QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-Gimgha, 11 ta' Ottubru, 2019

Appell numru: 8/2016/1
Wara sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'
datata 28 ta' Novembru, 2018

Dr Francis Lanfranco (ID 381250M)

vs.

Pawlu Galea (ID 514841M) u Maria Galea (ID 88643M) – mart Pawlu Galea, ghall-kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti

1. Dan huwa appell ta' l-attur Dr. Francis Lanfranco minn decizjoni tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' datata 28 ta' Novembru, 2018. Il-fatti tal-kawza odjerna huma s-segwenti:

i. L-isfond tal-kaz huwa li l-intimat Pawlu Galea, u precedentement l-antennati tieghu, kellhom imqabbla ghandhom minghand il-familja Formosa Gauci porzjon art imsejha 'Ta' Ruman' sive 'Ta' Fazola', fil-limiti tar-Rabat, Malta tal-kejl superficjali ta' madwar 9,440 metru kwadru. Kompriz f'din il-porzjon art kien hemm ukoll razzett li lura fis-sena 1947 kien gie deskritt f'rapport redatt mill-

Perit G. Psaila (a fol. 16 tal-process quddiem il-Bord) bhala '… *due camere rurali, due conserve d'acqua ed un incava, ghar, nella roccia in corso di formazione.*'

ii. Originarjament din il-porzjon art flimkien mar-razzett imsejha 'Ta' Ruman' sive 'Ta' Fazola', kienet tappartjeni lill-familja Formosa Gauci. L-appellant Dr. Francis Lanfranco dahal fix-xena meta wiret lil Maria Carmela *sive* Carmelina De Battista mart Robert De Battista (li mietet nhar is-6 ta' Awwissu, 2000) permezz ta' testment sigriet datat 13 ta' Marzu, 1995 fejn kien gie nominat bhala werriet universali taghha.

Il-familja Formosa Gauci u l-appellant Dr. Francis Lanfranco kienu nkarigaw lill-Perit Dennis Camilleri sabiex jaghti stima u deskrizzjoni tal-proprjetajiet kollha in divizjoni b'wahda minnhom tkun dik mertu tal-kawza. Kien ghalhekk li sar access mill-Perit Dennis Camilleri fir-razzett 'Tal-Hamri' u fir-raba' maghruf bhala 'Ta' Ruman' sive 'Ta' Fazola'. Dak in-nhar is-sidien (wiehed minnhom l-appellant) ma thallewx jaccedu l-proprjeta' u kien biss il-Perit Camilleri li acceda fil-post. Is-sidien jallegaw li kien dakinhar tal-access tal-Perit li saru jafu ghall-ewwel darba b'allegat zvilupp illegali fir-raba' in kwistjoni.

Il-familja Formosa Gauci u l-appellant l-Avukat Francis Lanfranco resqu fuq kuntratt ta' divizjoni nhar it-18 ta' Novembru, 2015 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler, fejn il-porzjon art flimkien mar-razzett maghrufa bhala 'Ta' Ruman' sive 'Ta' Fazola', (flimkien ma' proprjetajiet ohra) gew assenjati lill-imsemmi appellant Dr. Francis Lanfranco.

iii. Illi in segwitu ghad-divizjoni, permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 2084/16 datata 21 ta' Gunju, 2016 (a fol. 26 u fol. 27 tal-process quddiem il-Bord) u notifikata nhar il-25 ta' Gunju, 2016 l-appellant Dr. Francis Lanfranco interpella lill-appellat Pawlu Galea flimkien ma' martu Maria Galea ghal kull interess li jista' jkollha

sabiex jizgumbraw mir-razzett/dar 'Tal-Hamri' flimkien mar-raba' maghruf bhala 'Ta' Ruman' sive 'Ta' Fazola' fil-limiti tar-Rabat, Malta u dan peress li skont l-appellant allegatament abbusivament u llegalment kisru kull kundizzjoni lokatizzja.

iv. L-appellat Pawlu Galea u martu Maria Galea rrispondew permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 2336/16 datata 12 ta' Lulju, 2016 (a fol. 37 u fol. 38 tal-process quddiem il-Bord) u notifikata nhar it-12 ta' Settembru, 2016 fejn irrespingew il-pretensjonijiet kollha bhala totalment infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Infurmaw lill-appellant li huma dejjem osservaw il-kundizzjonijiet lokatizzji, dejjem halsu l-qbiela puntwalment u dejjem hadu hsieb l-ghalqa b'mod eccellenti.

In oltre dakinhar stess tat-12 ta' Lulju, 2016 l-appellat Pawlu Galea intavolata cedola ta' depozitu bin-numru 1296/16 (a fol. 28 tal-process quddiem il-Bord) fejn giet iddepozitata l-qbiela li tkopri l-perijodu mill-15 ta' Awwissu, 2016 sal-15 ta' Awwissu, 2017.

v. Nhar l-14 ta' Settembru, 2016 l-appellant Dr. Francis Lanfranco ressaq rikors quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' fejn talab li l-intimati jigu zgumbrati mir-razzett 'Tal-Hamri', flimkien mar-raba' tal-kejl superficjali ta' madwar 9,440 metru kwadru msejha 'Ta' Ruman' sive 'Ta' Fazola', fil-limiti tar-Rabat, Malta u dan minhabba allegat bdil tad-destinazzjoni tal-fond u ksur tal-kundizzjonijiet lokatizzji partikolarment l-Artikolu (4) (2) (f) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

vi. Fis-seduta tat-30 ta' Novembru, 2016 l-Onorabbli Bord appunta lilll-Perit Edgar Rossignaud u l-Espert Anthony Briffa sabiex jaccedu fuq il-post, jaghmlu l-kostatazzjonijiet kollha taghhom minghajr ma jisimghu ebda xhieda u jirrelataw dwar l-aspetti teknici kollha li jidhrilhom xierqa. Permezz tar-relazzjoni taghhom tal-21 ta' Frar, 2017 l-esperti teknici kkonkludew is-segwenti:

'Minn dan l-access, stajna nikkonkludu li r-raba kien kollu mahdum sew, skont il-mistier, u li l-hitan tas-sejjiegh kienu generalment kollha fi stat tajjeb. Ukoll, ahna ta' l-opinjoni li s-sigar kienu kollha 'l fuq minn 8 snin.

L-access ghalaq ghall-habta ta' l-3.00 ta' wara nofs in-nhar

In adempjament tal-inkarigu moghti lilhom, tant ghandhom x'jissottometti l-Esponenti ghas savju gudizzju ta' dan il-Bord.'

2. Illi l-Onorabbli Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' permezz tad-decizjoni tieghu tat-28 ta' Novembru, 2018 iddecieda kif isegwi:

'Il-Bord,

Wara illi ra d-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi l-kaz billi

***Jilqa'** l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati, u ghalhekk*

***Jichad** t-talbiet kollha tar-rikorrenti.*

Spejjez tal-proceduri odjerni jkunu a karigu tar-rikorrent.'

3. Illi l-attur hassu aggravat b'din id-decizjoni u kien ghalhekk li ntavola appell nhar il-11 ta' Dicembru, 2018. Permezz tal-imsemmi appell l-appellant ressaq aggravju wiehed maqsum f'hames (5) ilmenti kif isegwi:

a) L-ewwel parti tal-aggravju hija fis-sens illi l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' ghamel assunzjoni gratwita meta fil-pagna 5 paragrafu 3 punt 6 tad-decizjoni ddikjara li l-appellat twieled fir-razzett 'Tal-Hamri'. Zgur li dan il-fatt ma rrizultax anzi mill-provi rrizulta l-kuntrarju. Dan mis-segwenti:

Kulma ghamel l-appellat huwa semplici accenn ghall-post tat-twelid tieghu. Bl-ebda mod ma kkorrabora din l-allegazzjoni. Malgrad dan, il-Qorti xorta hadet din bhala prova.

F'dan l-istadju ta' appell gie esebit certifikat tat-twelid tal-appellat Pawlu Galea minn fejn jirrizulta li huwa twieled fil-fond 54, Gheriexem Street, Rabat.

Skont l-appellant mill-provi jirrizulta li l-indirizz tal-appellat Pawlu Galea u tal-genituri tieghu kien 54, Gheriexem Street, Rabat. Dan jirrizulta minn estratt ta' registru ta' amministrazzjoni tas-sidien (a fol. 17 tal-process quddiem il-Bord); minn lista ta' gabillotti tal-art mertu tal-kawza tas-sena 1947 (a fol. 76 u fol. 77 tal-process quddiem il-Bord); mill-estratt tar-registru elettorali (a fol. 78 u fol. 79 tal-process quddiem il-Bord) kif ukoll mic-certifikat appena citat fil-paragrafu precedenti.

b) Fit-tieni parti tal-aggravju l-appellant jissottometti li l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' ccita erronjament meta fil-pagna 5 paragrafu 3 punti 7, 8 u 9 tad-decizjoni qal li ma sarx tibdil fil-kmamar. L-intimat ma gab l-ebda prova konkreta li jikkollabora dan anzi a kuntrarju jezistu provi li juru li sar tibdil fil-kmamar. Dawn il-provi li jiccita l-appellant Dr. Francis Lanfranco huma *inter alia* kemm l-ammissjoni tal-appellat Pawlu Galea fil-kontro-ezami tieghu meta xehed li '*Mela noqghodu bhal bhejjem*?' li giet ukoll ikkonfermata minn Maria Galea fil-kontro-ezami taghha ta' nhar it-3 ta' Ottubru, 2018 fejn xehdet '*Mela illum in-nies jghixu fil-kmamar tal-bhejjem*'. Barra dan hemm ukoll l-ammissjoni ta' l-appellat Pawlu Galea li huwa dahhal is-servizzi tad-dawl u tal-ilma.

c) Fit-tielet parti tal-aggravju l-appellant isostni wkoll li l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' skarta kwazi ghal kollox il-provi nkonfutabbli tal-appellant Dr. Francis Lanfranco u fejn saret referenza ghalihom kienet zbaljata u/jew inghatat interpretazzjoni li zgur ma kellhiex tinghata u nqalbet favur l-intimat. In oltre l-

appellant isostni li l-Bord ghamel assunzjonijiet gratwiti u wkoll skarta u njora r-rapport tal-membri Teknici l-Perit Edgar Rossignaud u l-Espert Anthony Briffa u tal-kontro-ezami tal-Perit Edgar Rossignaud. Isostni li ghalkemm il-Bord beda bir-rapport tal-Perit G. Psaila tal-1947 f'certu punt huwa nsieh u njorah. Dan meta l-Bord ghall-ewwel ikkwota minn dan ir-rapport u qal li l-bini kien ghadu l-istess tal-1947 ghajr ghal xi miljoramenti u ftit wara kwota mid-depozizzjoni ta' l-appellat Pawlu Galea fejn qal li xi 31 sena qabel kienu waqghu xi kmamar u nbena garaxx minflokhom.

L-appellant isostni li l-Bord ikkonkluda li l-appellant Dr. Francis Lanfranco kien ghadu kif wiret l-art ftit inqas minn sena qabel ma nbdew il-proceduri. Kif jirrizulta mill-provi prodotti l-appellant gie assenjat il-proprjeta' mertu tal-kawza permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tat-18 ta' Novembru, 2015 u sar komproprjetarju gia mis-sena 2000. Huwa kien amministratur minn hafna qabel u cioe' mis-sena 1990.

Izid ukoll li skont hu fid-decizjoni tieghu l-Bord injora ghal kollox ix-xhieda ta' Joan Vella Muskat li kienet tamministra l-proprjeta' qabel l-istess appellant.

Dejjem skont l-appellant, it-tibdil fil-bini gie ampjament ippruvat u dan mis-segwenti:

i. Minghajr l-ebda ombra ta' dubju fis-sena 1947 kienu jezistu biss zewgt ikmamar tal-bhejjem u ghar zghir li kien ghadu qed jifforma;

ii. Mis-sena 1947 sas-sena 2007 l-appellant Dr. Francis Lanfranco u l-predecessuri fit-titolu tieghu ma kellhom l-ebda hjiel dwar l-izvilupp li kien qieghed isir fil-proprjeta' taghhom. Meta l-appellant flimkien mas-sidien precedenti marru sabiex jaccedu l-proprjeta' mal-Perit Dennis Camilleri, l-appellat Pawlu Galea ma hallihomx jaghmlu dan. Kien biss wara l-access tal-Perit Camilleri li huma saru

jafu bl-izvilupp u ghalhekk bdew jaghmlu l-ircevuti tal-hlas tal-qbiela 'bla pregudizzju';

iii. Illi wara li l-art mertu tal-kawza giet assenjata lill-appellant permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Novembru, 2015 huwa flimkien ma' martu u ibnu l-Perit Michael Lanfranco ghamlu access iehor u ghal darba ohra l-appellat rega' ma hallihomx jidhlu fil-proprjeta'. Meta dahlu huma sabu s-segwenti:

I. Il-hitan ta' mat-triq gew mibdula minn dawk tas-sejjieh ghal wiehed tal-gebla tal-franka li gew imkahhlin u ta' gholi sostanzjali;

II. Fuq in-naha tax-xellug meta tidhol minn xatba f'drive-in tal-konkos gie mibni garaxx kbir ta' ghamla moderna;

III. Fit-tarf tad-drive-in hemm fetha kbira bl-art tal-konkos u mdawra bil-hitan tal-gebel tal-franka. Man-naha tax-xellug estrem u parti mill-faccata hemm dar moderna regolari bl-aperturi tal-hadid/aluminium bis-soqfa l-bicca l-kbira tal-konkos. Il-ghamla tad-dar ma hijiex ta' ghamla vernakulari u dana jirrizulta mit-tqassim taghha. Hlief ghall-kamra 'store room' u maxtura tal-gebel f'wahda mill-kmamar ma jezisti xejn li jindika li kienu kmamar tal-bhejjem. Il-kmamar huma mghammra bid-dawl u l-ilma u hemm is-sistema tad-drenagg bil-fossa. Hija fornita wkoll b'kumditajiet moderni fosthom aircondition.

Mal-affidavit tal-Perit Michael Lanfranco gew esebiti tliet survey sheets/pjanti wahda tat-tletinijiet, l-ohra tal-1959 u ohra ricenti li turi l-pozizzjoni tal-proprjeta' llum fejn tindika li kien zdied il-bini. Ghalhekk il-konfigurazzjoni tal-binja ma kinitx ghadha l-istess.

L-appellant isostni li saret dikjarazzjoni gratwita tal-Bord rigward in-nuqqas ta' aerial photos gie dikjarat li sar l-ezercizzju tal-pjanti ghaliex l-massing tal-binja tohrog aktar cara minn pjanta u mhux ritratt. Di piu' ritratti mill-ajru ghas-snin 30 ma jezistux.

IV. L-appellant ikompli li l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' injora r-rapport tal-membri teknici tieghu l-Perit Edgar Rossignaud u l-Espert Anthony Briffa. Dejjem skont l-appellant dawn il-membri teknici kkonfermaw dak li gie deskritt mill-Perit Michael Lanfranco u cioe':

a. Li l-proprjeta' hija accessibli minn bieb tal-hadid li huwa mwahhal ma' zewg pilastri u li hemm garaxx li huwa pjuttost ricenti ghaliex imsaqqaf bil-konkos;

b. Li hemm binja aktar ricenti mibnija bis-soqfa tal-konkos u bricks u li hija attrezzata 'well-finished';

c. Hemm giardina li hija ccirkondata b'hajt tal-franka. Hemm diversi hitan/binjiet ohra tal-franka u dan jirrizulta mir-ritratti mehudin mill-esperti teknici;

d. Mill-eskussjoni tal-Perit Edgar Rossignaud fost affarijiet ohra rrizulta li kien hemm residenza.

L-appellant jissottometti li sfortunatament il-Qorti accennat ghal dan kollu b'mod negattiv u ccitat mill-ahhar parti li zgur ma kellha x'taqsam xejn mal-kawzali.

V. Dejjem skont l-appellant, ix-xhieda prodotti mill-appellat innifsu u cioe' Frans u Anthony ahwa Scicluna jammettu li l-izvilupp kien sar minn zijuhom Pawlu Galea.

d. Fir-raba' parti tal-aggravju tieghu l-appellant isostni li ma giex negat li r-raba' kien qieghed jinhadem, pero' mid-depozizzjoni ta' l-appellati nfushom Pawlu u Maria konjugi Galea rrizulta li r-raba' kien qieghed jinhadem minn neputijiet u cioe' minn Frans u Anthony Scicluna.

Mir-ricerka li ghamel il-Perit Michael Lanfranco fl-Arkivju Nazzjonali rrizulta wkoll li r-raba' mertu tal-kawza lura fl-14 ta' Mejju, 1975 kien registrat fuq Maria Galea. Din Maria Galea qatt ma hadmet ir-raba' in kwistjoni, qatt ma kienet imqabbla lilha u zzewget fl-1986. Ghalhekk minn dan kollu jirrizulta li l-appellat m'ghandu xejn aktar x'jaqsam mar-raba'.

e) fl-ahhar parti tal-aggravju l-appellant isostni li l-verita' harget ukoll meta permezz tac-cedola ta' depozitu bin-numru 1296/16 giet iddepozitata l-qbiela ghar-raba' 'Ta' Ruman' sive 'Ta' Fazola' fil-limiti tar-Rabat, Malta u l-ebda referenza ma saret ghar-residenza liema residenza giet mibnija llegalment. Din l-evidenza giet ukoll injorata mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'.

4. Illi l-appellati Pawlu Galea u Maria Galea wiegbu ghal dan l-appell billi qalu li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza ghandha tigi kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti. L-appellati ttrattaw l-aggravju bil-mod segwenti:

i. Illi fl-ewwel lok jinghad li r-rikors tal-appellant Dr Francis Lanfranco quddiem l-Onorabbli Bord kien ibbazat specifikatament ai termini tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe':

> '(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuragni kkaguna jew halla li tigi kagunata hsara, hlief hsara ta' importanza zghira, f'xi sigar tal-frott fir-raba'.'

ii. Minn naha l-ohra fl-istadju ta' appell fl-aggravju tieghu l-appellant isostni li l-appellati biddlu d-destinazzjoni tal-fond lilhom mikri billi '*zewg kmamar tal-bhejjem li gew rimpjazzati b'bini gdid u*

modern attrezzat bil-kumditajiet u facilitajiet kollha mehtiega ad insaputa tas-sidien.'

Mill-atti minn imkien ma rrizulta li l-appellati Pawlu u Maria konjugi Galea kienu traskurati jew b'xi mod ikkagunaw xi hsara fir-raba' mertu tal-kawza jew fil-kmamar tar-razzett. Ghall-kuntrarju l-appellati jsostnu li gie pruvat li huma hadu hsieb skont is-sengha l-hitan tar-raba' u r-raba' nnifisha u maz-zmien ghamlu xoghlijiet li bihom ameljoraw il-kmamar tar-razzett li fihom kemm huma u precedentement l-antennati taghhom kienu jirrisjedu .

L-appellati jkomplu li huma hadu hsieb ir-raba' u l-kmamar bhal missier tajjeb tal-familja u dan ai termini tal-Artikoli 1554/1555 tal-Kodici Civili. Skont l-appellati dan gie kkonfermat ukoll mill-membri teknici l-Perit Edgar Rossignaud u l-Espert Anthony Mifsud.

B'referenza ghall-ilment tal-appellant li l-appellati ghamlu xoghlijiet minghajr il-permess tieghu u tal-Awtorita' kompetenti. Dwar dan il-punt l-appellati jsostnu li hemm gurisprudenza li referenza wkoll saret fis-sentenza appellata li tikkonferma li mhux dejjem huwa mehtieg il-kunsens tas-sid stante li l-kerrej ghandu l-fakolta' li jadotta l-fond ghall-konvenjenza u ghall-bzonnijiet tieghu li jinholqu minn zmien ghal zmien bl-obbligu fih li jerga' jpoggi kollox kif kien jekk is-sid ikun hekk irid, u l-art tkun qieghdha tinhadem.

L-appellati maz-zmien dahlu s-servizz tad-dawl u l-ilma, tad-drenagg u ghamlu kamra tal-banju u dana sabiex jghixu hajja komda u mhux jibqghu jghixu bhall-bhejjem hekk kif l-appellat Pawlu Galea, hutu u l-antennati tieghu kienu jghixu. Mat-terminazzjoni tal-qbiela u jekk is-sid jesigi li tali servizzi ghandhom jigu mnehhija dawn jistghu jigu mnehhija mill-appellat.

L-appellant jilmenta wkoll minn tibdil fid-destinazzjoni minghajr il-kunsens tieghu ta' kamra li giet imsaqqfa u li fiha kienu qeghdin jitpoggew il-vettura u l-ingenji tal-agrikoltura. F'dan il-kuntest l-appellati jaghmlu referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata pro. et. noe. -vs- Emmanuel Galea d**eciza fl-4 ta' Mejju, 2005. Inghad li din il-kamra dejjem kienet tezisti pero' kienet tintuza ghall-bhejjem. Kulma ghamlu l-appellati kien biss li ghamlulha saqaf. Skont l-appellati b'daqshekk ma' kinitx inbidlet id-destinazzjoni.

Ikomplu illi kif gie osservat mill-Ewwel Qorti mis-survey sheet esebita a fol. 74 tal-process il-konfigurazzjoni tal-bini ghadu l-istess bhalma kien fis-sena 1959. Dan huwa kkollaborat minn diversi xhieda prodotti mill-appellati li lkoll ikkonfermaw li jiftakru l-fond in kwistjoni bl-istess mod kif inhu llum u dan 'il fuq minn tletin (30) sena qabel.

5. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-appell tal-partijiet fis-seduta tal-14 ta' Gunju, 2019 u ddiferiet l-appell ghad-decizjoni ghal-lum.

Ikkunsidrat:

6. Illi l-appell intavolat mill-appellat Dr Francis Lanfranco huwa bbazat unikament fuq nuqqas ta' qbil tieghu mal-apprezzament tal-provi li ghamel l-Onorabbli Bord. Illi ghal dak li jirrigwarda appell fuq apprezzament ta' provi, il-gurisprudenza hija cara. F'dan il-kuntest din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza deciza ricentament fl-ismijiet **Josephine Agius -vs- Pius Theuma** mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-26 ta' Jannar, 2018 fejn inghad kif isegwi:

'Il-Qorti terga' tfakkar kif ghamlet diversi drabi li fejn jidhol apprezzament tal-provi kif qalet din il-Qorti stess fil-kawza fl-ismijiet Phyliss Ebejer vs Joseph Aquilina (10 ta' Jannar 1995 "il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti". Imbaghad fil-kawza

fl-ismijiet Joseph Cini v. George Wells (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li "Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor".

Dan l-insenjament huwa segwit f'diversi sentenzi ohra bhal Emanuel Cardona v. Dr Graham Busuttil, Appell, 10 ta' Jannar 1995 u Paul Formosa v. Salvu Debono, Appell 5 ta' Ottubru 2001); madankollu "Din il-Qorti pero' f'kaz tapprezza ukoll li d-dover taghha xorta huwa li tesamina sewwa l-provi imressqa u barra minn hekk, huwa ukoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skond il-ligijiet taghna u l-gurisprudenza l-aktar ricenti u kostanti fil-materja". (Attard et v. Direttur tas Sahha, Qorti tal-Appell, 30 ta' Mejju 2014).'

L-istess inghad fis-sentenza **Said International Limited -vs- Bank Centrali ta' Malta**, deciza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Jannar 2016:

'Illi ghandu jinghad mill-ewwel li fil-gurisprudenza taghna huwa ritenut li normalment li l-Qorti tal-Appell ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti jekk mhux ghal xi raguni gravi u mpellenti. F'dan is-sens huma s-sentenzi ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar, 1997, fl-ismijiet Joseph Grech Sant noe v. l-Avukat Dottor Riccardo Farrugia et noe, kif ukoll dik tas-27 ta' Novembru 2009, fl-ismijiet Francis Gauci v. Jimmy Bugeja u dik tat-3 ta' Marzu, 2011 fl-ismijiet Isabelle Borg et v. Robert Galea et fejn kien ritenut illi:

"Huwa appena necessarju li tigi mfakkra l-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti in materja fis-sens li hija ma tiddisturbax l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel Qorti tal-provi migjuba quddiemha jekk mhux ghal ragunijiet validi wara li din il-Qorti tkun ezaminat il-provi u l-ligi applikabbli u tikkonkludi li l-ewwel Qorti ma setghetx, legalment jew ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha." '

Inoltre fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat-3 ta' Lulju,

2003, fl-ismijiet **Emanuel Borg -vs- Joseph Cassar**, kien spjegat ukoll li:

'Fil-kawza fl-ismijiet Agius vs Agius deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Dicembru 1994 inghad: 'gie konstantement ritenut minn dawn il-Qrati illi apprezzament tal-fatti mill-Qrati tal-ewwel grad m'ghandux normalment jigi disturbat minn qorti ta' kompetenza superjuri u li dan ghandu jsir biss f'dak il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li jikkonvincu l-Qorti ta' revizjoni illi l-apprezzament ta' l-ewwel Qorti kienet tant zbaljata li altrimenti tkun ser tigi kkrejata ngustizzja. Dan ghaliex hu car li l-ewwel Qorti kellha l-opportunita' li tisma' x-xiehda viva voce u kienet f'qaghda ferm iktar favorevoli biex tifforma opinjoni objettivament korretta tal-kredibilita' o meno taghhom. Vantagg li l-Qorti ta' l-Appell generalment m'ghandhiex''.

7. Illi l-appellant Dr Francis Lanfranco jiddedika l-appell kollu jikkritika l-apprezzament maghmul mill-Ewwel Onorabbli Qorti. Fil-fatt fl-aggravju jsostni li s-sentenza giet bazata, skont hu, fuq assunzjonijiet gratwiti, misinterpretazzjoni tal-fatti prodotti u konkluzjonijiet zbaljati, b'dan li l-Bord ma kellu qatt jichad it-talba ghal zgumbrament mir-razzett "Tal-Hamri" u r-raba' maghruf bhala 'Ta' Ruman' sive 'Ta' Fazola' fil-limiti tar-Rabat, Malta.

Mill-banda l-ohra l-appellati jikkontendu li l-appellant ibbaza l-kawza tieghu fuq l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199 u xejn aktar. Isostnu li minn imkien mill-atti ma rrizulta li huma b'mod traskurat ikkagunaw hsara fir-raba' jew fil-kmamar tar-razzett, a kuntrarju, huma ghamlu xoghlijiet li bihom ameljoraw l-ambjenti b'mod specjali l-kmamar li l-appellati u l-antennati taghhom kienu jghixu fihom.

8. F'dan l-istadju din il-Qorti trid tqis jekk mill-provi prodotti, l-Ewwel Onorabbli Bord setax jasal ghall-konkluzjoni li l-attur ipprova l-kaz tieghu.

Kif inhuwa pacifiku, il-grad tal-prova li kellu jissodisfa l-attur f'din il-kawza huwa fuq bilanc ta' probabilitajiet, li jwassal lill-gudikant

ghac-certezza morali dwar il-veracita' tal-verzjoni attrici, u xejn iktar. Kif gie deciz mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tat-28 ta' April, 2004 fl-ismijiet **Frank Giordmania Medici et vs William Rizzo et**:

'... il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili, b'differenza minn kawzi kriminali fejn il-ligi tesigi li l-prova tal-htija ghandha tirrizulta minghajr dubju ragjonevoli, fil-kamp civili huwa bizzejjed li jkun hemm certezza morali f'mohh il-gudikant. Din ic-certezza morali rikjesta f'kawzi civili hija l-effett tal-bilanc tal-probabilitajiet.'

9. Jibda billi jinghad li fl-ewwel ilment tal-aggravju, l-appellant jikkritika lill-Bord ghaliex skontu l-Bord ghamel assunzjonijiet gratwiti meta ddikjara fil-punt 6 tal-pagna 5 tad-decizjoni li l-appellat kien twieled fir-razzett 'Tal-Hamri'. L-appellant jipprezenta certifikat tat-twelid tal-appellat Pawlu Galea bhala prova li mhuwiex minnu li l-appellat twieled fl-imsemmi razzett stante li dan juri sit iehor tat-twelid.

Jigi nnutat li meta l-Bord ghamel referenza ghall-post tat-twelid huwa strah fuq il-verzjoni tal-fatti esposta mill-appellat. Quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' ma kienet tezisti l-ebda prova dokumentarja jew prova ohra dwar il-post tat-twelid ta' Pawlu Galea. Kien biss f'dan l-istadju ta' appell li gie pprezentat ic-certifikat tat-twelid, prova li setghet facilment ingabet quddiem l-Ewwel Qorti. Apparti minn hekk il-post tat-twelid attwali ta' tarbija murija fuq certifikat tat-twelid mhux neccessarjament tfisser li t-tarbija tirrisjedi f'dak il-post altrimenti kull tarbija li titwieled l-isptar allura hija residenti l-isptar u l-istess argument japplika ghal trabi li jtiwieldu f'residenzi li mhux neccessarjament ikunu l-post ta' residenza tal-genituri taghhom. Ghalhekk il-Qorti tqis li kemm ghaliex din il-prova ma kinitx a dispozizzjoni tal-Ewwel Bord b'tort tal-istess appellant u wkoll ghaliex waheda mhux neccesarjament tevidenzja dak li qed isostni l-appellant, li dwar dan l-punt ma jezistux ragunijiet bizzejjed sabiex hija tvarja l-konkluzjonijiet tal-Ewwel Bord.

10. Illi l-appellant tul il-kors tal-kawza kellu, dejjem skont il-premessi tieghu stess, jipprova zewg affarijiet quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' u cioe' (i) t-tibdil fid-destinazzjoni u (ii) il-hsara kkagunata bi traskuragni fir-raba' mertu tal-kawza. Dan qieghed jinghad ghaliex it-talba tieghu kienet ibbazata fuq il-premessa li *'…l-agir illegali tal-intimat jikkonsisti fi bdil tad-destinazzjoni tal-fond u ksur tal-kondizzjonijiet lokatizzji taht il-provedimenti tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta u specifikatament tal-artikolu 4 (2) (f) tal-istess Kapitolu.'*.

Illi dwar dawn l-ilmenti l-Ewwel Onorabbli Bord ikkonkluda kif isegwi:

'6. Konstazzjonijet li jwasslu ghal decizjoni

1. Jirrizulta, mill-provi prodotti mir-rikorrent, illi minn rapport li r-rkorrent indika illi kien sar mill-Perit Psaila fis-sena 1947 (vide fol 56), l-istess Perit, huwa u jiddeskrivi l-fond, jghid (fol 16) "esistono due camere rurali, due conserve d'acqua ed un incava, ghar, nella roccia in corsi di formazione".

2. Jirrizulta, dejjem mill-provi prodotti mir-rikorrent, illi skont records tal-Maggur Peter Paul Formosa Gauci, li kien jamministra l-wirt tal-famlija Formosa Gauci precedentement, minn liema wirt eventwalment ir-rikorrent wiret din l-art, fost artijiet ohra, bhala eredi uniku ta' Maria Carmela sive Carmelina De Battista gia Formosa Gauci li huwa wiritha permezz ta' testment sigriet, l-art kienet minnu deskritta bhala "Field 'Ta Ruman' sive 'Ta Fasola' in the limits of Rabat. Area T16.1.0 with a farmhouse". (fol 17)

3. Jirrizulta, dejjem mill-provi prodotti mir-rikorrent, illi gewipprezentati lill-Bord tliet survey sheets – wahda tas-snin tletin (fol 73), ohra tas-sena 1959 (fol 74) u ohra recenti (fol 75). Jirrizulta, minn tali survey sheets, illi filwaqt li fis-snin tletin jidher illi hemm kamra wahda, sussegwentement fis-sena 1959 jidher illi hemm zvilupp kemmxejn aktar u jidher illi hemm zewgt ikmamar, liema konfigurazzjoni jidher illi baqghet dejjem l-istess anke fis-survey sheet illi r-rikorrenti jghid illi hija l-aktar recenti.

4. Jirrizulta illi r-rikorrenti naqas milli jipprezenta "Aerial photos' mehudha fuq medda tas-snin illi setghu jaghtu ndikazzjoni tal-allegazzjoni moghtija mir-rikorrenti illi sar xi tibdil fl-uzu tal-art in kwistjoni, liema 'aerial photos' kienu certament ikunu ta' konfort ghat-tezi tar-rikorrent f'kaz illi huwa minnu illi saru xi tibdiliet kif minnu allegat.

5. Jirrizulta illi l-Membri Teknici, fil-25 ta' Mejju 2017 ippresentaw ritratt mehud mill- 'Google Maps' illi juri l-art meritu tal-kawza odjerna (fol 85) kif ukoll ipprezentaw site plan tal-art meritu tal-kawza odjerna. (fol 86).

6. Jirrizulta illi sussegwentement, fil 11 ta' Ottubru 2017 ir-rikorrent ipprezenta site plan fejn indika medda ta' art akbar minn dik meritu tal-kawza odjerna filwaqt illi fil-15 ta' Novembru 2017 il-Membri Teknici ipprezentaw pjanta ohra tal-Google Maps fejn indikaw medda ferm izghar minn dik meritu tal-kawza odjerna.

7. Jirrizulta illi, minkejja illi l-Bord huwa rinfaccjat minn dawna l-izbalji varji kemm tar-rikorrent kif ukoll tal-Membri Teknici tieghu, jirrizulta illi dawna l-pjanti u ritratti kollha juru lkoll haga wahda – illi l-konfigurazzjoni tal-bini ghadu l-istess ezatt bhalma kif fis-sena 1959 skont is-survey sheet esebita mir-rikorrenti stess. (fol 74).

8. Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi a differenza ta' dak allegat mir-rikorrenti, illi kien ghadu kif wiret l-art in kwistjoni ftit anqas minn sena qabel ma nieda l-proceduri odjerni, ghalkemm stqarr illi kien a konoxxenza tal-konfigurazzjoni tar-raba qabel, meta kienu saru d-denunzji necessarji, l-intimati, kif ukoll l-antennati tieghu, dejjem ghamlu uzu ta' tali art u razzett kif dejjem kien isir, ossija razzett ghar-residenza u eghlieqi ghall-uzu agrarju, liema uzu agrarju jidher car, mir-rapport tal-Membri Teknici, illi kien qed isir regolarment u skont is-sengha, tant illi huma stqarrew illi "ir-raba kien kollu mahdum, skont il-mistier, u li l-hitan tas-sejjiegh kienu generalment kollha fi stat tajjeb."

9. Jirrizulta ben car illi l-intimati, a differenza ta' dak allegat mir-rikorrent, ma ghamlu ebda uzu hazin tar-raba u razzett illi huwa lilhom mikri, u zammewh u ghadhom izommuh fi stat tajjeb, kif huma obbligati jaghmlu.

10. Jirrizulta, ghalhekk, illi l-bazi tar-ripreza kif mressqa mir-rikorrent abbazi tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199 ma jissusistix.'

Illi dwar l-allegata hsara kkagunata fir-raba' l-appellant ma jichadx li r-raba' kien qieghed jigi mahdum pero' jallega li dan kien qieghed jinhadem min-neputijiet tal-appellant Frans u Anthony ahwa Scicluna. Dan ma huwiex michud mill-appellat Pawlu Galea li fix-xhieda tieghu moghtija bl-uzu tal-affidavit (a fol. 173 sa fol. 198 tal-process quddiem il-Bord) stqarr li:

'Jien ghalkemm anzjan xorta wahda ghadni sallum il-gurnata nehda fir-raba' pero' illum il-gurnata jghinuni t-tfal ta' huti jew inqabbad terzi persuni.'

Illi l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

'(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuragni kkaguna jew halla li tigi kagunata hsara, hlief hsara ta' importanza zghira, f'xi sigar tal-frott fir-raba'.

Illi minn harsa lejn l-artikolu ccitat minn imkien ma jirrizulta li l-kerrej huwa prekluz milli jkollu l-ghajnuna ta' membri tal-familja jew ta' terzi fil-hidma tar-raba' u din hija ragunata anki ghaliex jekk wiehed jiehu bhala ezempju l-obbligu li l-hitan tar-raba' jinzammu fi stat tajjeb, certament il-ligi ma tippretendix li l-hitan bilfors irid jibnihom u jzommhom fi stat tajjeb il-kerrej personalment!

F'dan l-istadju din il-Qorti taghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Edgar Rossignaud u l-Espert Anthony Mifsud intavolat nhar il-21 ta' Frar, 2017 (a fol. 41 sa fol. 53 tal-process quddiem il-Bord) kif fuq kollox ghamel ukoll l-Ewwel Onorabbli Bord fid-decizjoni tieghu minn fejn jirrizulta li gie konkluz li:

'... r-raba' kien kollu mahdum sew, skont il-mistier, u li l-hitan tas-sejjiegh kienu generalment kollha fi stat tajjeb.'

Ghalhekk it-talba ai termini tal-artikolu 4 (2) (f) dwar allegata hsara, ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-appellant, in vista tal-provi migbura u r-relazzjoni tal-periti ma tregix ai termini tal-artikolu suespost. Minn dan l-aspett din il-Qorti ma ssib xejn li jisthoqq li jigi varjat mill-konkluzjonijiet tal-Bord.

11. Illi dwar l-allegat tibdil fid-destinazzjoni tar-razzett u r-raba' mertu tal-kawza, din il-Qorti fl-ewwel lok taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar l-10 ta' April, 2003 fl-ismijiet **Perit Paul Mercieca -vs- Rosa armla Debono et** fejn inghad kif isegwi:

'Naturalment din tibqa' osservazzjoni generika tas-sitwazzjoni konswetudinarja maghrufa. Dak li jghodd hawn, bhala proposizzjoni ta' dritt, jikkoncerna l-punt jekk, f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jaghmel modifikazzjonijiet fil-haga lokata lilu minghajr il-kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-ligi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodici Civili). Tajjeb li jigi notat illi l-ligi specjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruhha ghall-espressjoni "abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja" (Art 4(2)(f)). Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' xi patt espress, il-kondizzjoni tal-kera trid tkun indotta mid-disposizzjonijiet generali tal-kuntratt ta' kera. Inter alia, ghalhekk, l-Art 1564 (1) surreferit.

*Ghat-tifsira tal-principju enuncjat fil-ligi, it-taghlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma ghandux jigi ntiz fis-sens li l-kerrej ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan ir-raguni ghad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa ghandu dritt igawdi l-fond allura ghandu jkollu l-fakolta' li jaddattah ghall-konvenjenzi u ghall-bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is-sid. (**Laurent,***

Diritto Civile, Vol XXV No. 253).

*Fir-rigward tat-tibdiliet konsentiti ntqal illi "non si puo a priori ed in linea di massima stabilire quali modificazioni apportate alla cosa locata del conduttore siano legittime o meno: bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all'uso per cui e' stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all'epoca in cui le modificazioni hanno luogo" – "**Margherita Giappone vedova Rutter –vs- Sir Gerald Strickland, Conte della Catena**", Appell Civili, 21 ta' Gunju 1922, riportata a Vol XXV pI p206.*

L-affermazzjoni rikorrenti f'bosta mid-decizjonijiet ezaminati hi dik li meta l-haga fl-assjem taghha tibqa' impjegata skont id-destinazzjoni taghha u t-tibdil li jkun sar ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond ma ghandux ikun hemm ir-rigur tas-sanzjoni tal-ligi.

Uhud mill-ezemplari riskontrati fil-kazistika taghna huma dawn:-

*(i) "**Matteo Spiteri –vs- Leonardo Attard et**", Appell, 13 ta' Mejju 1963. F'dan il-kaz l-intimat bena kamra ad uzu ta' kcina fil-bitha, bena maqjel, u dawwar b'hajt baxx bicca bitha ohra, u ballat il-gardina, li qabel kienet tinhadem;*

*(ii) "**George Cachia –vs- In-Nobbli Robert Manduca et**", Appell Civili 26 ta' April 1971. Fiha gie rilevat illi "ikun abbuz tal-kliem li jinghad li bil-bini ta' tlett ikmamar, tnejn ghall-istorage tal-prodotti ta' l-istess raba u ta' l-ghodda, u wahda bhala garage ghall-van uzat ukoll ghat-trasport tal-prodotti u in konnessjoni max-xoghol tar-raba fuq parti zghira mhijiex koltivabbli, tal-fond, b'xi mod ibiddel id- destinazzjoni tal-fond".*

*(iii) "**Maria Scerri -vs- Domenico Mifsud**", Appell, 6 ta' April 1973. Hawn l-intimat bena kamra ghat-toilet fil-bitha bil-gebel minflok kamrin tal-injam, u bena bl-injam zewg gabubi ghall-annimali.*

F'dawn il-kazijiet kollha, oltre li fihom gie ri-affermat il-principju illi tali

*kambjamenti u alterazzjonijiet fil-fond lokat, setghu jsiru anke minghajr l-ottenimant tal-kunsens tas-sid, gie stabbilit ukoll illi l-ksur prevvist mil-ligi "jrid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata" ("**Giuseppe Magro –vs- Farmacista Eric Mizzi**", Appell, 22 ta' Jannar 1971).'*

Illi minn qari u ezami tal-provi fl-atti jirrizulta lil din il-Qorti:

(i) Illi kienu l-istess amministraturi precedenti ghall-appellant li ddeskrivew il-kirja in kwistjoni bhala li tinkludi apparti r-raba'. 'farmhouse' cioe' razzett (referenza a fol. 17 tal-process) w'ghalhekk ma jistax issa f'dan l-istadju li sar sid tal-proprjeta' in kwistjoni jipprova jnessi dak li ilu pacifiku u accettat bejn il-partijiet ghal snin twal cioe' li l-kirja tikkonsisti f'razzett u raba' maghha u minn fuq jippretendi li l-Qorti tiddikjara bdil tad-destinazzjoni ghar-raguni li appuntu r-razzett qed jintuza bhala residenza!;

(ii) Illi dwar dik il-parti tal-aggravju tal-appellant li tikritika l-konkluzjoni tal-Ewwel Bord li kellhom jigu esebiti aktar ritratti mill-ajru sabiex se mai jsahhu l-argument tar-rikorrent appellant, jirrizulta lil din il-Qorti li l-appellant fehem hazin dak li jinghad fid-decizjoni u dan stante li l-Qorti ppretendiet li jkun hemm aktar ritratti mill-ajru wara s-sena 1959 u mhux qabel kif jidher li fehem l-appellant. Mill-provi fl-atti jirrizulta sodisfacentement pruvat li mis-sena 1959 'il quddiem meta kien accettat li s-sit jinkludi 'farmhouse' il-konfigurazzjoni tal-bini ma nbidlitx w'ghalhekk l-element ta' prova ta' bdil tad-destinazzjoni da parti tal-attur huwa assolutament nieqes. Huwa minnu li rrizulta li l-intimati wettqu xi ameljorament f'dan ir-razzett sabiex jaddattawh ghall-konvenjenzi u ghall-bzonnijiet taghhom mal-milja taz-zmien izda dan huwa accettabbli anki fit-termini tal-gurisprudenza suesposta. Jibqa' l-jedd tas-sid li mat-terminazzjoni tal-kirja jitlob li s-sit jerga' jitpogga fl-istat li kien izda s-sid ma ghandux il-jedd li jittermina l-kirja minhabba dawn ix-xoghlijiet. Fil-fatt l-Ewwel Bord korrettement wasal ghal din il-konkluzjoni.

(iii) Illi mill-assjem tal-provi tirrizulta ampja l-prova li l-uzu tal-art kif hekk deskritta mill-amministraturi precedenti ghall-appellant baqghet l-istess cioe' dik ta' 'farmhouse' jew razzett ghar-residenza u eghlieqi ghall-uzu agrarju b'referenza partikolari ghax-xhieda tal-qariba tal-intimati. Isegwi li anki dwar dan il-punt l-Ewwel Onorabbli Bord kien korrett li wasal ghal din l-istess konkluzjoni w'ghalhekk din il-Qorti ma ssib xejn xi tvarja fl-istess.

12. Illi dwar dik il-parti tal-aggravju fejn l-appellant jikkritika lill-Ewwel Onorabbli Bord ghaliex indika fid-decizjoni li huwa kien ghadu kif wiret il-proprjeta' in kwistjoni din il-Qorti tinnota li l-aggravju huwa redatt sabiex jaghti x'jifhem lil din il-Qorti, li l-Ewwel Bord daqs li kieku ma ndunax jew ma kkonstatax li l-appellant kien familjari mal-proprjeta' sa minn qabel. Dan izda jirrizulta li assolutament mhux minnu tant li kien l-istess Bord li fl-istess paragrafu tad-decizjoni kontestata jaccetta l-fatt li l-appellant gia kellu konoxxenza tal-konfigurazzjoni tar-raba' sa minn ferm qabel.

13. Finalment il-Qorti wkoll wara li gharblet il-provi kollha u d-decizjoni appellata ma tqisx li l-appellant ghandu ragun fejn isostni li l-Ewwel Bord injora r-rapporti peritali jew xi xhieda anzi jirrizulta ferm il-kuntrarju. Il-fatt li l-Bord ghazel li jaghti aktar piz lil certu xhieda u provi u mhux ohrajn kien kompletament fil-fakulta u fil-poter tal-istess Bord li f'analizi tal-provi, li fuq kollox instemghu quddiemu ghall-kuntarju ta' din il-Qorti tal-Appell w'ghalhekk kien f'qaghda ahjar li jifforma opinjoni objettivament korretta tal-kredibilita' o meno tax-xhieda, deherlu li kellu jaghmel l-apprezzament rizultanti fid-decizjoni finali, liema apprezzament din il-Qorti wkoll tqis li huwa wiehed legalment u fattwalment gjust in vista tal-provi fl-atti. Ghalhekk din il-Qorti wkoll f'dan ir-rigward ma tqisx li l-aggravju tal-appellant huwa gjustifikat.

14. Illi mill-assjem tal-kunsiderazzjonijiet kollha suesposti, din il-Qorti ma tqisx li l-aggravju u l-ilmenti kontenuti fl-istess imqajjma mill-appellant huma legalment jew fattwalment gjustifikati

w'ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad l-appell odjern.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi dan l-appell kif isegwi:

Tichad l-aggravji kollha u cioe' l-appell tal-appellant u tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi tat-28 ta' Novembru, 2018.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu nterament sopportati mir-rikorrent appellant.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur