MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-5 ta' April, 2013

Appell Civili - Ghawdex Numru. 8/1997/1

Francis u Ines xebba ahwa Zammit Haber u b'digriet tat-28 ta' Dicembru 2006 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Lawrence, Joan xebba Zakkarija, Raymond, Patrizia mart Raymond Fenech, Elizabeth Everett mart Philip u John ilkoll ahwa Zammit Haber stante l-mewt ta' Ines Zammit Haber u Francis Lucian Haber, u b'digriet tal-15 ta' Frar 2007 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Lawrence, Zakkarija, Raymond, Patricia mart Raymond Fenech, Elizabeth Everett mart Philip u John ilkoll ahwa Zammit Haber u dan stante l-mewt ta' Ines Zammit Haber u Francis Zammit Haber

Vs

Joseph Calleja

Illum il-Gimgha, 5 ta' April 2013.

Dan hu appell minn sentenza li ta l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-4 ta' Ottubru 2012 dwar kirja tal-porzjon art maghrufa bhala Ta' Dahar il-Hmar, limiti tal-

Victoria, Ghawdex b'kejl ta' 4,721 metri kwadri versu qbiela ta' Lm5.50 fis-sena li jithallus fil-15 ta' Awwissu ta' kull sena. Il-Bord laqgha t-talba tar-rikorrenti sabiex ir-rikorrenti *"….ma jgeddux il-kirja u jiehdu lura l-pussess tar-raba taghhom indikata fir-rikors fl-iskadenza li jmiss tal-hmistax (15) ta' Awwissu 2013."*. Ir-raguni ghalfejn il-Bord laqgha t-talba hi peress li mill-provi kien sodisfatt li l-inkwilin kien naqas mid-dover tieghu li jiehu hsieb il-hitan li jdawwru r-raba' mqabbla ghandu, u ghaliex kien ilu zmien ma jaghmel tiswijiet fihom.

Ir-rikors promotur hu bazat fuq il-kawzali li:-

"Illi l-intimat arreka hsarat f'din l-art liema hsarat jikkonsistu principalment fil-fatt li l-intimat qabad u zied parti mill-art tar-rikorrenti ma art ohra li tappartjeni lill-intimat u li tinsab adjacenti ghaliha.".

L-inkwilin wiegeb li wkoll jekk ghall-grazzja tal-argument caqlaq il-qsami, dan ma kienx jammonta ghall-hsara fit-termini tal-Kap. 199 u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ma tregix. Fit-tieni lok cahad li kien ghamel xi hsara fl-art mikrija. F'kull kaz ikkontesta li ghamel xi hsara fl-art oggett tal-proceduri.

L-aggravji tal-appellant (inkwilin) huma s-segwenti:-

1. Nuqqas ta' smiegh xieraq ghaliex l-ilment dwar hsara fil-hitan tas-sejjieh ma kenitx issemmiet fir-rikors promotur u qatt ma giet trattata mill-appellati.
2. Nuqqas ta' prova li l-hitan tas-sejjieh kienu fi stat gravi ta' abbandun.
3. Nuqqas ta' prova li l-inkwilin ilu ma jiehu hsieb il-hitan ghall-perjodu ta' sentejn qabel intalab li ma tigi mgedda l-kirja.

L-appellati taw ir-ragunijiet taghhom ghalfejn l-aggravji tal-appellat ghandhom jigu michuda permezz ta' risposti li pprezentaw fis-16 ta' Novembru 2012 (fol. 265) u 19 ta' Novembru 2012 (fol. 275).

Il-qorti ser tghaddi biex tqies l-aggravji:-

1. Il-Bord osserva li:- *"Fil-kors tas-smiegh ta' din il-kawza, u peress illi fi proceduri sommarji bhal dawn huwa permess lill-gudikant li jaqta' l-kawza fuq xi dritt iehor li jirrizulta waqt is-smiegh taghha, r-rikorrenti allegaw ukoll li kienet saret hafna hsara fil-hitan tas-sejjieh li jifirdu l-art taghhom imqabbla lill-intimat minn dik proprjeta u f'idejn il-familja ta' l-istess intimat."*.

2. Mir-rikors promotur hu evidenti li s-sidien ma llimitawx l-ilment taghhom dwar il-fatt li l-intimat ghaqqad parti mill-art taghhom ma' tieghu, tant hu hekk li qalu li *"arreka hsarat f'din l-art liema hsarat jikkonsistu principalment …………..".* Kuntrarjament ghal dak li jsostni l-appellant:-

a) Ir-rikors jatik x'tifhem li l-ilment ma kienx limitat ghall-allegazzjoni li l-inkwilin kien approprja ghalih art li tifforma parti minn dik mikrija lilu. Fatt li jidher li l-inkwilin fehem meta fit-tieni paragrafu tat-twegiba ddikjara: *"Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, bhala fatt mhux veru illi l-esponenti* ***arreka hsarat fl-art lokatizja*** *kif allegat mir-rikorrenti kif jigi dettaljament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza."* (enfazi tal-qorti - fol. 5).

b) Il-hsara fil-hitan issemmiet waqt il-gbir tal-provi. Hekk per ezempju meta fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2011 xehedu in kontro-ezami Anthony Calleja (ara fol. 161-162) u Grace Calleja (fol. 166–167) sarulhom domandi fuq il-hajt divizorju. Mill-mod kif saru d-domandi kien evidenti li s-sidien qeghdin jilmentaw dwar il-hsara fil-hajt. Sa dak l-istadju l-appellant kien ghadu ma ghalaqx il-provi. Ghalhekk kellu kull opportunita', kieku ried, li jressaq provi dwar il-hajt divizorju. Fil-fatt fis-seduta ta' wara, 23 ta' Frar 2012 kien sar kontro-ezami tal-appellant Lawrence Zammit Haber, u fis-seduta tas-17 ta' Mejju 2012 xehed il-perit Emanuel Vella prodott mill-appellat.

c) Mis-sentenza hu evidenti li waqt l-access tas-17 ta' Mejju 2012 l-appellati ghamlu riferenza ghall-hajt divizorju, kif wara kollox jikkonferma l-istess appellant fir-rikors tal-appell. Ghalkemm dakinhar stess il-Bord kien iffissa

terminu li fih il-partijiet kellhom jipprezentaw in-noti ta' sottomissjonijiet, l-appellant seta' talab lill-Bord sabiex jerga' jinfetah l-istadju tal-provi biex iressaq provi dwar l-ilment tal-hsara fil-hajt tas-sejjiegh. M'hemmx certezza li talba simili kienet ser tintlaqa', pero' gialadarba ma ghamilx talba ma jistax jilmenta.

3. B'riferenza ghat-tieni aggravju, ir-ritratt esebit fis-27 ta' Ottubru 1999 (fol. 39) u dawk esebiti flimkien mar-rikors ta' appell (JP1-JP4) juru l-istat xejn tajjeb li fih thalla l-hajt divizorju. Il-Bord stess fis-sentenza kkummenta kif waqt l-access ikkonstata li l-hajt *"jinsab fi stat dilapidat hafna, u minkejja li hemm dizlivell bejn iz-zewg proprjetajiet ta' izjed minn zewg piedi, f'xi postijiet bil-kemm tidher ebda distinzjoni miz-zewg ghelieqi."*. Ghalkemm l-appellant isostni li minn ezami ta' JP1 sa JP4, *"…. Iz-zewg ghelieqi huma facilment distingwibbli wahda mill-ohra"*, dan ma jista' jkollu l-ebda impatt fuq il-kwistjoni dwar il-hsara li hi evidenti fil-hajt. Mill-provi rrizulta kif hemm partijiet tal-hajt fejn ghadu jidher biss il-wicc tal-pedament. Fatt li jissemma wkoll fis-sentenza. Din il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn ghandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord. Dan iktar u iktar meta sar access fil-post u l-gudikant ikkonstata personalment dak li kienu qeghdin jilmentaw dwaru l-appellati. M'hemmx dubju li kostatazzjonijiet li jsiru waqt l-access huma fihom infushom prova. Mill-kontroezami tal-appellat Lawrence Zammit Haber irrizulta wkoll kif hemm postijiet fejn kull ma ghadu jidher hu l-pedament tal-hajt (fol. 173). Ifisser li hajt kien jezisti.

L-appellant isostni li ma jista jkun hemm l-ebda hajt tas-sejjieh f'dik il-parti fejn hemm ir-rampa. Filwaqt li l-qorti ma fhimitx ghalfejn fejn hemm ir-rampa ma kienx possibbli li jkun hemm hajt tas-sejjieh, pero hu evidenti li l-hajt dilapidat jinsab lil hinn mir-rampa. Inoltre, sabiex jiggustifika zgumbrament mir-raba' il-hsara m'hemmx ghalfejn tkun fl-ghalqa kollha. Anthony Calleja, hu l-appellant, ikkonferma li l-hajt kien waqa' u hallewh hekk (162). Fil-fehma tal-qorti din m'hijiex attitudni ta' persuna li ghandha dmir tiehu hsieb hwejjeg haddiehor bhala *bonus pater familias*. L-inkwilin ma jimmeritahx ikompli jgawdi

mill-protezzjoni li tatih il-ligi fejn hu evidenti li addotta atteggjament passiv. Il-qorti ma tifhimx kif l-appellant isostni li kif fil-hitan m'hemm l-ebda nuqqas u li m'hemmx indikazzjoni li qeghda tingarr hamrija. Ir-ritratti esebiti fil-kors tal-gbir tal-provi juru xenarju differenti minn dak li jipproponi l-appellant. Ix-xhieda li ressaq hu stess ikkonfermaw kif hemm partijiet mill-hitan li waqghu. Il-Bord stess kkonstata waqt l-access dak li qalu dawn ix-xhieda u wkoll l-istat dilapidat li fihom thallew il-hitan.

Hsara fil-hitan tas-sejjieh hi wahda mir-ragunijiet li tintola lis-sid sabiex jitlob il-permess tal-Bord biex ma jgeddidx il-kirja (**Joseph Zerafa vs Toni Casha** deciz fl-10 ta' Mejju 2006 u **Salvina Mercieca et vs Margaret Attard** deciza fil-15 ta' Gunju 2011 mill-Qorti tal-Appell)[1]. F'dan ir-rigward issir ukoll riferenza ghas-sentenza ta' din il-qorti fil-kawza **Louis Mifsud vs Maria Aquilina et** deciza fid-19 ta' Ottubru 2011 li wkoll kien kaz li wassal ghall-izgumbrament tal-inkwilin minhabba li ma hax hsieb il-hitan[2]. Hu stabbilit ukoll li ghal dan l-obbligu m'hemmx htiega ta' xi ftehim espress bejn is-sid u l-inkwilin.

4. Ghal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju, dan hu ghal kollox bla bazi. Ghalkemm l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 jipprovdi li n-nuqqas irid ikun sentejn qabel id-data ta' terminazzjoni, il-qorti m'ghandix dubju li n-nuqqas tal-appellant ilu snin ferm iktar minn sentejn. Nuqqas li sahansitra pperdura fil-kors tas-smiegh tal-kawza. Ghandu ragun l-appellat Lawrence Zammit Haber li: *"Tali tigrif ma jsehhx f'daqqa izda deher ben evidenti li kien sehh bit-trapass taz-zmien."* (fol. 273)

Ghal dawn il-motivi l-qorti tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

---

[1] Ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kaz **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** deciza fil-15 ta' Lulju 2009 fejn il-qorti osservat ukoll li *"....din il-Qorti thoss li la darba il-hitan tas-sejjieh huma parti mir-raba' mqabbla l-obbligu ta' manutenzjoni hu li l-kerrej jiehu hsieb il-haga bhala bonus pater familias tapplika kemm ghall-istess raba' u kemm ghall-hitan ta' l-istess."*.

[2] Imhallef R. Pace.

< Sentenza Finali >

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