tiegħu, u dana meta l-proceduri kienu għadhom miexjin. Minn imkien ma jirrizulta li l-intimati b'xi mod ipprocedew talment li ddilungaw il-proceduri f'din il-kawza.

10. Minbarra s-suespost ma kien hemm xejn x'josta lill-appellanti rikorrenti li, kieku tabilhaqq hekk kienu l-fatti, hija zzid kawzali in aggunta riferibbilment għall-istat fiziku ta' sahhitha li kien jagħmilha impellenti jew mehtiega t-talba tagħha għal fini ta' ripreza. Il-kawzali

ewlenija kienet u baqghet dik originali, jigifieri l-kundizzjoni dwar sahhet zewgha Nazzareno Agius. Mill-bqija l-fatt jibqa' li b'effett mill-5 ta' Lulju 1999, jigifieri mal-mewt ta' Nazzareno Agius, il-kawzali msemmija tilfet is-sahha taghha. Bil-fatt li fil-frattemp ukoll l-intimati ddecidew li jbieghu l-fond proprjeta' taghhom li kellhom f'San Giljan u li ma kienx ghadu dakinhar komplut, ma kien ibiddel xejn mill-fattispecje tal-vertenza in ezami. Ghaldaqstant din il-Qorti, bhal ma gie ritenut mill-Bord li Jirregola l-Kera, hija tal-fehma li t-talab ghall-izgumbrament m'ghandhiex rebus sic stantibus tigi milqugha. Bil-fatt wahdu li inkwilin ikollha proprjeta' ta' immobbli band'ohra ma jfissirx li awtomatikament huwa jitlef l-inkwilinat minnu gawdut jew li jkollu jizgombra mill-fond lokat lilu ghaliex l-element jew kawzali dwar il-bzonn da parti tas-sid jew sidien trid dejjem tigi ppruvata u tirrizulta – ara l-artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghal dawn ir-ragunijiet ;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata kif moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-25 ta' Settembru 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi, tichad l-appell tar-rikorrenti appellanti bl-ispejjez ta' dana l-appell a kariku taghhom u b'dawk ta' l-ewwel istanza jibqghu kif gja' hemm decizi.

Dep/Reg

mg