Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 4/2009AE

**Emanuel Vella, direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta Emarit Developments Limited, Nazzareno Bartolo u martu Bridgette Bartolo u Renald Galea (appellanti)**

**Vs**

**Maria Garett (appellata)**

28 ta' Marzu, 2017.

1. Ir-rikorrenti harrku lill-intimata quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn talbu l-awtorizazzjoni sabiex jiehu lura l-pussess tal-fond 208, Main Street, Mosta mikri lill-intimata ghar-ragun li:

   *"l-fond jinsab fi stat dilapidat u zdingat stante li l-istess intimata naqset mill-obbligi li taghmel manutenzjoni regolari tant li qieghda ssir hsara fil-fond u jista' jkun hemm periklu anki ghall-fondi sottoposti u adjacenti. Illi l-kundizzjoni hazina u perikoluza tal-fond johrog car mir-rapport tal-Perit tal-Gvern li ghamel spezzjoni fil-fond u qal li s-saqaf tal-fond hu kkundannat, liema rapport sar wara spezzjoni tal-fond".*

2. B'sentenza tal-25 ta' Mejju, 2015 il-Bord cahad it-talba.

3. Ir-rikorrenti appellaw. L-aggravji huma:

   i. Il-Bord skarta l-principju li fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej ircieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb (artikolu 1560 tal-Kap. 12).
   ii. Il-Bord injora l-konkluzjonijiet tal-periti teknici.
   iii. Mis-sentenza hu evidenti li l-Bord ikkunsidra fatti li m'humiex rilevanti.

4. L-intimata wiegbet u tat ir-ragunijiet ghalfejn l-appell kellu jigi michud.

5. **<u>Fatti.</u>**

   i. L-intimata tikri l-fond oggett tal-kawza, li fil-11 ta' Gunju 1973 gie rekwizizzjonat u sussegwentement kien derekwizizzjonat (fol. 10).
   ii. B'kuntratt tal-5 ta' Ottubru, 2007 (fol. 30), ir-rikorrenti xtraw il-fond oggett tal-kawza.
   iii. B'ittra datata 24 ta' Lulju, 2008 (fol. 36), ir-rikorrenti nterpellaw lill-intimata sabiex tohrog mill-fond ghaliex is-soqfa tieghu kienu kundannati.

iv. L-intimata wiegbet b'ittra legali tat-28 ta' Lulju, 2008 (fol. 37) fejn infurmat lis-sidien il-kera li, *"(.....) sejra tiehu hsieb hi dwar dak allegat fuq hsarat fil-fond"*.

v. Fil-25 ta' Lulju, 2008 ir-rikorrenti pprezentaw ittra ufficjali kontra l-intimata (fol. 82) fejn ghamlu riferenza ghall-hsara fis-soqfa u sabiex tizgombra mill-fond.

vi. Fl-1 ta' Awissu 2008 l-intimata applikat mal-Awtorita tad-Djar sabiex tinghata ghajnuna finanzjarja biex taghmel tiswija fil-fond. Ix-xoghol li kien hemm bzonn li jsir jinsab elenkat f'rapport li hejja l-perit inkarigat mill-istess Awtorita (fol. 62). Dan kien jinkludi tibdil ta' soqfa, sistema gdida ta' dawl u ilma, madum tal-art gdid, kamra tal-banju gdida u tiswija f'bibien u twieqi u gallarija. L-istima kienet ta' €13,712.61 li minnhom l-Awtorita kienet thallas is-somma ta' €11,914.97.

vii. Fl-1 ta' Settembru 2008, l-Awtorita awtorizzat li jsir ix-xoghol. Dakinhar stess, b'ittra legali ohra (fol. 38) l-intimata nfurmat lir-rikorrenti li kienet ser tgharrafhom bid-data meta jkunu jistghu jmorru jaraw ix-xogholijiet li saru fil-fond.

viii. L-istess perit ta' Awtorita, mar darbtejn fil-fond biex jara x-xoghol li sar fil-fond, u kkonferma li sar u kien skont is-sengha u l-arti. Skont il-perit l-ahhar access kien sar fis-17 ta' Gunju, 2011 (fol. 117).

ix. L-ahhar kera li accettaw sidien il-kera kienet ghall-perjodu Frar 2008 sa Frar 2009 (ara ricevuta a fol. 84).

x. Fit-28 ta' Jannar, 2009 ir-rikorrenti pprezentaw il-kawza.

6. **<u>Konsiderazzjoni.</u>**

Wara li l-qorti qrat l-atti tosserva:

- Wahda mir-ragunijiet ghalfejn sid il-kera jista' jitlob ir-ripreza ta' fond mikri, hu meta l-inkwilin ikun ghamel **<u>hsara hafna fil-fond</u>** (artikolu 9(a) tal-Kap. 69). Id-danni fil-fond iridu jkunu gravi sabiex tintlaqa' talba ta' zgumbrament bazata fuq din il-kawzali. Kif intqal minn din il-qorti fis-sentenza **Frances Cassar vs B & M Supplies Limited** tal-1 ta' Dicembru 2004:

  *"Issokta ghalhekk jinghad f'din l-istess decizjoni[1] illi mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat";*

  *Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …" (Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211);*

[1] **Elizabeth Darmanin vs Rev. Kan. Anton Galea et**, Qorti tal-Appell, 24 ta' April, 1998.

*Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu" (Kollez. Vol. XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996".*

- Kemm mill-ittra legali u ittra ufficjali li pprezentaw ir-rikorrenti, hu evidenti li l-ilment taghhom kien dwar is-soqfa tal-fond. Dan jirrizulta wkoll mir-rikors promotur fejn iddikjaraw li wara spezzjon li saret minn perit tal-Gvern, kien irrizulta li: *"(.....) s-saqaf tal-fond hu kkundannat.....".*

- Dwar dak li xehedet l-intimata fir-rigward tal-kundizzjoni tal-fond fid-data li dahlet tghix fih, ir-rikorrenti qalu li: *"Fil-fatt l-uniku ndikazzjoni fuq l-allegat stat hazin tal-post f'dak iz-zmien kien l-affidavit tal-istess Maria Garett li qalet li x-xorok tal-kamra l-kbira ta' fuq kienu miksurin u ma kienx anqas f'kundizzjoni tajjeb".* Il-qorti hi tal-fehma li l-Bord kellu kull dritt jemmen lill-intimata li meta dahlet tghix fil-fond, kien hemm diga' hsara fil-fond u ma kienx jinsab f'kundizzjoni tajba. Ma tressqet l-ebda prova kuntrarja da parti tar-rikorrenti. Wara kollox il-presunzjoni stabbilita mill-artikolu 1560 tal-Kodici Civili, hi *juris tantum*. Sahansitra lill-intimata lanqas ma sarilha kontro-ezami. Dan apparti li kien hemm ix-xhieda wkoll ta' Lorraine Abdullah Garett, bint l-intimata li kkoraborat il-verzjoni li tat ommha. Ghalkemm jidher li din ix-xhud kienet ghadha tifla zghira meta l-familja dahlu jghixu fil-fond, il-qorti fehmet li kienet trabbiet fil-fond u ghalhekk maz-zmien zgur li kienet taf u setat tapprezza f'liema kundizzjoni kien il-fond.

- Il-membri teknici nkarigati mill-Bord ma qalux li fil-fond hemm hafna hsara, izda li:

*"1. In-nuqqas ta' manutenzjoni f'dan il-fond tezisti u kienet tezisti.*
*2. Nuqqas ta' manutenzjoni interna tidher sew fin-nuqqas ta' dekorazzjoni fil-hitan u fl-aperturi tal-injam tal-fond u partikolarment fil-gallarija tal-injam.*
*3. Li, il-hsarat ta' deterjorazzjoni fil-hitan tal-bitha huma konsegwenza in parti ta' dan, kif ukoll, pero' dovuti ghall-fatt illi l-fond huwa pjuttost antik, u l-gebla fuq barra biz-zmien specjalment fil-btiehi tkun suggetta ghal din id-deterjorazzjoni. Dan jidher ukoll fi qsim ta' gebel madwar twieqi li jaghtu ghall-bitha li xpakkaw minhabba s-sadid li trabba fil-hadid tal-grada ta' sigurta, fejn hi mdahhla fil-gebel.*
*4. Jirrizulta, mill-ispezzjoni u milli ntqal lill-Membri Teknici, li t-travi tal-maggior parti tas-soqfa, li kienu tal-hadid, fis-sular ta' fuq kienu msaddin sew, tant illi kellhom jinbidlu. Dan kien dovut ghall-fatt li kienu mirduma fis-soqfa, u ghalhekk, kienu suggetti li jsaddu aktar, partikolarment jekk il-bjut ma kinux mizmuma fi stat tajjeb matul iz-zmien.*
*5. Sinjal iehor li l-bjut xorbu xi ilma tax-xita jidher fis-saqaf tal-kamra C1 li ghandha x-xorok tal-gebel umdi u qed ifarfru z-zebgha minn fuqhom".*

Mehmuza mar-rapport hemm hdax-il ritratt. Minnhom il-qorti zgur li ma tistax tikkonkludi li jaghtu prova l-inkwilina ghamlet hsara hafna fil-fond. Prova li kellha ssir minn sidien il-kera. Mir-rapport tal-periti teknici dak li

jirrizulta hu mhux hsara li tista' tigi kwalifikata bhala gravi izda pjuttost htiega ta' manutenzjoni, li facilment tista' ssir u li m'ghandhiex twassal ghas-sanzjoni estrema ta' zgumbrament.

- Mill-provi rrizulta li hekk kif saret l-ewwel interpellazzjoni dwar is-soqfa (ittra legali tal-24 ta' Lulju, 2008), l-intimata ma baqghetx passiva izda fil-pront hadet l-inizjattiva billi fil-bidu ta' Awissu 2008 applikat mal-Awtorita tad-Djar sabiex tinghata ghajnuna finanzjarja fir-rigward ta' xoghlijiet li kien hemm bzonn li jsiru fil-fond, fosthom is-soqfa. Dan kien qabel ir-rikorrenti pprezentaw il-kawza, u f'perjodu li dwaru s-sidien kienu accettaw il-kera minghand l-intimata. L-intimata kienet ukoll infurmat lis-sidien li kienet ser tiehu hsieb li jsir ix-xoghol. Minn hemm l-intimata pprocediet sabiex tibdel is-soqfa wara li kien hemm konferma mill-Awtorita' li l-ghajnuna finanzjarja kienet ser tinghata. Mehud in konsiderazzjoni dawn ic-cirkostanzi, il-fatt li x-xoghol jidher li beda ftit wara li giet prezentata l-kawza[2] m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghall-intimata. Fil-fatt mill-provi rrizulta li l-hsara li kien hemm fis-soqfa giet rimedjata billi nbidlu.

- F'kull kaz ghal dak li jirrigwarda l-hsara li kien hemm fis-soqfa u li nbidlu mill-intimata, il-perit Felix Sciberras xehed li l-ewwel darba li mar fil-post, kien ikkonstata li ***"(….) is-soqfa kienu waslu <u>minhabba l-klima iebsa ta' Malta</u>…."*** (fol. 116). Il-qorti hi tal-fehma li l-periti teknici ma kinux fl-ahjar posizzjoni li jirrelataw dwar il-hsara li kien hemm fis-soqfa gialadarba fid-data tal-access is-soqfa kienu diga' nbidlu filwaqt li l-perit Sciberras kien mar fil-post u ezamina s-soqfa. Ghal dak li jirrigwarda l-kamra tal-banju u l-madum, il-perit Sciberras xehed li, *"(….) kellha bzonn tinbidel minhabba wear and tear u l-istess il-madum"* (fol. 116). Ghalhekk dan zgur ma kienx kaz ta' hsara hafna li saret mill-inkwilin.

**Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.**

Anthony Ellul.

[2] Minn dak li xehed Andrew Xuereb, ufficjal tal-Awtorita tad-Djar, il-qorti fehmet li sal-ahhar ta' Settembru 2009 is-soqfa kienu nbidlu (ara fol. 60).