Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 535/2010

Paul Cassar (K.I. 142757M) u martu Mary (K.I. 822256M), rispettivament għal kull interess li jista' ikollhom **(appellati)**

vs

Charles Galea (K.I. 715460M) **(appellant)** **u Dr. Charles Vella Zarb (K.I. 239983)**

28 ta' Frar, 2017

Dan hu appell ta' wieħed mill-konvenuti, Charles Galea mis-sentenza tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar, tal-15 ta' Mejju, 2014.

Fis-sentenza intqal:

"Dan il-każ jirrigwarda talba għal ħlas ta' telf ta' qliegħ minn kirja li tilef l-attur minħabba xogħolijiet li għamlu l-konvenuti. Mir-ritratti jidher illi x-xogħlijiet tal-konvenuti ħolqu biżżejjed inkonvenjent sabiex it-tenant tal-attur jitlaq mil-post. Li ma kienx hemm provi biżżejjed kien dwar iż-żmien li dam dan l-inkonvenjent. L-attur qed jitlob ta' sitt xhur waqt illi l-konvenuti jgħidu madwar erbgħa xhur.

It-Tribunal għalhekk b'ekwita jaqta u jiddeċidi billi jilqa' it-talbiet attriċi pero limitatment għal ammont ta' elf u mitejn ewro (€1,200) liema ammont għandu jitħallas konġuntivament mill-konvenuti lil attur bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti."

Mis-sentenza appella l-konvenut Galea. L-aggravju hu:

"Illi bir-rispett kollu lejn l-istess Tribunal, l-esponenti ma jistax jifhem kif l-istess Tribunal wasal ghal din il-konklużjoni meta kien l-istess esponenti illi avża minn qabel lir-rikorrenti bix-xogħlijiet li kienu ser isiru.

Illi kien l-istess esponenti li daħal fi ftehim mar-rikorrenti proprju biex tiġi evitata li jsir kawża bħal dik odjerna.

Illi fl-istess ftehim, l-istess rikorrenti kien ftiehem li l-istess post (tar-rikorrenti) jinżamm vojt sakemm jsiru x-xogħlijiet idoneji.

Illi kien l-istess rikorrenti li minkejja l-ftehim bil-miktub li kien hemm bejn il-partijiet xorta kera l-fond meta kien jaf eżattament li kienu ser jsiru x-xogħlijiet.

Illi fiċ-ċirkostanzi jekk kien hemm bżonn li jiġi applikat il-prinċipju ta' ekwita', żgur li kellu jiġi applikat fil-konfront tal-istess esponenti, u żgur mhux fil-konfront tal-istess rikorrenti fit-talba, meta dan tal-aħħar jkun jista' jagħmel x-xoghlijiet neċessarji".

L-appellati wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud.

Konsiderazzjoni.

Fir-risposta l-atturi semmew il-fatt li fl-okkju tar-rikors tal-appell ma saritx riferenza ghall-attrici Mary Cassar. Pero' dan in-nuqqas mhu ta' ebda konsegwenza. In vista ta' dak li jingħad fl-artikolu 175(2) tal-Kap. 12[1] il-qorti tordna korrezzjoni fis-sens li wara l-istem Paul Cassar għandu jiżdied, *"u martu Mary Cassar"*.

Il-kontestazzjoni fil-mertu, hi dwar l-allegat ftehim bejn l-atturi u l-konvenuti, li bih l-appartament numru 2 kellu jinżamm vojt sakemm jitlesta x-xogħol ta' bini.

Kif spjegat il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Superjuri)[2]:

"Din il-Qorti tibda billi tosserva li hija prassi ormai stabbilita li fin-nuqqas ta' provi li juru li tezisti raġuni jew raġunijiet serji u gravi biżżejjed li jiddettaw mod ieħor, din il-Qorti tat-tieni grad kemm jista' jkun ma tiddisturbax dak l-apprezzament u evalwazzjoni tal-provi li jkunu saru mill-ewwel Qorti, u li, allura, tkun qegħda fl-aħjar qagħda li tisma', tikkontrolla u tevalwa l-istess provi u xhieda prodotta u mismugħa quddiemha. Illi, fit-tieni lok, imbagħad, minn eżami akkurat tal-provi akkwiżiti, din il-Qorti ma jidhrilhiex li kien hemm xi apprezzament zbaljat jew xi konkluzzjoni erroneja min-naħa tal-ewwel Qorti. Huwa minnu li kemm fix-xhieda mogħtija min-naħa u kemm min-naħa opposta din il-Qorti tintravedi ċerti lakuni u amneżiji konvenjenti imma fl-istess waqt hemm provi adegwati u suffiċjenti li jindikaw li għandha tipprevali l-verjżoni tal-fatti kif premessi mill-attriċi appellata."

Il-Qorti f'dan il-każ tosserva li dwar it-teżi li kien hemm ftehim li l-proprjeta ma tinkeriex waqt li jkun għaddej ix-xogħol, m'hemmx provi ċari. L-appellant ma xehedx li kien hemm xi ftehim f'dak is-sens. Anzi mid-dokument OL7 li ppreżenta a fol. 81, fejn hemm elenkat x'riedu is-sidien, waħda mill-kondizzjonijiet kienet: ***"12. Not to obstruct common entrance during construction period."*** L-appellant xehed, *"Jien ngħid ukoll illi l-kundizzjonijiet illi ġew mitluba mill-flat one u l-flat two,* ***aħna konna osservajnihom u obdejnihom kollha****.*

---

[1] *"**175.** (2) Kull qorti fi grad ta' appell tista' wkoll tordna jew tippermetti, f'kull żmien sas-sentenza, li jissewwa kull żball fir-rikors li bihom ikun tressaq l-appell jew fit-tweġiba, kif ukoll kull żball fl-isem tal-qorti li tkun tat is-sentenza appellata, jew f'dak tal-partijiet, jew fil-kwalità li fiha huma jidhru, jew fid-data tas-sentenza appellata......".*

[2] Qorti tal-Appell (Kompetenza Superjuri) tal-27 ta' April, 2001, Cit. Nru. 304/97 GV fl-ismijiet **Laura u Francis konjuġi Seguna vs Francis u Elizabeth konjuġi Mallia**.

Dawn il-kundizzjonijiet jinsabu f'dok OL7". Dan id-dokument juri li l-atturi riedu li jibqa' jkun hemm aċċess għall-appartament tagħhom. Din hi prova kontra t-teżi li kien hemm xi qbil li l-fond ma jibqax jintuża waqt li għaddejjin ix-xogħlijiet. Il-fatt li l-appellati ma ħolqux ostakoli sabiex isiru x-xogħlijiet, ma jfissirx li kien hemm ftehim li ma jikrux l-appartament tagħhom. Inoltre, Dok. OL8 (fol. 82) jelenka biss ix-xogħolijiet li kellhom isiru għas-spejjeż tal-konvenuti, u ma jistax jitqies bħala ftehim li l-atturi ma kinux ser jużaw il-fond tagħhom diment li jkunu għaddejjin ix-xogħolijiet.

Jirriżulta li bi skrittura privata tal-1 ta' Ottubru, 2009 l-atturi kienu krew il-fond tagħhom lil ċertu Owen Liddell, għall-perjodu ta' sena u b'kera ta' 260 kull xahar. L-attur xehed li dak iż-żmien ix-xogħol kien għadu ma bediex. Fatt konfermat minn Liddell. Il-konvenuti stess ippreżentaw riċevuti ta' pagamenti lill-kuntrattur, u l-ewwel riċevuta għandha d-data tal-20 ta' Ottubru, 2009. Minn dak li xehed l-inkwilin u r-ritratti preżentati, hu evidenti li ma baqax possibbli li jibqa' jagħmel użu mill-fond. Saħansitra Joseph Vella Zarb, missier wieħed mill-konvenuti, xehed li wieħed mill-inkwilini li lilu kien jikri l-appartament numru 4, ħadu jgħix id-dar għandu. Dan ix-xhud qal, *"Mistoqsi t-tenant ta' dan il-flat in kwistjoni kemm dam barra minn dan il-post, jiena niftakar illi kien ħareġ fil-Milied tal-elfejn u disgħa (2009) pero sal-ewwel (1) ta' April, 2010 kien daħal fil-post peress illi naf illi kienu twaħħlu l-meters dakinhar"*. Żied li l-inkwilin ħareġ mill-fond minħabba t-trabijiet u l-ħmieġ. Fatti li jikkonfermaw li l-inkwilin Liddell ma' telaqx mill-fond b'kapriċċ.

Il-konvenuti kellhom dmir li biex iwettqu l-proġett ma joħolqux inkonvenjent lis-sidien l-oħra. Li hu żgur hu li sa mill-bidunett li bdew ix-xogħlijiet, dan l-obbligu ma ġiex rispettat. Tant hu hekk li kif beda x-xogħol, tista' tgħid mill-ewwel saret ħsara fil-fond tal-atturi (ara deposizzjoni ta' Liddell u l-ewwel żewġ ritratti a fol. 17). Dan apparti li hemm ukoll ritratti li juru f'liema stat spiċċat il-bitħa tal-atturi (fol. 18-19). L-aġir tal-appellant u sieħbu wassal sabiex l-appellat sofra telf ta' qliegħ minħabba li l-inkwilin bir-raġun telaq mill-fond. Għaldaqstant, l-appellat kellu jedd iħarrek lill-appellant u lill-konvenut l-ieħor.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellant Galea.
Anthony Ellul.