Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Nru: 115/2002/2

Bartolo & Kyle Ltd

vs

Thomas Micallef u b'digriet tal-Bord tas-27 ta' Frar 2017saret trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Anna Micallef, mart Thomas Micallef, u uliedhom Lydia mart Salvatore LaMagna, Louiselle Micallef, Ronald Micallef, u Noel Micallef

10 ta' April, 2018.

1. **Din hija kawża għal żgumbrament minn fond mikri.**

2. Fis-7 ta' Novembru 2002, is-soċjeta` attriċi ppreżentat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbitha l-awtorizzazzjoni biex tirriprendi l-pussess tal-fond 51/3, Bartolo's Place, Triq l-Ifran, il-Belt, (mikri lill-konvenut bħala r-residenza tiegħu) u biex tipprefiġġi terminu qasir sabiex l-istess konvenut (u d-dipendenti tiegħu) jiżgombra minnu, abbażi tal-kawżali li l-konvenut m'għadux jirrisjedi f'tali fond u b'hekk jiġi li biddel id-destinazzjoni tal-fond. **(KAWŻALI - 1).**

3. Fir-risposta tiegħu tas-6 ta' Diċembru 2002 il-konvenut Thomas Micallef eċċepixxa:

   (i) in linea preliminari, illi t-talba hija irritwali stante li ma hemmx talba biex is-soċjeta` rikorrenti tiġi awtorizzata ma ġġeddidx il-kirja;

   (ii) *in substantia*, illi t-talbiet huma infondati għaliex huwa bl-ebda mod ma biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu. Spjega illi huwa allontana ruħu minnu temporanjament minħabba ħtieġa urġenti ta' riparazzjonijiet ta' natura straordinarja li s-soċjeta` rikorrenti stess qed tirrifjuta li tagħmel mingħajr raġuni valida.

4. Fl-1 ta' April 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ta sentenza parzjali fejn ċaħad l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenut bl-ispejjeż kontrih, u ddiferixxa l-kawża għall-kontinwazzjoni.

5. Fit-28 ta' Mejju 2003 il-Bord laqa' t-talba tas-soċjeta` attriċi[1] biex fir-rikors promutur iżżid il-kawżali illi matul is-snin il-konvenut naqas li jagħmel ir-riparazzjonijiet ordinarji fil-partijiet komuni tal-blokk, bir-riżultat li saret ħsara serja lill-partijiet komuni. **(KAWŻALI - 2)**.

6. Fid-9 ta' Jannar 2004 il-konvenut ippreżenta risposta ulterjuri fid-dawl tal-kawżali miżjuda permess tad-digriet tal-Bord tat-28 ta' Mejju 2003, fejn eċċepixxa:

(i) illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

(ii) illi r-riparazzjonijiet li ma sarux kienu a karigu tas-soċjeta` attriċi, u dan peress li n-nuqqas ta' manutenzjoni kien jirrigwarda l-bejt tal-blokk u mhux is-saqaf tal-fond okkupat minnu.

7. Fl-14 ta' Ġunju 2004 il-Bord laqa t-talba tas-soċjeta` attriċi[2] biex fir-rikors promutur tiżdied il-kawżali illi l-konvenuti għamlu xogħlijiet kontra l-liġi u/jew mingħajr il-permess tagħha, u naqsu milli jagħmlu riparazzjonijiet ordinarji fil-fond in kwistjoni. **(KAWŻALI - 3).**

8. Ma jidhirx li l-konvenut ippreżenta risposta ulterjuri fir-rigward ta' tali kawżali (għalkemm ġie notifikat bir-rikors u bid-digriet relattiv fit-22 ta' Ġunju 2004[3]).

9. Fis-6 ta' Jannar 2006 il-Bord laqa' t-talba tas-soċjeta` attriċi[4] biex fir-rikors promutur tiżdied il-kawżali illi l-konvenuti naqsu milli javżaha skont l-Artikolu 1565 tal-Kap 16 li terzi kienu għamlu xogħlijiet u strutturi illegali fil-partijiet komuni li jagħmlu mal-fond mikri, u dan a detriment tagħha, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni. **(KAWŻALI - 4).**

---

[1] Is-soċjeta` attriċi talbet iż-żieda tal-kawżali fl-10.03.2003 (fol 12)
[2] Is-soċjeta` attriċi talbet iż-żieda tal-kawżali fil-11.06.2004 (fol 72)
[3] ara riferta, fol 73, tergo
[4] Is-soċjeta` attriċi talbet iż-żieda tal-kawżali fil-21.11.2005 (fol 89)

10. Fl-14 ta' Marzu 2006 il-konvenut ippreżenta risposta ulterjuri fir-rigward tar-raba' kawzali, fejn eċċepixxa:-

(i) illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma saru l-ebda xogħolijiet strutturali minn terzi fil-partijiet komuni li jagħmlu mal-fond mikri;

(ii) illi l-Artikolu 1565 tal-kap 16 ma jikkontemplax terminazzjoni tal-kirja u kwindi ma jintitolax lis-sid jirriprendi l-fond mertu tal-kawża;

(iii) illi l-Artikolu 1565 jirrigwarda *"l-użurpazzjonijiet jew ħsarat oħra li jsiru fuq il-ħaġa mikrija"* u mhux xogħlijiet u/jew strutturi illegali fil-partijiet komuni.

11. Fis-26 ta' Ottubru 2006 il-periti tekniċi Fred Valentino u John Sciberras[5] ippreżentaw ir-rapport tagħhom, fejn ikkonkludew illi n-nuqqasijiet li raw fil-fond meta sar l-aċċess ma kinux ta' natura sostanzjali tant li jintitolaw lis-soċjeta` attriċi tirriprendi l-fond.

12. Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tiegħu tas-6 ta' Marzu 2017 ikkonkluda li l-ewwel tlett kawżali tas-soċjeta` ġew ippruvati: u dan stante rriżultalu li l-konvenut ma kienx qed juża l-fond, li m'għamilx il-manutenzjoni ordinarja li huwa obbligat li jagħmel fil-fond, li ma kienx ħallas is-sehem tiegħu għall-manutenzjoni ordinarja tal-partijiet komuni, u li bl-istallazzjoni tat-tank tal-ilma fuq il-bejt saħansitra ikkaġuna ħsarat ulterjuri fil-bejt u fl-appartamenti ta' taħt il-bejt. Dwar ir-raba' kawżali sab illi din ma ġietx sodisfaċentement pruvata. Għalhekk laqa' t-talbiet tas-soċjeta` attriċi u għall-fini ta' żgumbrament iffissa żmien ta' tletin (30) jum mid-data tas-sentenza. Spejjeż għall-konvenut.

13. Mis-sentenza appellaw Anna Micallef (ID:679832M) li hi mejta, Lydia LaMagna xebba Micallef (ID:8354M), Louiselle Micallef (ID:437469M), Noel Micallef (ID:384363M) u Ronald Micallef (ID:423158M), u lmentaw li:

(i) kemm mit-tlett digrieti tat-Tribunal tat-28 ta' Mejju 2003, tal-14 ta' Ġunju 2004 u tas-6 ta' Jannar 2006, li permezz tagħhom ġew awtorizzati ż-żieda ta' tlett kawżali rispettivament;

[5] Il-Periti F Valentino u J Sciberras kienu ġew nominati mill-Bord fis-27 ta' Ottubru 2004 sabiex jaċċedu fil-fond in kwistjoni, jieħdu konjizzjoni taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, u jirrelataw bil-miktub.

(ii) kif ukoll mis-sentenza finali tas-6 ta' Marzu 2017,

u talbu lil din il-qorti sabiex tħassar l-imsemmija digrieti u s-sentenza u tibgħat l-attur lura lill-Bord biex jiddeċiedi l-kawża kif dirett minn din il-qorti, JEW f'każ li din il-qorti jidhrilha li m'għandhiex tħassar tali digrieti, tiċħad it-talbiet tas-soċjeta` attriċi.

14. L-aggravji tagħhom huma s-segwenti:

(a) <u>L-ewwel aggravju</u>: *id-digrieti li awtorizzaw tlett kawżali ġodda.*

Jilmentaw bil-fatt li l-Bord għoġbu jawtorizza ż-żieda ta' tlett kawżali ġodda fuq medda ta' tlett snin. Jargumentaw illi l-iskop tal-Artikolu 175 tal-Kap 12 mhux biex dak li jkun iżid premessi oħra li jbiddlu n-natura tal-azzjoni. Jaċċennaw għall-fatt li tali artikolu jippermetti sostituzzjonijiet ta' xi att jew tibdil fl-iskritturi "*sakemm sostituzzjoni jew tibdil bħal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eċċezzjoni fuq il-meritu tal-kawża*". In oltre jilmentaw partikolarment bil-fatt illi fir-rigward tal-ewwel talba għal żieda fil-kawżali, il-Bord laqa' tali talba mingħajr ma biss ordna n-notifika tal-istess lilhom, b'mod li ma kellhomx il-fakolta` jissottomettu l-oġġezzjoni tagħhom[6].

(b) <u>It-tieni aggravju</u>: *in-non użu jrid ikun volontarjament.*

L-ewwel kawżali (u l-kawżali oriġinali) tirrigwarda bdil fid-destinazzjoni tal-fond minħabba nuqqas ta' użu. Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi in-*non uso* jrid jiġi eżaminat fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ u jfakkru illi element essenzjali sabiex dak li jkun ikun jista' jitlob l-iżgumbrament ta' inkwilin huwa l-volontarjeta` tal-inkwilin li jitlaq mill-fond u ma jibqax jabita hemm. Jargumentaw illi l-fatt li l-fond kien fi stat ta' periklu ma jista' qatt jikkonfigura taħt il-volontarjeta` ta' inkwilin li jabbanduna fond mikri lilu.

(c) <u>It-tielet aggravju</u>: *il-piż tal-prova tan-non użu.*

Il-konvenuti appellanti jirreferu għal bran mis-sentenza appellata fejn il-Bord ikkummenta illi huma ma ġabu l-ebda prova biex juru li għadhom jgħixu fil-fond, u li l-prova tar-Reġistru Elettorali mhux biżżejjed. Isostnu pero` li l-piż tal-prova huwa mixħut fuq min jallega (cioe` s-soċjeta`

[6] Fil-fatt din il-qorti tosserva illi lanqas fir-rigward tat-tieni talba għal żieda fil-kawżali ma ġiet ordnata n-notifika tar-rikors; ġiet ordnata biss in-notifika tiegħu wara li ingħata d-digriet relattiv, li permezz tiegħu ġie milqugħ ir-rikors.

attriċi) u mhux fuqhom. In oltre jgħidu li ma teżistix prova li Thomas Micallef, il-konvenut oriġinali ma baqax jgħix fil-post, u li di piu`, kull dubju għandu dejjem jipprevalixxi versu l-kerrej.

(d) Ir-raba' aggravju: *xogħlijiet ta' natura straordinarja.*

Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi n-nuqqas ta' inkwilin ta' appartament f' blokka komuni ma jġibx is-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament, u jenfasizzaw illi d-deterjorament ġewwa fond li tirreferi għaliha l-liġi, tkopri l-fond abitat u mhux il-partijiet anċillari. Iżidu jgħidu illi fir-rigward tal-istat tal-fond innifsu il-periti tekniċi stess ikkonkludew li ma kienx hemm mankanzi sostanzjali li jintitolaw lis-sid jitlob l-iżgumbrament.

(e) Il-ħames aggravju: *il-kumment tal-Bord dwar il-fond tal-Pieta'.*

Finalment jirreferu għall-ħin u l-kunsiderazzjoni li ddedika l-Bord fuq il-fond tal-Pieta`. Jaċċennaw għall-fatt li ma kien hemm l-ebda kawżali dwar il-fatt li l-inkwilin kellu xi fond ieħor fil-Pieta`.

15. Is-soċjeta` attriċi appellata ppreżentat it-tweġiba għall-appell fl-24 ta' April 2017, fejn talbet li s-sentenza appellata tiġi kkonfermata fl-intier tagħha u li l-appellanti jiġu kkundannati jħallsu l-**ispejjeż għal darbtejn** *ai termini* tal-Artikolu 223(4) tal-Kap 12. Hija esponiet is-segwenti:

- Fl-ewwel lok issostni li r-rikors tal-appell huwa null stante li ġie promoss in parte minn Anna Micallef (ID:67832M) li hija mejta, u ma saret l-ebda leġittimazzjoni tal-atti.

- Dwar l-ewwel aggravju tgħid li ma hemm xejn straordinarju fil-fatt li l-Bord awtorizza ż-żieda fit-talbiet[7], fid-dawl taċ-ċirkostanzi tal-każ fejn ġew skoperti nuqqasijiet ġodda fil-mori tal-proċeduri.

- Dwar it-tieni aggravju ssostni illi jirriżulta b'mod ċar li l-konvenuti kienu abbandunaw għal kollox il-proprjeta`, u li n-nuqqas ta' riparazzjoni kienet fil-fatt xiehda ta' dan.

- Dwar it-tielet aggravju tissottometti li n-*non uso* ġie ben pruvat minnha u li l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova kuntrarja.

- Dwar ir-raba' aggravju targumenta illi ma hemmx l-iċken dubju li l-konvenuti appellanti injoraw għal kollox kull obbligu li kellhom fir-rigward tal-manutenzjoni tal-appartament. Dwar il-partijiet komuni, targumenta li dawn huma konnessi b'mod sħiħ mal-kirja u għalhekk l-obbligu li huma

[7] effettivament awtorizza ż-żieda fil-kawżali mhux fit-talbiet

jagħtu sehemhom biex jikkontribwixxu għall-manteniment tagħhom jinfluwixxxi fuq id-drittijiet tal-kirja tal-fond. In oltre tilmenta illi ma kienx kompitu tal-periti tekniċi li jikkonkludu dwar min hu responsabbli għad-danni li rriżultaw u dwar x'effett legali seta' jipproduċi fir-rigward tal-partijiet.

- Dwar il-ħames aggravju targumenta l-Bord stess intebaħ bil-*mala fede* tal-konvenuti – u cioe` li kienu qed jippruvaw jabbużaw mis-sistema legali biex jieħdu mingħandha dak il huwa tagħha minkejja li ma kellhomx dritt għalih.

L-eċċezzjoni tan-nullita' tal-appell.

16. Is-soċjeta` attriċi fir-risposta tal-appell tagħha fl-ewwel lok taċċenna għall-fatt illi waħda mill-appellanti - Anna Micallef - hija fil-fatt deceduta u allura targumenta illi ladarba l-appell in kwistjoni ġie promoss (*in parte*) minn persuna mejta, huwa null.

17. Jirriżulta li fit-2 ta' Jannar, 2012 miet l-intimat filwaqt li fit-13 ta' Lulju, 2014 mietet Anna Micallef. B'digriet moghti fis-27 ta' Frar, 2017, Il-Bord ordna t-trasfużjoni ta' ġudizzju f'isem Anna Micallef u wliedha Lydia Lamagna, Louiselle Micallef, Ronald Micallef u Noel Micallef. Dan ifisser li fid-data tad-digriet, Anna Micallef kienet diġa mejta. Mela ovvjament ma setax isir trasfużjoni ta' ġudizzju f'isem persuna mejta. Għalhekk ir-rikors tal-appell mhuwiex null. F'kull każ mill-provi li hemm fl-atti hu evidenti li l-werrieta tal-intimat li għadhom ħajjin, daħlu bħala parti fil-proċeduri quddiem il-Bord u huma parti llum.

It-tlett digrieti li awtorizzaw iż-żieda ta' tlett kawżali.

18. Ir-rikors promotur li l-attriċi ppreżentat fis-7 ta' Novembru 2002 hu bażat fuq il-kawżali tan-*non uso*. Fil-fatt anke n-nota ta' osservazzjonijiet tas-soċjeta` attriċi tad-29 ta' April 2016[8] titratta din il-kawżali biss.

[8] Fol 294 et seq

19. Kif fuq spjegat, bejn Marzu 2003 u Novembru 2005, is-soċjeta` attriċi għamlet xejn inqas minn tlett rikorsi sabiex iżżid iktar kawżali mal-kawżali oriġinali tan-*non uso*, u senjatament:

- in-nuqqas da parti tal-konvenut li jagħmel riparazzjonijiet ordinarji fil-partijiet komuni, bir-riżultat li hemm ħsara serja fl-istess partijiet komuni. B'digriet tat-28 ta' Mejju, 2003 il-Bord laqa' t-talba mingħajr biss ma talab għall-kummenti tal-intimat. Madankollu f'dak l-istadju kien għadu ma bediex il-ġbir tal-provi fil-meritu. F'kull każ ma jirriżultax li l-intimat ippreżenta rikors għar-revoka tad-digriet, u anzi fid-9 ta' Jannar 2004 ippreżenta tweġiba ulterjuri.

- li l-konvenuti għamlu xogħlijiet kontra l-liġi u/jew mingħajr il-permess tas-sid u naqsu li jagħmlu riparazzjonijiet ordinarji fil-fond mikri lilhom. Talba li saret b'rikors preżentat fil-11 ta' Ġunju, 2004. B'digriet tal-14 ta' Ġunju, 2004 it-Tribunal laqa' t-talba minghajr ma talab għall-kummenti tal-intimat.

- li l-konvenuti ma infurmawhiex skont l-Artikolu 1565 tal-Kap 12 illi terzi kienu għamlu xogħlijiet u strutturi illegali fil-partijiet komuni. Talba li saret b'rikors preżentat fil-21 ta' Novembru, 2005. B'digriet tat-23 ta' Novembru, 2005 il-Bord ordna li r-rikors jiġi notifikat lill-intimat bi dritt ta' tweġiba fi żmien tnax-il jum. Permezz ta' tweġiba preżentata fid-29 ta' Diċembru 2005, l-intimat oġġezzjona għat-talba. Sa dak l-istadju kienu għadhom qegħdin jinstemgħu l-provi ta' sid il-kera. B'digriet tas-6 ta' Jannar, 2006 il-Bord laqa' t-talba mingħajr ma semma raġunijiet għalfejn wasal għal dik il-konklużjoni. Sussegwentement fl-14 ta' Marzu, 2006 l-intimat ippreżenta tweġiba ulterjuri.

20. Skont l-artikolu 20 tal-Kap. 69,

"Il-Bord għandu l-istess setgħat mogħtija mill-Kodiċi ta' Organizazzjoni Ċivili lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili".

21. Kull darba li s-soċjeta` attriċi talbet iż-żieda ta' kull waħda mit-tlett kawżali fuq imsemmija, ma ddikjaratx a bażi ta' liema provvediment tal-liġi kienet qed tibbaża t-talba.

22. **L-Artikolu 175** tal-Kap 12, li qabel l-emendi tal-Att IV tal-2016, (cioe` meta saru t-tlett rikorsi) kien jipprovdi:-

(1) Il-qorti tista', f'kull waqt tal-kawża, qabel is-sentenza, wara talba ta' waħda mill-partijiet, wara li tisma' meta jeħtieġ lill-partijiet, tordna s- sostituzzjoni ta' xi att jew tippermetti tibdil fl-iskritturi, sew billi fihom jiżdied jew jitneħħa l-isem ta' waħda mill-partijiet

u jitqiegħed ieħor floku, jew billi jissewwa żball fl-isem tal-partijiet jew fil-kwalità li fiha jidhru, jew billi jissewwa kull żball ieħor ***jew billi jiddaħħlu ħwejjeġ oħra ta' fatt jew ta' dritt ukoll permezz ta' nota separata, sakemm sostituzzjoni jew tibdil bħal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eċċezzjoni fuq il-meritu tal-kawża****.*

(2) Kull qorti fi grad ta' appell tista' wkoll tordna jew tippermetti, f'kull żmien sas-sentenza, li jissewwa kull żball fir-rikors li bihom ikun tressaq l-appell jew fit-tweġiba, kif ukoll kull żball fl-isem tal-qorti li tkun tat is-sentenza appellata, jew f'dak tal-partijiet, jew fil-kwalità li fiha huma jidhru, jew fid-data tas-sentenza appellata.

23. Fis-sentenza **Mirabelli nomine v Gollcher nomine** tal-14 ta' Marzu, 1988, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:

"dan l-artiklu (175)... serva u gie uzat mill-Qrati taghna biex jiġu evitati dupliċita' ta' kawżi u dak il-formaliżmu rigoruż li ħafna drabi kien iwassal biex jiġi stultifikat il-kunċett ta' ġustizzja. Il-Qorti żiedet imbagħad li 'dan ma jwassal qatt biex tiġi stultifikata l-istess liġi li tipprojbixxi kull korrezzjoni li tkun tbiddel is-sustanza tal-azzjoni ***jew tal-eċċezzjoni'"****.*

24. Hu minnu illi biż-żieda ta' tlett kawżali ma' dik oriġinali, it-talba xorta baqgħet l-istess; **li sid il-kera tieħu lura l-pussess tal-fond mingħand l-inkwilin**. Madanakollu l-kawżali l-ġodda huma għal kollox differenti minn dik oriġinali, li twassal biex tinbidel l-eċċezzjoni fil-meritu. Bdil fis-sens li jridu jiżdiedu eċċezzjonijiet fil-meritu li jkunu relatati mal-kawżali ġodda. L-eċċezzjoni fil-meritu kienet b'riferenza għall-kawżali relatata man-non użu tal-fond, li m'għandha x'taqsam xejn ma' ħsara u xogħol mhux awtorizzat.

25. L-argument tas-soċjeta` attriċi huwa illi ma hemm xejn straordinarju li l-Bord laqa' t-talbiet tagħha għaż-żidiet fil-kawżali *"aktar u aktar fid-dawl taċ-ċirkostanzi tal-każ fejn ġew skoperti nuqqasijiet ġodda tal-konvenuti appellanti fil-mori tal-proċeduri"*. F'dan ir-rigward hi rilevanti s-sentenza tal-Prim' Awla[9] **Joseph Cini vs Gerald Galea** (Cit Nru 750/1993) li ċċitaw l-appellanti, fejn intqal:

"...mhuwiex konsentit li l-kawża jservu ta' espedjent biex wieħed jikkonduċi riċerka ta' fatti ignoti għall-istess proponent tal-azzjoni. ***Fil-kawża invece, huwa għandu bi provi sikuri jissostanzja l-fatti u mhux jippretendi illi l-kawża għandha sservi biex ikunu magħrufa l-fatti. Dan ma huwiex legalment aċċettabbli billi l-Qorti ma hijiex "information bureau" iżda qorti li quddiemha jinġiebu l-provi fuq il-fatti għas-soluzzjoni tal-każ."***

[9] Imħallef Philip Sciberras.

26. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza **Perit Arkitett Valerio Schembri vs Ir-Registratur tal-Qorti et** tal-11 ta' Novembru 2011, qalet:

"Dawn is-sentenzi, fil-fehma ta' din il-Qorti, bl-ebda mod ma javvallaw it-teżi tal-attur appellant billi ċ-ċirkostanzi fejn ġie applikat l-Artikolu 175 tal-Kap. 12 bl-ebda mod ma kienu serji jew gravi bħal fil-każ odjern fejn qed tintalab ***li tiġi ntrodotta kawżali oħra*** *msejsa fuq aspetti ta' ġustizzja naturali u* ***li ġustament kellha tiġi miċħuda stante li tali emenda kienet ser tbiddel is-sustanza tal-azzjoni****".*

27. 'Il fatt li fil-kors tas-smiegħ tal-kawża ma saritx talba għar-revoka tal-ordni jew ma ntalabx permess sabiex isir appell, ma jfissirx li b'daqshekk ma setax isir appell wara s-sentenza finali. Mhemm l-ebda disposizzjoni fil-liġi li f'dawk iċ-ċirkostanzi ma jkunx jista' jsir appell mid-digriet tal-Bord.

28. Wieħed jista' jargumenta li l-intimat ma sofra l-ebda preġudizzju biż-żieda tal-kawżali għaliex l-inkwilin xorta ngħata l-opportunita' li jiddefendi lilu nnifsu. Pero' għal din il-qorti hu inaċċettabbli li sid il-kera jingħata għal tlett darbiet differenti l-opportunita' li jżid il-kawżali wara li beda l-ġbir tal-provi u fejn, kuntrarjament għal dak li qalet sid il-kera, mhuwiex minnu li t-talba saret minħabba nuqqasijiet ġodda tal-konvenuti li sid il-kera skopriet fil-mori tal-kawża. Fil-fatt mill-provi stess jirriżulta li t-tlett kawżali li intalbet iż-żieda tagħhom da parti tas-soċjeta` attriċi fil-mori tal-kawża huma kollha bbażati fuq allegati *"nuqqasijiet"* li l-attriċi kienet taf dwarhom meta ppreżentat il-kawża. Din il-qorti ser tispjega għaliex.

29. Alan Stuart Kyle, direttur tas-soċjeta` attriċi, fl-affidavit tal-10 ta' Ġunju 2004 spjega illi:

"I have, during the last 10 years been spending a considerable part of the year residing in Malta. I actually reside, while I'm here, in Flat 6 in the said block of apartments, Bartolo's Palace…

...I have lived in Flat 6, Bartolo's Palace since 22nd July 1999. My flat is directly above Flat 3."

30. Ladarba l-istess Kyle kien ilu jabita fl-istess blokk bini mis-sena 1999 ifisser li minn tali sena kien juża l-partijiet komuni u għalhekk kien fil-pożizzjoni li josserva kull ħaġa mhux flokha.

31. Għaldaqstant (b'riferenza għall-ewwel kawżali li tagħha intalbet iż-żieda fit-10 ta' Marzu 2003) kwalsiasi *"ħsara serja"* li allegatament kien hemm fil-partijiet komuni bħala riżultat tal-allegat nuqqas tal-konvenuti li jagħmlu r-riparazzjonijiet ordinarji fil-partijiet komuni, ma setgħetx ġiet skoperta mis-soċjeta` attriċi fil-mori tal-kawża.

32. Daqstant ieħor (b'riferenza għat-tielet kawżali li tagħha intalbet iż-żieda fil-21 ta' Novembru 2005) Kyle kien f'pożizzjoni li jiskopri kwalsiasi xogħlijiet u strutturi illegali li allegatament għamlu terzi fil-partijiet komuni. Fil-fatt huwa eżebixxa diversi ritratti li juru l-istat malandat tal-partijiet komuni, li kull min kellu aċċess għall-blokka seta' jara tali nuqqasijiet u jieħu ritratti tagħhom, u dan minn qabel ma ġiet intavolata l-kawża.

33. Issa t-tieni kawżali li intalbet iż-żieda tagħha fil-11 ta' Ġunju 2004, fiha żewġ allegazzjonijiet: (i) li l-konvenuti għamlu xogħlijiet kontra l-liġi u/jew mingħajr il-permess tas-sid u (ii) li naqsu li jagħmlu riparazzjonijiet ordinarji fil-fond mikri lilhom.

34. Din il-qorti fl-ewwel lok tagħmel riferenza għar-rapport tal-perit Mark Borg datat 2 ta' Ġunju 2004[10] indirizzat "*To whom it may concern*", fejn jispjega illi huwa aċċeda fil-fond in kwistjoni fuq inkarigu tas-soċjeta` attriċi. Ta' rilevanza hija l-parti li tgħid hekk:

> *"The inspection was carried out from the overlying apartment, as the main concern of the owners is related to* ***an extension which was carried out to the apartment more than 10 years ago, encroaching the common internal yard.***
>
> *No PAPB or other related permits could be traced and it is highly probably that this extension was illegally developed. The roof of this extension was not constructed with the right falls and hence it tends to hold water. (refer to attached photographs) Although I have not actually inspected inside the apartment, it is highly probable that this could be causing damage to the underlying structure due to water penetration".*

35. Minn dan jirriżulta li s-soċjeta` attriċi kienet a konoxxenza tal-fatt li kienet teżisti tali struttura "*more than 10 years ago*". Mela allura din ma kinitx xi

[10] Fol 65.

struttura li ġiet skoperta mis-soċjeta` attriċi fil-mori tal-kawża, apparti li tidher minn barra.

36. Dwar l-ilment tas-soċjeta` attriċi li l-konvenuti naqsu milli jagħmlu riparazzjonijiet fil-fond innifsu, kwalsiasi informazzjoni li setgħet ottjeniet dwar l-istat intern tal-fond ottjenietu mir-rapport tal-membri tekniċi[11] li ġew innominati mill-Bord, liema rapport ġie ppreżentat minnhom fis-26 ta' Ottubru 2005. Għalhekk kwalsiasi ħsarat/nuqqasijiet li kkonstataw il-membri tekniċi fl-intern tal-fond ġew a konoxxenza tas-soċjeta` attriċi fis-26 ta' Ottubru 2006, u cioe` sena u erba' xhur wara li s-soċjeta` attriċi talbet iż-żieda tat-tieni kawżali - li fit-tieni parti tagħha tirreferi għan-nuqqas ta' riparazzjonijiet fil-fond. Għaldaqstant meta fil-11 ta' Ġunju 2004 hija talbet iż-żieda ta' din it-tieni kawżali ma kienx għaliex kienet għadha kemm skopriet li l-konvenuti kienu naqsu li jagħmlu tiswijiet fl-appartament.

37. Għaldaqstant din il-qorti hija tal-fehma li l-appellanti għandhom raġun jilmentaw mill-fatt li l-Bord għoġbu fi tlett okkażjonijiet separati jilqa' t-tlett rikorsi tas-soċjeta` attriċi għaż-żieda ta' tlett kawżali fir-rikors promutur, u mingħajr ma jimmotiva d-deċiżjoni tiegħu.

38. Konsegwentement qegħda tħassar u tirrevoka t-tlett digrieti tal-Bord li permezz tagħhom awtorizza ż-żieda tat-tlett kawżali rispettivament, u fl-istess waqt tiċħad ir-rikorsi.

<u>In-*non uso* tal-fond u l-ġustifikazzjoni o meno ta' tali *non uso.*</u>

39. Hu magħruf li, *"... il-Qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax mingħajr raġuni valida u impellenti l-apprezzament li jkun għamel l-Ewwel Tribunal tal-provi miġbura quddiemu, dan proprju għaliex dak il-ġudikant ikollu l-opportunita' illi jisma' x-xhieda viva voce u li allura jevalwa sewwa l-komportament tagħhom fil-pedana kemm fl-eżami kif ukoll fil-kontro-eżami"* (sentenza ta' din il-qorti, **Victor Licari vs Anthony Portelli** tat-28 ta' Diċembru, 2001). Madankollu

[11] Rapport a fol 100 *et seq.*

fil-każ tal-lum il-ġudikant li tat is-sentenza bdiet tippresjedi l-Bord tal-Kera meta l-istadju tal-provi kien diġa' magħluq. Fil-fatt jirriżulta li fis-seduta tat-28 ta' Jannar, 2013 il-kawża tħalliet għas-sentenza u baqgħet tiġi differiti u kien kważi tlett (3) snin wara li l-kawża bdiet tinstema' quddiem il-Maġistrat li eventwalment tat is-sentenza. Minn dak iz-zmien u qabel ingħatat is-sentenza, l-uniku ħaġa li saret kienet li s-soċjeta rikorrenti ppreżentat nota ta' sottomissjonijiet[12] u ngħata digriet dwar trasfużjoni ta' ġudizzju.

40. Wara li l-qorti qrat l-atti tosserva:-

i. Fis-sentenza l-Bord qal, *"Illi l-intimati ma ġabu l-ebda provi biex juru li huma għadhom igħixu fil-fond. Il-prova tar-Reġistru Elettorali waħedha mhix biżżejjed kif ġia stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna sabiex inkwilin jipprova li għadu jirrisjedi fil-fond"*. Pero' l-oneru tal-prova kien fuq sid il-kera u mhux l-inkwilin.

ii. Il-fatt li meta l-perit Godwin Abela fil-proċeduri kriminali agħmel aċċess fis-27 ta' Frar, 2003 fil-blokk bini in kwistjoni u ħadd ma fetaħ biex jidħol fl-appartament oġġett tal-kawża, mhijiex prova b'sahhitħa li tista' tgħin it-teżi tal-attriċi. Aċċess l wara kollox sar ukoll fil-mori ta' din il-kawża. Inoltre, il-Bord kien żbaljat meta qal li l-intimat ma tax aċċess lill-periti tekniċi nkarigati mill-Bord. Mill-istess rapport jirrizulta li l-periti tekniċi bagħtu avviż lill-partijiet li ser isir aċċess fit-22 ta' Ġunju, 2005. Aċċess li fil-fatt sar fil-fond oġġett tal-kawża, ċjoe' l-appartament numru 3.

iii. Fis-sentenza l-Bord għamel enfażi fuq il-fatt li mal-affidavit, Alan Kyle ippreżenta, *"diversi rapport peritali redatti minn Periti diversi fi żminijiet diversi li juru l-istat ta' abbandun li fih jinsab il-fond meritu tal-kawża"*. Il-qorti rat ir-rapporti u r-ritratti li ppreżenta x-xhud, u l-uniku konklużjoni li tista' tasal għaliha hi li l-Bord eżamina dawk il-provi b'mod superfiċjali. Dak li qal il-Bord mhuwiex minnu. Kyle ma ppreżentax rapporti ta' periti li

[12] Fol. 294.

spezzjonaw l-appartament numru 3, iżda ta' periti li spezzjonaw **il-partijiet komuni tal-blokk**. Hekk per eżempju fir-rapport tal-perit Carl Grech datat l-1 ta' Novembru 2000 a fol. 42 jingħad, *"The undersigned architect and civil engineer is hereby certifying that **he has inspected the premises at No 51, Old Bakery Street, Valletta**"*. L-istess fir-rigward tar-rapport tal-perit Demicoli ta' Marzu, 1983 a fol. 44. Inoltre, biex wasal għall-konklużjoni li l-kawżali ta' non-użu ġiet ippruvata, il-Bord semma wkoll ritratti, *"…. li juru li l-gallarija kienet fi stat ħażin ħafna tant illi bdew jaqgħu biċċiet minnha għal fuq il-bankina u l-arja ta' taħt l-istess gallarija tidher reċintata bit-tape li tuża l-Pulizija biex in-nies ma jersqux lejn iż-żona hekk reċintata"*. M'hemmx prova li r-ritratti li juru gallariji huma tal-appartament numru 3. Inoltre, lanqas Kyle stess ma semma ħsara fil-gallarija tal-appartament numru 3 (ara paragrafu 35 tal-affidavit tiegħu li l-qorti fehmet li ppreżenta fil-kawża ċivili li ppreżenta kontra xi wħud mill-proprjetarji ta' appartamenti fl-imsemmi blokk bini; **Bartolo & Kyle Limited et vs Stephen Balzan et**). Il-fatt li hemm telqa u bżonn ta' attenzjoni fil-partijiet komuni hu ovvju. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-inkwilin abbaduna l-fond oġġett tal-kawża. Ir-rappreżentant tas-soċjeta attriċi stess xehed li ilu mis-sena 1999 igħix fl-istess blokk. Ir-responsabbilta' li ssir it-tiswija fil-partijiet komuni, li hu evidenti li hi ta' natura straordinarja, hi tas-sidien tal-appartamenti u mhux ta' inkwilin.

iv. Jekk l-attriċi verament riedet tagħti prova li l-konvenut ma kienx qiegħed igħix fil-fond, il-qorti kienet tippretendi li tħarrek numru ta' residenti li jgħixu fil-blokk in kwistjoni[13] u rappreżentant tal-ARMS Limited u tal-kumpannija li tagħti s-servizz tat-telefon fil-fond. Provi elementari. Tista' tgħid ir-rikorrenti kellha xejn inqas minn tmien (8) snin biex tressaq il-provi[14]. Madankollu l-provi huma skarsi.

[13] Il-blokk jikkonsisti fi sbatax-il appartament (ara fol. 243).
[14] Kien biss fis-seduta tal-20 ta' Ġunju, 2011 li r-rikorrenti ddikjarat li m'għandhiex iktar provi xi tressaq (fol. 263).

v. Fl-affidavit tal-10 ta' Ġunju 2004 Alan Kyle, xehed: *"In Februrary 2003 I met with Professor Ian Refalo and discussed the above matter. Professor Refalo informed me that he had recently seen Mrs. Micallef in the Court House and that she had been grumbling to him about the legal proceedings being brought by myself against her and her husband and **that they had moved out of the building because it was dangerous and nothing was being done about the repairs**"*. Pero' l-Professur Refalo ma tressaqx bħala xhud.

vi. Hu veru li Alan Kyle xehed, *"Firstly, I observed that during recent years Mr and Mrs Micallef were hardly using their apartment to reside in. They were never at home"*. F'din il-parti tal-affidavit ma tax dettalji, eżempju taż-żmien. Dan apparti li mhemmx provi li jikkoraboraw il-verżjoni tax-xhud. Saħansitra fl-istess affidavit ix-xhud qal, *"Since July 2002 I have not seen Mr & Mrs Micallef in or around Flat 3 other than seeing them on two or three occasions collecting post downstairs in the foyer. I have also telephoned their flat 21221588 frequently from November 2002 till January 2004 and have never had any of my calls answered"*. Minn Lulju 2002 għaddew biss erba' (4) xhur skemm l-attriċi ppreżentat il-kawża. Dan it-trapass ta' żmien waħdu mhuwiex biżżejjed biex wieħed jasal għal konklużjoni li l-inkwilin telaq mill-fond bil-ħsieb li ma jirritornax. Hu minnu li mid-deposizzjoni ta' Anna Micallef irriżulta li kien hemm perjodu, li qalet li kien ta' ċirka sena u disa' xhur, fejn bil-lejl kienet torqod għand bintha. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li kienet abbandunat il-fond u ma kellhiex il-ħsieb li ma tagħmilx iktar użu minnu. Hu fatt li m'hemmx prova li kien hemm xi periklu imminenti fil-blokk in kwistjoni. Madankollu, mir-rapport tal-perit Godwin Abela jirriżulta li s-saqaf tal-appartament numru 14 kellu bżonn li jinbidel[15]. Saħansitra fir-rapport tal-1 ta' Novembru, 2000 il-Perit Grech kien diga' esprima l-fehma, *"The existing roof system is to be demolished and replaced by a reinforced concrete slab inclusive*

[15] Fol. 34.

of screed and membrane"[16]. Rapport ieħor hu ta' Josef Gatt, datat 11 ta' Lulju 2000[17], fejn irrapporta li fl-10 ta' Diċembru, 1999 kien spezzjona l-partijiet komuni u daħal fl-appartament numru 15, u qal: *"1. Jidher biċ-ċar li matul iż-żmien ma sar l-ebda manutenzjoni fil-parti l-kbira tal-bjut…. B'konsegwenza ta' dawn in-nuqqasijiet saret ħsara strutturali estensiva fis-soqfa tal-fondi fis-sular ta' fuq nett. Kelli l-okkażżjoni li nagħmel aċċess fi tlieta mill-erba' flats f'dan tas-sular.* ***Fi tlett każi l-istat tas-soqfa huwa ħażin ħafna. Fl-opinjoni tiegħi partijiet ta' soqfa huma tant fi stat ħażin li jistgħu jaqgħu bil-konsegwenza li jagħmlu ħsara fil-fondi ta' taħt kif ukoll fondi ta' terżi****"*. Rapport li tista' tgħid li jikkorabora dak li kienet xehedet Anna Micallef. Jekk kien hemm dan ir-rapport u l-inkwilin sar jaf bih, il-qorti ma tlumux li beża' li jibqa' fil-fond. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li huwa abbanduna l-fond u ma kellu l-ebda ntenzjoni li jirritorna lura.

vii. Hu minnu li fir-risposta l-intimat kien xehed li, *"…qiegħed jallontana ruħu mill-fond temporanjament essendo li hemm ħtieġa urġenti ta' riparazzjonijiet straordinarji li hemm bżonn li jsiru"*. Pero' ma jirriżultax li l-intimat qatt xehed jew intalab jispjega. Fiha nnifisha din id-dikjarazzjoni m'hijiex xi ammissjoni li l-intenzjoni tal-inkwilin kienet li jitlaq mill-fond għal kollox. Li hu minnu hu li l-intimat sa għamel rapport lill-pulizija, li l-qorti fehmet li sar xi żmien fis-sena 2002.

viii. Il-qorti tosserva wkoll li d-dubju għandu jimmilita favur l-inkwilin.

ix. Il-qorti għandha dubji serji kemm l-intimat ma kienx qiegħed igħix fil-fond oġġett tal-kawża. Fil-fatt jirriżulta per eżempju kif kien notifikat b'posta reġistrata:

(a) Fit-28 ta' Novembru, 2002 bl-atti tal-kawża;
(b) F'Ottubru, 2003 b'rikors u digriet;

[16] Fol. 42.
[17] Fol. 172.

(c) Fit-18 ta' Ġunju, 2004 b'affidavit;

(d) Fit-22 ta' Ġunju, 2004 b'rikors u digriet;

(e) Fis-16 ta' Diċembru, 2005 b'rikors u digriet;

41. Wara li l-qorti qrat l-atti hi tal-fehma li l-uniku prova li l-Bord kellu jasal għaliha kienet li r-rikorrenti ma tatx prova li **probabbilment** l-inkwilin kien abbanduna l-fond.

<u>Osservazzjonijiet oħra.</u>

42. Il-qorti tkompli tosserva kif per eżempju l-Bord għamel riferenza ghal fatt li, *"… l-intimat kien wiret fond il-Pieta"*, u fil-mori tal-kawża tah b'donazzjoni lill-ibnu wieħed mit-tfal tiegħu. Il-qorti ma tistax tihem x'rabta għandu dan 'il fatt mal-kawża li pproponiet sid il-kera. Il-Bord kompla jgħid, *"Illi kif inhu be stabbilit inkwilin ma jistax jiddisponi minn fond li jappartjeni lilu biex b'hekk ikompli jokkupa l-fond mikri lilu għad-detriment tas-sid"*. Ma teżisti l-ebda prova li t-trasferiment sar biex jiġu elużi d-drittijiet ta' sid il-kera. F'dan il-każ ma kienx hemm kawżali li s-sid riedu lura l-fond għall-użu personali.

43. Il-Bord kompla jgħid li l-intimat ma tax prova li fil-fond saret xi manutenzjoni ordinarja. Kompla jgħid li, *"l-istat ħażin li jinsab fih il-fond ġie ben pruvat kemm mid-diversi rapporti peritali eżebiti mis-soċjeta rikorrenti kif ukoll mid-diversi ritratti li juru l-istat li jinsab fih il-fond"*. Dwar dan il-qorti diġa kellha opportunita' tikkummenta dwarhom. L-analiżi tal-provi li għamel il-Bord hi għal kollox skorretta. Ir-rapport tal-periti tekniċi jikkonfermaw kemm il-Bord hu żbaljat. Il-każ in eżami jikkonċerna l-appartament numru 3. Il-materja dwar ħsara fil-partijiet komuni hi kwistjoni li għandha tikkonċerna lis-sidien tal-appartamenti differenti. Mill-atti hu evidenti li diżgwid hemm kemm trid, pero bejn is-sidien li huma proprjetarji ta' appartament fil-blokk (ara dokumenti eżebiti a fol. 145 *et seq*). Materja li ma tikkonċernax lill-inkwilin. Dan apparti li ma tarax x'seta' għamel l-inkwilin, li għandu biss jedd personali fuq l-

appartamenti, għal dak li jirrigwarda l-partijiet komuni tal-blokk. Is-sidien tal-appartamenti stess ma jiftehmux bejniethom dwar ix-xogħol li għandu jsir, u għalhekk hu għal kollox barra minn loku l-argument li l-inkwilin naqas milli jagħmel tiswija fil-partijiet komuni. Lanqas mhemm xi prova li l-intimat ikkawża xi ħsara fil-fond. Il-Bord osserva wkoll, *"... illi l-intimati ma kinux iħallsu sehmhom mill-manutenzjoni ordinarja tal-partijiet komuni"*. Kull m'hemm fl-atti hu dokument 'G'[18] li Kyle ippreżenta mal-affidavit tiegħu, mingħajr ebda spjegazzjoni dwar x'kienu *'repairs'* li qiegħed jirreferi għalihom id-dokument. Inoltre, il-qorti lanqas ma tifhem kif jekk kien dovut xi ħlas mill-intimat, ma ttieħdux passi kontrih biex tinġabar is-somma baxxa ta' Lm48.23 li tissemma fl-istess dokument bħala s-sehem ta' kull inkwilin. Inoltre, żgur li b'daqshekk ma jistax jingħad li l-inkwilin kiser xi kondizzjonijiet tal-kirja b'tali mod li jimmerita li jiġi żgumbrat.

44. Il-Bord semma wkoll tank tal-ilma li jidher li l-intimat għamel fuq il-bejt. M'hemmx prova li dan it-tank tal-ilma kkaġuna *'ħafna ħsara'* fil-fond. Il-ħsara li hemm fil-bejt m'hijiex tort tal-inkwilin (ara ritratti).

45. Ovvjament il-qorti qegħda tiddeċiedi dwar żmien meta ġiet preżentata l-kawża. Qatt m'għandu jkun li kawża ta' din ix-xorta ddum tinstema' għal dawk is-snin kollha. Jirriżulta li fis-16 ta' April, 2012 miet l-intimat, u fit-13 ta' Lulju 2014 mietet Anna Micallef. Minn dak li ngħad waqt it-trattazzjoni rriżulta wkoll li r-rikorrenti ħadet proċeduri ġudizzjarji kontra Ronald Micallef, iben Thomas u Anna konjuġi Micallef (**Bartolo & Kyle Ltd vs Ronald Micallef**, Rikors ġuramentat numru: 665/2015). Proċeduri li fihom l-attriċi qegħda ssostni li Ronald Micallef m'ghandux jedd jokkupa l-fond oġġett ta' din il-kawża għaliex m'huwiex inkwilin.

Għal dawn il-motivi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni tan-nullita tal-appell, tilqa' l-appell u tħassar:-

[18] Fol. 64.

1. **Id-digrieti fuq imsemmija u tiċħad it-talbiet li saru mill-appellanti permezz tar-rikorsi fuq imsemmija.**
2. **Is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-6 ta' Marzu, 2017.**
3. **Tiċħad it-talba tal-kumpannija appellanti.**

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-kumpannija appellanti.

Anthony Ellul.