MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 6/1994/2

Rikors numru 6/94B

Joseph Vella

vs

Francesco u John ahwa Azzopardi u Carmela Galea armla ta' Giuseppi

Il-Qorti

Rat is-sentenza tat-3 ta' April 2001 tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet fuq indikati fejn intqal kif gej:-

"Il-Bord

Ra r-rikors li jghid:

Illi l-esponent jikri lill-intimata Carmela Galea l-fond bin-numru 21 Bistra Lane, Mosta bil-kera ta' tnax-il lira (Lm12) fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem li ghalaq fid-9 ta' Dicembru 1993.

Illi l-esponent jikri lill-intimati Francesco u John Azzopardi l-fond bin-numru 23 Bistra Lane, Mosta bil-kera ta' ghoxrin lira (Lm20) fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem li ghalaq fid-9 ta' Awissu 1993.

Illi l-intimati, kif sejjer jigi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawza, ghamlu hafna hsara f'dawn iz-zewg fondi billi fost affarijiet ohra, waqqghu l-hajt divizorju tal-giardina li jissepara dawn iz-zewg fondi kif ukoll bnew kmamar fuq il-bjut u anke saqfu parti mill-bitha nterna u dan kollu minghajr il-permess tal-esponent.

Illi l-intimati wkoll naqsu mill-obbligazzjonijiet taghhom billi huma naqsu u qeghdin jonqsu milli jzommu dawn iz-zewg fondi fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Illi l-intimati wkoll qeghdin jaghmlu uzu divers minn dak li l-fondi gew lilhom mikrija.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jawtorizzah li jiehu lura l-pussess tal-fondi 21 u 23 Bistra Lane, Mosta minghand l-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra <u>r-risposta</u> ta' l-intimati li qalu:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan stante li l-kawza odjerna ma setghetx issir qabel ma jithallsu l-ispejjez ta' rikors simili quddiem dan il-Bord li kienet giet ceduta mir-rikorrent u kif ukoll ghall-ispejjez ta' kawza ohra quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) kif presjedut mill-Magistrat Geoffrey Valenzia u dan kif jikkomina taht piena ta' nullita` l-artikolu 907 (2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi huwa assolutament mhux minnu li l-intimati ghamlu hsara jew biddlu d-destinazzjoni tal-fond kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-verbal tas-seduta ta' l-1 ta' Marzu 1994 fejn l-intimati irtiraw l-ewwel eccezzjoni.

Ra li fis-seduta tas-27 ta' Novembru 1995 l-intimati eccepew ulterjorment li l-kaz kien jitratta zewg fondi mikrijin separatament wiehed lill-intimata Carmela Galea u l-iehor lill-intimati Francesco u John Azzopardi u ghalhekk kellhom isiru zewg rikorsi separati u mhux rikors wiehed.

Ra li fis-seduta tat-2 ta' Ottubru 1996 ir-rikorrent ceda r-rikors fil-konfront ta' l-intimata Carmela Galea u hekk il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni relattivament.

Ra li fis-seduta tas-6 ta' Novembru 1997 ir-rikors gie limitat ghall-fond 23, Sqaq Bistra l-Mosta u hekk il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni relattivament.

Ra s-sentenza tal-Bord diversament presedut moghtija fis-7 ta' Mejju 1998.

Ra s-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tal-10 ta' Jannar 2000 li annullat is-sentenza tal-Bord u rrinvjat l-atti biex il-Bord ikompli jiehu konjizzjoni tal-mertu tal-kaz wara illi l-kontendenti jkunu hadu konjizzjoni tar-relazzjonijiet peritali u wara li l-Bord jirregola kif kellhom jigu kondotti l-proceduri fid-dawl ta' l-imsemmija sentenza.

Ra d-digriet tieghu tas-27 ta' April 2000 fejn gew nominati l-AIC Renato Laferla u l-AIC David Pace biex jirrelataw dwar il-fond 23, Sqaq Bistra l-Mosta, dejjem in konfermita mas-sentenza tal-10 ta' Jannar 2000 (fol 87).

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti teknici li tqeghdet ghad-disposizzjoni tal-partijiet, dejjem in konformita` mas-sentenza tal-10 ta' Jannar 2000.

Ra l-verbal tal-21 ta’ Novembru 2000.

Ra r-rikors ta’ l-intimati tad-9 ta’ Frar 2001 wara li fis-seduta tas-7 ta’ Frar il-kawza thalliet ghas-sentenza u d-digriet tal-15 ta’ Frar li bih ta permess biex jigu prezentati noti ta’ sottomissjonijiet biss biex ma jintilifx aktar zmien.

Ra n-noti ta’ osservazzjonijiet ta’ l-intimati prezentata fis-26 ta’ Frar 2001 bil-visto tal-kontroparti.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti kollha u l-atti;

Ra l-verbal tal-14 ta’ Marzu 2001.

Ikkonsidra.

1. Illi dan ir-rikors ghadu jsehh fil-konfront ta’ Francesco u John ahwa Azzopardi dwar il-fond 23, Sqaq Bistra, l-Mosta. Huwa msejjes fuq il-kawzali ta’ hafna hsara u nuqqas ta’ manutenzjoni kif ukoll uzu divers.

2. Is-subinciz (a) tal-art 9 tal-Kap 69 jipprovdi li l-Bord jista’ jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk il-kerrej “ikun ghamel hsara hafna” fil-fond.

“Frazi din li … … giet interpretata estensivament mill-gurisprudenza … … li hi konkordi li sabiex is-sid jizgombra kerrej wara allegazzjoni ta’ hsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma jfissirx illi trid issir il-prova donnuza attiva da parti ta’ l-inkwilin imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost bil-ligi illi jiehu hsieb tal-fond lilu lokat uti bonus pater familias,

naturalment dejjem fil-parametri ta' l-obbligi mposti bil-ligi fuq l-inkwilin … …

Il-gurisprudenza hi konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tittermina l-kirja korrenti jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja… …

Il-hsarat iridu jkunu hafna u hi l-kelma 'hafna' li ghandha tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu ukoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur". (Darmanin vs Galea et Appell mill-Bord 24/4/98; ara wkoll Gatt vs Mifsud, App. 27/3/44, Koll. Vol XXXIIC-1-683; Scerri vs Mifsud, App. Civ 6/4/73; Farrugia vs Murgo, App. 29/4/96; Tonna vs Zammit, 30/3/74; Bianco vs Sant, App. Mill-Bord,, 11/12/97; Bianco vs Agius, App, mill-Bord, 25/2/99; Gerada vs Pace, App. 5/3/94).

3. Id-dmirijiet dwar manutenzjoni tas-sid u tal-kerrej gew imfissra fis-sentenza 'Galea vs Mifsud' (App. Civ. 9/1/84).

"Is-sid kellu l-obbligu li jzomm l-imhazen fi stat li l-kerrej seta' jaghmel minnhom l-uzu li ghalih gew mikrija … …"

Principju iehor li johrog mil-ligi huwa li l-kerrej ghandu jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsara graw minghajr htija tieghu.

4. Dwar tibdil fil-fond mikri l-gurisprudenza dejjem ghallmet li ghalkemm 'prima facie' jista' jidher, illi l-kerrej skond l-art. 1564 (1), minghajr il-kunsens tas-sid ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-post lilu mikri, b'mod assolut, it-tifsira ta' l-artiklu m'ghandhiex tkun hekk ristretta. Fuq it-taghlim ta' awturi bhal Baudry Lacantinerie, Laurent, Duranton, Pacifici Mazzoni u Mercade` l-Qrati sostnew li

l-kerrej jista' minkejja li ma jkollux il-kunsens tas-sid jaghmel tibdiliet li:

(a) huma parzjali u mhux ta' importanza kbira, ossija mhux ta' importanza straordinarja.
(b) ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-kirja.
(c) ma jippregudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta`, l-aktar ghal dak li jirrigwarda s-solidita` tal-fabbrikat.
(d) jistghu jigu mnehhija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista' jigi kif kien qabel.
(e) ikunu mehtiega jew ta' bzonn ghat-tgawdija tal-fond.

Tibdil ta' din ix-xorta m'ghandux jigi meqjus bhala ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja li ma tridx tibdil strutturali.

Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom il-kerrej jista' jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xoghlijiet ma jehtigux il-kunsens tas-sid. Tali kunsens mhux mehtieg fil-kazi fuq imsemmija. (Giappone Rutter vs Strickland, 21/6/22, Borg vs Tabone, 11/3/86; Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici, P.A. 17/10/35; App. Caruana Gatto et vs Busuttil, Vol XXX-1-894; App. Grech vs Gauci, 1/5/53; App. Cauchi vs Borg, 3/10/58; App. Inf. Cassar vs Testa, 15/1/57; App. Mill-Bord Stivala vs MTS Limited 18/6/98, Agius vs Chetcuti, 20/11/98). Dwar alterazzjonijiet u danni ara Spiteri vs Attard App. Civ. 13/5/63.

5. Imma hemm limiti. Hadd ma jista jaqbad u jaghmel li jrid u jfettillu bil-proprjeta` ta' haddiehor. (ara sentenza

tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-28 ta' Marzu 2000 konfermata fl-Appell fis-17 ta' Novembru 2000 in re Ellul vs Kummissarju tal-Pulizija et).

6. Mir-relazzjoni tal-periti, (it-tielet wahda) wara access maghmul nhar il-Hamis 1 ta' Gunju 1995 (ma kienx hemm htiega li jsiru accessi ohra), li tqeghdet ghad-dispozizzjoni tal-partijiet in konformita` mas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, jirrizulta li dak li gie mistqarr min-naha tar-rikorrenti dwar hsarat hu s-sewwa:

(i) tnehhija tal-hajt divizorju tal-bitha li giet imfissra bhala "menomazzjoni" serja hafna ghax ixejjen l-individwalita` taz-zewg fondi.

(ii) bini ta' kamra ghall-hamiem fuq il-bejt li oltre li tivolgarizza l-assjena, tipperikola l-istabilita` tal-istruttura u jgieb perikli ohra.

(iii) nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond.

(iv) zdingar generali tal-fond u hamrija ta' gnien li giet imbattma.

7. Il-president tal-Bord iddiskuta mal-periti teknici din ir-relazzjoni u ghalkemm ma jistax jinghad li tbiddlet id-destinazzjoni tal-fond, fil-fond hemm 'hsara hafna' u nuqqas ta' manutenzjoni serja. Saru danni kbar a skapitu tas-sid.

8. Saret referenza ghas-sentenzi 'Cremona et vs Chetcuti' deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru 1996 li kienet dwar hsara li bl-ebda mod ma setghet tigi kunsidrata bhala konsiderevoli. Referenza ukoll ghal "Vassallo noe vs Muscat" (P.A. 25/3/54) li aktarx kienet dwar 'modifikazzjonijiet' u 'rinovazzjonijiet' fil-fond. Il-fatti ma kienux bhal dawk ta' dan il-kaz fejn tirrizulta 'hafna hsara', nuqqas ta' manutenzjoni u konsegwentement ksur ta' l-obbligazzjonijiet tal-kirja.

Ghalhekk billi jirrizultaw hsara konsiderevoli u nuqqas ta' osservanza tal-kundizzjonijiet tal-kirja, il-Bord jilqa' t-talba

tar-rikorrent u jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond 23, Sqaq Bistra l-Mosta; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur millum, l-ispejjez jithallsu mill-intimati."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-intimati Francesco u John ahwa Azzopardi fejn gie premess :-

Illi permezz ta' rikors introdott mill-appellat fit-13 ta' Jannar 1994 gie premess is-segwenti u cioe':-

Illi l-esponent jikri lill-intimata Carmela Galea l-fond bin-numru 21 Bistra Lane, Mosta bil-kera ta' tnax-il lira (Lm12) fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem li ghalaq fid-9 ta' Dicembru 1993.

Illi l-esponent jikri lill-intimati Francesco u John Azzopardi l-fond bin-numru 23 Bistra Lane, Mosta bil-kera ta' ghoxrin lira (Lm20) fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem li ghalaq fid-9 ta' Awissu 1993.

Illi l-intimati wkoll naqsu mill-obbligazzjonijiet taghhom billi huma naqsu u qeghdin jonqsu milli jzommu dawn iz-zewg fondi fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Illi l-intimati wkoll qeghdin jaghmlu uzu divers minn dak li l-fondi gew lilhom mikrija.

Illi ghalhekk ghar-ragunijiet hemm premessi talab ir-ripresa taz-zewg fondi msemmija u l-konsegwenzjali zgumbrament ta' l-appellanti u ohthom Carmela Galea.

Illi fil-mori tal-kawza u qabel ma nghatat sentenza l-appellat ceda r-rikors fil-konfront ta' Carmela Galea u senjatament ghar-ripresa tal-fond 21, Bistra Lane, Mosta.

Illi b'sentenza datata 3 ta' April 2001 it-talbiet dedotti fir-rikors ta' l-appellant gew milqugha u l-appellanti gew

ordnati jizgumbraw mill-fond lilhom mikri sa zmien tlett (3) xhur mid-data tas-sentenza msemmija.

Illi l-aggravju huwa car u manifest u fis-semplicita` tieghu jikkonsisti fis-segwenti u li ghalhekk l-appellanti qeghdin jinterponu umli appell mis-sentenza sucitata ghal quddiem dina l-Onorabbli Qorti.

1. Illi jinghad bir-rispett illi l-Bord fil-proceduri li adopera wara s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell datata 10 ta’ Jannar 2000 naqas milli jimxi fil-parametri tal-istess sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti.

Illi fis-sentenza taghha dina l-Onorabbli Qorti, kienet ghamlet referenza ghar-rapporti peritali fejn dwar dawn ir-rapporti inghad illi “… Anke f’dan ir-rigward allura l-proceduri fil-fehma ta’ din il-Qorti ma kienux regolari”. (pagna 13 tas-sentenza).

Illi ghalhekk jidher car illi dak kollu li kien konness mar-relazzjoni tal-periti rrenda l-process bhala wiehed irritwali. Isegwi ghaldaqstant illi sabiex jigi osservat dak indikat lill-Bord fis-sentenza ta’ dina l-Onorabbli Qorti, il-Bord kellu jerga’ jinnomina periti teknici ohra sabiex jaccedu fuq il-post, jikkonstataw dak kollu li jsibu, jirrelataw u wara l-partijiet jressqu l-provi taghhom.

Illi fil-verbal maghmul mid-difensur tal-esponenti appellanti dwar il-fatti kollha gew rilevati fis-seduta quddiem il-Bord tat-28 ta’ Marzu 2000.

Illi minflok permezz ta’ digriet moghti mill-Bord fis-27 ta’ April 2000 gie dekretat illi l-periti kellhom jibqghu l-istess periti u dawn kellhom <u>biss</u> jezaminaw l-ewwel relazzjoni taghhom.

Illi tajjeb jinghad li f’din l-ewwel relazzjoni l-Periti Teknici kienu rrelataw dwar hsarat kemm dwar il-fond mertu ta’ dan l-umli appell kif ukoll dwar hsarat li jikkoncernaw kirja ohra. Illi ghalhekk isegwi illi nonostante d-direttivi moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza taghha hawn indikata, il-periti teknici <u>qatt</u> ma rrelataw dwar il-hsarat o

meno li sabu meta huwa zamm access fil-fond mertu ta' dina l-kontestazzjoni.

Illi b'hekk proceduralment rega' sar zball u dana peress illi l-ewwel relazzjoni tal-periti hija zbaljata stante illi din ma tinkludix biss fatti dwar il-fond in kwistjoni izda erronjament taghmel referenza ghal-kirja ohra, it-tieni relazzjoni giet sfilzata u finalment fir-relazzjoni prezentata wara s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell rega' gie ezaminat rapport li kemm l-istess Bord kif ukoll il-Qorti ta' l-Appell gia kienu kkonkludew li kkawza li l-process ikun wiehed irritwali.

Illi kemm il-darba, it-tieni relazzjoni giet gustament sfilzata, allura kull ma kellu jsir kien illi jigu nominati periti differenti minn dawk li ghamlu l-ewwel relazzjoni u dawn jergghu jaccedu fuq il-post u jaghmlu relazzjoni limitatament fuq il-fond numru 23, Sqaq Bistra, Mosta.

2. Illi inoltre fis-sentenza moghtija mill-Bord datata 3 ta' April 2001, ma giex ikkunsidrat il-fatt li rrizulta ampjament mill-provi illi l-istess appellat u l-mara tieghu xehdu illi huma kienu jafu b'dak kollu li setghu ghamlu l-appellanti fil-fondi sahansitra zgur seba' snin qabel ma bdewx jaccettaw il-kera minghand l-appellanti.

Illi cioe` jfisser li meta l-appellant laqa' ghandu fil-fond lis-sid dan ta' l-ahhar osserva dak kollu li kien sehh fil-fond li huwa kien qed jikri. Illi minkejja dan kollu l-appellat xorta ghamel seba' snin ossia erbatax (14) il-skadenza, jaccetta l-kera. Dan il-fatt ifisser li l-appellat li kellu certu fatti allura a konoxxenza tieghu rrinunzja ghal xi tip ta' azzjoni li huwa seta' jiehu naxxenti mill-fatt li huwa allega li l-appellanti ghamlu xi hsarat.

3. Illi inoltre dwar l-entita tal-allegati hsarat, l-esponenti jissottomettu li mkien fir-relazzjoni ma rrizulta li saret xi

hsara hafna in kwantu sa l-entita` ta' x'ifisser legalment il-kuncett ta' hsara hafna. Kemm it-tnehhija fil-hajt kif ukoll il-binja ta' kamra b'ebda mod ma jista' jinghad li kkagunaw hsara hafna fil-fond mikri. Inoltre n-nuqqas ta' zebgha zgur li ma jammontax ghal hsara hafna kif titlob il-ligi.

Ghalhekk l-intimati appellanti, filwaqt li ghar-ragunijiet fuq imsemmija, nterponew appell ghal quddiem din il-Qorti mis-sentenza sucitata tal-Bord li Jirregola l-Kera u talbu li l-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka l-istess sentenza u tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-appellant, u l-appellanti rriservaw li jressqu l-provi kollha skond il-ligi anke fi stadju ta' appell. Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellat Joseph Vella fejn gie sottomess :-

Illi s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera tat-3 ta' April 2001, hija wahda valida u gusta u timmerita li tigi kkonfermata minn din l-Onorabbli Qorti ta' l-appell u ghaldaqstant ghandha tichad l-appell imressaq bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Illi l-ewwel aggravju ghandu jigi michud stante illi l-Onorabbli Bord mxiet ampjament fil-parametri tas-sentenza tal-10 ta' Jannar 2000 moghtija minn din l-Onorabbli Qorti. Illi ghandu jinghad illi l-funzjoni tal-Periti fuq il-Bord gie ampjament spjegat minn din l-istess Qorti fis-sentenza taghha gja precitata u ghalhekk a skans ta' ripetizzjoni, l-esponenti jaghmel riferenza ghaliha. Illi dak li kien gara kien li din il-Qorti kienet osservat li t-tieni rapport peritali kien gie pprezentat b'mod zbaljat.

Illi anke it-tieni aggravju ghandu jigi michud billi l-kontenut tieghu huwa kollu zbaljat u nfondat.

Illi t-tielet aggravju ghandu jigi michud ukoll billi l-Periti appuntati kienu unanimi fir-rapport taghhom u l-appellanti lanqas biss resqu prova wahda sabiex jichdu l-kontenut tieghu.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti toghgobha tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza moghtija minn l-Onorabbli Bord li jirregola l-Kera tat-3 ta’ April 2001, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tal-appell minn naha tad-difensuri tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta’ Marzu 2002;

Ikkonsidrat:

It-talbiet tar-rikorrenti jirreferu ghar-ripresa tal-fond 23 Sqaq Bistra Mosta, mikri lill-intimati Francesco u John ahwa Azzzopardi bil-kera ta’ ghoxrin lira (Lm20) fis-sena. Dawn it-talbiet huma bbazati fuq il-kawzali ta’ hafna hsara, nuqqas ta’ manutenzjoni kif ukoll uzu divers;

Bl-imsemmija sentenza tieghu tat-3 ta’ April 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda li kienu rrizultaw hsarat konsiderevoli kif ukoll nuqqas ta’ osservanza tal-kundizzjonijiet tal-kirja da parti tal-intimati u ghalhekk l-istess Bord laqa’ t-talba tar-rikorrenti u awtorizzah jirriprendi il-pussess tal-fond 23, Sqaq Bistra l-Mosta. Bl-istess sentenza ghall-fini ta’ l-izgumbrament gie prefiss it-terminu ta’ tlett (3) xhur mid-data tal-istess sentenza;

L-intimati appellanti hassew ruhhom aggravati b’din is-sentenza u interponew dan l-appell. Fir-rikors tal-appell taghhom l-intimati qed jitolbu li s-sentenza appellata tithassar u tigi revokata u minnflok l-eccezzjonijiet ta’ l-appellanti jigu akkolti;

Fl-ewwel lok l-intimati appellanti jilmentaw li l-Bord fis-sentenza appellata naqas milli jimxi entro l-parametri imposti fis-sentenza ta’ din il-Qorti (diversament

presjeduta) tal-10 ta’ Jannar 2000. Ghal kjarezza jigi ribadit li dan ir-rikors kien gia gie deciz permezz ta’ sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-7 ta’ Mejju 1998. L-intimati kienu interponew appell minn dik is-sentenza u dan l-appell kien gie deciz permezz ta’ sentenza tal-10 ta’ Jannar 2000, fejn gie dikjarat li l-process kien irritwali u ghalhekk is-sentenza appellata giet annullata. L-atti regghu gew rinvijati lill-Bord biex dan ikompli jiehu konjizzjoni tal-mertu tal-kaz u dana wara li l-kontendenti jkunu hadu konjizzjoni tar-relazzjonijiet peritali u wara li c-Chairman tal-Bord jirregola kif kellhom jigu kondotti l-proceduri fid-dawl ta' dak li gie deciz fl-istess sentenza tal-10 ta’ Jannar 2000. Infatti l-Qorti tal-Appell kienet ikkonkludiet li r-relazzjoni ulterjuri (t-tieni relazzjoni) tal-periti teknici ma gietx presentata b’mod regolari. Ikkonkludiet ukoll li l-kontendenti ma nghatawx l-opportunita’ li jivverifikaw il-kontenut tal-ewwel relazzjoni u tal-imsemmija tieni relazzjoni u ghalhekk l-istess partijiet ma kienux f’posizzjoni li jiehdu konjizzjoni tal-fatti li rrizultaw lill-periti teknici. Skond il-Qorti tal-Appell dawn il-fatti huma prova u ghalhekk il-kontendenti ghandhom kull dritt li jiehdu konjizzjoni tal-istess fatti u dana sabiex jekk ikun il-kaz jirribattuhom. Ghalhekk ukoll l-proceduri ma kienux regolari;

Ghar-rigward tal-imsemmi l-ewwel aggravju taghhom l-intimati appellanti jsostnu li dak kollu li hu konness mar-relazzjonijiet tal-periti teknici rrenda l-process bhala wiehed irritwali u konsegwentement kellhom jigu nominati mill-gdid periti teknici ohra u mhux kif fil-fatt sar u cioe’ li l-Bord iddekreta li l-periti kellhom jibqghu l-istess periti u dawn kellhom biss jezaminaw l-ewwel relazzjoni taghhom. Mhux korrett li jinghad li fl-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Appell gie dikjarat li dak kollu li ghandu x’jaqsam mar-relazzjonijiet peritali rrenda l-process irritwali. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell jinghad li t-tieni relazzjoni giet presentata b’mod irregolari u illi r-relazzjonijiet tal-peritit teknici kellhom ikunu ghad-disposizzjoni tal-partijiet qabel ma nghatat is-sentenza u dana ghar-ragunijiet gia mfissrin. Ghalhekk zgur li ma kienx hemm htiega li jigu noiminati periti teknici ohra differenti minn dawk li kienu gia gew nominati. Kull ma kien hemm bzonn hu li tigi

sanata u regolariozzata l-kwestjoni tal-presentata tat-tieni relazzjoni u li r-relazzjonijiet jkunu ghad-disposizzjoni tal-partijiet sabiex dawn ikunu f'posizzjoni li, jekk ikun il-kaz, jirribattu fatti rizultanti mill-istess relazzjonijiet;

Li ghamel il-Bord hu li b'digriet tas-27 ta' April 2000 ordna l-isfilz tar-relazzjoni ulterjuri tal-periti teknici cioe tat-tieni relazzjoni (dik li giet presentata irritwalment) u fl-istess hin nnomina lill-istess periti, li kienu gia gew nominati qabel, biex jesaminaw l-ewwel relazzjoni taghhom u wara jirrelataw dwar il-fond in kwestjoni. Ma hemmx dubju li hawnhekk il-Bord mexa skond il-kriterji mfissra u dettati fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell. Sabiex il-Bord ikun ultra zgur ordna l-isfilz tar-relazzjoni li ghar-rigward taghha kien gie dikjarat li kienet giet presentata b'mod irregolari u nnomina lill-istess periti sabiex jghamlu relazzjoni ohra li kellha tittratta biss l-istat tal-fond in kwestjoni, inkluzi l-hsarat;

Bl-istess digriet il-Bord ordna ukoll li l-periti teknici kellhom jirrelataw jew seduta stante jew fir-Registru entro certu zmien. Wara dan il-kawza giet differita sabiex il-parijiet ikollhom l-opportunita li jaraw u jiflu r-relazzjonijiet tal-periti teknici inkluz ir-relazzjoni li kellha ssir in forza tal-istess digriet tas-27 ta' April 2000. Difatti mill-process jirrizulta li din l-ahhar relazzjoni giet presentata fil-kors tas-seduta tal-14 ta' Lulju 2000 u tidher li giet inserita fil-process u ghalhekk il-partijiet kellhom kull opportunita' li jesaminawha u jekk riedu setghu jikkontestaw fatti li kienu jirrizultaw mill-istess relazzjoni. Jirrizulta inoltre li l-intimati appellanti, f'dan ir-rigward, ma resqu ebda prova u bl-ebda mod ma kkontestaw il-fatti rizultanti mir-relazzjonijiet

peritali. Fid-dawl ta' dan kollu fir-rigward tar-rapporti peritali ma jirrizulta xejn irregolari;

Dwar dan l-ewwel aggravju taghhom l-intimati appellanti ssottomettew ukoll li fl-ewwel relazzjoni kien hemm inklusi hsarat li gew konstatati gewwa fond iehor u mhux biss dawk li seta' kien hemm fil-fond in kwestjoni. Jista jkun li dan hu minnu. Pero', dan gara peress li f'dak l-istadju l-kawza kienet tittratta dwar zewg postijiet, inkluz ovvjament il-fond in kwestjoni. It-tielet relazzjoni u cioe dik li giet presentata fl-14 ta' Lulju 2000 kienet titratta esklsuvament dwar il-fond in kwestjoni u l-Bord sabiex wasal ghad-decizjoni tieghu, li issa qed tigi appellata, kkonsidra biss l-istat tal-fond in kwestjoni;

Fit-tieni lok l-intimati appellanti jissottomettu li l-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tieghu appellata ma tax importanza lill-fatt li r-rikorrenti appellat kien jaf b'dak kollu li kienu ghamlu l-appellanti fil-fond in kwestjoni u dan nonostante huwa kompla jaccetta l-kera. Skond l-intimati appellanti dan ifisser li r-rikorrenti appellat kien irrinunzja ghal kull tip ta' azzjoni naxxenti mill-fatti li kienu a konoxxenza tieghu. Jigi rilevat li l-intimati appellanti fl-ebda hin ma ssollevaw formalment din l-eccezzjoni fil-kors tal-proceduri quddiem il-Bord, lanqas wara d-deposizzjoni tar-rikorrenti u martu, mill-liema deposizzjonijiet, dejjem skond l-intimati, jirrizulta l-imsemmi fatt. Huma ghamlu biss dawn is-sottomissjonijiet f'dan l-appell. Mill-provi prodotti ma jistax jinghad li jirrizulta sufficjentement li r-rikorrenti kien a konoxxenza tat-tibdil li ghamlu l-intimati fil-fond in kwestjoni. Zgur li ma jirrizultax li kien hemm accettazzjoni jew akkwiexxenza da parti tar-rikorrenti. Jidher li in effett l-intimati kienu jweghdu li kienu ser jergghu jaghmlu kollox kif kien, pero' qatt ma wasslu. Tali akkwiexxenza jew accettazzjoni trid tirrizulta b'mod inekwivoku;

Ghar-rigward tat-tielet aggravju tal-intimati ghandu jinghad li l-Bord ikkonsidra r-risultanzi kollha, inkluz ir-rapporti peritali, u kkonkluda li l-lamenteli tar-rikorrenti dwar hsarat gew konfermati u dana ghar-rigward tat-tnehhija tal-hajt divizorju li l-periti ddeskrivew bhala "menomazzjoni" serja

hafna u ghar-rigward tal-bini ta’ kamra ghall-hamiem fuq il-bejt li, skond il-periti, tivolgarizza l-bini u hi perokoluza. Inoltre l-Bord ikkonkluda li tirrizulta nuqqas ta' manutenzjoni u zdingar generali. F'dan ir-rigward il-Bord ghamel analizi approfondita dwar it-tifsira tal-kliem usati fil-ligi fejn hemm provdut li l-Bord jista’ jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk il-kerrej “ikun ghamel hsara hafna” fl-istess fond. Sewwa kkonkluda l-Bord f’dan ir-rigward li l-Qorti trid tkun sodisfatta li ghal dawn il-hsarat hu responsabbli l-kerrej u li l-hsarat ghadhom ikunu gravi u hafna u ghandhom ikunu relatati mal-kwalita` u kondizzjoni tal-fond lokat kif ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tas-sid. Il-Bord ikkonsidra ukoll x'tibdiliet jista jghamel l-inkwilin minnghajr il-kunsens tas-sid;

Fuq l-imsemmija poremessi l-Bord wasal ghal konkluzjoni li ma jirrizultax li tbiddlet id-destinazzjoni tal-fond izda rrizulta li fil-fond saret "hsara hafna" u li kien hemm nuqqas ta’ manutenzjoni serja u dana kollu a skapitu tas-sid. Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa giet akkolta;

Fid-dawl tal-premess it-talbiet tal-intimati appellanti ghandhom jigu respinti u b'hekk is-sentenza appellata ghandha tigi konfermata;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-appell tal-intimat appellanti u b'hekk is-sentenza appellata qed tigi konfermata u tiffissa ghal finijiet tal-izgumbrament it-terminu ta' tlett (3) xhur mid-data ta’ din is-sentenza;

Spejjez kontra l-intimati appellanti.

< Sentenza Finali >

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