MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2011

Appell Civili Numru. 84/2005/1

Avviz Numru : 84/2005/GG

Carmelo Fenech (ID 654333(M)

vs

Dr. Karmenu Mifsud Bonnici li b'digriet tad-29 ta' Novembru 2005 gie nominat bhala kuratur biex jirrapprezenta lill-assenti Joseph u Antida konjugi Debattista u b'digriet tal-Bord tal-11 ta' Dicembru 2006 assuma l-atti Dr. Owen Bonnici bhala kuratur minflok Dr. Karmenu Mifsud Bonnici

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fl-24 ta' Jannar 2011 il-Qorti tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

"Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-intimat jikru minghand l-esponenti d-dar numru 119 Triq San Guzepp Hal-Luqa, versu l-hlas ta' kera ta' hamsa u erbghin lira Maltin (Lm45) pagabbli kull sitt xhur. L-iskadenza li jmiss hija dik tal-1 t'April 2006;

Illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond, stante illi kif ser jirrizulta mill-provi m'ghadhomx joqghodu fl-istess fond;

Illi l-intimati abbandubaw il-fond u hemm hafna hsara;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jawtorizza lill-esponent jirriprendi l-pussess tal-fond 119 Triq San Guzepp, Hal-Luqa;

2. Jordna l-izgumbrament tal-intimati f'terminu qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord;

Bl-ispejjes;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi akkwiziti jirrizulta illi l-l-inkwilini ta' dan il-fond mikri lilhom bhala residenza, ilhom ma jaghmlu uzu minnu bhala tali ghal zmien certament erbatax-il sena qabel xehed ir-rikorrenti. Kien ghalhekk illi din il-kawza kienet istitwita kontra kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-assenti kerreja. Ir-rikorrenti kellu okkazzjoni jidhol f'din id-dar u kien opportunement inkariga perit arkitett sabiex ihejji rapport tal-kondizzjoni tal-istess immobbli, liema rapport huwa esebit a fol 27 bhala dok CF4. F'dan ir-rapport ex parte l-istess perit jikkonkludi illi: Deher tfarfir taz-zebgha mal-hitan kemm fil-baxx u kif ukoll fil-gholi u fis-soqfa

specjalment ta’ l-ewwel kamra, dan jindika li l-post huwa nieqes mill-manutenzjoni u ilu ma jinzebagh ghal bosta snin. Il-kamra tal-banju dehret f’kundizjoni hazina specjalment il-banju li fih hafna sadid hdejn id-drain. Il-hajt ta’ wara li jaghti mir-raba’ kamra ghall-bitha deher f’kundizzjoni hazina billi nfethu l-fili minn barra u mhux imkahhal. L-aperturi tal-injam dehru f’kundizzjoni hazina hafna minhabba nuqqas ta’ manutenzjoni u zebgha u kif ukoll billi ddendlu. Deher hafna hmieg kemm fuq il-madum tal-art u kif ukoll mal-hitan. Hwat u funtana li hemm fil-bitha dehru mkissra. Il-gardina fiha hafna haxix hazin u mhix mizmuma tajjeb. Minn dawn is-seba’ fatturi msemmija u kif ukoll mill-fatt li fil-post ma jidhrix li hemm ghamara utli sabiex wiehed jghix fih izda deher li hemm biss imbarazz u hmieg, jidher car li dan il-post ilu s-snin twal ma jintuza ghall-abitazzjon.

Ir-rikorrenti ressaq bhala xhieda wkoll lill-girien tieghu li lkoll ikkonfermaw illi ilhom snin twal ma jaraw lil-intimati hlief f’xi okkazzjoni qasira meta l-intimata giet Malta ghaliex jirrizulta minghajr ebda ekwivoku illi l-intimati jirrisjedu fi New York l-Istati Uniti tal-Amerika. Il-vizita fil-fond mir-rikorrenti kienet ukoll necessitata` mill-garr li nefaq hafna flus sabiex irranga l-fond adjacenti ghal dak in dizamina u li beda jinnota li kellu problemi minhabba l-kundizzjoni taz-zamma hazina tal-fond de quo. Dan l-allegat nuqqas ta’ manutenzjoni naturalment jista’ jkun dovut ukoll ghan nuqqas ta’ uzu tal-fond tant illi r-rikorrenti qieghed jadixxi li dan il-Bord ghar-ripreza tal-fond fuq zewg premessi, wahda fuq il-bdil tad-destinazzjoni tal-fond minhabba n-non uzu tieghu u l-ohra fuq il-hsara li qed jisubixxi dan il-fond. Rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-servizz tal-Ilma xehed illi l-kontijiet tad-dawl u ilma fuq dan il-fond huma biss dwar il-kera tal-meters ghaliex ma hemm l-ebda konsum ta’ servizz f’dan il-fond.

Rapprezentatnt tal-Ufficcju Elettorali xehdet illi minn April tas-sena 2000 ma hemm l-ebda persuna bil-kunjom ta’ Debattista’ li jirrisjedu fil-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti jghid li daqs erbatax-il sena ilu l-inkwilini kienu marru joqghodu New York flimkien mat-tifel taghhom. Dwar dan, l-Bord ma ghandu l-ebda dubju ghaliex dan huwa assodat sew mill-

korrispondenza kif ukoll mix-xhieda prodotti mir-rikorrenti. Fil-kors tal-gbir tal-provi, l-intimat kuratur deputat kemm il-darba staqsa in kontro-ezami jekk ix-xhud kienx konsapevoli tal-fatt illi Joseph Debattista kien rikoverat fi sptar fl-Amerika. Punt interessanti dan tenut kont tal-gurisprudenza kostanti li ttendi favur l-kerrej meta dan ihalli r-residenza mikrija tieghu sabiex jirrikorri ghall-ghajnuna f'xi sptar jew dar tal-anzjani. Fil-kaz in dizamina, izda ma ngiebet ebda prova li l-inkwilini hallew dawn ix-xtut minhabba ragunijiet medici u li ghandhom l-intenzjoni li jirritornaw – haga din li certament kienet timmerita konsiderazzjoni approfondita. Izda li jirrizulta hu li l-inkwilini ilhom li telqu madwar erbatax-il sena u fil-kors tal-istess zmien it-tnejn li huma gew Malta ghall-btala. Xhud tar-rikorrenti setgha biss jikkonferma li ra lill-istess Joseph Debattista f'Malta u ghalhekk ma setax jghid jekk kienx marid jew le. Minkejja dan, l-inkwilin Joseph Debattista miet fil-mori tal-kawza u jekk kien hemm din il-problema ta' sahha, u dejjem jekk din kienet ir-raguni ghaliex allontanaw minn Malta, l-inkwilina Antida Debattista ma regghetx irritornat u ma regghetx assumiet l-atti minflok id-deputati kuraturi.

Mill-provi akkwiziti, jirrizulta ukoll illi l-Antida Debattista ghandha fond iehor f'Malta u minkejja dan hi ma tkunx residenti fih, naturalment ghaliex hija tirrisjedi l-Amerika. Fil-kors tal-kawza hija kienet inkarigat xoghlijiet ta' tiswija fil-fond in kwistjoni u meta l-periti membri tal-Bord accedew fih ikkonstataw li kien sar xi xoghol ta' manutenzjoni konsistenti f'tikhil tal-fili izda iz-zamma generali tal-fond hija wahda priva minn manutenzjoni.

Illi ghalkemm il-hsarat f'dan il-fond ma jistghux jitqiesu bhala "hsara hafna" ghal fini tar-ripreza u cioe' hsara li ma tistax tissewwa minghajr operat straordinarju, l-Bord hu tal-fehma li r-rikrrenti ipprova fil-grad rikjest mil-ligi illi dan il-fond kien abbandunat mill-kerrejja ghaliex ma baqghux jirrisjedu fih ghal zmien twil anke sakemm wasal biex jaghti d-decizzjoni tieghu u li ma kien hemm ebda raguni valida fil-ligi li tista' tiskolpa lill-inkwilini mis-sanzjoni tarripreza;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzah jirriprendi l-fond 119, Triq San Guzepp, Hal-Luqa fi zmien wiehed u ghoxrin (21) jum millum, bli-spejjez
kontra l-intimati.

Rat ir-rikors tal-appell tal-Avukat Dr. Owen Bonnici bhala kuratur tal-assenti Joseph u Antida konjugi Debattista datat 9 ta' Frar 2011 fejn minhabba l-aggravji hemm imressqa talab lill-Qorti tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u minflok tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti appellat bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellat.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-4 ta' Mejju 2011.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Carmelo Fenech datata 2 ta' Marzu 2011 a fol 12 tal-process fejn ghar-ragunijiet hemm indikati issotemmetta li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma u l-appell odjern ghandu ghalhekk jigi michud.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-4 ta' Mejju 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Owen Bonnici ghall-appellant u Dr. Frank Cassar ghall-appellat. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghas-27 ta' Ottubru 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji tal-appellant huwa li (a) li l-appellant ma inghatax smigh xieraq; (b) li l-Bord li Jirregola l-Kera (Bord) ghamel konstatazzjoni hazina tal-provi migjuba quddiemu u dan ghaliex dawn juri li kontrarjament ghal dak li ddecieda l-istess Bord ir-rikorrenti qatt ma abbandunaw l-istess fond.

Illi dwar l-ewwel lamentela jirrizulta li fit-18 ta’ Frar 2009 il-kawza thalliet ghall-provi tal-intimat ghal-10 ta’ Gunju 2009, u l-kawza hemm ma saritx u giet differita ghad-9 ta’ Dicembru 2009, u f’dik is-seduta fuq talba tal-appellanti l-kawza giet differita ghall-ahhar darba ghall-provi tal-intimata ghall-1 ta’ Marzu 2010; jirrizulta mill-verbal tas-seduta tal-1 ta’ Marzu 2010 li dak in-nhar deher biss ir-rikorrenti assistit u d-difensur tieghu talab li l-kawza tmur ghas-sentenza, u l-Bord laqa’ t-talba ghaliex inghad li *“din kienet it-tieni darba li r-rikors ikun differit biex jidhru l-intimati”* (fol. 172). Sar rikors minn Antida Debattista datat 11 ta’ Marzu 2010 mir-rikorrenti fejn talab li l-Bord jordna s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza sabiex ikompli jinstema` l-kaz u allura l-kawza tithalla ghall-provi tal-intimat; il-Bord ordna n-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b’digriet datat 6 ta’ April 2010, izda l-istess intimat lanqas biss ghamel tentattiv ta’ notifika, tant li l-Bord b’digriet datat 21 ta’ Jannar 2011 cahad it-talba wara li nnota li *“minkejja li ta opportunita’ lill-intimata din lanqas biss innotifikat ir-rikors lir-rikorrenti fil-kawza....”.* Ovvjament f’dawn ic-cirkorstanzi din il-Qorti thoss li kull argument li l-intimata ma kellhiex smigh xieraq hija frivola u vessatorja u dan ghaliex jidher car li l-istess appellanti naqsu li jressqu l-provi taghhom meta kellhom zewg seduti ffissati biss ghal tali skop u huma naqsu li jidhru, tant li minkejja dak li jghid l-appellant fir-rikors tieghu, minn imkien ma jirrizulta li huma kienu l-Qorti dak in-nhar li kellhom is-seduti sabiex jaghtu x-xhieda taghhom, tant li ma dehrux ghall-istess seduti. Setghu wkoll jipprezentaw affidavits, izda dan lanqas ma ghamluh; barra minn dan ir-rikors tal-11 ta’ Marzu 2010 wara l-prezentata tieghu lanqas ma gie notifikat lill-kontro-parti, u lanqas jirrizulta li kien hemm almenu tentattiv sabiex dan isir. Dawn huma nuqqasijiet serji u ripetuti tal-intimati appellanti u certament irendi l-aggravju ta’ nuqqas ta’ smigh xieraq kompletament bla bazi. Din il-Qorti thoss ghalhekk li dan l-aggravju ma huwiex fondat bl-ebda mod u qed jigi michud ghax kompletament bla bazi.

Illi dwar il-mertu jinghad li l-appellant qed jistieden lil din il-Qori bhala Qorti tat-Tieni Istanza sabiex taghmel apprezzament gdid tal-provi ghaliex l-appellant qed isostni

l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-provi u dwar dan il-Qorti tirreferi ghall-gurisprudenza kostanti li Qorti tal-Appell mhux normali li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha f'dak li huwa apprezzament ta' provi mill-Ewwel Qorti jew Bord, hlief f'kazijiet eccezzjonali fejn jidher li jkun sar zball manifest jew nuqqas iehor serju bhal dan **("Martin Degabriele vs Melanie Borg"** – A.I.C. (RCP) – 8 ta' Gunju 2011).

Illi certament dan ma huwiex il-kaz odjern ghaliex jirrizulta car mill-provi li l-intimati adirittura emigraw minn Malta u jghixu New York, l-Istati Uniti u dawn ilhom hemm il-fuq minn erbatax-il sena u dan jirrizulta mix-xhieda ta' Carmelo Fenech fl-affidavit tieghu prezentat fil-11 ta' Ottubru 2006 (fol. 18) u x-xhieda tieghu datata 11 ta' Dicembru 2006 (fol. 37); mix-xhieda ta' David Debono datata 18 ta' Frar 2009 (fol. 128 *et sequitur*); u minn ittra datata 2 ta' April 2005 mibghuta lill-intimati u ndirizzata 3925, 51st Apt. 1G, Flushing, New York 11377 – 3111 Usa indirizzata lil Joe u Antida Debattista (Dok. "DD 1" – fol. 133; l-istess jinghad dwar korrispondenza li l-appellati stess naghtu lill-appellat kif jidher minn *envelope* immarkat bhala Dok. "CF 3" – fol. 26). Barra minn dan Joseph Caruana, rappresentant tal-Water Services Corporation, xehed li mis-sena 2000 ma jidhirx li gie registrat konsum ta' ilma u dawl fl-istess fond fix-xhieda moghtija minnu fil-11 ta' Dicembru 2006 (fol. 43) u r-*records* esebiti fl-istess seduta u ghalhekk din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju sabiex isostni li l-Bord seta` jasal ghall-konkluzjoni li wasal ghaliha skond ix-xhieda prodotti quddiemu, u fil-verita' fid-dawl ta' dawn il-provi l-istess Bord kellu, kif ghamel, jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, peress li jirrizulta li l-intimati abbandunaw il-post mertu tal-kawza odjerna, u d-decizjoni tal-Bord hija ben motivata u hija gusta u timmerita konferma, u dan l-aggravju huwa wkoll bla ebda bazi u qed jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appell tal-appellat datata 2 ta' Marzu 2011 biss in kwantu l-istess

hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti fir-rikors tieghu datat 9 ta' Frar 2011 stante li huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, b'dan li din il-Qorti qed tikkonferma ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "Carmelo Fenech vs Dr. Karmenu Mifsud Bonnici nomine" datata 24 ta' Jannar 2011 (Rikors Numru 84/2005/GG) b'dan li t-terminu hemm indikat ta' wiehed u ghoxrin (21) jum sabiex ir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-fond 119, Triq San Guzepp, Hal Luqa, jibda jghaddi mid-data ta' din is-sentenza.**

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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