MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta 6 ta' Marzu, 2020

Appell Inferjuri Numru: 24/2009/1 LM

Helen Camilleri (K.I. nru 505928M), Marianne Debono (K.I. nru 862052M), Josephine Bonello (K.I. nru 832753M), Antonia sive Tanya Spiteri (K.I. nru 635255M), Rita Debattista (K.I. nru 220657M), Mario Camilleri (K.I. nru 314761M)
(Appellati)

vs.

Domestic and Industrial Brush Company Limited (C273)
(Appellanta)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan hu appell magħmul mis-soċjetà intimata mis-sentenza mogħtija fis-17 ta' Ottubru, 2018, [minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'is-sentenza appellata'],

mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'il-Bord'], li permezz tagħha ddeċieda billi laqa' *"… it-talbiet tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu ta' żmien xahar mil-lum, bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' intimata."*

Fatti

2. Il-fatti ta' din il-kawża jirrigwardaw maħżen (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'il-fond') bin-numru 50 fi Triq il-Qasab, Birkirkara, li ilu bosta snin mikri mir-rikorrenti lis-soċjetà intimata. Sussegwenti għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fil-15 ta' Frar, 1993, fl-ismijiet **Herbert Conti għan-nom u in rappreżentanza ta' Domestic Brush Company Limited *vs.* John Camilleri**, ir-rikorrenti kienu sewwew is-saqaf ta' dan il-fond, iżda l-fond illum allegatament qed isofri minn diversi ħsarat konsiderevoli u mhux qed isir użu minnu.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwew il-proċeduri odjerni kontra s-soċjetà intimata permezz tal-preżentata ta' rikors quddiem il-Bord fejn talbu l-awtorizzazzjoni għar-ripreża tal-pussess tal-fond, u dan skont kull kundizzjoni li jidhirlu opportun, stante li s-soċjetà intimata (a) issullokat tali fond u/jew assenjat il-

kirja tiegħu mingħajr il-kunsens tagħhom; (b) biddlet id-destinazzjoni tiegħu wkoll mingħajr il-kunsens tagħhom; u (ċ) ikkawżat ħsarat inġenti fil-fond.

4. Is-soċjetà intimata ppreżentat ir-risposta tagħha fejn filwaqt li talbet lill-Bord sabiex jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż ukoll, ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet:

> *"1. Illi t-talba tar-rikorrenti hija għalkollox infondata fil-fatt u fid-dritt peress li l-esponenti la ssullokat u/jew assenjat il-kirja, la biddlet id-destinazzjoni u lanqas ikkawżat ħsarat inġenti kif allegat mir-rikorrenti fir-rikors promotur.*
>
> *2. Illi assolutament ma jeżistux l-estremi li trid il-Liġi għar-ripreża.*
>
> *3. Salvi jekk ikun il-każ eċċezzjonijiet ulterjuri."*

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-17 ta' Ottubru, 2018, il-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi fir-rigward tal-ewwel kawżali tas-sullokazzjoni r-rikorrenti Rita Debattista esebiet mal-affidavit taghha a folio 32 sa 40 tal-proċess sett ritratti li fuqhom hemm tabella li tgħid Herbert Conti & Associates, subsidiary Domestic Brush Co. Ltd.*
>
> *Hija esebiet ukoll żewġ sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera u tal-Qorti Ċivili Prim'Awla a folio 114 u 116 tal-proċess minn fejn jirriżulta li r-rikorrent f'dawk il-kawżi aġixxa għan-nom tas-soċjetà intimata u konsegwentement allura kien qed jirrikonoxxi li l-kirja hija tas-soċjetà intimata u mhux tiegħu personalment.*

Esebiet ukoll diversi korrispondenza, a folio 124 sa 133 tal-proċess, fejn ir-rikorrenti mill-ewwel oġġezzjonaw meta Hubert Conti prova jdawwar il-kirja fuq ismu u ma aċċettawx li joħorġu l-irċevuta fuq ismu għax il-kirja dejjem kienet issejjaħ lis-soċjetà intimata.

Illi però da parti tagħha s-soċjetà intimata esebiet il-kotba tal-irċevuti tal-kera oriġinali f'envelopp a folio 257 tal-proċess kif ukoll kopja tal-istess a folio 210 sa 244 tal-proċess, minn liema jirriżulta li l-irċevuti tal-kera mill-bidu nett tal-kirja kienu joħorġu f'isem "Herbert Conti and his associates". Konsegwentement ma jistax jingħad li s-soċjetà intimata ssullokat jew assenjat il-kirja lil Herbert Conti and Associates.

Għaldaqstant, din l-ewwel kawżali tas-sullokazzjoni tal-fond ma tinstabx pruvata u konsegwentament din il-kawżali qed tiġi miċħuda.

Illi fir-rigward tat-tieni kawżali u ċioé dik tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond ir-rikorrenti ġabu diversi xhieda li jgħidu li l-fond mertu tal-kawża ilhom snin ma jarawh miftuħ. Hekk xehdu Margaret Scerri a folio 17 tal-proċess, Emanuel Gauci a folio 18 tal-proċess, Marguerite Maria Carbone a folio 19 tal-proċess, June Berry a folio 20 tal-proċess, ir-rikorrenti nfisha Josephine Bonello a folio 21 tal-proċess, Anthony Galea a folio 22 tal-proċess, John B. Calleja a folio 23 tal-proċess, u Mario Debattista a folio 24 tal-proċess. Dawn l-istess xhieda in kontro-eżami a folio 253 sa 256 aktar sostnew u saħħew ix-xhieda tagħhom li l-fond huwa abbandunat u mhux qed jintuża.

Illi r-rikorrenti Rita Debattista wkoll xehdet a folio 32 tal-proċess illi l-fond ilu snin magħluq u abbandunat. Hija esebiet ukoll sett ta' ritratti markati RB1 sa RB8 sabiex turi li l-fond jinsab ukoll abbandunat u ilu snin ma ssir manutenzjoni fih.

Illi fir-rigward ta' din il-kawżali u ċioé dik tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond, apparti l-istess xhieda mogħtija mir-rikorrenti u mix-xhieda fuq indikati, hija rilevanti wkoll ix-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-Water Services Corporation a folio 53 tal-proċess u d-dokumenti esebiti minnu a folio 55 sa 85 tal-proċess, minn fejn jirriżulta li l-fond kien qed jinżamm magħluq regolarment. Fil-fatt għal snin bejn l-2002 u l-2011 kienu qed joħorġu biss stimi u l-meter inqara biss darba matul dawn is-snin u ċioé fl-2004. Jgħid ukoll illi wara dik il-qari, l-istejjem qed joħorgu biss fuq il-kera ta' l-arloġġi.

Illi dan il-fatt għalhekk jikkonferma ukoll in-non uso tal-imsemmi fond mis-soċjeta' intimata liema non uso kif ġia iddikjaraw f'diversi okkazjonijiet il-Qrati tagħna, jikkostitwixxi ukoll bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Illi f'dan ir-rigward ix-xhud Chris Abela, desk officer mar-Registru tal-Kumpanniji, a folio 86 tal-proċess xehed illi s-soċjetà intimata ilha ma ddaħħal accounts minn Marzu tal-1999 u l-aħħar annual return sa April 2011. Dan ukoll jindika li s-soċjetà intimata ma hiex qed tiffunzjona u m'għandhiex tmexxi n-negozju tagħha stante illi huwa fl-interess tagħha li tressaq dawn id-dokumenti kummerċjali lill-awtoritajiet għal kull perjodu tal-kummerċ tagħha.

Illi r-rapport tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord bir-ritratti annessi, a folio 293 sa 311 tal-proċess ukoll jikkonstata bħala stat ta' fatt illi l-fond ilu zmien twil ma jintuża u dan għad-diversi raġunijiet elenkati fir-rapport tagħhom.

Illi għalhekk it-tieni kawżali u ċioé dik tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond tinsab pruvata.

Illi fir-rigward tat-tielet kawżali u ċioé tal-ħsarat li ġarrab il-fond, ir-rikorrenti ressqu żewġ rapporti peritali bir-ritratti annessi mħejjija mill-Perit Ġorġ Ċilia, wieħed fit-23 ta' Mejju, 2008, a folio 27 sa 29 tal-proċess u l-ieħor fit-23 ta' Mejju, 2011, a folio 30 sa 31 tal-proċess. L-ewwel rapport sar kważi sena qabel ġiet istitwita l-kawża filwaqt li t-tieni rapport sar fil-mori tal-kawża. F'dawn ir-rapporti l-Perit jikkonstata diversi ħsarat bil-kawża prinċipali ta' tali ħsara jiddikjara li hija "lack of maintenance". Huwa rilevanti li minkejja li rinfaċċjata b'din il-kawża, s-soċjetà intimata ma esegwitx il-manutenzjoni meħtieġa tant li l-Perit ħareġ it-tieni rapport tiegħu li ukoll fih jikkonstata n-nuqqas ta' manutenzjoni għat-tieni darba u sentejn wara li ġiet istitwita l-kawża.

Il-Perit Ċilia kkonferma wkoll ir-rapport tiegħu bil-ġurament a folio 136 sa 138 tal-proċess.

Ir-rikorrenti Tanja Spiteri ossija Tania Camilleri xehdet permezz ta' affidavit a folio 96 sa 98 tal-proċess u esebiet sensiela ta' ritratti a folio 99 sa 113 tal-proċess. Jirriżulta mill-istess li saru xi xogħlijiet ta' tindif fl-imsemmi fond u nbidel il-bieb tal-imsemmi fond stante l-istat malandat tiegħu.

*Illi d-diretturi tas-soċjetà tagħhom fix-xhieda tagħhom a folio 145 sa 148 u a folio 152 sa 154 tal-proċess jaċċettaw li l-istat ta' fatt tal-fond mertu tal-kawża kien malandat, tant li Hubert Conti jgħid: "…*naqbel li dan kien l-istat qabel irranġajnieh…". *Filwaqt illi Claudette Vella tgħid:* "Nikkonferma li fil-fond in kwistjoni hemm ħsara fis-saqaf li tinsab fuq ġewwa nett tal-fondi hemm ħsara fix-xorok u t-travi.".

Illi r-rapport tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord bir-ritratti annessi, a folio 293 sa 311 tal-proċess ukoll jikkonstataw bħala stat ta' fatt illi l-fond ma huwiex mantnut tajjeb u ġarrab diversi ħsarat u dan għad-diversi raġunijiet elenkati fir-rapport tagħhom.

Illi għalhekk din it-tielet kawżali tal-ħsarat li ġarrab il-fond tinsab ukoll pruvata."

L-Appell

6. Is-soċjetà intimata ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-6 ta' Novembru, 2018, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex *"… tvarja s-sentenza sudetta u konsegwentement*:

i) *tikkonferma s-sentenza fejn din il-Bord ċaħad it-talba attriċi fir-rigward tal-kawżali tas-sullokazzjoni;*

ii) *tħassarha, tirrevokaha u tikkanċellaha fejn il-Bord laqa' talba attriċi fir-rigward tal-kawżali tal-bdil fid-destinazzjoni u tal-ħsarat fil-fond u konsegwentement laqa' t-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond u għall-fini ta' żgumbrament iffissa terminu ta' żmien xahar mil-lum, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata.*

iii) *U konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti filwaqt li tilqa' in toto l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta appellanti.*

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti appellati.".

7. L-appellanta tgħid li tħoss ruħha aggravata bid-deċizjoni tal-Bord għaliex: (i) dan ma apprezzax il-provi tagħha fir-rigward tal-kawżali tal-bdil fid-destinazzjoni; (ii) il-provi tagħha jxejnu l-kawżali tal-bdil ta' destinazzjoni; (iii) l-imsemmi Bord naqas li jikkunsidra l-provi u s-sottomissjonijiet legali u dawk ġurisprudenzjali mressqa minnha fir-rigward tal-kawżali tal-allegat ħsarat; u (iv) l-istess provi u ġurisprudenza jxejnu dik il-kawżali.

Ir-risposta tal-appell

8. Fir-risposta tal-appell ir-rikorrenti jissottomettu li s-soċjetà intimata kienet qiegħda titlob li din il-Qorti tagħmel l-apprezzament tagħha tal-provi, iżda skont il-ġurisprudenza dan ma jistax isir għajr jekk il-qorti ta' reviżjoni tkun tal-fehma li l-ewwel qorti għamlet apprezzament manifestament żbaljat tal-provi sabiex b'hekk issir inġustizzja lejn xi parti. Iżda r-rikorrenti jgħidu li dan ma kienx il-każ hawnhekk.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-appell tas-soċjetà intimata, flimkien mar-risposta tar-rikorrenti, fid-dawl tas-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: *mankanza ta' apprezzament tal-provi tagħha dwar il-kawżali tal-bdil fid-destinazzjoni*

It-tieni aggravju: *il-provi tas-soċjetà intimata jinnewtralizzaw din il-kawżali*

10. Dawn iz-żewġ aggravji ser jiġu ttrattati flimkien stante li l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti huma l-istess. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju, is-soċjetà intimata tispjega li wara li l-Bord għamel riferiment għax-xhieda tal-atturi stess, għal dik tar-rappreżentant tal-Water Services Corporation u tar-Reġistru tal-Kumpanniji, kif ukoll għar-rapport tal-Periti Tekniċi, ikkonkluda li skont il-ġurisprudenza tagħna kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond minħabba n-*non uso* tiegħu. Hawnhekk is-soċjetà intimata tilmenta mill-fatt li dak il-Bord saħansitra ma għamel l-ebda riferiment għall-provi li ressqet hija stess dwar din il-kawżali. Tkompli tispjega li għalhekk il-Bord m'għamel l-ebda riferiment għax-xhieda tad-diretturi tagħha li spjegaw kif ix-xogħol tal-kumpannija kien inbidel skont l-eżigenzi tas-suq, u wkoll dik tal-awditur tagħha li spjega l-attività kummerċjali tagħha sena b'sena, kif ukoll kif evolva x-xogħol ta' manifattura tagħha. Dan esebixxa d-denunzji tal-VAT u l-*profit and loss accounts* tagħha. Skont is-soċjetà intimata, dan hu biżżejjed sabiex tiġi annullata dik il-parti tas-sentenza għaliex il-Bord kien marbut li jagħti raġuni għaliex kien qed jiskarta l-provi u t-teżi tagħha. Sabiex issostni din is-sottomissjoni tagħha, is-soċjetà intimata tagħmel riferiment għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Andrew Mifsud noe *vs.***

L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.[1] Minn hawn is-soċjetà intimata tgħaddi sabiex tispjega t-tieni aggravju tagħha. Tgħid, u dan mingħajr preġudizzju għall-ewwel aggravju tagħha, li kieku l-Bord eżamina sew il-provi tagħha kien jasal għall-konklużjoni li ma kien hemm l-ebda bidla fid-destinazzjoni tal-fond bħala riżultat ta' *non uso.* Għalkemm ir-rikorrenti allegaw li s-soċjetà intimata kienet naqset milli tagħmel użu mill-fond skont l-iskop li inkera ghalih, huma naqsu milli jressqu prova dwar x'kien proprju dan l-iskop u kif inbidel. Is-soċjetà intimata ssostni li l-fond kien u għadu jintuża u dan kif kien jirriżulta mix-xhieda tad-diretturi tagħha u dik tal-awditur tagħha. Min-naħa tagħha s-soċjetà intimata kienet esebiet ukoll il-ktieb tal-kera minn fejn jirriżulta l-iskop tal-kirja. Jekk il-fond ma kienx qed jinfetaħ kuljum, dan mhux għaliex ma kienx qed jintuża jew għaliex kien qed jintuża għal skop ħażin, u hawn tagħmel riferiment għax-xhieda tal-awditur tagħha. Dwar il-prova neċessarja sabiex jigi stabbilit l-użu tal-fond bħala maħżen, tiċċita silta mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Anna Galea pro et noe *vs.* Agricultural Co-Operative Limited**.[2]

11. Min-naħa tagħhom ir-rikorrenti jsostnu li għall-kuntrarju, sewwa għamel il-Bord meta ikkonkluda li l-verżjoni tagħhom kienet ikkoraborata mill-provi u l-Bord kellu neċessarjament jilqa' t-talbiet tagħhom.

---

[1] 29.11.2012.
[2] 24.05.2006.

12. Huwa proprju minnu li l-Bord straħ fuq ix-xhieda mressqa mir-rikorrenti. Fis-sentenza appellata l-Bord jagħmel riferiment dirett għal dik il-parti rilevanti mix-xhieda ta' Margaret Scerri, Emanuel Gauci, Marguerite Maria Carbone, June Berry, Josephine Bonello, Anthony Galea, John B. Calleja, Mario Debattista u Rita Debattista, fejn dawn qalu li kien ilu snin ma jaraw miftuħ il-fond. Jgħidu saħansitra li fil-kontroeżami tagħhom huma reġgħu sostnew li l-fond jinstab abbandunat u ma kienx qed jintuża. Il-Bord għamel riferiment partikolarment għax-xhieda ta' Rita Debattista li esebiet diversi ritratti li ġew mmarkati RB1 sa RB8, evidenza tal-abbandun tal-fond u tan-nuqqas ta' manutenzjoni. Il-Bord jagħmel ukoll aċċenn għax-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-WSC u d-dokumenti esebiti minnu u li minnhom seta' jikkonstata li l-fond kien qed jinżamm magħluq regolarment. B'hekk fil-fehma tal-Bord dan kien jikkonferma n-nuqqas ta' użu tal-fond u l-qrati tagħna diversi drabi rritenew li *non uso* jikkostitwixxi bidla fid-destinazzjoni. Hawn il-Bord żied jagħmel riferiment għax-xhieda tad-*desk officer* li jaħdem mar-Reġistru tal-Kumpanniji, fejn dan qal li s-soċjetà intimata kienet ilha sa minn Marzu tas-sena 1999 ma tippreżenta *accounts* u sa minn April tas-sena 2011 ma tippreżentax *annual return.* Fil-fehma tiegħu dan kien xhieda tal-fatt li s-soċjetà intimata ma kinetx qiegħda tiffunzjona. Fl-aħħar nett ukoll r-rapport u r-ritratti esebiti mill-Periti Tekniċi kienu juru li l-fond kien ilu żmien twil ma jintuża. B'hekk l-Bord iddeċieda li l-kawżali tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond kienet ġiet ippruvata.

13. Din il-Qorti ma tistax ma tikkondividix il-fehma tal-Bord. Il-provi kollha mressqa mir-rikorrenti huma ċari u ma jħallu l-ebda dubju lil din il-Qorti meta għal darb'oħra terġa' tgħarbilhom. Ix-xhieda ta' Margaret Scerri, Emanuel Gauci, Marguerite Carbone, June Berry, Josephine Bonello, John Callejja, Mario Debattista u Tania Spiteri, li xehdu permezz tal-*affidavit*[3]*,* kollha jgħidu li ilhom żmien twil sew ma jarawh miftuħ il-fond u saħansitra Margaret Scerri, Emanuel Gauci, Marguerite Carbone, June Berry Josephine Bonello jsostnu li dan hu abbandunat. Anthony Galea xehed ukoll li quddiemu jkun hemm ipparkeġġjati vetturi ta' nies li jgħixu fl-akkwati.

14. Imbagħad mix-xhieda[4] ta' Michael Buttigieg, li jispjega li jaħdem mal-WSC, iżda fil-preżent ma' ARMS Ltd., jirriżulta li l-aħħar darba li nqara l-*meter* kien fis-sena 2004 u allura l-kontijiet kienu qegħdin joħorġu fuq stimi. Dan jirriżulta mill-fatturi maħruġa lis-soċjetà intimata, li kopja tagħhom ix-xhud esebixxa bħala Dok. MB1.[5]

15. Rilevanti wkoll hija x-xhieda ta' Chris Abela, *desk officer* mar-Reġistru tal-Kumpanniji, li s-soċjetà intimata ilha sa minn Marzu tas-sena 1999 sabiex tippreżenta l-*accounts* tagħha u sa minn April tas-sena 2011 sabiex tippreżenta l-*annual return*.

---

[3] *A fol.* 17 sa 21 u *fol.* 23 u 96 tal-process.
[4] *A fol.* 53 tal-proċess.
[5] *A* fol. 55 sa 85 tal-proċess.

16. Iżda aktar rilevanti huma l-kopji[6] tad-denunzji tat-taxxa fuq il-valur miżjud esebiti minn Joseph Dingli, l-*accountant* u l-awditur tas-soċjetà intimata kif prodott minnha stess, minn fejn jirriżulta l-attività kummerċjali baxxa ferm ta' din is-soċjetà fis-sena 2009. Sussegwentement, għal xi raġuni jew oħra, din bdiet tiżdied bil-mod għal waħda li din il-Qorti xorta waħda tqies li baqgħet baxxa. L-istess xhud jgħid li:

> *"Jiena ilni awditur tas-soċjetà intimata mis-sena 2002 jekk m'iniex sejjer żball, minn dakinhar sal-lum naf illi l-operat tal-kumpannija dejjem kien u baqa' fil-fond ta' Wejter Street li huwa mertu ta' dan il-kaz ... Naf illi l-kumpannija topera mir-registered office tagħha. Is-soċjetà intimata tiġestixxi negozju sija ta' manifattura kif ukoll ta' importazzjoni. Bħala manufattura hija nvoluta f'dik ta' brushes u timporta wkoll affarijiet ta' żebgħa, wall paper u anke makkinarju u hardware, kompriż solar heaters u solar air conditioners. Kemm ilni awditur jien ma nafx li l-kumpanija qatt waqfet topera."*

17. Iżda x-xhieda tiegħu ma jistax jingħad li tirrifletti ruħha f'dak li kkostataw il-Periti Tekniċi meta aċċedew fil-fond, u dan kif jixhdu r-ritratti annessi mar-rapport tagħhom.[7] L-istess jingħad għax-xhieda tad-direttur Herbert Conti[8] u dik tad-direttriċi Claudette Vella.[9] Ma jistax ikun hemm kontestazzjoni dwar il-fatt li r-ritratti huma xhieda veritiera tal-istat attwali tal-fond u evidenza ċara ta' abbandun. Din il-Qorti saħansitra tikkunsidra li dan il-fond ma jistax ikun l-istess wieħed li qed jintuża għall-operat tas-soċjetà

---

[6] Dok. JD4 a *fol.* 182 sa 201 tal-proċess.
[7] A *fol.* 292 *et seq.* u ritratti a *fol.* 297 sa 311 tal-proċess.
[8] A *fol.* 146 u 147 tal-proċess.
[9] *A fol. 153* tal-proċess.

intimata kif deskritt minn dawn ix-xhieda u bl-ebda mod ma jista' jiġi aċċettat li jġibu fix-xejn il-kawżali tal-bdil tad-destinazzjoni tal-fond.

18. Is-soċjetà intimata ssostni wkoll li hija tagħmel użu tal-fond skont kif miftiehem. Din il-Qorti tosserva li l-irċevuti esebiti minnha stess[10] ma jindikawx xi użu partikolari tal-fond u għalhekk skont is-subartikolu 1554(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta l-użu għandu jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi tal-każ. Il-Qorti hawn tqis li huma rilevanti sew ukoll is-segwenti kummenti tal-Periti Tekniċi meħudin mir-rapport taghhom:

> *"04 Hemm evidenza qawwija illi l-fond ilu ħafna ma jintuża. ...*
>
> *11 L-esponenti Periti Tekniċi kkonstataw illi l-makkinarju kollu illi hemm fil-lok huwa qadim ħafna, ħafna minnu huwa msaddad, u ilu ma jintuża għal ħafna snin.*
>
> *12 L-esponent ikkonstataw illi l-fond ilu ma jintuża mill-fatt illi quddiem il-bieb prinċipali hemm il-ħaxix ħazin, filwaqt illi quddiem il-bieb adjaċenti, m'hemmx.".*

19. Dan kollu jixhed li kwalunkwe użu li qed tagħmel mill-fond is-soċjetà intimata, u hawn il-Qorti kif diġà mfisser għandha d-dubji serji tagħha dwar jekk hux qed isir użu tiegħu, ċertament mhux l-istess użu li oriġinarjament kien isir minnu.

20. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx li l-ewwel u t-tieni aggravju tas-soċjetà intimata huma ġustifikati u qiegħda tiċħadhom.

---

10 A *fol.* 210 sa 243 tal-proċess.

It-tielet aggravju: *nuqqas ta' kunsiderazzjoni tal-provi u tas-sottomissjonijiet legali u ġurisprudenzjali tas-soċjetà intimata dwar il-kawżali tal-allegat ħsarat*

Ir-raba' aggravju: *il-provi u l-ġurisprudenza li ressqet is-soċjetà intimata jinnewtralizzaw dik il-kawżali*

21. Is-soċjetà intimata tibda billi tispjega t-tielet aggravju tagħha billi tirrileva li filwaqt li l-Bord fid-deċizjoni tiegħu jagħmel riferiment konsiderevoli għall-provi mressqa mir-rikorrenti, tgħid li ma jagħmel l-ebda riferiment għall-provi mressqa minnha għajr li d-diretturi tagħha aċċettaw il-fatt li l-fond kien malandat. Tissottometti li l-Bord ma jsemmi xejn dwar l-istat perikoluż tal-bejt tal-fond u li kellhom jiġu intavolati proċeduri kontra r-rikorrenti liema proċeduri ntemmu b'suċċess għaliha. Il-Bord ukoll naqas milli jikkunsidra l-ġurisprudenza ċitata minnha. L-aħħar aggravju tas-soċjetà intimata hu li kemm il-provi kif ukoll il-ġurisprudenza li ressqet quddiem il-Bord, kienu tali sabiex ixejnu l-kawżali tal-ħsarat. Għalkemm is-soċjetà intimata taċċetta li kien minnu li l-fond ġarrab diversi ħsarat, iżda l-Bord seta' biss jilqa' t-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tiegħu jekk (i) il-fond ikun ġarrab ħafna ħsara; (ii) kienu l-inkwilini li kkaġunaw dik il-ħsara. Is-soċjetà intimata hawnhekk tagħmel riferiment għall-ġurisprudenza tal-qrati tagħna in sostenn tas-sottomissjonijiet tagħha. Fil-fehma tagħha, kien biss is-saqaf li kellu ħsara konsiderevoli, li wara kollox kienet ġiet ikkaġunata mir-rikorrenti nnifishom bħala riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt tagħhom li tiegħu huma biss kellhom aċċess. Għalkemm is-soċjetà intimata kienet interpellat lir-rikorrenti diversi drabi sabiex dawn

isewwu dak il-bejt, saħansitra wkoll permezz ta' ittri legali u b'rapporti peritali, huma kienu baqgħu inadempjenti. Għar-rigward tal-ħsarat l-oħra, dawn setgħu jigi msewwija faċilment u għalhekk ma kinux jeżistu l-estremi għar-ripreża.

22. Ir-rikorrenti jwieġbu billi jgħidu li l-ħsara kienet ġiet ikkonfermata mill-Perit Ġorġ Ċilia permezz ta' żewġ rapporti kif esebiti fl-atti u l-konstatazzjonijiet tiegħu, flimkien ma' dak li kienu qed isostnu r-rikorrenti, ġew ikkonfermati mill-periti tekniċi maħtura mill-Bord. Iżiedu jgħidu li minkejja li l-bieb tal-fond kien inbiddel mis-soċjetà intimata waqt il-mori tal-kawża, il-fond baqa' f'stat ta' abbandun.

23. Il-Bord kien tal-fehma li l-kawżali tal-ħsarat kienet ġiet ippruvata wkoll. Osserva li r-rikorrenti kienu ressqu żewġ rapporti peritali b'diversi ritratti annessi, li saru mill-Perit Ġorġ Ċilia. Irrileva wkoll li l-ewwel rapport kien sar sena qabel ma nfetħet il-kawża odjerna u t-tieni wieħed sar fil-mori tal-imsemmija kawża, iżda fit-tnejn li huma l-Perit Ġorġ Ċilia kkonstata diversi ħsarat riżultat ta' *"lack of maintenance"*. Il-Bord ikkunsidra li minkejja l-ewwel rapport peritali, is-soċjetà intimata m'eżegwitx il-manutenzjoni li kien hemm bżonn u għalhekk sar it-tieni rapport sentejn wara li kienu nbdew l-proċeduri odjerni. Minn hemm il-Bord għadda sabiex għamel riferiment għax-xhieda, jiġifieri dik ta' Tania Spiteri ossija Tania Camilleri, li xehdet permezz tal-*affidavit*, u esebiet diversi ritratti tat-tindif li sar fil-fond min-naħa tas-soċjetà intimata u wkoll tal-bieb mibdul, u saħansitra dik ix-xhieda tad-diretturi tas-

soċjetà intimata fejn dawn aċċettaw li l-fond kien f'stat malandat. Fl-aħħar nett sar riferiment għar-rapport tal-Periti Tekniċi u r-ritratti annessi miegħu, u l-Bord osserva li l-imsemmija Periti Tekniċi kienu wkoll ikkonstataw li l-fond ma kienx miżmum f'stat tajjeb ta' manutenzjoni u li kien sofra diversi ħsarat għar-raġunijiet li jagħtu fir-rapport tagħhom.

24. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord, din il-Qorti tgħid li r-raba' aggravju mhuwiex ġustifikat. Kif jidher mill-paragrafu preċedenti, il-Bord ikkunsidra l-provi mressqa mis-soċjetà intimata, jiġifieri x-xhieda tad-diretturi tagħha, fir-rigward tal-ħsarat li skont ir-rikorrenti sofra l-fond. Iżda s-soċjetà intimata ssostni li huwa minnu li l-fond ġarrab il-ħsarat, iżda mhux kull ħsara twassal għal deċiżjoni għar-ripreża tal-fond għaliex il-ħsara trid tirriżulta li hija waħda konsiderevoli u kawża tal-għemil tal-inkwilin. Fil-każ odjern tgħid li l-uniku ħsara konsiderevoli hija dik li hemm fis-soqfa u dan lanqas mhu riżultat ta' ħtija tagħha. Huwa veru li l-Bord ma daħalx fil-fond tal-kwistjoni tal-ħsarat riżultanti, iżda r-riferiment għar-rapport tal-Periti Tekniċi membri tiegħu għandu jitqies aktar minn suffiċjenti għal żewġ raġunijiet. L-ewwel waħda hi li ġaladarba l-Periti Tekniċi huma membri tal-Bord u l-Bord jagħmel riferiment għar-rapport peritali tagħhom, tali rapport jagħmel parti mis-sentenza tal-Bord.[11] Fit-tieni lok, dak ir-rapport jelenka ta' mill-inqas għaxar osservazzjonijiet tal-Periti Tekniċi fir-rigward tal-ħsara li kkonstataw fil-fond, fosthom jgħidu "... *hemm bzonn ta' manutenzjoni ġenerali kullimkien*" u dan wara li jagħmlu osservazzjoni ġenerali li *"kemm evidenza*

[11] Ara App. Sup. **Maestro Giuseppe Camilleri *vs.* Joseph Bezzina,** 16.01.1959.

qawwija illi l-fond ilu ħafna ma jintuża. L-esponenti kkonstataw illi ma saritx manutenzjoni għal snin kbar." Dan ifisser xejn għajr il-fatt li l-ħsara hija waħda estensiva u mhux lokalizzata fil-bjut li skont is-soċjetà intimata l-manutenzjoni tagħhom hija a karigu tar-rikorrenti stess. Ix-xhud Tania Camilleri fl-udjenza tal-24 ta' April, 2014, in kontroeżami kif prodotta mis-soċjetà intimata tikkonferma li *"... l-ħsara li kien hemm fis-soqfa mertu ta' kawża oħra kienet riparata minnha, għalhekk il-ħsara mertu ta' din il-kawża hija ħsara differenti."* Minn dan kollu jirriżulta kemm li l-ħsara hija waħda konsiderevoli u mhux lokalizzata fis-soqfa tal-fond, kif ukoll li hija riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni ġenerali għal tul sew ta' żmien li skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1556 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta hija obbligu tas-soċjetà intimata bħala inkwilina. Għalhekk il-Qorti taqbel mad-deċiżjoni tal-Bord u tgħid li l-kawżali tal-ħsarat hija aktar minn suffiċjentement ippruvata.

25. Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti tqis li t-tielet u r-raba' aggravji mhumiex ġustifikati u qiegħda tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-ragunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà intimata billi tiċħdu u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' din l-istanza, kif ukoll dawk tal-ewwel istanza, għandhom jitħallsu mis-soċjetà intimata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur