MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 59/1997/1

Teresa Schembri u Antonia Schembri u b'digriet datat-18 ta' Jannar 2010 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f' isem l-istess Teresa Schembri *stante* l-mewt ta' Antonia Schembri fil-mori tal-kawza.

vs.

Carmel, Paola, Ganni, Mario u Grace Cachia lkoll ahwa Cassar.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell tal-appellanti Carmel, Paolo, Ganni, Mario u Grace Cachia lkoll ahwa Cassar datat 1 ta' Dicembru 2009 a fol. 93 tal-process fejn esponew:-

Illi nhar it-30 ta' April 1997, ir-rikorrenti Teresa u Antonia ahwa Schembri intavolaw rikors quddiem il-Bord Li

Jirregola l-Kera fejn f'dan ir-rikors talbu lil dan il-Bord tordna u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex ma jgeddux aktar il-kera, *stante* abbandun, u sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond bin-numru 12 Birbixkilla Street Tarxien.

Illi l-esponenti intimati Carmel, Paolo, Ganni, Mario u Grace Cachia lkoll ahwa Cachia, intavolaw risposta nhar is-16 ta' Mejju 1997, f'liema risposta huma eccepew illi:-

(i) Il-fond *de quo*, qatt ma kien mikri lil Rosaria Cassar, omm l-esponenti bhala fond ta' abitazzjoni. Anzi l-fond inkera appozitament ghaz-zamma fih ta' annimali, ghodda tar-raba' u bhala mahzen ghall-ghalf.

(ii) Hekk fil-fatt ghadu jintuza sallum u fil-fatt ghadhom jitrabbew fih fniek u tigieg u jinzammu l-attrezzi agrikoli kollha. L-esponenti ghandhom fuq l-erbghin (40T) raba'.

(iii) L-esponenti dejjem baqghu jiehdu hsieb il-post u dan ghall-iskop li nkera, kompriz il-manutenzjoni tieghu.

Illi mill-provi li nhargu jidher bic-car kemm mix-xhieda tal-atturi kif ukoll mix-xhieda tal-konvenuti, li l-post in kwistjoni kien u ghadu post li jintuza ghall-iskopijiet ta' trobbija ta' annimali, post ghall-zamma tal-ghodda agrikoli u ghall-zamma ta' magni tal-hart u attrezzi ohra agrikoli.

Illi mix-xhieda stess tar-rikorrenti Tereza Schembri a fol. 8 (li meta xehdet fit-18 ta' Novembru 1998 kellha 59 sena) hi qalet dawn is-segwenti kliem:- -

"Izda ta' Cassar qatt ma maru jabitaw go fih ghax huma ghandhom fejn joqghodu. <u>Il-post konna nafu jiena u hija li kien jintuza biex jitrabbew go fih it-tigieg u l-fniek. Ghalxiex kritulhom iz-zija qatt ma tkellimna u allura ma nafx</u>, naf li l-familja Cassar, qatt ma marru jghixu f'dan il-fond."

Illi din id-dikjarazzjoni mahlufa mill-istess rikorrenti Tereza Schembri, turi l-prova li dan il-post qatt ma kien gie mikri ghall-iskopijiet ta' abitazzjoni, <u>imma anzi kien gie mikri ghall-skopijiet ta' trobbija ta' annimali u ghall-uzu tar-raba'.</u>

Illi din il-Qorti ghandha ben tapprezza flimkien ma' din il-prova, l-prova wkoll tal-ircevuti kollha tal-kera li gew esebiti a fol. 57 tal-process, fejn hemm il-prova skjaccanti li sid il-fond dejjem accetta l-kera minghand l-inkwilini ghall-iskop li kien gie mikri lilhom - u cjoe' ghall-iskop u ghall-uzu tat-trobbija ta' annimali u ghall-magazinagg ta' ghodda agrikoli, prodotti agrikoli u magni agrikoli.

Illi meta din il-Qorti tara dawn il-fatti u tqabbel dawn il-fatti mar-rapport a fol 33 u a fol 34 tal-process, il-Perit Joseph Sciberras li mar hemmhekk fuq il-post u kkonstata r-relazzjoni ghamel dawn is-segwenti osservazzjonijiet:-

(i) Illi jghid li l-fond huwa 'primarjament ta' natura rurali, qadim hafna u jintuza primarjament ghat-trobbija tal-annimali, flimkien ma' l-attrezzi tar-raba'.

(ii) Jghid ukoll li fil-post kien hemm ghodod manwali u attrezzi tar-raba', zewg muturi tal-hart, mutur tal-bexx u mutur tat-tisqija tal-ilma.

(iii) Jghid ukoll li hemm xkejjer tas-sulfat li jintuza bhala fertilizzat ghall-ucuh tar-raba'.

(iv) Jghid ukoll li f'dan il-post hemm l-imqajjel tal-annimali,
fosthom silla u tiben.

(v) Jghid ukoll li l-post huwa antik hafna, ma jintuzax ghall-abitazzjoni u ma hemmx servizzi essenzjali ta' dawl, ilma, u drenagg.

Illi ghalhekk, il-post kien gie mikri ghall-iskop kif gie ritenut mill-intimati fir-risposta taghhom - u cjoe` post ghat-trobbija tal-annimali, u post ghall-istivar tal-prodotti agrikoli u attrezzi tar-raba', kif anki ghalhekk gie konfermat minn Tereza Schembri fl-ewwel paragrafu a fol. 37 tal-process fejn tghid li kien jintuza ghall-iskopijiet ta' trobbija ta' annimali u ghall-hazna ta' prodotti agrikoli u attrezzi tar-raba'.

Huwa minnu li Tereza Schembri a fol. 37 tghid li qabel Rosaria Cassar (u cjoe' qabel ma kriet il-post, omm l-intimati) kienet tghix wahda Zeza, izda dan kien fil-bidu tad-decennju 1950's u Tereza Schembri, fil-fatt tammetti li kien '**<u>precedenti</u>'** ghal Rosaria Cassar.

Il-fatt huwa, li kif anki l-ircevuti tal-kera jixhdu (u li huma esebiti f'dan il-process) li l-post kien dejjem mikri ghall-iskop kif gie ritenut mill-intimati fir-risposta taghhom, u sid il-post dejjem, dejjem u dejjem accetta l-kera tal-post ghal dak l-iskop, u dan mhux ghal sena jew sentejn, izda ghal decennji, **u ghalhekk din hija prova skjaccanti tad-destinazzjoni ta' dan il-fond - liema destinazzjoni ta' dan il-fond, dejjem u dejjem baqghet l-istess kif enuncjat fir-risposta tal-intimati Cassar u kif anki konfermat fix-xhieda tal-istess ahwa Cassar liema ahwa huma lkoll koerenti fix-xhieda taghhom.**

Illi ghalhekk *in vista* tas-sentenza moghtija mill-Bord Li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Teresa u Antonia Schembri vs Carmel, Paolo, Ganni, Mario u Grace Cachia ilkoll ahwa Cassar, nhar is-17 ta' Novembru 2009, ippresedut mill-Onor Magistrat Joseph Apap Bologna, bir-rikors numru 59/97, l-esponenti intimati hassew ruhhom aggravati bis-sentenza moghtija, u ghalhekk minhabba din ir-raguni qieghdin jinterponu dan l-umili appell fuq l-aggravji hawn segwenti -

1. Illi fl-ewwel lok, fir-rikors promotur ir-rikorrenti ahwa Schembri talbu r-ripreza tal-fondi 12/13 Birbixkilla Street Tarxien, minhabba 'abbandun' tal-fond.

Illi jidher bic-car u b'mod evidenti u lampanti mil-provi li nhargu li l-post m'huwiex abbandunat tant li fil-post meta mar l-istess Perit tekniku imqabbad mill-Bord sab, tigieg u fniek, sab attrezzi agrikoli, magni tal-hart u tal-bexx, xkejjer tal-fertilizzant u sab l-ghodda kollha agrikoli.

Illi Tereza Schembri u anki Antonia Schembri u anki l-appellanti stess ikkonfermaw l-uzu ta' dan il-post ghal dawn l-iskopijiet, liema skopijiet kien minn dejjem 'id-

destinazzjoni' tal-fond *de quo*, meta gie mikri l-post in kwistjoni.

Illi din il-Qorti ghandha ben tapprezza, li d-destinazzjoni kif mehuda minn omm l-intimati minn dejjem kienet ghal dan l-iskop u sid il-post qatt ma taha dan il-post fi stat tajjeb u adegwat ghal xi uzu iehor, ghajr ghal dan imsemmi. Tant dan huwa minnu, li anki mir-relazzjoni tal-Perit Sciberras, jidher evidenti li l-post qatt ma kellu madum, dawl, ilma u/jew drenagg, u ghalhekk il-post huwa agrikolu u jintuza ghall-iskop li tieghu huwa d-destinazzjoni.

Illi din il-Qorti ghandha ben tapprezza li s-sistema tad-drenagg ma dahlitx xi sena jew sentejn ilu fid-djar, imma dahlet fil-postijiet mas-sittin sena u ghalhekk huwa car u lampanti li sid il-post qatt ma krew dan il-post f'xi kundizzjoni abitabbli - tant dan huwa hekk li l-Perit Sciberras li ghamel ir-relazzjoni, jikklasfika dan il-post bhala post 'rurali' u mhux bhala post ta' residenza.

Illi ghalhekk, meta din il-Qorti ghandha tiehu din it-talba tar-rikorrenti ahwa Schembri, ghandha tiehu din it-talba, mil-lenti u mill-vizwali ta' post 'rurali' li jintuza ghat-trobbija tal-annimali u ghall-iskopijiet agrikoli taghhom, liema appellanti lkoll xehdu li jqabblu 40 tomna raba', liema raba' jinsab kilometru 'l boghod u f'liema raba' ma ghandhomx kamra fejn jistivaw l-ghodda taghhom, u ghalhekk hemm dan il-boznn kbir ta' dan il-post, sabiex jistivaw l-ghodda u l-attrezzi agrikoli taghhom, u dan peress li l-intimati huma bdiewa, u dan huwa xogholhom.

Illi meta wiehed jaqra l-**artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta,** il-Qorti ghandha ben tapprezza li l-appellanti ma kkagunaw ebda hsara fil-post, anzi kienu jaghmlu manutenzjoni, izda l-Qorti ghandha tapprezza li l-fond huwa fond antik, fond rurali, fond li mhuwiex attrezzat bis-servizzi necessarji u fond li qatt ma kien intiz ghall-uzu ta' abitazzjoni.

Illi ghalhekk, ir-rikorrenti appellanti ma jaqblu xejn mas-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera li l-fond kien zgingat u fl-istat ta' abbandun u ergo minhabba dawn il-kummenti

tal-Perit Sciberras fir-rapport tieghu, din il-kirja ghandha tigi xjolta.

Il-Qorti ghandha tapprezza l-istat ta' kif inghatalhom il-post (u dan huwa konfermat minn qari akkurat tar-rapport tal-Perit Sciberras li jghid li huwa post rurali u post rurali antik hafna li baqa' pristinu fl-istat li hu) u l-Qorti ghalhekk ghandha tiehu decizjoni *in vista* tal-**artikolu 9 (a) tal-Kap 69** minn dawn il-lenti u mhux minn lenti stretti ta' fond ghal uzu ta' abitazzjoni.

Illi *inoltre*, jrid jigi wkoll apprezzat dak li xehdu l-istess ahwa Cassar, meta lkoll qalu u kkonfermaw li s-saqaf kien tnizzel minn missierhom stess, fuq kunsens ta' sid il-kera l-antik Gaetano Schembri (li kien prokuratur) meta taha lill-misserhom il-kunsens li jnizzel is-saqaf minhabba perikolu.

Illi ghalhekk, dan il-fatt li hemm saqaf mikxuf ma tistax timmilita kontra l-appellanti, *stante* l-fatt li kien sid il-post (ta' qabel) li taha l-kunsens lill-inkwilini sabiex iwaqqghu tali saqaf, u *inoltre*, jrid jinghad li minn dak iz-zmien sas-snin disghinijiet, l-appellati dejjem u dejjem accettaw il-kera tal-post, u ghalhekk, certament dan is-saqaf qatt ma jista' jigi kunsidrat bhala raguni a favur l-appellati sabiex jallegaw li l-appellanti ma zammewx il-post tajjeb, u dan peress li l-kera giet accettata, u giet accettata, mhux ghal sena jew sentejn, imma ghall-ghexieren ta' snin.

Illi dan qatt ma gie kontradett, u *inoltre* jrid ukoll jigi sottolinejat li l-kera dejjem giet accettata u dejjem giet accettata anki mir-rikorrenti f’din il-kawza, ghax jafu ben tajjeb li dan il-post qatt ma kien dar, qatt ma kien xi post b'xi lussu, imma anzi kien post minn dejjem rurali kif l-istess Perit Sciberras jikkonferma, kif fl-ahhar mill-ahhar jikkonfermaw ukoll l-istess rikorrenti u intimati, u dejjem kien intuza ghar-raba' li ghandhom l-appellanti ta' 40 tomna vicin Tal-Barrani Road f’liema raba’ ma ghandhomx kamra sabiex jahznu l-ghodda taghhom u l-attrezzi agrikoli taghhom.

Illi ghalhekk, ir-rikorrenti *in vista* ta' dan kollu, jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti toghgobha tirrevoka *'contrario imperio'* s-sentenza moghtija mill-Bord Li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Teresa u Antonia Schembri vs Carmel, Paolo, Ganni, Mario u Grace Cachia lkoll ahwa Cassar, nhar is-17 ta' Novembru 2009, ippresedut mill-Onor Magistrat Joseph Apap Bologna, bir-rikors numru 59/97, u gravji tal-appellanti, u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati ahwa Schembri.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Teresa Schembri I.D 819039M u Antonia Schembri, I.D. 34238M datat 16 ta' Dicembru 2009 a fol 99 tal-process fejn esponew:-

Illi s-sentenza tal-Bord tal-Kera fil-kawza fl-ismijiet premessi, deciza fis-17 ta' Novembru 2009 hi gusta u timmerita konferma.

Illi l-aggravju uniku tal-appellanti kontra s-sentenza appellata hi illi l-Bord tal-Kera ma messux interpreta l-hsarat u l-abbandun fil-fond bil-mod li ghamel billi l-fond kien gia adebit bhala fond ghall-istivar ta' makkinarju agrikolu u kienu jinzammu xi annimali fih.

L-appellati jirrelevaw illi saqaf imwaqqa', zdingar totali u nuqqas ta' kull hjiel ta' manutenzjoni u stat ta' deterjorazzjoni tal-fond hekk kif gie rilevat mill-periti teknici tal-Bord jikkostitwixxi kaz car u lampanti ta' hafna hsara kif trid l-ligi fl-**artikolu 9 (a) tal-Kap. 69**.

L-appellanti ma gabu ebda prova illi dawn il-hsarat u nuqqasijiet kienu ghajr in-nuqqas taghhom li jiehdu hsieb il-fond mikri. Anki jekk ghall-grazzja tal-arugment jigi accettat illi fil-fond tul l-ahhar hmistax-il sena qabel bdiet il-kawza, kif xehdu l-istess intimati, kienu jinzammu biss oggetti agrikoli u xi fniek u tigieg u dan bil-konsapevolezza tal-awturi tar-rikorrenti, dan ma jfissirx illi manutenzjoni ordinarja tieghu ma ssirx semplicement ghax ma kienx qed jintuza biex fih jabitaw in-nies.

L-obbligu tal-inkwilini li jzommu l-fond fi stat tajjeb minn dejjem baqa' hemm u l-iskop li ghalih kien jintuza l-fond

mhux skuza li wiehed ihalli fond fi stat dilapidat b'saqaf imwaqqa'. Infatti, kif xehdet l-istess Tereza Schembri fl-affidavit taghha, sar xi tibjid tal-faccata malli nfetah ir-rikors ghall-izgumbrament.

L-apprezzament tal-Bord tal-Kera dwar l-entita` tal-hsarat kienet wahda korretta, liema apprezzament ma ghandux jigi skartat mill-Qorti tal-Appell hlief f'kaz car ta' zball li jirrizulta mill-atti, li mhux il-kaz.

Ghalhekk l-appellanti jissottomettu illil-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellanti.

Rat l-inkartament ta' dan il-kaz gie mdahhal fl-atti ta' din il-kawza illum 21 ta' Dicembru 2009 (fol 101).

Rat ir-rikors ta' Teresa Schembri datata 15 ta' Jannar 2010 a fol 104 tal-process fejn hija tablet li l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f' isimha u l-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onoroveli Mhallef Philip Sciberras laqghet it-talba u konsegwentment ordnat it-trasfuzzjoni tal-gudizzju f'isem ir-rikorrenti kif jidher bid-digriet tat-18 ta' Jannar 2010 (fol 112).

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Philip Sciberras fid-29 ta' Jannar 2010 fejn peress li gie verbalizat li l-istess Imhallef sedenti kien jippatrocinja lill-intimati f'din l-istanza quddiem il-Bord, il-Qorti kif hekk komposta abbazi tal-**artikolu 734 (d), Kap. 12** astjeniet milli tiehu konjizzjoni ta' dan l-appell tirrimetti l-istess lir-Registratur biex dan jassenjah lill-Imhallef desinjat minnu u ordnat l-kancellament ta' dan l-appell minn fuq il-listi taghha.

Rat d-digriet datata 8 ta' Frar 2010 tas-Sinjorija Tieghu l-Onorevoli Prim Imhalled Vincent De Gaetabano fejn issurroga lill din il-Qorti kif presjeduta sabiex tisma' dan l-appell u l-Qorti b'digriet datat 8 ta' Frar 2010 u rrijappuntat dan l-appell ghas-smigh ghall-4 ta' Marzu 2010.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti tal-4 ta’ Marzu 2010 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Mark Chetcuti ghall-appellati u Dr. Mark Attard Montalto ghall-appellanti, bil-kontendenti wkoll prezenti. Id-difensuri taw ruhhom b’notifikati ghall-klijenti rispettivi taghhom bil-mozzjoni tal-appuntament tal-appell. Dr. Chetcuti talab jaghmel korrezzjoni fir-rikors tieghu tal-15 ta’ Jannar 2010 fis-sens li r-rikors ikun jindika li sar minn Teresa Schembri, li fl-ewwel paragrafu tar-rikors l-isem ta’ Teresa jigi sostwiet b’dak ta’ Antonia u t-talba ghalhekk tkun li l-atti jigu trasfuzi f’isem Teresa Schembri. Il-Qorti laqghet it-talba u allura t-trasfuzjoni tal-gudizzju saret f’isem Teresa Schembri *stante* l-mewt ta’ Antonia Schembri u ghalhekk gie varjat id-digriet tat-18 ta’ Jannar 2010 fis-sens li l-atti tal-kawza gew trasfuzi f’isem Teresa Schembri. Dr. Mark Attard Montalto ghall-appellanti ta ruhu notifikat bl-atti kif korretti. Id-difensuri trattaw il-kawza. L-appell gie differit ghas-sentenza ghas-27 ta’ Mejju 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi jirrizulta li dan l-appell huwa bbazat fuq il-premessa li la darba l-fond kien mikri ghal skopijiet ta’ trobbija ta’ l-annimali u ghall-uzu tar-raba’, meta jigi kkunsidrat l-istat attwali tal-fond, anke kif deskritt mill-perit tekniku mqabbad mill-Bord, dan dejjem ghandu jittiehed f’dan l-isfond, u mhux allura fil-kuntest ta’ fond ta’ abitazzjoni, u allura jekk jittiehed kif kellu jittiehed stat ta’ fond rurali, ma jirrizultax li l-istess fond kien fi stat zdingat u fi stat ta’ abbandun, u ghalhekk ma hemmx bazi sabiex l-istess kirja tigi ddikjarata xolta. Illi jinghad ukoll li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-istat li fih hadu l-istess fond l-appellati, u wkoll fl-ahharnett li l-kera kienet accettata mill-appellata anke meta kienet taf li l-istess fond ma kienx wiehed residenzjali.

Illi minn naha l-ohra l-appellati jsostnu li s-sentenza hija gusta u dan peress li kif relatat mill-perit tekniku l-istat tal-

fond kien wiehed fejn is-saqaf kien imwaqqa', u ta' zdingar totali u ta' nuqqas ta' kull hjiel ta' manutenzjoni u stat ta' deterjorazzjoni kompleta, b'dan li hemm l-elementi kollha rikjesti mill-ligi ghall-applikazzjoni tal-**artikolu 9 (a) tal-Kap. 69.** Ma saret ebda prova li tali stat hazin tal-fond ma kienx dovut ghan-nuqqas ta' l-appellanti stess, u anke jekk l-uzu tal-fond kien sabiex jinzammu fih attrezzi agrikoli u trobbija tal-annimali, dan ma jfissirx li l-appellanti ma kellhomx jaghmlu manutenzjoni ordinarja tal-fond u dan ghaliex huwa dejjem obbligu tal-kerrej li jzomm il-fond lokat fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u mhux li jhalli l-fond fi stat delapidat b'saqaf imwaqqa'. L-apprezzament tal-hsarat hija kwistjoni ta' fatt li giet apprezzata sew mill-Bord tal-Kera, u ghalhekk ma hemmx lok li din il-Qorti tbiddel l-istess ghaliex ma jirrizultax li tali apprezzament ta' provi mill-istess Bord frott ta' kaz car ta' zball.
Illi f'dan il-kuntest jinghad li gie kostantament ritenut illi l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti ta' l-ewwel grad ma ghandux normalment jigi ddisturbat minn Qorti ta' kompetenza superjuri u ghandu jsir biss f'dawk il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali illi jikkonvincu lill-Qorti ta' revizjoni illi l-apprezzament ta' l-Ewwel Qorti kien tant zbaljat illi altrimenti tkun ser tigi krejata ingustizzja. Dan ghaliex huwa car li l-Ewwel Qorti (jew f'dan il-kaz il-Bord tal-Kera) kellha l-opportunita` li tisma' x-xhieda *viva voce* u kienet f'qaghda ferm aktar favorevoli biex tifforma opinjoni obbjettivament korretta tal-kredibilita` *o meno* taghhom. Vantagg li l-Qorti ta' l-Appell generalment m'ghandhiex. (ara **"Elena Magri et vs Rosaria sive Rosa Borg"** (A.C. – 10 ta' Frar 1961); **"Brigitte Vella pro et noe vs Richard Vella"** (A.C. - 5 ta' Ottubru 2001); **"Carmelo Agius vs John Agius"** (A.C. (Inferjuri) – 2 ta' Dicembru 1994); **"Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe"** (A.I. C. – 5 ta' Marzu 2003) u recentement **"Dr. Adrian's Garden Centre Co. Limited vs A.X. Construction Limited"** (A.C. – 4 ta' Lulju, 2008)).

Illi dan l-insenjament gie kkonfermat fis-sentenza ricenti fl-ismijiet **"Carmleo Camilleri et vs Joseph Spiteri et"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Ottubru 2008) fejn appuntu nghad li f'materja ta' valutazzjoni ta' fatti, il-Qorti tal-Appell tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti biss

f'kazi eccezzjonali – (**"Phyllis Ebejer vs Joseph Aquilina"** – 10 ta' Jannar 1995).

Illi kwantu ghall-aggravji sollevati mill-appellanti jinghad li mis-sentenza tal-Bord tal-Kera datata 17 ta' Novembru 2009 jirrizulta car li l-hsarat estensivi li kien hemm fil-fond lokat 12, Birkixkilla Street, Tarxien, kien ikkunsidrati kollha fil-kuntest mhux ta' fond ta' abitazzjoni, izda fil-kuntest ta' razett tant li inghad li *"ma giex ippruvat li kien inkera ghall-iskop ta' abitazzjoni",* izda xorta wahda sabhet li ghalkemm il-post kien uzat sabiex jinhaznu fih l-oggetti tar-raba' u ghalf tal-annimali u li fih kien hemm xi tigieg, l-istess post spicca zdingat u fi stat ta' detorjament kif sottomess mill-Periti Teknici tal-istess Bord.

Illi mela l-kuntest li fih gie eziminat l-istess fond ma' kienx wiehed ta' abitazzjoni, izda dak ta' fejn jinzammu attrezzi tar-raba, ghalf, u xi annimali. Izda dan ma' jfissirx li l-appellanti ma' kellhomx obbligu li jzommu l-istess fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u dan fil-fatt jirrizulta li ma ghamluhx ghall snin twal, tant li l-istat tal-fond gie deskritt fl-imsemmi rapport peritali, li l-post huwa pjuttost zdingat u fi stat delapidat, nieqes minn kull hjiel ta' manutenzjoni, u gie klassifikat bhala struuttura purament rurali fi stat ta' deterjorazzjoni.

Illi certament li dan immur kontra l-obbigu tal-kerrej li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, dejjem fil-kuntest tal-uzu tieghu **("Emmanuel Said Ltd. Vs Carmelo Falzon"** (A.I.C. (PS) – 3 ta' Ottubru 2007; **"Saviour Cilia et vs Theresa sive Tessie Mifsud proprio et nomine"** P.A. (PS) – 16 ta' Ottubru 2009), u f'dan il-kaz hemm anke izjed minn hekk peress li kien hemm hsarat strutturali sinfikanti kif elenkati fl-istess sentenza u rapport tekniku, b'dan li jirrizulta car li l-appellanti naqqsu milli jinqdew mill-istess fond bhala bonus paterfamilias b'mod li ma' jgibx *"hsara lis-sid il-kera"* (**artikolu 1555 tal-Kap. 16)** u li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu **(artikolu 1563).** Hawn huwa sintimotiku dan li nghad fis-sentenzi **"Philip Aquilina vs William Caligari"** (A.I.C. (PS) – 24 ta' Marzu 2000) u **"Guza Camilleri et vs**

Raymond Chircop" (A.I.C. (PS) – 16 ta' Dicembru 2002) fejn inghad li meta l-hsarat jigru matul l-istess kirja, l-oneru ta' prova huwa spustat ghal fuq il-kerrej li kellhu hu jaghmel il-prova illi t-taghriq u l-hsarat ikunu graw minhabba forza magguri u b'kull kaz minghajr il-htija tieghu.

Illi f'dan il-kaz din il-Qorti thoss li gie ppruvat li l-istat tal-fond *de quo* kien tant hazin, li d-dannu kien ta' natura gravi u ngenti, li rrenda l-istess fond irreparabbli jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat, b'dan li dan jintitola lis-sid li jitlob ir-ripresa lura tal-fond, ghaliex in-nuqqas ta' manutenzjoni wasslu ghall deterjorament ta' l-istat generali tal-fond, anzi f'dan il-kaz jidher car li l-kondizzjoni tal-istess fond hija disazztuza tant li gie deskritt fi stat delapidat u f'dan il-kaz jidher car li gie sodisfatt l-element rikjest mill-ligi, l-Bord tal-Kera ghandu jaghti permess sabiex is-sid jiehu lura l-post jekk l-inkwilin ikun *"ghamel hsara hafna fil-fond",* u bla dubju li f'dan il-kaz l-istat ta' l-istess fond, kif deskritt mill-atti processwali, mhuwiex biss dak ta' hafna hsara izda hafna u hafna iktar minn hekk **("Frances Casar et vs B & M Supplies Limited"** A.I.C. (PS) – 1 ta' Dicembru 2004), u f'dan il-kaz jidher car li l-hsara fil-fond hija aktar minn minn dak li jista' ndikat bhala konsiderevoli **("Tonna Santo vs Salvatore Portelli"** – A.C. – 10 ta' Dicembru 1951), izda kienet wahda li l-fond jidher li gie traskurat ghall snin shah tant li jidher li huwa ghall kollox zdingat, fi stat delapitat u b'nuqqas totali u gravi ta' xi xorta ta' manutenzjoni.

Illi saret riferenza ghas-sentenza **"Dr. Alfred Grech et vs Joseph Muscat et nomine"** (A.C. – 10 ta' Ottubru 2003) izda dak il-kaz ma' ghandu x'jaqsam xejn ma' dan ghaliex dan kien jitratta dwar bdil strutturali li sar fil-fond biex minn fond ta' abitazzjoni sar kazin, li certament ma' kienx il-kaz odjern, u l-konsiderazzjonijiet kollha li inhadu mill-Bord fid-decizjoni tieghu kienu biss fil-kuntest li fond kien uzat ghall-iskop indikat fis-sentenza hawn appelata, u certament mhux fil-kuntest ta' bdil ta' destinazzjoni tal-fond, u lanqas fil-kuntest ta' bdil strutturali li sar fil-fond mill-inkwilin. Hawn si tratta ta' nuqqas estremm ta'

manutenzjoni tal-fond lokat. Ghalhekk l-appell odjern qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellati nkwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell tal-appellanti Carmel Cassar et fir-rikors taghhom datat l-1 ta' Dicembru 2009** u tikkonferma s-sentenza appellata.

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Carmel Cassar et.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------