MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' Jannar, 2021

Appell Inferjuri Numru 33/2013/1 LM

Fiona Busuttil (K.I. Nru 91969M), Sandra sive Sandy Harris (K.I. 373465M), Joan Warrington (K.I. nru 385536M) u b'digriet tal-Bord tat-30 ta' Settembru 2019, wara l-mewt tar-rikorrenti Joan Warrington, l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem Roberta Vassallo née Warrington u ta' Alan Warrington
("l-appellati")

vs.

Peter Sammut Briffa (K.I. nru 476864M) u b'digriet tat-13 ta' Mejju, 2013, Dr Simon Micallef Stafrace LL.D. u l-Prokuratur Legali Sacha Guillaumier bħala kuraturi deputati għan-nom u fl-interess tal-assenti Bernardette Sammut Briffa (K.I. nru 259363M) u b'digriet tal-14 ta' Marzu, 2016, l-atti ġew trasfużi f'isem il-mandatarju Louise Camilleri u l-Bord jirrevoka *contrario imperio* d-digriet ta' dan il-Bord tal-ħatra tal-kuraturi deputati tat-13 ta' Mejju, 2013
("l-appellanti")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Peter Sammut Briffa (K.I. Nru 476864M)** u **Louise Camilleri għan-nom u fl-interess tal-assenti Bernardette Sammut Briffa** [minn issa 'l quddiem "l-appellanti"] mis-sentenza mogħtija fit-3 ta' Marzu, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"], li permezz tagħha laqa' t-talbiet tar-rikorrenti **Fiona Busuttil (K.I. nru 91969M), Sandra sive Sandy Harris (K.I. nru 373465M) u Joan Warrington (K.I. nru 385536M)** li wara l-mewt tagħha l-Bord permezz ta' digriet tat-30 ta' Settembru, 2019, ordna li l-atti għandhom jiġu trasfużi f'isem **Roberta Vassallo née Warrington** u **Alan Warrington**, u għall-fini ta' żgumbrament iffissa terminu ta' xahar mid-data ta' dik is-sentenza appellata, bl-ispejjeż a karigu tal-appellanti.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-appartament bl-indirizz 21/11, Vincenti Buildings, Triq id-Dejqa, il-Belt Valletta, [minn issa 'l quddiem "il-fond"], liema fond l-appellati qed jallegaw li huwa proprjetà tagħhom wara li l-awtur u n-nannu tagħhom il-Kaptan Antonio Spiteri kien xtrah u akkwistah skont il-kuntratt pubbliku tat-8 ta' April, 1975, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat.[1] Dan il-fond sussegwentement kien ġie mikri lill-ġenituri tal-appellanti u mal-mewt ta' ommhom madwar ħamsa u għoxrin sena ilu, l-appellanti komplew fil-

[1] Dokument SH1 *a fol.* 64 tal-proċess.

kirja tal-ġenituri tagħhom skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 viġenti dak iż-żmien. Fis-sena 2007, l-appellant Peter Sammut Briffa kien informa lill-appellati li huwa kien ser jagħmel xi xogħlijiet ta' tiswija fil-fond, kif ukoll fil-katusa li kienet tgħaddi minn proprjetà oħra tagħhom. L-appellati inkarigaw il-Perit Edward Benċini li mar jagħmel spezzjoni tal-fond u peress li l-istess appellati sussegwentement xtaqu jagħmlu diversi tiswijiet, anki billi jbiddlu s-soqfa eżistenti, li huma kienu qegħdin isostnu li kienu perikolanti, l-appellati talbu lill-appellanti sabiex jitilqu mill-fond sakemm isiru dawk ix-xogħlijet.

Mertu

3. L-appellati intavolaw proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-8 ta' April, 2013, fejn filwaqt li talbuh jiddikjara li l-appellanti kienu naqsu mill-obbligu tagħhom ta' manutenzjoni u li ma kinux qed jagħmlu użu mill-fond bħala residenza tagħhom, talbu wkoll sabiex jiddikjara li l-lokazzjoni ma kellhiex tiġġedded fl-iskadenza li jmiss u b'hekk jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-appartament billi jordna l-iżgumbrament tal-appellanti fi żmien qasir u perentorju wara l-iskadenza tal-perijodu kurrenti tal-kirja.

4. L-appellanti eċċepew li t-talbiet tal-appellanti kienu infondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk kellhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kontra l-appellati.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Konsiderazzjonijiet

L-Eċċezzjoni dwar it-Titolu tar-Rikorrenti

Illi fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti mressqa mill-intimat, it-titolu tar-rikorrenti ġie ampjament pruvat bir-riċerki esebiti mir-rikorrenti mal-affidavit ta' Sandra Harris, Dokumenti SH1 sa SH9 a folio 64 sa 98 tal-proċess. Huwa principju abbraċċjat fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li ma hux kompitu tal-Bord tal-Kera li jissindika t-titolu tar-rikorrent. Meta mbagħad l-intimat jeċċepixxi t-titolu tar-rikorrent quddiem il-Bord huwa biżżejjed li r-rikorrent iġib prova ta' dritt proprjetarju tiegħu fuq l-imsemmi fond.

Kif inhu risaput wkoll ma hux meħtieġ illi l-koproprjetarji kollha jaġixxu flimkien f'kawża quddiem il-Bord bħal din in eżamina, iżda huwa biżżejjed li r-rikorrent li jagħmel il-kawża għandu dritt bħala sid jew wieħed mis-sidien tal-fond.

Kif inhu ben saput wkoll il-Bord li Jirregola l-Kera ma hux il-forum fejn wieħed jista' jattakka t-titolu tas-sid fuq il-fond mertu tal-kawża. Tant hu hekk li tali prova quddiem il-Bord tal-Kera hija sodisfatta anke sempliċiment bl-irċevuta tal-ħlas tal-kera mill-intimat lir-rikorrent.

Issa f'din il-kawża r-rikorrenti kien ilhom mill-2007 li daħlu fix-xena u kien hemm diversi tip ta' komunikazzjoni mal-intimati: verbali, ittri legali u uffiċjali, marru jispezzjonaw il-fond, u l-intimati qatt ma ddubitaw li r-rikorrenti huma s-sidien jew għamlu xi mistoqsijiet jew iddikjaraw li ma humiex jirrikonoxxuhom bħala sidien. Din l-eċċezzjoni tressqet biss snin wara meta l-intimati gew rinfaċċjati bil-kawża.

Illi, anke jekk wieħed ma kellux jikkunsidra dan il-fatt, il-Bord huwa tal-fehma li mid-dokumenti mressqa, r-rikorrenti pruvaw adegwatament illi huma għandhom drittijiet ta' proprjetà fuq l-imsemmi fond qua sidien.

Konsegwentament din l-eċċezzjoni tal-intimati qegħda tigi respinta.

Illi t-tieni eċċezzjoni għalkemm indikata bħala preliminari, teħtieġ li wieħed jeżamina l-provi sabiex tiġi indirizzata u għalhekk il-Bord se jiddeċiedi dwarha flimkien mal-eċċezzjonijiet dwar il-mertu.

"L-Eċċezzjonijiet fil-Mertu

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti, kemm ix-xhieda personali tagħhom kif ukoll ir-rapporti mressqa mill-Perit Kevin Bencini, jirriżulta ampjament li l-fond ġarrab diversi ħsarat. Dawn il-ħsarat jirriżultaw wkoll mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti. L-istess rikorrenti kkonfermat li r-ritratti ttieħdu qabel ma bdew ix-xogħlijiet u għalhekk jagħtu stampa ċara tal-kundizzjoni li l-fond kien jinsab fih fil-mument li l-intimati vvakaw il-fond bil-ħsieb li jsiru x-xogħlijiet neċessarji.

L-intimati ma jikkontestawx dan l-istat ta' fatt, anzi mix-xhieda tagħhom jirriżulta illi jaqblu li l-fond kien f'dan l-istat u kien jeħtieġlu din il-manutenzjoni konsiderevoli. Dan mhux biss stqarrewh iżda stqarrew ukoll illi huma ħarġu mill-fond temporanjament sabiex isiru x-xogħlijiet neċessarji.

L-intimat jgħid ukoll illi huwa fl-2007 kien informa lir-rikorrenti li l-intimati kienu lesti jagħmlu spejjeż taghhom it-tiswijiet tal-'washroom'*, il-bdil tas-servizzi tad-dawl u ta' l-ilma u l-katusa. Fil-fatt huwa beda jagħmel ix-xogħol meħtieġ fil-*'washroom'. *Skont l-intimat is-soqfa ma kellhomx għalfejn jinbidlu imma tiswija tagħhom kienet biżżejjed.*

L-intimat jgħid ukoll illi huwa kien jagħmel manutenzjoni tal-fond billi jħalleb il-bejt u jizbogħ il-fond minn ġewwa. Huwa ma jsemmi l-ebda tip ieħor ta' manutenzjoni.

L-intimati jgħidu li l-ħsara li ġarrab il-fond ma hiex kawża tan-nuqqas ta' manutenzjoni minn naħa tagħhom iżda kawża tal-materjal li ntuża fil-bini, u tal-materjal li intuża fil-bjut, u li x-xogħol meta nbniet il-binja ma sarx skont l-arti u s-sengħa u tal-fatt li din il-binja hija waħda antika. Iżda l-intimati ma ġabu l-ebda prova ta' dan allegat minnhom, ħlief il-prova li l-binja bdiet tinbena fl-1930.

In oltre, huwa sinjifikattiv ukoll illi l-fond ilu mikri lil missierhom sa mis-sena 1962. U wara li ġew neqsin missierhom u ommhom l-intimati baqgħu f'din il-kirja. L-intimati mkien ma jsemmu jew jgħidu li l-fond minn dejjem kien mantnut mill-familja tagħhom. L-intimat jgħid biss li huwa jħalleb il-bejt u jizbogħ l-appartament minn ġew(wa). *Ma jgħidx jekk din il-manutenzjoni kinitx issir minn dejjem, anke minn missieru, kunsidrat il-fatt li l-fond ilu f'idejn il-familja minn ċkunitu. Di solitu, meta fond ikun mikri għal snin għand l-istess familja t-tfal ikunu f'posizzjoni li jgħidu ukoll u jispjegaw ukoll il-manutenzjoni li kienet issir mill-ġenituri tagħhom.*

In oltre l-intimat jgħid li l-ewwel miet missieru u l-kirja giet trasferita fuq ommu u meta mietet ommu l-kirja ġiet trasferita fuqu u fuq oħtu. Jgħid ukoll li ommu mietet tlieta u għoxrin sena ilu, jiġifieri tul dawn l-aħħar tlieta u għoxrin sena m'hemmx dubju li l-manutenzjoni kienet a karigu tiegħu u t'oħtu.

Illi tenut kont li l-fond ilu mikri lill-intimati u lill-ġenituri tagħhom qua predeċessuri tagħhom fit-titolu għal snin twal, u ċioè aktar minn ħamsin sena sad-data li nfetħet il-kawża, l-argument tal-intimati illi huma dejjem għamlu manutenzjoni tal-fond u żamm il-fond f'kundizzjoni tajba ma jreġix. Li kieku kien hemm is-soqfa ma kinux isofru l-ħsara li ġarrbu stante illi tali ħsara skont ukoll ir-rapport tal-Perit irriżultat minn skular ta' ilma. Dan ifisser li l-intimati għal snin twal ma kinux qed jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja tal-bjut u tas-soqfa jew jekk kienu jagħmlu xi manutenzjoni, tali manutenzjoni ma kinitx qed issir kif suppost jew ma kinitx qed issir adegwatament.

Irid jinghad ukoll illi l-intimat ma gab l-ebda prova li tassew kienet qed issir il-manutenzjoni. Huwa jghid li kien igib in-nies biex jaghmlu l-manutenzjoni, però naqas li jsostni dan bi kwalunkwe mod per ezempju b'ricevuti tal-hlas tax-xoghol esegwit jew b'xi manjiera ohra.

Illi tant ma kinitx qed issir manutenzjoni adegwata u regolari illi l-intimati kellhom jivvakaw mill-fond sabiex isir ix-xogħol rimedjali.

L-intimati ma jistgħux jistrieħu fuq l-allegazzjoni tagħhom li l-binja ma nbnietx kif suppost u dan mingħajr ma jġibu l-ebda prova ta' dan u safrattant jippretendu li jiġu eżonerati mill-obbligi tagħhom ta' bonus paterfamilias *u li jesegwixxu l-manutenzjoni meħtieġa biex iżommu l-fond fi stat tajjeb.*

Huwa sinjifikanti wkoll illi l-intimat tħarrek biex jagħmel xi tiswijiet, meta ġie kuntattjat mir-rikorrenti fl-2007.

Illi konsegwentament l-eċċezzjoni tal-intimati li huma ma għamlux ħsara fil-fond u dejjem għamlu l-manutenzjoni meħtieġa ma tistax tiġi milqugħa.

L-intimati jgħidu wkoll illi huma baqgħu jużaw il-fond bħala residenza tagħhom. L-intimata iddikjarat li hi għamlet snin taħdem barra u kienet tiġi lura Malta biss għall-vaganzi. Dan kien konfermat mill-intimat, li fix-xhieda tiegħu qal li però f'dawn l-aħħar tlett snin ġiet tgħix kompletament Malta. L-intimat xehed fil-15 ta' Novembru 2018, dan allura jfisser li meta nfetħet il-kawża fl-2013 u ċioe ħames snin qabel tali xhieda, l-intimata ma kinitx residenti Malta imma kienet tiġi għall-vaganzi biss.

L-intimat jgħid ukoll illi anke huwa għamel żmien illi kien isiefer u kien ikun spiss barra, però fil-każ tiegħu ma spjegax ir-raġuni ta' tali safar.

Illi mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti, però l-kundizzjoni tal-appartament minn ġewwa tqajjem dubji serji dwar kemm dan il-fond kien fil-fatt abitat. Dan għaliex is-soqfa huma fil-biċċa l-kbira tagħhom jekk mhux kollha, imżaqqgħin u b'roqgħat ta' konkos li faqqa' f'diversi postijiet inkluż fit-travi – kif jidher mir-ritratt R2, R3, R9, R17, R18,

R22, R23, R27, R28, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36, R37, R38, a folio 174 sa 193 tal-proċess – l-ħitan bdew jobżqu z-zebgħa, b'diversi inħawi biż-żebgħa mfaqqgħa. Mir-ritratti R5 u R6 huwa ċar li l-kamra tal-banju ma tintużax għax barra li ma hiex f'kundizzjoni tajba hija wkoll mimlija imbarazz. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll illi lanqas servizz ta' ilma ma kien hemm fil-fond.

L-intimati ma kkontrabattew bl-ebda mod dawn ir-ritratti. Li kieku l-fond kien qed jintuża bħala r-residenza ordinarja tagħhom, ma hemmx dubju li kien ikollhom xi tip ta' prova inekwivoka ta' dan bħal per eżempju ritratt tal-istess fond miżmum tajjeb. Huwa tassew inverosimili li persuna li tkun tokkupa post bħala residenza ma jkollhiex ritratti ta' okkażjonijiet passati li jkunu nżammu fl-istess residenza u li juru l-kundizzjoni fi stat għal lanqas abitabbli tal-istess fond.

Illi r-rikorrenti Fiona Busuttil tispjega wkoll illi għalkemm marret tħabbat il-bieb diversi drabi lill-intimati qatt ma sabithom hemm, u dan għalkemm marret f'ħinijiet differenti tal-ġurnata. Mhux biss iżda l-intimat qatt ma wieġeb it-telefon. U aktar u aktar l-ittri reġistrati kienu jiġu ritornati 'unclaimed'.

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa u qed tiġi respinta.

Illi fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar l-aċċettazzjoni tal-ħlas tal-kera, tali aċċettazzjoni kienet għall-perijodu 2008 u 2009 kif jidher mill-istess riċevuti u għalhekk perijodu ta' żmien qabel ma ġiet istitwita l-kawża. Illi in linea mal-prinċipji abbraċċjati mill-Qrati tagħna fuq enunċjati, dan ma jippreġudikax id-dritt tas-sid li jieħu l-azzjoni għar-ripreża tal-fond u jirnexxi fl-istess. Dan għaliex huwa l-aċċettazzjoni tal-ħlas tal-kera fil-mori tal-kawża li jwassal għal rinunzja taċita ta' tali dritt għar-ripreża tal-fond, li ċertament ma hux il-każ f'din il-kawża.

Konsegwentament din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

Illi fid-dawl ta' dan kollu t-tieni eċċezzjoni mressqa mill-intimati ma treġix stante illi huwa ċar illi n-nuqqas ta' manutenzjoni li kkawża ħsara konsiderevoli fil-fond seħħet tul medda ta' snin u stante li l-intimati kienu l-inkwilini tal-fond tul dawn l-aħħar tlieta u għoxrin sena, kif xehed l-intimat innifsu, allura l-intimati ma jistgħux jeżoneraw ruħhom mir-responsabilità u l-obbligu tagħhom li jżommu l-fond mikri lilhom f'kundizzjoni tajba, ħaġa li mill-provi mressqa evidentament jirriżulta li ma saritx minn naħa tagħhom."

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-12 ta' Ġunju, 2020, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet tal-appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellati. Dawn huma l-aggravji li qegħdin iressqu għall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti: (a) il-Bord ma kkonsidrax u ma ddeċidiex sew l-eċċezzjoni tat-titolu; (b) il-Bord naqas milli jixtarr sewwa t-tieni eċċezzjoni tagħhom; (ċ) huma ma naqqsu minn ebda obbligu ta' manutenzjoni; (d) il-Bord messu laqa' l-ħames eċċezzjoni tagħhom fejn huma eċċepew li kienu ġew imxekkla mill-użu tal-fond; (e) l-aċċettazzjoni tal-ħlas tal-kera u l-ħruġ tal-irċevuti għall-perijodu bejn Lulju u Diċembru 2009 jikkostitwixxi rinunzja ċara u inekwivoka tal-appellati għad-dritt tal-azzjoni għar-ripreża; (f) anki s-seba' eċċezzjoni tagħhom kellha tiġi milqugħa.

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellati wieġbu fis-6 ta' Lulju, 2020, fejn qed jissottomettu li l-appell għandu jiġi miċħud, filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata kollha kemm hi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fit-tweġiba

tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: *il-Bord ma kkonsidrax u ma ddeċidiex sew l-eċċezzjoni tat-titolu*

9. L-ewwel aggravju tal-appellanti jolqot it-titolu tal-appellati. Huma hawnhekk għal darb'oħra jfissru l-ewwel eċċezzjoni li kienu ressqu quddiem il-Bord, fejn skont il-Bord it-titolu tal-appellati kien ġie ampjament ippruvat. Filwaqt li jagħmlu riferiment għall-*fol.* 68, jissottomettu li l-ewwel ostakolu għat-titolu jinsab proprju hawn, għaliex minkejja li l-proprjetà kienet tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn il-Perit Gustavo Vincenti u martu Maria Stella Vincenti, l-istess Maria Stella Vincenti kienet naqset milli tidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ u minflok kien hemm indikazzjoni fl-istess kuntratt li kien hemm annessa l-approvazzjoni tagħha bil-miktub. Imbagħad hemm nieqes kemm iċ-ċertifikat tal-mewt tal-awtur tal-appellati, Antonio Spiteri, kif ukoll ir-riċerki testamentarji tiegħu. Nieqsa ukoll kienet id-dikjarazzjoni *causa mortis* sussegwenti għall-mewt ta' martu Laura Spiteri, li ġiet nieqsa fit-18 ta' Jannar, 2013.

10. Min-naħa tagħhom l-appellati jsostnu li l-mod kif iddevolva l-fond, kien ġie ppruvat permezz tad-dokumenti fl-atti. Dwar il-fatt li Maria Stella Vincenti kienet naqset li tidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ flimkien ma' żewġha l-Perit Gustavo Vincenti, huma jissottomettu li hija kienet tat l-approvazzjoni tagħha permezz ta' dokument li kien ġie anness mal-kuntratt ta' bejgħ, anki jekk dan fil-fatt ma kienx ġie anness. Jgħidu li wara kollox issa għaddew 44 sena minn

dakinhar u għalhekk il-kwistjoni ma setgħetx titqajjem. Huma jsostnu li madankollu l-appellanti kienu dejjem irrikonoxxew lil Sandra Harris u lil Fiona Busuttil bħala s-sidien tal-fond, u xhieda ta' dan kienet il-korrispondenza ta' bejniethom qabel ma ġew intavolati l-proċeduri odjerni. Kien saħansitra l-appellant Peter Sammut Briffa stess li esebixxa l-irċevuti tal-ħlas tal-kera.

11. Fis-sentenza appellata, Il-Bord esprima l-fehma li t-titolu tal-appellati kien ġie ampjament ippruvat permezz tar-riċerki esebiti mill-appellati flimkien mal-*affidavit* ta' Sandra Harris u li kienu mmarkati minn Dokumenti SH1 sa SH9 *a fol.* 64 sa 98 tal-proċess. Qal ukoll li madankollu skont il-prinċipju abbraċċjat fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, mhux il-kompitu tiegħu li jissindika t-titolu tal-appellati u kien biżżejjed li dawn iressqu prova tad-dritt proprjetarju tagħhom fuq l-imsemmi fond. Il-Bord irrileva li huwa risaput li mhux meħtieġ li l-koproprjetarji kollha jaġixxu flimkien, iżda kien biżżejjed li r-rikorrent għandu dritt bħala sid jew wieħed mis-sidien tal-fond. Wara kollox, kompla jgħid, li huwa ben saput li l-Bord mhux il-forum fejn wieħed jista' jattakka t-titolu tas-sid u għalhekk sempliċi rċevuta ta' ħlas tal-kera hija prova suffiċjenti. Osserva wkoll li fil-każ odjern, l-eċċezzjoni kienet tressqet snin wara li kienu ilhom isiru diversi tipi ta' komunikazzjoni bejn is-sid u l-inkwilini.

12. Issa għalkemm huwa minnu li fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-prova tat-titolu tal-appellati tista' tirriżulta difettuża fir-rigward tan-nofs indiviż ta' Maria Stella Vincenti fuq il-kuntratt ta' bejgħ tat-8 ta' April, 1975[2], u anki hemm neqsin iċ-ċertifikat tal-mewt u r-riċerki testmenti tal-awtur tal-appellati Antonio Spiteri u d-dikjarazzjoni *causa mortis* sussegwenti għall-mewt ta' martu Laura Spiteri,

[2] *A fol.* 64.

il-Bord sewwa ddeċieda li huwa m'għandu l-ebda kompetenza sabiex jissindika t-titolu tal-appellati. Il-parametri tal-kompetenza tiegħu huma mfissra fis-subartikolu 16(4) tal-Kap. 69 u d-dispożizzjonijiet ta' dan is-subartikolu bl-ebda mod ma jistgħu jinftiehmu li jagħtu lill-Bord il-kompetenza wkoll li jiddeċiedi dwar it-titolu tas-sid.

13. Iżda kif sewwa rrileva l-Bord, m'hemmx bżonn li l-komproprjetarji kollha jaġixxu flimkien u kull wieħed minnhom waħdu għandu dritt bħala sid li jirrikorri lejn il-Bord bil-pretensjonijiet tiegħu fil-konfront tal-inkwilini. Madankollu minħabba diversi nuqqasijiet li fihom id-dokumenti esebiti mill-appellati mal-*affidavit* tal-appellata Sandra Harris, din il-Qorti ma tistax tasal sabiex tgħid li t-titolu tal-istess appellati jirriżulta b'mod ċar u inekwivoku anki f'kwalunkwe sehem li jista' jkollhom. Għalhekk, bħalma għamel il-Bord hija ser tistrieħ fuq il-korrispondenza kopjuża bejn il-partijiet, evidenza tal-fatt li l-appellanti dejjem aċċettaw lill-appellati bħala sidien tal-fond.

14. Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju mhux ġustifikat u qed jiġi miċħud.

It-tieni aggravju: *il-Bord naqas milli jixtarr sewwa t-tieni eċċezzjoni tagħhom*

15. L-appellanti hawnhekk qegħdin jilmentaw li l-Bord ma qiesx sew it-tieni eċċezzjoni tagħhom fejn huma kienu eċċepew li t-talba tal-appellati fir-rigward tal-ħsarat fil-fond kienet tressqet *fuori termine* stante li l-allegazzjonijiet dwar atti jew omissjonijiet li kieku tassew ġraw, ma kinux seħħew waqt il-kirja ta' qabel. Jirrilevaw li l-appellati kienu naqsu milli jressqu prova li l-ksur tal-obbligu

kien seħħ fit-terminu tar-rilokazzjoni preċedenti kif kien jirrikjedi l-para. 9(a) tal-Kap. 69, u jispjegaw li matul ir-rilokazzjoni preċedenti għall-preżentata tal-kawża u saħansitra għal diversi rilokazzjonijiet oħrajn qabel, il-fond kien fil-pussess esklużiv tar-rikorrenti u għalhekk huma ma kellhom l-ebda aċċess għalih. Jgħidu li r-rilokazzjoni proprju qabel id-data li fiha ġiet ippreżentata l-kawża odjerna kienet bdiet fl-1 ta' Lulju, 2012, u għalqet fil-31 ta' Diċembru, 2012, iżda huma ma kisrux il-kundizzjonijiet tal-kirja f'dak il-perijodu, peress li kien ilhom iktar minn tliet snin li ħarġu mill-fond.

16. L-appellati jwieġbu billi jgħidu li t-tifsira li l-appellanti qegħdin jagħtu lil-liġi hija żbaljata, u filwaqt li jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-Qrati, huma jissottomettu li dan huwa ċar mill-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin.

17. L-appellati għandhom raġun u tajjeb iddeċieda l-Bord sabiex jiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-appellanti. Il-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 jipprovdi kif ġej:

> *"9. Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:*
>
> *(a) jekk il-kerrej, **fil-kors tal-kiri ta' qabel**, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera."* [emfażi tal-Qorti]

18. F'dan l-istadju l-Qorti mingħajr ma tqis il-mertu tal-proċeduri odjerni, tgħid li l-interpretazzjoni restrittiva tal-appellanti m'għandhiex mis-sewwa u ma tirriflettix il-ġurisprudenza assodata, kif tajjeb riflessa fir-risposta tal-appellati. Ma jistax ikun li permezz tad-dispożizzjonijiet tal-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, il-leġiżlatur ried jillimita l-għemil jew in-nuqqas ta' għemil min-naħa tal-

inkwilin biss għall-perijodu tal-kirja ta' qabel ma jiġu intavolati l-proċeduri ġudizzjarji, u dan għaliex altrimenti jkun qed jiġu ppreġudikat is-sid, filwaqt li l-inkwilin ikun qed igawdi minn impunità assoluta. Naturalment ma jistax min-naħa l-oħra s-sid iħalli ż-żmien jgħaddi kapriċċjożament jew b'mod negliġenti jew traskurat, imma peress li f'dan ir-rigward il-kwistjoni tolqot il-mertu, il-Qorti ser tieqaf hawn u tħalli l-konsiderazzjonijiet għal aktar tard meta tasal biex tidħol fil-mertu tal-każ.

19. Għaldaqstant dan l-aggravju mhux wieħed ġustifikat, u din il-Qorti tiċħdu.

It-tielet aggravju: *l-appellanti ma naqqsu minn ebda obbligu ta' manutenzjoni*

Ir-raba' aggravju: *il-Bord messu laqa' l-ħames eċċezzjoni tagħhom fejn huma eċċepew li kienu ġew imxekkla mill-użu tal-fond*

20. Filwaqt li jiċċitaw it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tagħhom, l-appellanti jinsistu li huma ma naqsu minn ebda obbligu ta' manutenzjoni u saħansitra jgħidu li huma dejjem ħadu ħsieb il-manutenzjoni tal-fond u informaw mill-ewwel lis-sidien meta tfaċċat il-problema fil-bejt. Jirrilevaw li llum, iktar minn għaxar snin wara li huma bi qbil mas-sidien ħarġu mill-fond fis-sena 2009 sabiex isiru x-xogħlijiet meħtieġa, il-fond kien għadu f'ħerba sħiħa. Isostnu li huma ma kellhom l-ebda tort fir-rigward tal-ħsarat għaliex is-sinjali tfaċċaw dan l-aħħar meta faqqgħu x-xbieki. Lanqas ma seta' jingħad li huma kienu qegħdin jonqsu milli jgħixu fih, wara li kienu s-sidien stess li talbuhom joħorġu sakemm isiru x-xogħlijiet ta' tiswija. L-istess sidien kienu qegħdin jallegaw ukoll li l-appellati ma kinux jgħixu fil-fond waqt il-perijodu qabel is-sena 2009, iżda l-appellanti

jispjegaw li dan kien minħabba l-fatt li huma kienu jsiefru fuq xogħol u l-kontijiet tal-utilitajiet esebiti kienu evidenza ta' konsum normali. Min-naħa tagħhom l-appellati kienu naqsu milli jieħdu ħsieb it-tiswijiet strutturali u li jżommu lill-inkwilini fit-tgawdija tal-fond. L-appellanti jispjegaw ukoll kif m'għandhom l-ebda ħtija għad-danni li ġarrab il-fond min-naħa tal-bjut, għaliex dawn fil-parti l-kbira kienu responsabbli għalihom terzi u ma ġiet ippruvata l-ebda traskuraġni min-naħa tagħhom. Jallegaw ukoll li t-teknika li biha nbena dak it-tip ta' saqaf, kienet waħda sperimentali għal dak iż-żmien u kien biss meta jidher l-i*spalling* li wieħed seta' jagħraf li kien hemm problema. Min-naħa tagħhom l-appellati kienu damu sentejn qabel ma ħadu azzjoni, wara li ġew avżati mill-appellanti dwar il-ħsarat u dawn kienu saħansitra waqfu lill-appellant Peter Sammut Briffa milli jkompli bix-xogħol ta' tiswija. Sadanittant il-ftehim ta' bejniethom kien dejjem li sussegwentement l-appellati kellhom jerġgħu jidħlu lura fil-fond u l-korrispondenza ta' bejniethom u d-dokumentazzjoni l-oħra kienet xhieda li l-intenzjoni tal-appellati qatt ma kienet sabiex jitterminaw il-kirja. Minn hawnhekk l-appellanti jgħaddu sabiex jagħmlu eżami dettaljat kemm tax-xhieda, kif ukoll tad-dokumenti esebiti, kollha in sostenn tal-aggravju tagħhom. Għal dak li jirrgwarda r-raba' aggravju tagħhom, l-appellati jkomplu fuq l-argumenti li huma ressqu fit-tielet aggravju tagħhom, fejn prinċipalment jgħidu li t-talba tal-appellati sabiex joħorġu temporanjament mill-fond kienet skuża. Min-naħa tagħhom l-appellanti kienu talbu kemm-il darba tagħrif dwar ix-xogħlijiet sabiex jerġgħu lura fil-fond. Irrilevaw li saħansitra l-Bord ma kienx ċert jekk huma kinux jgħixu fil-fond jew le, u għalhekk id-dubju kellu jmur favurihom. Wara kollox huma kienu għamlu żmien jiġu u jmorru barra minn Malta fuq xogħol. Imbagħad meta kienu jkunu hawn Malta, il-pustier ma kienx isibhom

minħabba li kienu jkunu xogħol. Għal dak li jirrigwarda l-utilitajiet, il-Bord naqas milli jikkonsidra li l-użu tagħhom kien kompatibbli ma' użu residenzjali tal-fond.

21. Qabel ma jagħmlu s-sottomissjonijiet dwar it-tielet u r-raba' aggravju tal-appellanti, l-appellati jfissru l-parametri li fihom din il-Qorti għandha taħdem bħala qorti ta' reviżjoni u jsostnu li fil-każ odjern ma jeżistu l-ebda estremi u s-sentenza appellata m'għandhiex tiġi ddisturbata. Dwar it-tielet u r-raba' aggravju, jissottomettu li hawnhekk l-appellati qegħdin jittentaw sabiex issir evalwazzjoni tal-provi kif diġà magħmula mill-Bord. Imma huma wara kollox kienu naqsu milli juru li huma kienu jgħixu fil-fond qabel is-sena 2009, f'liema sena l-appellant Peter Sammut Briffa kien intalab formalment sabiex joħroġ minn hemm minħabba l-istat perikoluz tal-fond. L-appellati jelenkaw id-diversi fatti li jirriżultaw mill-provi in sostenn tal-argument tagħhom li l-fond ma kienx qed jintuża bħala r-residenza tal-appellanti, u jgħidu li l-Bord kien għamel analiżi korretta ta' dawk il-provi. L-appellati jissottomettu li l-fatti kienu juru wkoll li kien hemm nuqqas serju ta' manutenzjoni tal-fond, tant hu hekk li dan sofra danni serji li għalihom jistgħu jkunu biss responsabbli l-appellanti. L-appellati jgħidu li l-allegazzjoni tal-appellanti li huma stess kienu lesti li jsewwu l-ħsara, kienet tinstab kontradetta mill-provi. L-appellati l-istess jgħidu fir-rigward ta' dak li jirrileva l-appellant Peter Sammut Briffa fl-*affidavi*t tiegħu li huwa mill-ewwel kien informa lill-appellati meta beda jobżoq is-saqaf, għaliex il-Perit Kevin Bencini stess kien iddikjara li fil-fond kien hemm nuqqas kbir ta' manutenzjoni tul għexieren ta' snin. L-appellati jirribattu d-diversi sottomissjonijiet magħmula mill-appellanti dwar il-ħsara li huma allegaw ma kinitx waħda daqstant serja, u anki dwar il-kawża tagħha li huma attribwew għal fatturi oħra.

22. Il-Qorti tibda billi tikkonsidra s-sottomissjoni tal-appellati li hawnhekk ma jeżistux l-estremi neċessarji sabiex din il-Qorti tqis mill-ġdid l-provi kollha li tressqu quddiem il-Bord, u anki il-konsiderazzjonijiet magħmula minnu. Imma il-Qorti għalkemm tagħraf li bħala qorti ta' reviżjoni hija m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul minn qorti jew tribunal tal-ewwel istanza, dan jiswa biss fejn hija tkun sodisfatta li dik il-qorti jew dak it-tribunal wasal b'mod raġonevoli għad-deċiżjoni li minnha jkun qed isir appell. Dan ifisser ukoll li f'dak il-każ l-ebda raġuni gravi u serja ma tirriżulta li titlob l-intervent tagħha, sabiex b'hekk ukoll jiġi evitat il-preġudizzju lil xi parti jew oħra. Imma huwa meta l-Qorti teżamina l-aggravji tal-appellanti, li hija tista' tikkonsidra jekk il-Bord setax raġonevolment jasal għad-deċiżjoni appellata b'mod li l-intervent tagħha ma jkunx rikjest. Għal din ir-raġuni biss hija ser tgħaddi sabiex tqis l-aggravji tal-appellanti fir-rigward tal-mertu.

23. Il-Qorti tgħid li l-Bord iddeċieda sew dwar it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-appellanti. Kif jgħid il-Bord, jinsab ampjament ippruvat permezz tax-xhieda u tal-prova dokumentarja, u anki permezz tar-rapport tal-Perit Kevin Bencini debitament ikkonfermati bil-ġurament[3], li l-fond ġarrab diversi ħsarat sostanzjali minħabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt sovrastanti u li dan il-fatt mhux kontestat mill-appellanti. Tirrileva li saħansitra huwa l-appellant Peter Sammut Briffa li ammetta quddiem il-Bord[4] li l-ħsarat fis-soqfa fil-fond kien waslu sabiex l-istess soqfa kienu ta' perikolu.

[3] Dokument KB1 sa KB3 *a fol.* 43 sa 45.
[4] Seduta 15.11.18 *a fol.* 326.

24. Issa minn dawn il-provi l-Qorti tista' tikkonstata s-segwenti:

Rapport tal-Perit Kevin Bencini u xhieda tiegħu

- Il-ħsara kienet waħda strutturali, u mhux waħda li kienet tirrikjedi tiswija kożmetika, kif donnhom iridu jagħtu x'jifhmu l-appellanti, fis-sena 2007 meta l-appellanti għaddew il-pussess lill-appellati għall-fini ta' tiswijiet, u dan stante li kienet affettwat b'mod sostanzjali t-tisħiħ tal-azzar tal-blajjet tal-konkos: Dok. KB1 datat 4 ta' April, 2007 - *"The said spalling was clearly being caused due to the significant corrosion of the steel reinforcement to the respective concrete slab that would in turn expand and cause detachment of sections of the underlying concrete cover"* kif konfermat permezz tar-ritratti annessi;
- Il-ħsara kienet wisq probabbli riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-*waterproofing* peress li din ma kinitx lokalizzata u ma kinitx tagħmel differenza, kif qed jallegaw l-appellanti, li kien hemm xi *washrooms* fuq parti mill-bejt[5]: Dok. KB1 04.04.07 - *"When considering that apartment is situated directly below the roof level and that the damage generally appeared to be spread over various areas of the respective roof slab rather than being localised to a specific location, it appears clear that the underlying cause of the problem is due to rain water penetration into the said slab from the overlying roof due to inadequate maintenance of the respective waterproofing to the roof";* u Dok. KB2 26.05.09 - *"When considering that apartment is situated directly below the roof level, and*

[5] Xhieda seduta 26.05.16 *a fol.* 202.

that the damage generally appeared to be spread over most areas of the respective reinforced concrete roof slab rather than being localised to a specific location, it appears clear that the underlying cause of the problem is due to long term unaddressed rain water penetration into the said slab from the overlying roof areas";

- Il-ħsara kienet waħda riżultat ta' korrużjoni sostanzjali fuq medda ta' żmien tat-tisħiħ tal-azzar tal-blajjet tal-konkos: Dok. KB2 26.05.09 - "*The said spalling has clearly been caused due to long term and significant corrosion of the steel reinforcement to the respective concrete slab ..." u* xhieda seduta 26.05.16[6] - *"Ngħid li meta jkun hemm* spalling *dan jibda f'area waħda u jekk ma ssirx manutenzjoni fuq dik l-area u jitħalla ż-żmien għaddej u ma tinkixifx il-problema u titranga imbagħad ix-xibka ssofri* corrosion *u ħsara f'ħafna bnadi oħra u jekk tibqa' ma tagħmilx il-manutenzjoni meħtieġa tispiċċa jkollok is-saqaf kollu, bħalma ġara fil-każ odjern. Qed jiġi suġġerit lili sabiex tinduna li hemm il-ħsara fis-saqaf trid tkun* a trained eye *inkella ma tindunax. Ngħid li normalment il-problema tibda b'tixrib u wieħed jista' jara t-tixrib fis-saqaf. Jekk imbagħad ma tagħtix każ dak it-tixrib imbagħad jibda s-saqaf ifarfar ukoll. Imbagħad eventwalment tibda tara* cracks *fis-saqaf. Dan normalment jieħu s-snin u jirriżulta biss fejn ma tkunx qed issir il-manutenzjoni tal-bejt.";*
- Il-ħsara kienet tant estensiva sa sentejn wara, li kienet perikolanti u ma kinitx tagħti lok għal tiswijiet: Dok. KB2 26.05.09 - *"... the integrity of the structure ... is already in a dangerous state.";* u Dok. KB3 23.03.11 - *"A*

[6] *A fol.* 202.

more recent inspect was ... carried out following the above mentioned works and it was confirmed that in fact the extent of the corrosion was in many areas too sever to allow adequate repairs to the existing slabs to be carried out therefore necessitating full replacement of the respective roofing structure in most areas. In its present condition many areas of the existing roofs are in fact already considered to be dangerous for potential users of this apartment, and are also expected to soon become of danger to other overlying and / underlying properties and their users as the structure further deteriorates unless urgent action is taken to rectify the situation";

Ritratti

- Il-ħsara fix-xibka tal-azzar u l-perkolazzjoni mill-bjut sovrastanti tirriżulta ampjament mir-ritratti esebiti mill-appellata Alexandra sive Sandy Harris permezz ta' nota *a fol.* 174, 175, 177, 178, 179, 180, 182, 184 - 192.

25. Il-Qorti tirrileva li l-appellanti min-naħa tagħhom naqsu milli jressqu prova teknika in sostenn tal-argumenti tagħhom li l-ħsarat ma kinux ta' natura konsiderevoli, anki li l-ħsarat ma kinux kaġun tan-nuqqas tagħhom imma tal-għemil ta' terzi li naqsu fil-manutenzjoni tal-partijiet rispettivi tagħhom mill-bjut u/jew mill-istruttura stess tal-bjut kif tajjeb hawn ukoll josserva l-Bord. Il-Qorti tosserva wkoll li l-appellanti ma talbux sabiex l-esperti tekniċi tal-Bord jaċċedu fil-fond u jagħtu l-opinjoni tagħhom. Il-Qorti ma tistax ma tikkunsidrax, kif

għamel ukoll il-Bord, il-fatt li s-soqfa attwalment inbiddlu[7], u dan mhux b'mod ċertament kappriċċjuż, peress li l-ispiża u d-diversi eżiġenzi neċessarji min-naħa tas-sidien mingħajr l-ebda dubju kienu ferm u ferm akbar għall-appellati, minflok is-sempliċi tiswija ta' dawk il-partijiet fejn kienet ġiet esposta x-xibka tal-azzar. Dan jista' biss ifisser kemm li l-ħsara kienet waħda konsiderevoli u estensiva, kif ukoll li ma kienet saret l-ebda manutenzjoni adegwata u regolari tal-fond mill-appellanti, kif ġie rrilevat mill-Bord. Il-Qorti tieħu inkonsiderazzjoni wkoll il-fatt li skont kif jiddikjara l-appellant Peter Sammut Briffa stess[8], il-fond ġie f'id l-appellanti wara l-mewt ta' ommhom madwar ħamsa u għoxrin sena ilu. Imma kif sewwa jirrileva l-Bord, l-appellanti ma jgħidux f'liema stat ta' manutenzjoni huma ħadu l-kirja tal-fond. Il-Qorti tirrileva wkoll li kien proprju hekk kif l-appellant Peter Sammut Briffa osserva dak li jallega li kienet l-ewwel ħsara fis-soqfa fil-Ħarifa tas-sena 2006, li dan ddeċieda li kien hemm xogħol ta' manutenzjoni aktar qawwi x'isir, oltre milli jħalleb il-bejt u jiżbogħ il-fond minn ġewwa, kif allega li huwa kien jagħmel ukoll permezz tal-ħaddiema. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li kif sewwa osserva l-Bord, jekk l-appellanti, kif qed jallegaw, dejjem żammew il-fond f'kundizzjoni ta' manutenzjoni tajba, huma hawnhekk ukoll ma ressqu l-ebda prova in sostenn tal-argument tagħhom, stante li jekk din l-allegazzjoni hija veritjiera, is-soqfa ma kinux iġarrbu daqstant ħsara. Għalhekk tajjeb ukoll wasal il-Bord sabiex jikkonkludi li ċertament għal żmien twil ma kienet qiegħda ssir l-ebda manutenzjoni tal-bjut, jew jekk din kienet qiegħda ssir, ma kinitx qiegħda ssir kif kellha ssir jew b'mod adegwat. L-appellanti jittentaw jevitaw l-obbligu tagħhom ta' manutenzjoni billi jgħidu li

---

[7] Ara xhieda affidavit appellata Alexandra sive Sandy Harris *a fol.* 63 u in kontro-eżami seduta 09.03.17 *a fol.* 216, xhieda appellata Fiona Busuttil seduta 06.02.14 *a fol.* 163 u wkoll xhieda Perit Benċini seduta 18.11.13 *a fol.* 41.
[8] Seduta 15.11.18 *a fol.* 314.

fuq il-bjut hemm saħansitra partijiet mhux aċċessibbli għalihom peress li huma fil-pussess ta' terzi, imma l-Qorti tgħid li xorta waħda kien jinkombi fuq l-appellanti li jassiguraw li din il-manutenzjoni tal-bjut kienet qiegħda ssir.

26. Il-Bord ċaħad ukoll il-ħames eċċezzjoni tal-appellanti li huma kienu ġew imxekkla fl-użu tal-fond. Irrileva li fix-xhieda tiegħu waqt l-udjenza tal-15 ta' Novembru, 2018, l-appellant Peter Sammut Briffa ddikjara li meta nfetħet il-kawża odjerna fis-sena 2013, l-appellantaBernardette Sammut Briffa ma kinitx residenti hawn Malta u kienet tiġi biss għall-vaganzi. Il-Bord osserva li l-appellant jgħid li huwa wkoll għamel żmien imsiefer, għalkemm ma ta l-ebda raġuni għal dan. Minn diversi konstatazzjonijiet li għamel il-Bord mir-ritratti esebiti, dan wasal għall-konklużjoni li l-kundizzjoni tal-fond kienet tali li tqajjem dubji serji dwar kemm dan il-fond kien verament abitat. Osserva wkoll li min-naħa tagħhom l-appellanti bl-ebda mod ma kkontestaw dawn ir-ritratti, permezz ta' prova inekwivoka bħal ritratti tal-fond miżmum f'stat tajjeb u abitabbli. Il-Bord irrikonoxxa l-fatt ukoll li l-appellata Fiona Busuttil kienet marret diversi drabi tħabbat il-bieb tal-fond f'diversi ħinijiet tal-ġurnata, imma lill-appellanti qatt ma sabithom hemmhekk. Il-Bord innota li l-appellant Peter Sammut Briffa qatt ma kien iwieġeb it-telefon u l-ittri reġistrati kienu jmorru lura għand l-appellati bħala *'unclaimed'.*

27. Din il-Qorti tikkunsidra li l-konsum baxx tal-ilma u tal-elettriku fil-fond kif rifless fil-kont[9] esebit mir-rappreżentant tas-soċjetà ARMS Ltd, huwa wkoll indikazzjoni tan-nuqqas ta' użu tal-fond u kif għamel il-Bord, ma tistax tiskarta

[9] *A fol.* 301 u 302.

x-xhieda tal-appellata Alexandra sive Sandy Harris[10] u dik ta' oħtha Fiona Busuttil.[11] L-istess tgħid għal dak li jirrigwarda ix-xhieda tal-appellanti Bernardette Sammut Briffa[12] dwar il-kwistjoni tar-residenza tagħha fil-fond, li ma tirriżultax. Imma tqis bħala xhieda aktar tajba ta' nuqqas ta' użu tal-fond ir-ritratti esebiti a *fol.* 174 sa 193, u li fuqhom ukoll straħ il-Bord sabiex wasal għall-konklużjoni li kellu dubju serju dwar jekk fil-fatt il-fond kienx wieħed abitat. Jekk il-Bord wera xi eżitazzjoni f'dan ir-rigward, il-Qorti ma ssibha xejn diffiċli li tgħid li ma jistax ikun li l-fond kien qed jiġi abitat f'dik il-kundizzjoni żdingata u dilapidata li tirriżulta fir-ritratti. Kif diġà kellha l-opportunità li tosserva l-Qorti, l-appellant Peter Sammut Briffa aċċetta li s-soqfa kienu ta' perikolu, u din id-dikjarazzjoni tiegħu wkoll twassal lill-Qorti għall-konvinċiment li l-fond ma kienx abitat mill-appellanti. Min-naħa l-oħra l-appellanti, kif sewwa jirrileva l-Bord, ma ġabu l-ebda prova inekwivoka dwar l-allegata residenza tagħhom fil-fond.

28. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li t-tielet u r-raba' aggravji tal-appellanti mhux ġustifikati u tiċħadhom.

Il-ħames aggravju: *l-aċċettazzjoni tal-ħlas tal-kera u l-ħruġ tal-irċevuti għall-perijodu bejn Lulju u Diċembru 2009 jikkostitwixxi rinunzja ċara u inekwivoka tal-appellati għad-dritt tal-azzjoni għar-ripreża*

29. L-appellanti jsostnu li l-Bord wettaq interpretazzjoni żbaljata tal-fatti meta ċaħad is-sitt eċċezzjoni tagħhom fejn huma kienu eċċepew li t-talbiet tal-

---

[10] *Affidavit a fol.* 60.
[11] Seduta 06.02.14 *a fol.* 161.
[12] Seduta 08.04.15 quddiem l-Ass. Ġud. *a fol.* 171.

appellati kienu infondati ġaladarba huma kienu aċċettaw il-kera għall-perijodu bejn Lulju u Diċembru tas-sena 2009. L-appellanti jsostnu li f'dak il-mument l-appellati kienu jafu kollox dwar il-fond u għalhekk meta aċċettaw din il-kera, huma kienu qegħdin fl-istess ħin jirrinunzjaw b'mod ċar għad-dritt ta' ripreża tal-fond. In sostenn tal-argument tagħhom, l-appellanti jiċċitaw silta minn sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament preseduta[13], filwaqt li jgħidu għall-kuntrarju tal-fatti kif irriżultaw f'dik il-kawża, fil-każ odjern kien irriżulta b'mod ċar li kienet seħħet rinunzja espliċita min-naħa tal-appellati.

30. Min-naħa tagħhom l-appellati, filwaqt li jagħmlu riferiment għall-ġurisprudenza in sostenn tal-pożizzjoni tagħhom, isostnu li l-provi kollha juru li ma kien hemm l-ebda forma ta' rinunzja taċita da parti tagħhom. Jirrilevaw li għall-kuntrarju, f'kull korrispondenza tagħhom huma għamluha ċara li kienu qegħdin iżommu lill-appellanti responsabbli għall-ħsarat.

31. Il-Qorti tgħid li l-Bord ġustament ċaħad is-sitt eċċezzjoni tal-appellanti għaliex il-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati tgħallem li tali eċċezzjoni ma tistax tiġi ammessa. Saħansitra anki is-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament presjeduta, li ġiet ċitata mill-appellanti, ma tistax titqies li ssaħħaħ l-argument tagħhom. Għall-kuntrarju, l-insenjament enunċjat fir-rigward tal-interpretazzjoni ta' rinunzja taċita, jitlob sabiex dan l-aggravju ma jintlaqax.

32. Fil-każ odjern, l-appellanti jsostnu li r-rinunzja tal-appellati saħansitra kienet waħda espliċita, imma huma jonqsu li jidentifikaw fejn saret tali rinunzja. Lanqas ma tista' din il-Qorti ssib li r-rinunzja kienet waħda taċita għaliex il-

[13] Appelli Ċivili, 09.11.2005, Gabriella Fusco *vs.* Josephine Micallef et.

korrispondenza ta' bejn il-partijiet u/jew il-konsulenti legali tagħhom turi li bla ebda dubju ta' xejn l-appellati ma kienu qegħdin jirrinunzjaw għall-ebda dritt ta' ripreża. Basta li din il-Qorti tikkonsidra l-ittra tal-konsulent legali tagħhom tat-30 ta' Novembru, 2007,[14] fejn huma jitolbu saħansitra lill-appellat Peter Sammut Briffa sabiex jirrilaxxja l-fond sal-aħħar ta' Jannar, 2008, u fin-nuqqas huma kienu ser jieħdu proċeduri legali kontrih għall-iżgumbrament. L-istess interpellazzjoni saret fl-ittra tal-istess avukat tal-appellati tad-29 ta' Frar, 2008[15], u tal-appellati stess tas-27 ta' Mejju, 2009.[16] Fl-ittra tagħhom tat-23 ta' Ġunju, 2009[17], l-appellati jagħmlu riferiment għall-fatt li l-appellat Peter Sammut Briffa kien fil-proċess li jivvaka l-fond, u l-ittra tagħhom tal-14 ta' Lulju, 2009[18], u dik tat-18 ta' Settembru, 2009[19], ma juru l-ebda intenzjoni ċara tal-appellati li huma lesti li jerġgħu jikru lill-appellanti. Imbagħad fl-ittra tagħhom tat-23 ta' Frar, 2010[20], l-appellati bla tlaqliq ta' xejn infurmaw lill-appellanti li l-kera mhijiex ser tiġi aċċettata għar-raġuni li huma kienu ser jintavolaw proċeduri legali kontrihom imsejsa fuq dawk l-istess pretensjonijiet miġjuba quddiem il-Bord. Għandu fl-aħħar nett jingħad li l-appellati, wara kollox, kellhom kull dritt skont il-liġi li jeżiġu l-ħlas tal-kera sal-ġurnata meta l-appellanti jibqgħu jżommu l-pussess tal-fond.

33. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx li dan l-aggravju huwa ġustifikat u tiċħdu.

---

[14] Dokument SH 11 *a fol.* 131.
[15] Dokument SH 12 *a fol.* 132.
[16] Dokument SH 14 *a fol.* 135.
[17] Dokument SH 16 *a fol.* 139.
[18] Dokument SH 17 *a fol.* 141.
[19] Dokument SH 20 *a fol.* 146.
[20] Dokument SH 22 *a fol.* 150.

Is-sitt aggravju: *is-seba' eċċezzjoni tagħhom kellha tiġi milqugħa*

34. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti jsostnu li tenut kont ta' dak kollu li ġie sottomess minnhom, is-seba' eċċezzjoni tagħhom kellha tiġi milqugħa. F'dan ir-rigward huma kienu ssottomettew quddiem il-Bord li t-talbiet tal-appellati kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk kellhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-appellati.

35. Din il-Qorti tgħid li ġaladarba hija sabet li l-aggravji kollha l-oħra tal-appellanti mhumiex ġustifikati u b'hekk it-talbiet tal-appellati għandhom jintlaqgħu kif iddeċieda l-Bord, isegwi li dan l-aggravju mressaq b'mod ġenerali, ma jistax jirnexxi.

36. Għalhekk il-Qorti ssib li dan l-aggravju wkoll mhux ġustifikat u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, u filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellanti u tilqa' t-talbiet tal-appellati.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern huma a karigu tal-appellanti wkoll.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur