MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2014

Appell Civili Numru. 104/2004/1

George Azzopardi, Joseph Azzopardi, Mary Mallia, Tessie Sciberras. Stella Cassar (u b'digriet tal-Bord wara l-mewt tal-istess l-atti kienu trasfuzi f'isem uliedha Romano Cassar, George Cassar, Maria Modesta mart Francis Ciantar, Alfred Cassar u Godfrey Cassar ilkoll bhala eredi tad-defunta Maria Stella Cassar) u John Mary Cassar bhala uzufruttwarju tad-defunta Maria Stella Cassar) u Antoinette Camilleri, u b'digriet tal-25 ta' Marzu 2014 tal-Bord li Jirregola l-Kera l-okkju gie korrett biz-zieda ta' Joseph Cassar

vs

Maria Agius

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Maria Agius tad-19 ta’ Ottubru 2012 li jghid hekk:

Illi b'rikors promotur l-appellati iddikjaraw li huma jikru ii-fond 66, Triq ii-Blat, Qormi versu l-kera ta' tnax-il lira Maltin (Lm12 illum euro 28) kull sena , iss kienet dik tat-12 ta' Dicembru 2004;

Illi skond l-appellati l-appellanti bidlet id-destinazjzoni tal-fond u saret hafna hsara fil-post u ghalhekk talbu bir-rispett lil dan il-Bord sabiex tawtorizzahom r-ripreza tal-fond u tordna l-izgumbrament tal-appellata f’terminu qasir u perentorju li jigi stabilit;

Illi fir-risposta taghha l-appellanti intimata eccepiet li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi kif ser jirrizulta waqt il-mori tar-rikors fl-ismijiet hawn fuq indikati, l-appellanti ma bidlet l-ebda destinazzjoni tal-fond lilha mikri u inoltre mhux minnu li saret hsara fil-fond 66, Triq ii-Blat, Qormi u li ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Illi fis-sentenza taghha tal-4 ta' Ottubru 2012, il-Bord laqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefiigi terminu ta' sittin (60) jum mil-lum bl-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimat appellata;

Illi l-appellanti hassitha aggravata minn din is-sentenza ghas-segwenti aggravji:

1. Illi peress li fit-ta!biet tal-appellati huma talbu l-izgumbrament li (i) bidlet id- destinazzjoni tal-fond u (ii) li saret hafna hsara fil-post u li fis-sentenza taghha l-Bord ma kienx iggustifika t-talba tal-appellati fuq l-ewwel raguni u cioe li l-appellanti kienet bidlet id-destinazzjoni tal-post imma bbazat s-sentenza taghha fuq it-tieni raguni u cioe dik tal-hsarat, l-aggravji huma ghalhekk bbazati fuq din il-parti fejn intalab l-izgumbrament tal-appellanti fejn l-esponenti qeghedha wkoll taghmel referenza ghall-istess nota ta' sottomisjsonijiet li hija kienet prezentat min-naha taghha f’dawn il-proceduri;

2. Illi ghal dak li jirrigwardha l-fond in lokazzjoni dan huwa post antik hafna mithna antika li tmur lura ghexieren ta' snin, mijiet ta' snin !i t-travi taghha huma antiki u kienu tal-injarn u jirrizulta kontrarjament ghal dak li waslet ghallh l-ewwel stanza li l-appellanti kemm hi tramite uliedha u kemm meta kien ghadu haj zewgha, peress li hija illum armla dejjem ghamlet il-manutenzjoni regolari u wara l-maltempata l-kbira tal-2003, kienu saru hsarat fuq tnejn mill-bjut li ”huma mzaqqm u nibza nitla. Dan gara meta kien hemm il-maltempata kbira qiesu tlett snin ilu u l-bejt beda iqattar”[1] u meta avvizinat wiehed mill-appellati Azzopardi biex isiru x-xoghlijiet u saru spezzjonijiet l-ewwel mill-Perit illum mejjet L. Mintoff u Alan Saliba min-naha tal-appellati, dawn l-ewwel kienu interessati bhala sidien li jaghmlu ix-xogholijiet imbaghad flok ghamlu hekk bdew dawn il-proceduri u kien hawn li l-ewwel Bord, ma qies u vvalutax sew il-fatt li l-hsarat ma kienux kawzati minhabba nuqqas ta' manutenjoni imma kienu kkawzatti minhabba ragunijiet ta' trapass zmien f’post antik u l-istess maltempata tal-2003 li ziedet il-hsarat. L-appellanti dejjem sostniet u dan konfermat minn bintha stess[2] li dejjem ghamlet manutenzjoni f’dan l-fond u dawn jigu tfal taghha stess u kienu jhallbu l-bejt kull sena bis-sealer u c-cement u “dan jaghmluh fil-barmil u wara jaghmluh bil-pinzel . Dawn il-bjut kollha". Li gara kien li wara l-maltempata ta' 2003, il-bejt ta' fejn hemm il-kamra tas-sodda izaqqet u ghalhekk l-esponenti bdiet tibza u bir-ragun titla fuq. Kien ghalhekk li s-sidien u cioe r-rikorrenti kienu allura intalbu li jsir x-xogholijiet straordinarji fuq it-travi li ssaqqu ferm u ferm qabel ma sorprendentament infethet din il-kawza. Infatti l-Pent Lawrence Mintoff[3] Alla jahfirlu. kien tqabbad mill-istess esponenti u hija kienet kelmet lir-rikorrenti Azzopardi biex isiru ix-xogholijiet li dan kien probabilment informa lir-rikorrenti l-ohra u tqabbad il-Perit Alan Saliba li prattikament ikkonferma dak li kien qal il-Perit Mintoff.[4] Tant li l-Perit Alan Saliba fix-xhieda tieghu tal-14 ta' Ottubru 2009 meta kien kontro ezaminat qal hekk “it-travi jizzaqqu biz-zmien primarjament biz-zmien ... generalment jiena ha nitkellem b'mod generali, f’dan il-katusi u hekk ma nafx, li qed tistaqsini, imma generalment biz-zmien it-travi tal-injam, wara li jghaddi hafna zmien jizzaqqu min-natura tal-materjal stess". L-istess xhud Josephine Cachia fl-affidavit taghha a fol. 130 tghid ukoll fejn tikkorrobora lill-istess intimata li “Ghandi nghid illi fis-27 ta' Settembru 2004 imbaghad kien gie l-Petit Alan Saliba mqabbad mis-sidien, sabiex jaraw dawn is-soqfa. Dan kien tal-parir iIli s-soqfa jinbidlu”;

3. Illi b'kull rispett ghad-decizjoni tal-Bord, l-aggravju huwa wiehed manifest fuq il-fatt li ghandek periti minn kull naha u cioe kemm dawk li gew mqabbda mill-appellanti u kif ukoll dak li tqabbad min-naha tal-appellati li hadd minnhom u nirrepeti hadd minnhom ma attribwixxa l-hsarat li kien hemm fil-fond imsemmi li kien kawzat minhabba nuqqas min-naha tal-appellanti kif gia inghad hawn fuq tant li nzied dak li gie skartat mill-istess Bord u hawn in-nuqqas ta' gudizzju tal-ewwel stanza fejn fix-xhieda tieghu l-Perit Alan Saliba li tqabbad mill-appellati fix-xhieda tieghu tat-2 ta' Apnl 2008 kien qal hekk “... li kkonstatajt jiena mhux li

[1] Ara xhieda tal-appelanti li hija tat fis-seduta tal-31 ta’ Awwissu 2006 fil-fond taghha stess 66, Triq il-Blata, Hal-Qormi
[2] Ara affidavit tal-istess Josephine Cachia tat-12 ta’ Mejju 2012
[3] Ibid. Fl-ahhar pagna tax-xhieda taghha Maria Agius qalet hekk u cioe “Mistoqsija jekk konts qabbadt perit nghid illi iva kont qabbadt lil Mintoff u kien qalilna l-hsara fil-bejt, imma ma qal xejn fuq il-bqija tal-post. Wara mort nghid lil Azzopardi u ma riedx jigi u qalli, “warrablu lil Cassar”. Meta gie Saliba, ma kienx tani risposta u kont intqajt ma’ Cassar u qalli li qed izomm gholi, kienu ghamlu hsieb biex jirrangaw u wara gabu perit iehor. Wara ircivejt ittra min Azzopardi biex nohrog il-barra”
[4] Ara xhieda tal-Perit Alan Saliba tat-12 ta’ April 2008 fejn ighid u jikkonferma ghal darba darbtejn illi “kien dahal speci dahal xi ilma, pero li kkonstatajt jiena mhux li kien hemm nuqqas ta’ manutenzjoni, kien hemm xi mghaqqad fil-kontrabejt li speci nizel ... ma kinitx kwistjoni speci ghax ma kienux jiehdu hsiebu, li kienet kwistjoni li dan kien antik, il-bejt issetilja, kien hemm il-mghaqqad ... trid tibdel is-saqaf b’kollox”

kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni, kien hemm xi mghaqqad fil-kontrabejt li speci biz-zmien nizel dan il-mghaqqad allura kien joqghod l-ilma hemmhekk u kien qed jissipja gewwa” ... “... Rigward hitan u zebgha u affarijiet ta' manutenzjoni regolarment ma jidhirlix li kien hemm problema f'dak l-ghad” “... ma kienitx kwistjoni speci ghax ma kienux jiehdu hsiebu, li kienet kwistjoni li dan kien antic, il-bejt issetilja, kien hemm il-mghaqqad" u ghalhekk allura l-Bord kien zbaljat fil-gudizzju tieghu meta fis-sentenza qal li "Issa l-periti tal-intimata jghidu illi dan kien dovut minhabba trapass ta' zmien, filwaqt illi l-periti tal-intimata (rikorrenti riedet tkun il-kelma gusta) jinsistu li dan kien kawzat minhabba nuqqas ta' manutenzjoni”[5] li fil-fatt kien totalment il-kontra li t-tnejn kienu qeghdin ighidu li ma kienx hemm traskuragni u nuqqas ta' manutenzjoni min-naha tal-appellanti u allura li l-appellanti ma kienitx hi li waslet ghall-hsarat fil-fond u allura ma hemm l-ebda gustifikazzjoni ghat-taiba tal-pussess lura tal-fond kif qalet u laqghet l-ewwel stanza, ai termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69.

4. Illi ma ngabet l-ebda prova min-naha tal-appellati li l-appellanti kienet hi li waslu l-hsarat konstati fil-fond taghha anzi l-kontra kienet hi li infurmat lilhom u cioe whud mill-appellati x'gara u huma nqasu li jirrangaw il-hsarat u spiccat hija stess bl-ghajnuna tal-Housing li bidlet hija tlett soqfa (ara xhieda tal-Perit Saviour Borg tal-14 ta' Ottubru 2009) u mhux wiehed kif irrimarka erronjament il-Bord fis-sentenza tieghu hawn appellata[6] u allura dak li l-istess ligi specjali tipprefigi li s-sid irrid igib il-prova dan ma sarx imma proprju l-kontra kienet l-appellanti stess, l-inkwilin li allarmat biex isiru x-xogholijiet u allura hawn ma ghandhiex il-prova li l-kerrej “abbia cahionato danni considervoli al fondo”[7];

5 Illi jidher car li din il-kawza saret bi skop wiehed li s-sidien appellati ma jaghmlux ix-xogholijiet li kellhom isiru min-naha taghhom u biex b'hekk jaqtghu qalb l-esponenti mara anzjana l-appellanti li min-naha taghha xorta kienet hi lli ghamlet ix-xogholijet straordinarji mehtiega bis-sussidju tal-Gvern[8] u dawn ix-xogholijiet kienu dawk ezatt li kellhom jaghmlu s-sidien u mhux xogholijiet li ma kienux jafu bihom bhal ma donnu jallegaw l-istess appellati,[9] meta literalment gidbu li ma kienux infurmati meta huma stess baghtu zewg periti jaraw il-post (Perit Alan Saliba u Perit Godwin Abela). Li kieku l-appellanti verament ma haditx hsieb li taghmel il-manutenzjoni regolari kif dejjem ghamlet kieku ma kinitx toqghod tidhol f’dan l-inwkiet kollu biex jittrangaw it-travi li zzaqqu li zgur li ma kienx hemm negligenza da parti tal-appellanti imma kien hemm pjan da parti tas-sidien appellati li inqdew b'dawn il-proceduri biex jevitaw li jaghmlu x-xogholijiet u jittantaw li jottjenu zgumbrament ingust fil-konfront tal-appellanti;

[5] Ara pagna 8 tas-sentenza appellata
[6] Ibid. Pagna 10 fejn il-Bord ighid li “... izda b’intervent straordinarju kif uriet l-intimata stess meta kellha tibdel xorok u travi ta’ wiehed mis-soqfa” meta bidlet tlett soqfa
[7] Ara sentenza Carmela Cassar pro et noe vs Albert Cefai Aquilina deciza 6/10/1961 fejn il-prova tinkombi fuq is-sid li jrid igib il-prova hu li l-hsarat gew kawzati minhabba nuqqas da parti tal-istess inkwilin/a maturl il-kirja
[8] Ara Dok. JC1 li hija dokument dwar ix-xogholijiet li kellhom isiru wara l-ispezzjoni mill-Awtorita tad-Djar li saret fis-27/3/2008
[9] Ara nota ta’ osservazzjoni tar-rikorrenti para. 12 fejn qalu li “f’Mejju tas-sena 2009, jigifieri hames snin wara li bdew il-proceduri fl-ismijiet premessi l-intimata bdiet taghmel xogholijiet strutturali estensivi fil-fond in kwistjoni u dan ghamlitu minghajr il-kunsens tas-sidien esponenti liema sidien fl-ebda stadju ma gew infurmati li ser jinbdew tali xogholijiet fil-proprjeta taghhom

6. Illi anke dak li qal il-Bord fis-sentenza tieghu li l-appellanti “kienet mankanti fid-dover taghha bhala inkwilina meta naqset li taghmel il-manutenzjoni inkombenti fuqha ...”[10] ma hux il-kaz imma kienu l-appellati li naqsu li jaghmlu dan meta fl-2003/2004 intalbu biex jaghmlu ix-xoghlijiet mehtiega li naqsu li jaghmlu u minflok ghamlu dawn il-proceduri! Is-sidien appellati tul s-snin tas-snin qatt u qatt ma ghamlu xogholijiet straordinarji zgur li din giet ippruvata mill-appellanti li kellha tispicca taghmel xogholijiet straordinarji hija ta' fond li ghandu mijiet ta’ snin!

7. Illi anke dak li qalu l-membri Teknici fir-rapport taghhom rigwardanti l-fond in kwistjoni fl-ebda mument ma jattribwixxu li l-hsarat kienu tali minhabba nuqqas min-naha tal-inkwilina ghax mhux kull hsarat ezistenti dak in-nhar meta spezzjonaw il-fond 2007 kellhom jsiru minnha imma kif gia inghad kellhom isiru mis-sidien appellati bhala hsarat straordinariji kawzati ma trapass ta' zmien f’post antik hafna li kien ilha tipprova taghmel dan sal-2003 u li b'sagrificji kbar ghamlithom xorta hi spiccat ghamlithom bl-ghajnuna tal-Housing kif gia inghad u li xehed fuqhom fl-2009 sentejn wara l-istess rapport citat mill-Bord, haga li l-Bord naqas li jizen fil-gudizzju tieghu fejn il-Bord flok apprezza dan kollu wasal biex qal dak li ma hux minnu ghax ma jirrizultax li “Minkejja li inbidlu soqfa ohra stante li huma fi stat hazin u perikolanti. Din il-perkolazzjoni qed tikkawza tixrib fil-hitan u hennjiet u ghalhekk il-hsara fil-fond tar-rikorrenti”[11] meta dan huwa kollu kontradett mill-istess xhieda tal-Perit Saviour Borg li xehed fuq ix-xogholijiet li saru mill-appellanti u mill-istess nota esebita bhala JC1 tal-process wara spezzjoni mill-Perit tal-Awtorita tad-Djar dwar x-xogholijiet rakkomandati li kollha kienu saru , li l-istess Bord stranament sew injora li japprezza bhala prova.

Illi ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti hija miltuba li thassar, tirrevoka u tannula s-sentenza appellata u tichad it-talbiet tal-appellati bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-appell ta’ George Azzopardi et li tghid hekk:

Illi permezz tar-rikors promotur ipprezentat mill-esponenti appellati kien gie premess:

1. IIli l-esponenti jikru ii-fond 66, Triq il-Blat, Qormi versu l-kera ta' tnax-il lira Maltin (Lm12) kull sena, l-iskadenza li jmiss hija dik tat-12 ta' Dicembru 2004;

2. IIli l-intimata bidlet id-destinazzjoni tal-fond u saret hafna hsara fil-post;

[10] Ara sentenza appellata f’pagna 10 fil-konkluzjoni taghha
[11] Ibid.

Ghaldaqstant l-esponenti talbu bir-rispett lil l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera sabiex jawtorizza r-ripreza tal-fond u jordna l-izgumbrament tal-intimata f'terminu qasir u perentorju li jigi stabbilit;

Illi permezz tar-risposta tal-intimata gie eccepit illi t-talbiet tal-atturi kellhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi kif kellu jirrizulta waqt il-mori, l-esponenti ma biddlet l-ebda destinazzjoni tal-fond lilha mikri u inoltre mhux minnu li saret xi hsara fil-fond 66 Triq il-Blat, Qormi.

Illi permezz tas-sentenza moghtija fl-4 t'Ottubru 2012 gie deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera li fil-waqt li fil-fehma tal-istess Bord, ma kien hemm l-ebda tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, fl-istess waqt, irrizulta li l-fond mertu ta' din il-kawza kien verament sofra hafna hsarat tort tal-intimata.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament ipprefigga terminu ta' sittin (60) jum mid-data tas-sentenza.

L-aggravju interpost mill-konvenuta appellanti;

Illi permezz ta' rikors t'Appell intavolat mill-konvenuta appellanta gie ddikjarat li din hassitha aggravata fir-rigward tal-konkluzjoni espressa fis-sentenza appellata fejn gie konkluz li l-fond kienu sarulu hsarat tort tal-intimata u li ghaldaqstant it-talba ghall-izgumbrament imressqa mill-atturi kellha tintlaqa' minhabba din ir-raguni.

Risposta tal-appellati ghall-aggravju mressaq mill-appellanti;

Illi l-esponenti appellati jeccepixxu illi fir-rigward tal-aggravju msemmi mill-intimata appellanti, is-sentenza appellata hija fil-fatt gusta u timmerita konferma u dan ghar-ragunijiet hawn taht imsemmija;

i. Illi ghall-kuntrarju ta' dak li qed jibqa' jigi insistit mill-intimata appellanta li hija ma kellhiex tort ghall-hsarat li kien hemm fil-fond u li l-Ewwel Qorti kienet zbaljata fil-konkluzjoni taghha fejn din attribwiet ir-responsabilita ghall-hsarat li kien hemm bhala rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni li kienet taht ir-responsabilita tal-intimata, l-esponenti jikkonsidraw li l-Ewwel Qorti kienet korretta fil-konsiderazzjonijiet maghmula minnha li wassluha ghad-decizjoni li l-

fond mertu ta' din il-kawza kien sofra hsarat gravi tort ta' nuqqasijiet ta' manutenzjoni imputabbli lill-konvenuta.

ii. Illi fost il-konsiderazzjonijiet korretti maghmulin mill-Bord li Jirregola l-Kera li wassluh ghad-decizjoni finali tieghu wiehed isib is-segwenti;

"Il-periti membri tal-Bord assenjati appozitament sabiex jezaminaw din il-hsara u l-kawza taghha ma kellhom xejn pozittiv x'jirrelataw dwar il-kondizzjoni ta' dan il-fond fejn sabu tixrib fis-soqfa u hitan, umidita u soqfa perikolanti dovuta ghan-nuqqas ta' manutenzjoni. Katusi u kanali intizi sabiex jidderigu l-ilma minn fuq bejt ghall-iehor kienu privi minn manutenzjoni bil-konsegwenza li jaghtu lok ghall-perkolazzjoni tal-ilma fis-soqfa.

Il-periti kkonkludew illi l-hsarat huma "kawza ta' penetrazzjoni ta' ilma matul iz-zmien principalment gejja minn nuqqas ta' manutenzjoni xierqa, li bin-nuqqas taghha l-fond li hu antik hafna isir aktar suxxettibbli ghall-hsarat. Il-membri teknici innutaw illi il-bejt tal-kamra 'J' huwa inkavat b'sinjali ta ' haziz u sahansitra fuqu anke nibet il-haxix hazin."

U li;

l-intimata kienet mankanti fid-dover taghha bhala inkwilina meta naqset li taghmel dik il-manutenzjoni nkombenti fuqha biex tevita l-hsara li garbet din il-proprjeta, liema hsara hija wahda konsiderevoli, tant illi kienu affettwati mhux biss is-soqfa esposti ghall-elementi, jigifieri dawk tas-sular ta' fuq, izda wkoll is-soqfa li jigu dirett tahthom. Haga din li turi traskuragni fuq medda taz-zmien.

Illi ghall-kuntrarju ta' dak allegat mill-appellata fir-rikors t'appell taghha, ghaldaqstant, il-hsarat li rrizultaw fil-fond in kwistjoni ma kienux tort ta' xi maltempata straordinarja li l-effetti taghha ma setghux jigu kkawtelati izda tort ta' nuqqas ta' manutenzjoni xierqa kawza ta' liema, l-ilma tax-xita ma kienx qed jghaddi minn fejn kellu jghaddi mill-katusi etc izda beda jsib ruhu jipperkola fil-bejt u travi bil-konsegwenza li matul is-snin il-hsara rrizultat li kienet wahda konsiderevoli kif relatat mill-Membri Teknici fir-Rapport taghhom a fol. 122 et seq.

A fol. 123 dawn fil-fatt irrelataw illi;

Il-membri teknici nnotaw illi l-bjut maghmula mid-deffun b'qlib u kanali skond kif kienet il-prassi biex l-ilma tax-xita jeqleb ghal gol-katusi, juru sinjali ta' nuqqas ta' manutenzjoni xierqa, bil-konsegwenza li jaghti lok ghall-perkolazzjoni gos-soqfa.

Irrizulta u gie wkoll ikkonfermat fl-istess rapport li l-hsarat ma kienux limitati ghall-hsarat fis-sular ta' fuq biss;

Il-hsara fit-travi u xorok fil-kamra E fil-pjanterran, it-tixrib fit-travi u parti mis-saqaf tal-Kamra K, it-tixrib u l-hsara fit-travi u x-xorok tal-kamra 'J' fis-sular ta' fuq, kif ukoll it-tixrib fil-hitan u hnejjiet tal-mithna D huma kollha kawza ta' penetrazzjoni ta' ilma matul iz-zmien principalment gejja minn nuqqas ta' manutenzjoni xierqa ...

3. Illi min-naha taghha l-intimata tallega fl-appell taghha li l-Bord kien zbaljat meta dan ikkonkluda li l-opinjonijiet elenkati mill-Periti kienu qed jindikaw tort fuq l-intimata izda meta wiehed ihares lejn l-assjem kollu ta' provi li rrizultaw matul il-mori tal-kawza ghandu certament jirrizulta li l-konkluzjoni tal-Bord kienet wahda korretta u li l-Bord fehem sew x'qalu fir-Rapport taghhom. Certament mhux minnu li l-Bord interpreta hazin dak li qalu l-Periti Teknici anzi qaghad ezatt fuq dak konkluz minnhom u dan proprju ghaliex wara kollox, il-hsarat li kien hemm jitkellmu wehidhom u juru bic-car li kienu r-rizultat ta' snin shah ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja liema nuqqas ovvjament eventwalment wassal ghal hsarat straordinarji.

4. Kien bir-ragun li r-rikorrenti appellati ma setghu qatt jinzammu responsabbli biex jaghmlu tajjeb ghal tali hsarat meta kien daqstant evidenti li dawn kienu r-rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni u prattikament abbandun tal-istess fond.

5. Illi fost il-provi l-ohra li rrizultaw matul il-mori tal-kawza li kkonfermaw in-nuqqas ta' manutenzjoni grossolana rrappurtata mill-Periti Teknici maghmula fuq il-fond mill-intimata wiehed jelenka is-segwenti;

i. Mir-Rapporti diversi esebiti matul il-kawza kemm mir-rikorrenti kif ukoll mill-intimata nnifisha rrizulta li;

a. Il-hsarat li kien hemm fil-fond in kwistjoni kienu ilhom jakkumulaw zmien qabel mar-rikorrenti kienu bdew il-proceduri kontra l-intimata u dawn ma kienux rizultat ta' xi hsarat li sehhet minhabba maltempata wahda kif qed tipprova tallega l-intimata;

b. Illi t-tiswijiet li rrizultaw necessarji fil-post, ghalkemm ta' natura straordinarja kienu r-rizultat ta' snin ta' nuqqas ta' manutenzjoni u ghaldaqstant attribwibbli ghall-htija imputabbli lill-intimata u mhux li jaqaw taht ir-responsabilita tar-rikorrenti;

ii. Illi dwar l-allegata maltempata tal-2003 jirrizulta li minkejja l-allegati hsarat li rrizultaw minhabba dik il-maltempata, l-intimata kienet biss irrapurtat il-'hsarat' sena u nofs wara u cioe fis-Sajf tal-2004. Wiehed jikkontendi li kieku kien minnu li l-hsarat kienu rizultat ta' tali maltempata l-intimata ma kinitx thalli sena u nofs jghaddu qabel ma tilmenta dwarhom mar-rikorrenti. Il-verita hi li l-hsarat li kien hemm fil-fond kienu jipprecedu tali maltempata u li dik il-maltempata se mai ziedet il-hsarat li kien hemm proprju ghaliex minhabba li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni matul is-snin, l-ilma tax-xita sab minn fejn jidhol - xi haga li ma kinitx tigri li kieku l-intimata kienet hadet hsieb tal-post kif suppost matul is-snin;

iii. Illi l-istess raguni ta' nuqqas ta' manutenzjoni teghleb ghaldaqstant l-iskuza mressqa mill-appellanta li l-fond kellu l-hsarat li kellu minhabba li hu fond antik.

Il-vera raguni ghalfejn il-fond spicca bil-hsarat li kellu ma kinitx minhabba l-fatt li l-post hu wiehed antik izda ghaliex l-intimata ma kinitx hadet hsieb tieghu kif suppost.

iv. IIIi t-tiswijiet mill-Awtorita tad-Djar gew mitlubin li jsiru mill-intimata wara li nbdiet il-kawza u cioe fl-2009 u jirrizulta wkoll li minkejja r-rapport li kien sar fl-2004 mill-Perit Lawrence Mintoff, sal-2009 l-istat tal-fond kien baqa' jmur ghall-aghar u dan gie kkonfermat mill-Perit li kien tqabbad mill-intimata u cioe Saviour Borg fir-Rapport li huwa kien ipprepara fl-2009. Dan juri kemm l-intimata appellanti ma kinitx tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-post, possibilment u probabilment mill-1994 u cioe meta miet ir-ragel tal-intimata (b'kull sena l-affarijiet dejjem imorru ghall-aghar) u b'hekk minn ferm qabel ma' l-esponenti appellati fethu l-kawza taghhom, kif ukoll wara, sal-2009.

v. Il-fatt li l-konvenuta talbet l-ghajnuna tal-Awtorita ghad-Djar biex tirranga l-hsarat li kien hemm fil-post, fl-2008/2009, u cioe snin wara li l-atturi fethu l-kawza certament ma ghandu bl-ebda mod jinftiehem li din kienet qed tagixxi bhala bonus pater familias ghall-finijiet ta' din il-kawza ghaliex il-puntum temporis relevanti hu ovvjament dak iz-zmien meta l-atturi fethu l-kawza fl-2004 u z-zmien ta' qabel matul liema, mill-hsarat li kienu gew riskontrati, jirrizulta car li l-attrici ma kinitx qed tiehu hsieb tal-post tant li kien hemm periklu imminenti fis-saqaf mhux biss ta' fuq izda wkoll ta' isfel tal-fond in kwistjoni.

Dwar dan kollu tirrizulta prova mir-Rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela pprezentat fil-bidu ta' din il-kawza a fol. 14 'il quddiem fejn dan kien spezzjona l-post f'Novembru 2004 u s-segwenti konkluzjonijiet irrizultaw;

- Jidher li l-fond mhux abitat regolarment u li ghandu bzonn ta' manutenzjoni sostanzjali,·

- Is-saqaf tal-kamra tas-sodda ta' fuq jinsab fi stat perikolanti peress li zzaqqaq u tnejn mit-travi tmermru u hemm periklu ta' kullas kif jidher mir-ritratti ezebiti;

- Is-saqaf tal-kamra tas-sodda t'isfel ukoll jinsab fi stat perikolanti bil-periklu ta' kullas peress li tnejn mit-travi tal-injam tmermru kif jidher sew fir-ritratti ezebiti u ghandhom supporti ta' puntali;

- Il-kawza principali tat-tmermir tat-travi kien it-tixrib kontinwu f'sezzjoni partikolari tal-bejt u dan probabilment bin-nuqqas ta' manutenzjoni tal-bjut;

- Is-sottoskritt jtenni b'insistenza li s-sitwazzjoni prezenti hi ta' periklu u tirrendi l-fond mhux abitabbli, l-azzjoni rimedjali trid tittiehed fi zmien qasir.

Illi kien sahansitra l-Perit imqabbad mill-intimata appellanta li f'Dok. X1 (fol. 106 il-quddiem) li hu rapport li kien gie mhejji mill-Perit taghha Saviour Borg li fir-rapport tieghu ta' Frar 2009 irrefera ghall-fatt li l-fond kien gie spezzjonat fil-21 ta' Lulju 2004 mill-Perit Lawrence Mintoff u rrizulta li l-istat ta' dan il-fond kompla jiddeterjora u l-periklu zdid, bl-implikazzjoni ghaldaqstant tkun li dan kien qed jikkonferma li anki fl-2004 il-fond kien diga fi stat hazin u perikoluz u li sa hames snin wara kien ghadu ma sar xejn u l-periklu (li kien diga jezisti fl-2004) kien zdied.

vi. Illi se mai, it-tiswijiet li l-intimata appellanta applikat ghalihom waqt il-mori tal-kawza jikkonfermaw ammissjoni tacita u implicita da parti taghha ta' gharfien ta' htija ta' nuqqas ta' manutenzjoni kif ukoll tentattiv iddisprat min-naha taghha sabiex tipprova tghatti u tpatti ghall-hsarat li halliet jigrilu l-post matul is-snin liema hsarat kienu konsiderevoli kif jirrizulta minn fol. 133.

A fol. 133 fil-fatt jirrizulta li fost ohrajn, it-tiswijiet li kienu sussidjati mill-Awtorita ghad-Djar kienu jikkonsistu mis-segwenti;

• Tibdil ta' saqaf tal-konkos tas-shower u kisi tal-hajt tal-kamra tal-banju;

• Tibdil ta' soqfa (Xorok u travi tal-injam);

• Tibdil ta' zewg travi (ohra) tal-injam;

• Sistema ta' dawl gdid u consumer unit;

• Sistema tal-ilma inkluz tank;

Dwar dawn il-hsarat wiehed jikkontendi wkoll li dawn certament jikkonfermaw li l-post fl-istat li kien qabel tali tiswijiet ma kienx abitabbli u li ghaldaqstant din hi konferma wkoll tal-fatt li l-intimata kienet tassew abbandunat il-post ladarba kif kien, wiehed ma setax jghix fih, u li ghaldaqstant kien hemm non usu li wassal ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond - kif ser jigi spjegat fl-appell incidentali.

Illi ghalkemm permezz ta' tali xogholijiet hawn fuq elenkati, il-hsarat fil-post gew irrangati matul il-mori ta' din il-kawza, jibqa' pero jigi nsistit li l-puntum temporis relevanti ghall-finijiet tal-kawza hu dak ta' meta nfethet il-kawza mill-atturi u jekk qabel ma nfethet il-kawza kienx minnu li l-konvenuta kienet naqset milli tiehu hsieb ii-post bil-konsegwenza li gew ikkagunati hsarat serji. Illi dwar x'inhu l-puntum temporis relevanti ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju ghaliex allahares kellu jkun il-kaz li kerrej li jintalab permezz ta' kawza sabiex jizgombra minn post wara snin ta' nuqqas ta' manutenzjoni jithalla jibqa' jghix fil-post jekk matul il-mori tal-kawza jkun irranga tali hsarat. Li kieku kien hekk, id-dritt legali ghal talba ta' zgumbrament abbazi ta' nuqqas ta' manutenzjoni jigi ppregudikat serjament ghaliex kerrej jibqa' jittrateni li jiehu hsieb ta' post sakemm jidhirlu biex imbaghad idahhal lis-sid fl-ispejjez ta' kawza li tigi konvenjentement ghall-kerrej, mitlufa malli l-kerrej isewwi t-tiswijiet matul il-mort.

IIli ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju li l-hsarat li kien hemm fil-post kienu rizultat ta' snin shah ta' nuqqas ta' manutenzjoni - propju kif allegat gustament mill-esponenti appellanti u ghaldaqstant it-talba ghall-izgumbrament kienet u hi wahda legalment gustifikata.

vii. Jirrizulta ulterjorment, u dan fuq ammissjoni tal-intimata stess li din kienet waqfet tiehu hsieb ii-post ghal tlitt snin shah fix-xhieda moghtija minnha fil-31 t'Awwissu 2005 u dan ghaldaqstant iffiser li din kienet ilha ma tiehu hsieb ii-post mill-2002 u cioe qabel ma kienet sehhet il-maltempata 'famuza' tal-2003. Ghalkemm il-hsarat li nstabu fil-post juru li manutenzjoni kienet ilha ma ssir anki qabel l-2002, din l-ammissjoni turi li huwa minnu li l-konvenuta kienet hatja ta' nuqqas ta' manutenzjoni u dan jassodda l-konvinciment logiku li kwalsiasi hsarat minhabba perkolazzjoni ta' xita kienu tort tal-intimata li kienet naqset milli taghmel manutenzjoni kif suppost fil-fond in kwistjoni u li kieku l-bejt kien imhalleb sew, li kieku l-katusi kienu mizmumin kif suppost matul is-snin l-ilma tax-xita kien jghaddi minn fejn kellu jghaddi minghajr ma jikkaguna ebda hsarat.

viii. Jirrizulta wkoll (hekk kif ser jigi spjegat fid-dettal mill-esponenti fl-appell incidentali taghhom) li hemm raguni ohra li taghti spjegazzjoni realistika dwar ghalfejn ii-post kien spicca b'nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja ghal hafna snin, u cioe l-fatt li l-intimata, fil-verita kienet ilha zmien twil ma tghix fil-post in kwistjoni tant li konsum ta' elettriku tant kien minimu li kien ekwiparabbli ghal konsum li jirrizulta minn konsum maghmul minn fridge biss skond kif spjegat minn xhieda ta' haddiem mall-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma permezz ta'

affidavit ipprezentat matul il-mori tal-kawza. Kien ghalhekk li l-post spicca mitluq minghajr manutenzjoni kif suppost propju ghaliex l-intimata ma kinitx qed tghix fih. Kieku din kienet qed tghix fih, din certament ma kinitx thallieh jispicca fl-istat li kien kif jirrizulta mir-ritratti ghaliex fl-istat li kien, l-ebda persuna f'sensiha certament ma kienet tkun kapaci tghix fih, l-anqas ghall-grazzja tal-argument matul il-gurnata, kif pruvat tallega l-intimata. (Dan apparti l-fatt li l-metres tal-konsum ikkonfermaw li dan tant kien baxx li l-allegazzjoni taghha li din kienet qed tghix fil-post matul il-jum l-anqas ma giet sorretta mill-provi, kif ser jigi spjegat fl-appell incidentali).

ix. Illi tabilhaqq ghaldaqstant ghandu jirrizulta car li n-nuqqas serju ta' manutenzjoni fil-fond in kwistjoni ghandu jittiehed in konsiderazzjoni anki fir-rigward ta' dak sostnut mill-esponenti appellati li l-intimata appellanta effettivament abbandunat ii-fond - tant hu hekk li l-istat li nstab fih bil-kemm jirrendieh abitabbli. Kien propju ghalhekk li l-esponenti has sew ruhhom aggravati bl-ewwel konsiderazzjoni maghmula mill-Ewwel Qorti fejn din cahdet it-taiba taghhom li l-intimata tigi ddikjarata li biddlet id-destinazzjoni tal-fond mertu tal-kawza pero dwar dan kollu ssir referenza ghall-appell incidentali kontestwalment ipprezentat.

x. Illi l-ligi hi cara u tistipola fil-Kodici Civili li;

1554. Il-kerrej ghandu (a) jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi;

1561. Il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu.

1555. Jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xorta ohra minn dak li ghalih ikun miftiehem, jew prezunt skont l-artikolu precedenti, jew b'mod li bih jista' jgib hsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont ic-cirkostanzi, jitlob il-hall tal-kirja.

Illi minn dak kollu li rrizulta matul il-mori ta' din il-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera hareg car li l-artiklu 1561 hu certament applikabbli stante li l-hsarat li rrizultaw fil-fond ma kienux ir-rizultat ta' forza maggguri izda r-rizultat ta' snin shah ta' nuqqas ta' manutenzjoni jew nuqqas ta' manutenzjoni skond is-sengha u l-arti ghal-liema hsarat kellha twiegeb l-intimata appellanta li certament ma haditx hsieb ii-post bhala bonus pater familias u li ladarba tali fatti kienu ovvjament ta' pregudizzju ghar-rikorrenti bhala sidien il-kera ladarba l-fond propjeta taghhom ma kienx qed ikun mehud hsieb kif suppost, dawn kellhom dritt li jitolbu l-hall tal-istess kirja.

Tenut kont ta' dan kollu l-Bord kien korrett li jikonsidra li;

F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja ...

Illi l-gurisprudenza fuq dan il-punt hi wahda ampja u cara u dejjem tikkonsidra li l-obbligu li fond mikri jibqa' mizmum fi stat jaqa' taht ir-responsabilita tal-kerrej. Jirrizulta wkoll li anki meta l-kerrej jikontendi li hsarat li jkunu rrizultaw gewwa fond ikunu ta' natura straordinarja, wiehed l-ewwel irid jara jekk dawk il-hsarat kienux ir-rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja li kienet tikombi fuq il-kerrej,

Hekk fost ohrajn, dwar l-obbligi tal-kerrej kien gie spjegat mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) f'sentenza taghha tal-11l ta' Jannar 2006 fil-kawza fl-ismijiet "Lilian Micallef Eynaud -vs- Albert Falzon Santucci", is-segwenti, f'kawza ghal zgumbrament minhabba hsarat gewwa fond li kienu tort tal-kerrej u cioe;

li tikkustodixxi jfisser li l-kerrej irid dejjem (i) jivvigila fuq l-integrita u l-inkolumita tal-haga, (ii) li jiehu l-kawteli kollha ghall-konservazzjoni taghha, (iii) li jipprevedi ghat-tiswijiet li jmissu lilu skond l-Artikolu 1556, (iv) li javza mill-ewwel lis-sid bil-htiega li dan jipprovdi ghar-riparazzjonijiet li ghalihom hu responsabbli.

Biex inkwilin verament ikun adempixxa ma' dik id-diligenza li jsemmi l-Artikolu 1554 (a) huwa ghandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali jil-fond mikri imma wkoll li jevita pregudizzju indirett lil-lokatur bl-inazzjoni tieghu. Hu ghalhekk leziv tal-interessi tas-sid meta, kif inhu fil-fattispeci l-kaz hawnhekk, il-kerrej ma jivvigilax b'mod adegwat fuq l-integrita tal-fond jew, li hu aghar, jibqa' passiv u ma jittutelax kif jixraq l-interessi patrimonjali tas-sid." ("Anthony Gatt et - vs- Office Electronics Ltd", Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 22 ta' Marzu, 2006);

Fl-istess sentenza, b'referenza ghall-iskuza li kien ressaq l-intimat (bhal ma qed isir fil-kaz odjern) li l-hsarat fil-fond kienu rizultat tal-fatt li dan kien post antik, gie wkoll konsidrat illi;

Fil-fehma konsiderata taghha din il-Qorti ma ssibx li l-appellant irnexxielu jiskolpa ruhu minn dik il-htija li ssemmi l-ligi. Dan apparti l-fatt illi, anke jekk accettat li xi forma ta' manutenzjoni saret matul is-snin, din ma jidhirx li saret teknikament sew u skond l-arti u s-sengha. Fil-kumpless, ma jistax allura ragonevolment jinghad illi l-hsarat kienu biss l-effett tal-qdumija

tal-fond daqskemm dan in-nuqqas ta' manutenzjoni verament adegwata u tal-passivita tal-appellanti li halla l-istat deterjorat tal-fond jipprogredixxi ...

Dwar id-dritt assoluta ta' sid il-kirja li jitlob li jiehu l-fond lura (minflok ma jesigi semplicement li l-hsarat jigu msewwija), l-istess sentenza kkonsidrat ukoll illi;

"F'materja ta' danni kagonati mill-inkwilin fil-fond mikri, il-lokatur ghandu l-opportunita ta' diversi xeltiet quddiemu. L-azzjoni ghad-danni, ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt lokatizju, jew, kif inhu l-kaz hawnhekk, u fejn l-kirja tkun fil-fazi tar-rilokazzjoni, b'talba ad hoc lit-tribunal specjali biex il-kirja ma tiggeddedx u jirriprendi l-pussess tal-fond. Ma tezisti ebda norma fil-ligi li timponi fuqu li jaghzel azzjoni wahda u mhux l-ohra jew li taghmel azzjoni wahda dipendenti mill-ezitu ta' azzjoni ohra;

... Fil-kuntest tal-ligi kull ma huwa rikjest hu biss il-konstatazzjoni tal-"hsara hafna" u xejn aktar. "

Dan kollu qed jinghad semplicement biex jassoda l-konvinzjoni tal-esponenti li l-fatt li l-post gie msewwi matul il-mori tal-kawza ma jippregudikax id-dritt tar-rikorrenti appellanti li jitolbu l-fond lura ladarba fiz-zmien meta huma fethu l-kawza, l-fond kien sofra minn hsarat konsiderevoli tort ta' nuqqas ta' manutenzjoni xierqa.

Konkluzjoni dwar l-aggravju interpost mill-appellanta.

Illi minn dan kollu hawn fuq spjegat ghandu ghaldaqstant jirrizulta li l-aggravji mressqa mill-appellanti dwar il-konkluzjonijiet li saru mill-Bord dwar htija imputabbli lill-intimata appellanti ghal nuqqas ta' manutenzjoni, huma tassew fierha, inkorretti u insostenibbli biex b'hekk ghandhom kollha kemm huma jigu michuda fil-waqt li s-sentenza appellata tigi konfermata fir-rigward ta' dak li jirreferu ghalih tali aggravji, bl-ispejjez kontra l-intimata appellanta.

Rat l-appell incidentali ta’ George Azzopardi et li jghid hekk:

Illi preliminarjament r-rikorrenti appellati jirrilevaw li fil-mori tal-kawza r-rikorrenti Stella Cassar mietet u b'digriet tal-Bord tal-Kera l-atti gew trasfuzi fisem uliedha Romano Cassar, Joseph Cassar, George Cassar, Maria Modesta mart Francis Ciantar, Alfred Cassar u Godfrey Cassar ilkoll bhala eredi tad-defunta Maria Stella Cassar u John Mary Cassar bhala uzufruttwarju tad-defunta Maria Stella Cassar.

Illi fl-okkju tal-kawza fis-sentenza moghtija mill-Bord, thalla barra r-rikorrenti Joseph Cassar.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti jitolbu li fl-atti kollha sussegwenti ghal din ir-risposta t'appell u appell incidentali, l-okkju tal-kawza ghandu jaqra: George Azzopardi, Joseph Azzopardi, Mary Mallia, Tessie Sciberras, Stella Cassar (u b'digriet tal-Bord wara l-mewt tal-istess l-atti kienu trasfuzi f'isem uliedha Romano Cassar, Joseph Cassar, George Cassar, Maria Modesta mart Francis Ciantar, Alfred Cassar u Godfrey Cassar lkoll bhala eredi tad-defunta Maria Stella Cassar u John Mary Cassar bhala uzufruttwarju tad-defunta Maria Stella Cassar) u Antoniette Camilleri vs Maria Agius.

Illi fil-meritu l-aggravju fil-konfront ta' liema qed isir dan l-appell incidentali jirreferi ghall-fatt li l-Bord li Jirregola l-Kera kkonsidra li l-fond mertu ta' din il-kawza ma kinitx inbidlitlu d-destinazzjoni tieghu fir-rigward ta' dak allegat mir-rikorrenti li n-non usu tal-fond mill-intimata li skond huma u minn dak li rrizulta mill-provi ma kinitx qed tghix fl-istess fond.

Illi l-esponenti hassew ruhhom aggravati mmn tali decizjoni ghaliex minkejja dak li fl-umli opinjoni tal-esponenti huma provi sostanzjali li jikkonfermaw illi ghal dawn l-ahhar snin kien hemm non uzu tal-fond mill-intimata appellata peress li din marret tghix ghand uliedha, liema non uzu jekwivali (hekk kif gurisprudenzjalment maghruf) ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond, il-Bord li Jirregola l-Kera kkonsidra s-segwenti;

ma jidher anqas b'mod cirkostanzjali illi hemm xi animu ta' rilaxx tal-fond da parti tal-intimata. Huma ir-rikorrenti li ghandhom iwiegbu ghaliex kienu ilhom mill-1994 li innutaw li l-intimata m'ghadhiex tghix fil-fond u minkejja dan ghazlu li jibdew proceduri kontra taghha fl-2004. Tnejn mir-rikorrenti joqghodu proprju faccata taghha izda l-allegazzjoni taghhom hija kontrarjata mill-intimata u bintha li jghidu li tkun id-dar kostantement matul il-gurnata izda torqod ghand bintha matul il-lejl. Ma ngiebet ebda raguni ghaliex il-Bord m'ghandux jemmen lill-intimata jew biex jikkunsidra li hemm xi animu ta' rilaxx da parti taghha tant illi kif jemergi mill-provi, l-intimata ottjeniet fondi mill-Awtorita tad-Djar sabiex issewwi l-hsarat li kellha biex tghix komodament minghajr biza fir-residenza taghha;

Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju u hekk kif ser jigi spjegat, hemm ragunijiet gravi li jiggustifikaw it-talba tal-esponenti sabiex din l-Onorabbli Qorti tirrikonsidra l-apprezzament tal-provi maghmul mill-Bord li Jirregola l-Kiri fir-rigward ta' dan l-aggravju kif inhu gurisprudenzjalment rikonoxxut bhala permess proprju meta jkun hemm ragunijiet gravi li jimmeritaw li jkun hemm apprezzament gdid tal-provi kif fost ohrajn konkluz fis-sentenza deciza mill-Qorti tal-Appelli Civili (Superjuri) fl-ismijiet Angelo Abela vs Joseph Zahra et deciza fil-31 ta' Jannar 2003.

Illi l-esponenti hassew ruhhom aggravati f'dak li jirriggwardja l-apprezzament li ghamel il-Bord fir-rigward ta' dak allegat minnhom li l-intimata kienet tassew abbandunat ii-fond u li ma kinitx qed tuzah u dan ghar-ragunijiet segwenti;

1. Illi fil-waqt li fil-konkluzjoni tieghu il-Bord jghid li "ma jidher anqas b'mod cirkostanzjali illi hemm xi animu ta' rilaxx tal-fond da parti tal-intimata.", kellu fil-fatt jirrizulta li hemm bosta cirkostanzi li jikkonfermaw li l-intimata kienet tassew abbandunat ii-fond mikri u cioe:

a) Kien il-Bord innifsu li fis-sentenza moghtija minnu rrefera ghall-fatt li r-rikorrenti pproducew kontijiet tas-servizz tad-dawl u ilma stallat f'dan ii-fond u ressqu opinjoni ex parte bix-xhieda ta' electrician, Anthony Azzopardi (fol. 74 'il quddiem) li kkonkluda li mill-kontijiet esebiti hemm diskrepanza kbira bejn il-konsum fis-snin 1990-1994 u s-snin ta' wara tant li fis-snin ta' wara l-konsum jidher tant baxx li mhux possibbli li persuna li tghix wahedha tkun qeghda tikkonsma dak l-ammont ta' elettriku biss, biex imbaghad l-istess Bord naqas milli jaghti spjegazzjoni dwar jekk dan kienx punt li kien jigi kkonsidrat minnu. Anzi tigi moghtija l-impressjoni li meta l-Bord gie biex jasal ghal l-konkluzjonijiet tieghu, dan nesa li jikkonsidra tali aspett li hu tassew importanti ghax hu wiehed mill-fatturi principali li jikkonferma non usu. Dan ix-xhud fil-fatt ikkonferma wkoll li;

"... mhux possibbli li persuna li tghix wehidha tkun qeghda tikkonsma dak l-ammont ta' elettriku biss;

L-istess ghall-konsum tal-ilma huwa baxx hafna ghas-snin wara 1994 anke ghall-persuna li tghid li tghix fil-post. "

Dan kollu bl-ebda mod ma gie kontradett mill-intimata appellanta ghaldaqstant wiehed isaqsi kif jista' qatt jinghad li l-appellanta kienet qed tmur tghix fil-fond matul il-jum minn fil-ghodu sa fil-ghaxija jekk il-provi oggettivi juru li ma kien hemm l-ebda konsum ragjonevoli li b'xi mod juri li kien hemm xi hadd qed jghix fil-fond?

Illi minkejja dan kollu l-Bord, fil-waqt li jsemmi wkoll li min joqghod faccata tal-fond mikri (affidavit ta' Maria Stella Cassar datat 28 ta' Gunju 2005) kkonferma li l-intimata ma kinitx qed tirrisjedi fih, ghazel li jemmen il-verzjoni tal-intimata meta l-provi oggettivi jikkonfermaw li l-post ma kienx qed ikun abitat. Fl-affidavit taghha din fil-fatt kienet spjegat illi;

Nghid li jien nghix faccata ta' dan il-fond. Maria Agius ma tghix f'dan il-post ...

... wara li miet zewgha hi marret tghix ma' bintha. Maria kienet qaltli li t-tfal ma kienux tal-fehma li ghandha tibqa' tghix wehidha. Ghalhekk wara li miet zewgha marret tghix flimkien ma' bintha gewwa Hal Qormi ...

b) Illi barra minn hekk, wara kollox, kien il-Bord innifsu li laqa' t-talba tar-rikorrenti ghall-hall tal-kiri abbazi tal-fatt li l-fond kien thalla jsofri hsarat kbar liema hsarat kienu rrendew il-post prattikament inabitabbli - fatt iehor li jikkonferma li l-fond kien spicca ma jintuzax mill-intimata bi hsarat fis-soqfa, (uhud minnhom li kienu waslu fi stat prekarju ta' kroll fil-waqt li s-saqaf tal-kamra tas-sodda tal-intimata spicca jqattar) kif ukoll hsarat fil-hitan u sahansitra fil-kamra tal-banju.

c) Kienet l-intimata nnifisha li fix-xhieda moghtija minnha fil-31 t'Awwissu 2006 quddiem l-Assistent Gudizzjarju ammettiet li 'jien mhux ta' wahdi' . Din hi prova ohra li turi li fil-verita, l-intimata kemm minhabba li spiccat wehidha wara li kien mitilha r-ragel taghha fl-1994 kif ukoll minhabba li kienet qed tghix ma' bintha, kienet giet f'punt li ma tghix aktar fil-fond mikri li ghaldaqstant spicca abbandunat.

d) Illi ghalkemm il-Bord jiggustifika d-decizjoni tieghu fis-sentenza moghtija abbazi tas-segwenti konsiderazzjoni;

"Ma jistax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta' dar ta' abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal xi ragunijiet specjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma' haddiehor" (Vol. XL, P.I, p.l) ".

fil-kaz odjern kellu daqstant iehor jirrizulta lill-Bord li l-intimata ma kinitx semplicement telqet mill-fond taghha ghal xi zmien qasir u l-anqas ma kienet kostretta li titlaq mill-fond taghha minhabba ragunijiet ta' sahha izda semplicement ghazlet di buona volonta taghha li tmur toqghod ghand bintha u dan ma ghamlitux biss ghal xi zmien qasir izda ghamlitu b'mod prattikament definittiv fil-waqt li l-fond mikri spicca abbandunat u kien biss wara li r-rikorrenti mxew b'din il-kawza li din bhal donnha regghet ippruvat taghti hajja lill-istess fond wara li din kienet hallietu jispicca fi stat ta' zdingar bi hsarat konsiderevoli kif konfermat matul il-mori tal-kawza.

2. Illi bir-rispett kollu lejn dak ikkonsidrat mill-Bord fir-rigward tal-konsiderazzjoni li din ghamlet dwar l-'animu' tal-intimata fejn dak li l-Bord donnu li kkonsidra bhala l-aktar fattur importanti kienet l-intenzjoni jew xewqa tal-intimata li zzomm il-fond mikri, ghandu jinghad li l-Bord, fil-konsiderazzjonijiet tieghu dwar jekk kienx hemm non usu jew le tal-fond mikri, ma kellux jikkonsidra l'animu tal-intimata (u cioe jekk din kellhiex jew le, l-intenzjoni li tuza l-fond

jew li xi darba tuzah u tmur lura fih) izda kellu jikkonsidra u jaghti importanza lill-konsiderazzjoni dwar jekk fattwalment bl-agir taghha, l-intimata kinitx effettivament waslet f'punt li ma taghmilx uzu mill-fond mikri.

Illi wara kollox l-ligi dak li titlob hu prova dwar in-non usu u mhux l-animu tal-kerrej jew l-intenzjoni tieghu dwar jekk jergax jibda juza l-fond.

F'dan is-sens, il-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi s-segwenti;

1554. Il-kerrej ghandu - (a) jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi;

1555A. (1) Fil-kaz ta' dar ghall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' uzu ghall-abitazzjoni ghal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bhala uzu hazin tal-haga mikrija skont l-artikolu 1555:

Illi fil-kaz prezenti l-uzu li kellu jsir mill-fond mikri kien dak li jintuza bhala dar ta' abitazzjoni liema uzu ntwera bic-car li ma kienx qed isir tant illi mill-fatti rrizulta li;

a) il-post ma kienx qed jigi abitat tant li konsum ta' dawl u ilma kien wiehed prattikament non-esistenti;

b) il-fond kellu hsarat konsiderevoli li prattikament kienu rrendewh inabitabbli kif spjegat fir-risposta ghall-appell intavolat mill-intimata u kif konfermat mid-diversi rapporti Peritali ezebiti in atti;

c) l-intimata fuq ammissjoni taghha stess kienet qed torqod kuljum ghand uliedha sa minn meta kien miet ir-ragel taghha u cioe mill-1994 u li ghalkemm din tghid li matul il-gurnata kienet tmur lura fil-fond u tghaddi gurnata hemm, il-fatt li ma kienx hemm konsum realistiku ta' dawl u ilma jindika li din fil-fatt ma kinitx qed tirritorna lura fil-fond u b'hekk ma kinitx qed tuzah ghall-iskop li dan il-fond kien intiz li jigi uzat.

Dan kollu gie korroborat mix-xhieda moghtija minn uhud mir-rikorrenti fosthom George Azzopardi li qal li jghix faccata tal-intimata u li jista' jghid li ilha madwar 11-il sena ma toqghod f'dan ii-fond u dan ghaliex dejjem ghexet ghand bintha kif infurmatu hi stess. Dan

xehdu ukoll John Mary Cassar, zewgt wahda mir-rikorrenti Stella Cassar li ukoll tghix faccata tal-fond de quo. Dan tghidu l-istess Stella Cassar li tikkwota lill-intimata tghid li wara l-mewt ta' zewgha fl-1994 uliedha kienu tal-fehma li m'ghadhiex tibqa' tghix wahedha.

Il-verita ghaldaqstant kienet li wara mewt ir-ragel taghha fl-1994, l-intimata ma baqghetx tghix fil-fond mikri. Jista' jkun ukoll li fil-bidu nett, l-intenzjoni taghha verament kienet li torqod ghand uliedha fil-waqt li matul il-gurnata tmur lura fil-fond mikri izda aktar ma beda jghaddi zmien, din aktar bdiet thossha komda tghix ghand uliedha tant li eventwalment din ma baqghetx aktar tiffrekwenta l-istess fond u certament ma baqghetx tuzah bhala d-dar t'abitazzjoni taghha - b'hekk irrizulta non uzu jew bdil fid-destinazzjoni tal-fond (ladarba ma baqax jintuza ghall-iskop tieghu ta' abitazzjoni).

Irrizulta wkollii dan kollu ghamlitu volontarjament u mhux ghax kienet kostretta.

Illi fir-rigward ta' dan kollu l-gurisprudenza taghna hi wahda cara wkoll u tipprovdi s-segwenti:

- fil-kawza Mary Borg vs Invicta Ltd (96/2002 App 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: "... huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-Laurent "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". Ara Kollez: Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PIp196.

- biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ("Rocco Caruana vs Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968).

Illi f’dan il-kaz ma giet ipprezentata l-ebda gustifikazzjoni ragjonevoli ghalfejn l-intimata ma baqghetx tghix fil-fond. Bir-rispett kollu lejn il-fatt li forsi l-intimata hassitha wehidha u b'hekk bdiet tghix ghand uliedha, dan certament ma ghandux jigi kkonsidrat li jammonta ghal gusitifikazzjoni ragjonevoli ghaliex dan ikun ragunament perikoluz li jkun leziv ghas-sid il-post stante li dan jispicca jsib ruhu f’cirkostanza fejn minkejja l-fatt li l-fond mikri suppost ikun qed jintuza bhala dar ta' abitazzjoni, dan jispicca abbandunat mill-kerrej bil-konsegwenzi kollha li dan il-fatt igib mieghu fost ohrajn hsarat fil-post - proprju kif gara fil-kaz odjern. Il-ligi certament tesigi li jekk post ikun gie mikri sabiex jintuza ghall-abitazzjoni, dan ghandu jintuza ghal dak l-iskop u mhux jithalla mikri semplicement sabiex forsi xi darba l-kerrej jerga' jmur jghix fih(!)

Illi anki jekk ghall-grazzja tal-argument l-intimata kienet xi kultant tghaddi sal-fond biex taghti titwila jew tigbor ii-posta, din certament ma kinitx baqghet tuzah bhala post ta' abitazzjoni ladarba ma kinitx qeghda tghix fih u ghaldaqstant id-destinazzjoni tal-fond inbidlet minn dik li suppost kellha tkun.

Konkluzjoni

Illi minn dan kollu suespost ghandu jirrizulta car li l-esponenti ghandhom ragun li jhossuhom aggravati bid-decizjoni tal-Bord li kkonkluda li ma kienx hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond u dan ghaliex hemm diversi provi li jikkonfermaw l-ezatt oppost irrispettivament minn x'kien l-animu tal-intimata. Il-fatti wrew li l-post li suppost kellu jintuza bhala dar ta' abitazzjoni spicca minghajr hadd ma jghix fih u juzah bhala dar.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost u dak kollu li jirrizulta mill-process kif ukoll dak li jista' jkun sottomess fit-trattazzjoni eventwali tal-istess appell, l-esponenti appellanti permezz ta' dan l-appell incidentali jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti sabiex fil-waqt li din tikkonferma l-parti tas-sentenza fejn gie deciz li l-fond kien sofra hsarat serji li jiggustifikaw it-talba ghall-hall tal-kirja, tvarja l-kumplament tas-sentenza billi temenda l-okkju tal-kawza, kif ukoll taqta' u tiddeciedi li l-fond kien tassew inbidlitlu d-destinazzjoni tieghu u li din hija ghaldaqstant raguni ulterjuri li tiggustifika t-talba ghall-hall tal-kirja u zgumbrament tal-intimat mill-istess fond f'terminu qasir u perentorju.

Rat ir-risposta ghall-appell incidentali ta’ Maria Agius li tghid hekk:

Illi permezz ta' rikors r-rikorrenti appellanti iddikjaraw li huma jikri il-fond 66, Triq il-Blat, Qormi versu l-kera ta' euro 28 kull sena;

Illi l-appellati ppremettew li l-esponenti bidlet id-destinazzjoni tal-fond u saret hafna hsara fil-post u ghalhekk talbu lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex tawtorizzahom jirriprendu l-fond de quo u tordna l-izgumbrament tal-esponenti appellanti f'terminu qasir u perentorju;

Illi fir-risposta taghha l-esponenti eccepiet li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt u dan, l-appellanti ma bidlet l-ebda destinazzjoni tal-fond lilha mikri u inoltre mhux minnu saret hsara fil-fond 66, Triq il-Blat, Qormi;

Illi permezz tas-sentenza tal-4 ta' Ottubru 2012, l-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament ipprefiga terminu ta' sittin (60) jum bl-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimata appellanti;

Appell tal-intimata Maria Agius

Illi l-appellanti intavolat appell quddiem din l-istess Qorti fejn hija talbet lil din l-Onorabbli Qorti sabiex thassar, tirrevoka u tannula s-sentenza appellata u tichad it-talbiet tal-appellati bl-ispejjez.

Illi fir-rikors tal-Appell l-esponenti rrilevat illi l-appell se tittratta dik il-parti tas-sentenza fejn il-Bord qal li saret hafna hsara fil-post u dan ghaliex fl-istess sentenza ma rrizultax li kien hemm bdil tad-destinazzjoni tal-fond.

Risposta u Appell incidentali

Illi r-rikorrenti appellati intavolaw risposta ghall-appell tal-esponenti appellant u in oltre ressqu ukoll appell incidentali u dan ai termini tal-Artikolu 240 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fl-ewwel lok l-appellanti ma issib l-ebda oggezzjoni li jigi inkluz fl-okkju tal-kawza izda jinghad li l-isem ta' Joseph Cassar thalla barra mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tieghu nhar l-4 ta' Ottubru 2012 u ghalhekk sia fl-appell tal-esponenti, u sia fir-risposta u l-appell incidentali tal-appellati l-okkju ghandu jibqa' l-istess sakemm din il-Qorti tordna li dan jinbiddel u jigi rilevat li izball liema zball ma ghandux ikollu incidenza fuq ir-regolarita tal dan il-proceduri;

L-Ewwel Aggravju tal-Appell Incidentali

Illi l-aggravju tal-appellati fl-appell incidentali jirreferi ghall-fatt li l-Bord li Jirregola l-Kera kkonsidra li l-fond mertu ta' din il-kawza ma kinitx inbidlitlu d-destinazzjoni tieghu. Huma fil-fatt kienu allegaw in-non usu tal-fond mill-esponenti.

Illi l-appellati jghidu li hemm provi sostanzjali li jikkonfermaw li ghal dawn l-ahhar snin kien hemm non uzu tal-fond mill-intimata appellata peress li din marret tghix ghand uliedha, liema non uzu jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond;

Illi l-appellanti tinnota li l-aggravju tal-appellati hija bbazata fuq apprezzament tal-provi. Huwa principju stabbilt li gie ripetutament ritenut mill-Qorti tal-Appell li l-apprezzament tal-

fatti mill-Qorti tal-ewwel grad ma ghandux jigi ddisturbat minn Qorti ta' kompetenza superjuri. Huwa minnu ukoll li jista ikun hemm certu kazi fejn ikun hemm cirkostanzi li jikkonvincu lill-Qorti ta' revizjoni li l-apprezzament tal-ewwel Qorti kien tant zbaljat li l-Qorti ta' revizjoni ikollha bilforz taghti l-apprezzament taghha. Fil-kawza 'George Bonnici et noe vs Emanuel Farrugia' - A.I.C. (6 ta' Dicembru 2002) l-Qorti qalet li 'f'materja ta' apprezzament ta' provi din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti jekk ma jkunx manifest li dak l-apprezzament sar hazin jew ghal xi motiv iehor gravi' (Vide Vol XXXVII.i.56, 'Matteo Decesare vs Joseph Camilleri', App. Civ. 8 ta' Marzu 1989).

Illi huwa car li l-apprezzament tal-provi fi grad ta' appell hija l-eccezzjoni u mhix ir-regala u lanqas ma hija fid-diskrezzjoni tal-Qorti izda trid tkun motivata mill-fatt li l-apprezzament tal-provi fl-ewwel grad tant ikun hazin li bilforz, biex jaghmel gustizzja, trid terga' tidhol fil-apprezzament tal-provi. F'dan il-kaz odjern certament li dawn ic-cirkostanzi estremi ta' interess tal-gustizzja ma jissussistux.

Illi fl-ewwel aggravju l-appellati jilmentaw li l-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li lima jidher anqas b'mod cirkostanzjali illi hemm xi animu ta' rilaxx tal-fond da parti tal-intimata." Huma jghid u li hemm provi bizzejjed li jippruvaw li fil-fatt l-esponenti abbandu abbandunat ii-fond mikri. Huma jaghmlu referenza ghax-xhieda ta' electrician, Anthony Azzopardi (fol. 74 'il quddiem) li kkonkluda li mill-kontijiet esebiti hemm diskrepanza kbira bejn il-konsum fis-snin 990-1994 u s-snin ta' wara tant li fis-snin ta' wara l-konsum jidher tant baxx li mhux possibbli ii persuna li tghix wahedha tkun qeghda tikkonsma dak l-ammont ta' elettriku biss.

Illi bir-rispett kollha pero l-Bord kien car, huwa ta kaz l-provi kollha ghad-dispozzjoni tieghu ddecieda li ma kienx hemm xi animu ta' rilaxx tal-fond. Il-Bord ma skartax l-ebda xhieda izda ghamel valutazzjoni fuq bazi ta' probabli tas-sitwazzjoni tal-esponenti u gudika l-provi u wasal ghall-konkluzzjoni. Dan huwa ezempju lampanti ta' ftuh ta' apprezzament ta' provi li ma ghandux isir f'dan l-istadju.

Illi l-appellanti jitkellmu ukoll fuq provi oggettivi li juru li ma kien hemm l-ebda konsum ragjonevoli u b'hekk li jikkonfermaw it-tesi tal-appellati. Apparti li dan mhux minnu pero l-appellanti qeghdin jinsew konvenjentement li jaghmlu referenza ghall-konsiderazzjonijiet legali li ghamel l-istess Bord. Il-Bord huwa car meta jghid li huwa kellu jara jekk fil-verita l-intimata abbandunatx il-kirja b'mod li dan ghandu jitqies bhala bdil fid-destinazzjoni tal-fond. In non uzo, jghid li Bord, jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu, jekk nuqqas ta' uzu jehtieg li jkun ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu.

Illi l-Bord mexa fuq dawn il-principi legali li johorgu mill-gurisprudenza u gie applikat ghall-kaz in disamina. Il-fatt li l-esponenti kienet tmur izda torqod ghand bintha matul il-lejl ma

ffissirx li kien jirrizulta in-non uzo. Il-Bord stess jghid li kkunsidra l-provi kollha u ma ngiebet ebda raguni ghaliex il-Bord ma kellux jemmen l-verzjoni tal-esponenti jew biex jikkunsidra li hemm xi animu ta' rilaxx da parti taghha. Il-Bord jaghmel referenza anke ghall-fatt li l-appellanti ottjeniet fondi mill-Awtorita tad-Djar sabiex issewwi l-hsarat li kellha biex tghix komodament minghajr biza fir-residenza taghha. Huwa ragjonevoli li wara certu ammont ta' zmien ikun hemm hsara strutturali fil-fond u l-appellanti ghamlet dak li kellha taghmel biex tipprova tirranga l-affarijiet. Dan ma jippruvax, b'mod skjaccanti, kif qedghdin jippruvaw jimplikaw l-appellanti li hija abbandunat it-fond. U lanqas il-fatt li l-intimata xehdet li 'minix ta' wahdi' iffissir li kien abbandun. Dan ir-rangonament huwa wiehed illogiku li ma jipprova xejn u li fuq kollox, il-Bord ta' piz meta gie biex jaghti s-sentenza tieghu.

Illi in oltre, mhux minnu li l-Bord jiggustifika d-decizjoni tieghu fis-sentenza moghtija ghab-bazi tas-segwenti konsiderazzjoni: "Ma jistax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta' dar ta' abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal xi ragunijiet specjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma' haddiehor" (Vol. XL, P.I, p.I)".

Illi l-Bord kien qieghed jaghti rendikont tal-gurisprudenza fuq l-elementi li ghandhom jissussistu meta qeghdin nitkellmu fuq non uso. Fil-fatt il-Bord jghid bic-car li kien se jikkwota mis-sentenza fl-ismijiet George Felice vs Gianni Cini (deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2001) ghaliex hija rilevanti hafna ghall-kaz odjern fejn jirrizultaw fatti konsimili hafna ghal kaz in dizamina bid-differenza illi l-inkwilin ghamel zmien ma jorqodx fid-dar lokata lilu sabiex ifittex kura ghall-marda li kellu. Kif inghad hawn fuq il-konkluzzjoni tal-Bord ma kienx ibbazat fuq abbandun minhabba ragunjijiet specjali izda ghaliex 'Ma ngiebet ebda raguni ghaliex il-Bord m'ghandux jemmen lill-intimata jew biex jikkunsidra li hemm xi animu ta' rilaxx'.

Dan juri bic-car illi ma jissussistux ebda ragunijiet validi u impellenti biex din l-Qorti terga' jaghmel analizi tal-provi.

It-tieni aggravju tal-Appell incidentali

Illi t-tieni aggravju tal-appellati huwa prattikament kontinwazzjoni tal-ewwel aggravju fis-sens illi huma jilmentaw li mhux minnu li ma kienx hemm animu ta' rilaxx. Ghal darba ohra l-appellati qeghdin jippruvaw jghidu lii din l-Qorti li hemm bzonn ta' analizi ohra tal-provi u tal-fatti hekk kif imressqa fil-ewwel Qorti. Huwa car li bhala rikorrenti huma kellhom jippruvaw li l-inkwilina telqet ii-post u kellha l-animu tar-rilaxx. Dan ma giex ippruvat mir-rikorrenti appellati. Anki hawnhekk, l-esponenti tirrileva li kien il-Bord stess li gie dahal f'dan ii-punt u qal li kien ir-rikorrenti appellati 'li ghandhom iwiegbu ghaliex kienu ilhom mill-1994 li innutaw li l-intimata m'ghadhiex tghix fil-fond u minkejja dan ghazlu li jibdew proceduri kontra taghha fl-2004. Tnejn mir-rikorrenti joqghodu proprju faccata taghha izda l-allegazzjoni taghhom hija

kontrarja mill-intimata u bintha li jghidu li tkun id-dar kostantement matul il-gurnata izda torqod ghand bintha matul il-lejl.' Fuq bazi ta' probabbilta l-Bord ma kienx konvint mill-verzjoni attrici u dan ghaliex ma ingabet ebda prova kontretta li juri li fil-fatt l-esponenti kellha l-animu ta' rilaxx.

Illi l-esponenti appellanti ma tistax tifhem l-posizzjoni tal-appellati ghaliex huwa car li kien hemm dubju serji dwar il-verzjoni taghhom u ma kienx hemm prova tal-intenzjoni tal-esponenti anzi l-Bord ghazel li jemmen l-esponenti. It-tieni aggravju tal-appellati ma huwa xejn hlief riproduzzjoni tas-sottomissjoni taghhom quddiem l-ewwel Qorti u tas-sottomissjonijiet fl-ewwel aggravju taghhom, u cloe huwa jerga' jishqu fuq il-kwistjoni tad-dawl u ilma, il-hsarat u l-fatt li l-esponenti kienet tmur torqot ghand bintha. Dawn huma kollha kwistjonijiet li l-Bord ikkunsidra u ghamel l-anallzi tieghu u huma kwistjonijiet kollha ta' apprezzament ta' provi. Dan huwa kaz car fejn id-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti giet uzata b'mod ghaqli u b'hekk ma hemmx htiega li din il-Qorti terga' tidhol f'apprezzament tal-provi.

Konkluzzjoni

Ghaldaqstant in vista tar-ragunijiet hawn fuq esposti l-esponenti appellant titlob umilment lii din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad l-appell incidentali u tikkonferma dik il-parti tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tieghu ta' nhar l-4 Ottubru 2012 fejn l-Bord jichad l-eccezzjoni tal-bdil tad-destinazzjoni ossia non uzo tal-fond de quo bl-ispejjez kontra l-appellati kollha.

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li tghid hekk:

Rat id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-4 ta’ Ottubru 2012 illi laqghet it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimata mill-fond 66 Triq il-Blat, Qormi minhabba hsara fil-fond peor ma laqghetx it-talba minhabba r-raguni ta’ non uzu tal-fond qua fond residenzjali.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant Maria Agius huma s-segwenti:

1. Il-Bord li Jirregola l-Kera ma qies u vvaluta sew li l-hsarat fil-fond ma kienux kagunati minn nuqqas ta' manutenzjoni izda minn trapass ta' zmien f'post antik u aggravat wara maltempata fl-2003 u dan senjatament meta wiehed iqis ix-xiehda tal-perit Alan Saliba;

2. Ir-rikorrenti ma gabux il-prova inkombenti fuqhom illi l-hsara sehhet bi traskuragni tal-intimata appellanti, anzi jirrizulta li kienet hi li nfurmat lir-rikorrenti bil-hsara u kienet hi li bl-ghajnuna tad-Dipartiment tal-Gvern koncernat sewwiet parti mill-hsarat fis-soqfa, u dan minflok li r-rikorrenti osservaw l-obbligu taghhom li jkunu responsabbli ghat-tiswijiet ta' natura straordinarja.

Il-Qorti tqis dan l-appell bhala wiehed ta' fatt milli ta' ligi u apprezzament ta' provi maghmul mill-Bord li Jirregola l-Kera. Il-kwistjoni dibattuta u deciza hi dwar in natura tal-hsarat billi hu pacifiku bejn il-partijiet li l-fond li hu wiehed antik hafna kellu hsarat ta' natura straordinarja u kbar fl-entita taghhom.

Il-Qorti ma tistax tghid li l-Bord li Jirregola l-Kera naqas fid-dmir tieghu li jenuncja l-prinicpji regolaturi li jiggvernaw r-responsabilta tal-inkwilin fit-tgawdija u uzu tal-fond mikri lilu u mbaghad japplika dawn il-principji ghal fatti.

Il-Bord irravviza illi l-fond hu wiehed antik b'soqfa tax-xorok u deffun li jserhu fuq travi. Innota pero li l-kundizzjoni tas-soqfa hu hazin u irrileva wkoll il-verzjonijiet konfiggenti tal-periti ex parte.

F'dan l-isfond il-Bord ikkwota mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tas-7 ta' Mejju 2010 fl-ismijiet **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** li enkapsulat b'mod sintetiku izda profond l-apprezzament li jrid isir bejn id-dritt tat-tgawdija tal-fond mill-inkwilin u l-obbligi imposti fuqu f'tali tgawdija. Din il-Qorti tqis li l-principji hemm elenkati huma dawk li l-Bord gustament aspira li jsegwi biex jasal ghal konkluzzjonijiet tieghu.

Din is-sentenza tghid hekk:

In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgent li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "**Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd**", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "**Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci**", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine**", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in seda Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni ddixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato Danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara '**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et**", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954;

Kif inghad fl-apprezzament tal-provi prodotti, din il-Qorti ma tissindakax l-operat tal-ewwel Qorti sakemm ma jirrizultax zball lampanti fuq fatti nonezistenti jew zbaljatament elenkati jew fejn il-konkluzjoni raggunta mill-fatti ben delineati hi assurda, inkoncepibbli jew ingusta ghal ahhar. Meta deczijoni hi sostanzjalment gusta fuq l-iskorta tal-fatti prodotti, din il-Qorti ma tissindakax l-apprezzament u l-fehma tal-ewwel Qorti ghax hi dik il-Qorti li quddiemha gew prodotti l-provi u semghet prima mano dawn il-provi.

Il-Bord, f'din il-kwistjoni, strah fuq l-apprezzament tal-periti assenjati biex jassistu lil gudikant fil-Bord fuq kwistjonijiet teknici fejn waslu ghal konkluzzjoni illi l-kundizzjoni hazina tas-soqfa

kienet ir-rizultat principalment ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni biex b’hekk wassal ghal perkolazzjoni ta’ ilma mis-soqfa, li f’post antik bhal dan kien aktar suxxettibbli ghal hsarat. Irrizultalhom ukoll li fuq saqaf partikolari sahansitra kiber il-haxix u sar thallib ricenti mhux skond is-sengha u l-arti.

Il-Bord hu munit b’esperti teknici precizament biex jevalwaw il-kwistjonijiet ta’ natura teknika li jistghu jghinu lil gudikant biex jiddeciedi dwar l-entita u natura tal-hsara u l-kawza prossima tal-hsara.

Il-Bord iddecieda u dan gustament fl-opinjoni tal-Qorti, illi l-hsara ma kinitx wahda negligibbli izda wahda qawwija li ma tistax tigi injorata u tmur kontra l-precetti tal-ligi f’dak li hu l-obbligu tal-inkwilin.

Il-Qorti ma tqis ta’ piz serju li l-appellant tiggustifika ruhha billi tissottometti illi fil-mori tal-kawza saru xi tiswijiet f’uhud mill-bjut. Il-hsara saret qabel il-kawza u z-zmien li fih irid jigi deciz jekk l-appellanti ottemperatx ruhha mal-obbligi legali taghha hu z-zmien li fih saret il-kawza mhux wara. Daqstant iehor, l-maltempata tal-2003 li tinsisti dwarha l-appellanti jista’ jkun li aggravat l-istat tas-soqfa pero l-hsara kienet preezistenti l-maltempata u kawzata b’nuqqas ta’ manutenzjoni u mhux biz-zmien kif allegat.

Hu fallaci l-argument tal-appellant illi kien l-obbligu tal-appellati li jzommu l-fond fi stat tajjeb u li kienet l-appellant illi nfurmathom bil-hsara wara l-maltempata tal-2003. Dan l-argument kien ikun rilevanti li kieku l-hsara li sehhet kienet pruvata bhala attritwibbli ghal maltempata izda dan ma giex pruvat mill-appellant u jmur kontra r-rapport tal-periti teknici tal-Bord. Lanqas ma hu minnu illi l-appellati ma ressqux il-prova li l-hsara sehhet b’nuqqas ta’ manutenzjoni. Dan gie allegat mill-bidu mill-appellati, gew prodotti provi ex parte pero aktar minn hekk l-periti teknici tal-Bord waslu ghall-istess konkluzzjoni.

Ghalhekk l-appell ta’ Maria Agius ma jisthoqqlux jigi milqugh.

Appell incidentali

Ghalkemm bic-cahda tal-appell principali, hu pjuttost akkademiku l-appell incidentali tal-appellati, hu dovuruz li jigi sindikat.

L-appellati jressqu bhala aggravju s-segwenti:

1. Il-Bord naqas li japprezza sew il-fatti li wasluh jiddeciedi illi l-appellant ma kinitx irrilaxxjat il-fond li jwassal ghan-non uzu tal-istess fond, fosthom il-konsiderazzjoni li ma saritx prova almenu cirkostanzjali ta' xi animu ta' rilaxx tal-fond da parti tal-intimata meta l-prova tal-electrician, mhux kuntradatta, turi illi mill-1994 il-quddiem, il-kontijiet tad-dawl kienu tant baxxi anki ghal persuna li tghix wahedha, u dwar dan il-Bord naqas li jaghtih konsiderazzjoni xierqa.

L-istess jinghad ghal uhud mix-xiehda ta' whud mill-appellati li sostnew li l-appellant ma kinitx tersaq lejn il-fond u dawn ix-xhieda kienu jirrisjedu faccata tal-fond in kwistjoni. In oltre l-fond thalla fi stat ta' zdingar li jindika li l-appellant kienet abbandunat il-fond u ma gietx kostretta tallontana ruhha minnu. L-animu f'dawn ic-cirkostanzi mhux ta' relevanza meta l-fatti jippruvaw non uzu volontarju, billi ex admissis l-istess appellant tammetti li mill-1994 ma kinitx torqod fil-fond izda ghand bintha.

Il-Qorti tqis illi fil-gusrisprudenza non uzu jekkwivali ghal bdil ta' destinazzjoni tal-fond. F'dan il-kaz il-fond kien adebit bhala residenza ordinarja tal-appellant. Jirrizulta li sal-1994 hi kienet tghix fih kontinwament sakemm miet zewgha meta hi bdiet torqod kuljum ghand bintha. Hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet jekk fil-fatt matul il-gurnata kinitx tkun fih jew le.

Fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd** (App Inf 01/12/2004), il-Qorti irriteniet hekk:

> huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond iddestinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-Laurent li "*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone*". Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XXXVI**

> **P I p 141** u **Vol. XLV P I p 196**; Cionostante din l-affermazzjoni, gie b'danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f'kull kaz, ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ("**Rocco Caruana -vs- Albert Cauchi**", Appell, 6 ta' Dicembru 1968). Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, *inter alia*, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi talprincipju" ("**Edmund Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit**", Appell, 16 ta' Dicembru 1968);

Dan hu dak li kellu josserva l-Bord li Jirregola il-Kera fid-deliberazzjoni tieghu fuq il-kwistjoni. Jinghad pero illi bhal kaz tal-hsarat, l-apprezzament tal-fatti u l-piz li jaghtihom u li jwasslu lil gudikant ghal decizjoni hi wahda li taghti certa diskrezzjoni ta' azzjoni lil gudikant li ma ghandhiex kapriciozament jew soggettivament tigi mibdula jew skartata minn din il-Qorti.

Il-Bord li Jirregola l-Kera abbracja gurisprudenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Gunju 2001 fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** li qalet hekk:

> Hija hawn rilevanti l-gurisprudenza tista' tghid pacifika in materja li tistabilixxi l-principju li meta persuna anzjana tmur tghix ma' uliedha jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta' uzu seta' jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni propju ghaliex ma setghax jigi eskluz illi l-inkwilin jsib ruhu f'cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat ghax ma jkunx ghadu possibbli ghalih li jibqa' joqghod jew mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'ohra.

Din id-decizjoni tkompli tamplifika fuq din il-kwistjoni pero dak li hu rilevanti hu li l-punt ta' partenza tal-Bord kien precizament dan cioe li dar ta' abitazzjoni ma titlifx l-iskop taghha jekk l-inkwilin perjodikament ikun qed jorqod banda ohra minhabba c-cirkostanzi tieghu, dment li tibqa' l-prova li l-inkwilin ma abbandunax il-fond b'mod li jista' jitqies permanenti jew indefinitivament. Il-kwistjoni ghalhekk tirrisolvi ruhha dwar il-prova ta' dan ghax oggettivament din il-Qorti ma tistax tissindaka l-operat tal-Bord fuq il-kwistjoni legali li minnha jiskatta d-dritt jew it- telfien tieghu.

Il-Bord qies diversi fatturi cioe n-nuqqas tal-appellati li, jekk dehrilhom li kien hemm bdil ta' uzu, damu ghaxar snin ma hadu azzjoni meta tnejn mill-appellati keinu joqghodu faccata u setghu kienu konsapevoli ta' dak li skond huma kien qed jigri cioe l-abbandun totali tal-fond mikri. Il-Bord ukoll ma sabx aktar konvincenti l-prova tal-appellati dwar in-nuqqas ta' uzu minn dak tal-appellanti li kienet tmur kuljum fid-dar matul il-jum. Il-Bord ukoll irrikonoxxa l-fatt li l-appellant xorta ppruvat tottjeni fondi biex issewwi l-hsara fis-soqfa li juri l-animu li tibqa' fil-fond. Ma hux ezatt l-argument tal-appellati f'dan ir-rigward li n-non uzu jirrizulta mill-fatt tal-inabitabilita tal-fond peress li ma jirrizultax li l-fond kollu hu perikolanti izda biss parti minnu.

Meta wizen il-provi, il-Bord dehrlu illi l-appellant iggustifikat ruhha fl-uzu regolari tal-fond billi tircevi l-posta hemm, issajjar hemm u taghmel kollox hi inkluz xiri mill-grocer.

Hu minnu illi l-Bord ma iddeliberax fuq ix-xhieda tal-electrician li skond hu, il-kont tad-dawl ma kienx verosimili li persuna qed tghix wahedha. Dar pero, fl-opinjoni tal-Qorti, kien arguemnt wiehed biss imressaq mill-appellati u l-Bord wizen il-provi kollha prodotti. Din il-Qorti tqis illi l-prova tal-electrician hi biss opinjoni u mhux mehuda fil-perspettiva ta' mara anzjana wahedha li qed tokkupa fond matul il-gurnata fil-hin tad-dawl u fejn allura l-uzu elettriku hu kommisurat mic-cirkostanzi partikolari tal-persuna.

Il-Bord ikkonsidra l-intenzjoni tal-appellant li tibqa' tuza l-fond bhala fond residenzjali, mhux kif allegat mill-appellati bhala kwistjoni purament akkamedika jew soggettiva, izda minn gbir tal-fatti ippruvati li fl-opinjoni tal-Bord ma jwasluhx biex jikkonkludi li l-appellant ma kinitx qed tuza l-fond, ergo l-bdil ta' distinazzjoni.

Ghalhekk fuq bazi gurisprudenzjali u fattwali, din il-Qorti tqis illi l-appel incidentali tal-appellati jisthoqqlu jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-appell tal-appellanti Maria Agius, u tichad l-appell incidentali tal-appellati George Agius et, tikkonferna d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-4 ta’ Ottubru 2012 bit-terminu ta’ zgumbrament impost mill-Bord jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza tal-Qorti, bl-ispejjez tal-Bord li Jirregola l-Kera u tal-appell jigu sopportati mill-appellanti, u l-ispejjez tal-appell incidentali jigu sopportati mill-appellati.

< Sentenza Finali >

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