QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 14 ta' Gunju, 2001

Numru 1

Rikors Nru. 85/91 JC

Loris Bianchi proprio kif ukoll fil-kwalita' tieghu ta' esekutur testamentarju ta' Maria Stilon de Piro Bianchi.

vs

Dentista Dottor Herbert Messina Ferrante, Joseph C. Izzo, Tommy Cummings, Alfred Cacciattolo, u Anthony Sant, f'isimhom bhala President, Vici-President, Segretarju, Tezorier u membru rispettivament kollha in rapprezentanza ta' Sliema Wanderers Football Club u b'digriet tat-3 ta' Settembru, 1993, l-atti gew trasfuzi f'isem Joseph Sullivan bhala President, Hubert Pace Decesare bhala Segretarju u Joseph Deguara bhala Tezorier rispettivament ta' Sliema Wanderers F.C., u b'digriet tat-22 ta' Mejju, 2001, l-atti gew trasfuzi f'isem Robert Arrigo bhala President, John Bugeja bhala Segretarju u Robert Dingli bhala Tezorier tas-Sliema Wanderers Football Club.

Il-Qorti,

Dan hu appell minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fil-31 ta' Mejju, 2000, fil-kawza bl-ismijiet premessi, liema sentenza taqra kif gej:-

> "Il-Bord,
>
> Ra r-rikors fejn attur nomine ippremetta:
>
> Illi l-Club intimat jikri minghand l-esponent pro et nomine, il-fond 21, Tower Rd, Sliema, bil-kera annwali ta' Lm 500 (hames mitt lira Maltin) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem fil-5 ta' Marzu, Gunju, Settembru, u Dicembru, u l-iskadenza li jmiss hija tal-5 ta' Marzu 1991;
>
> Illi fost il-kondizzjonijiet tal-kirja hemm li l-intimat huwa responsabbli ghall-manutenzjoni interna u esterna;
>
> Illi huwa evidenti illi l-intimat naqas milli jimmantjeni l-fond kif rikjest u miftiehem anzi bin-nuqqas ikkawza hafna danni fil-fond. Illi l-intimati ghamlu tibdil strutturali fil-fond in kwistjoni minghajr il-kunsens tas-sidien.
>
> Talab li dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi, jiddikjara t-terminazzjoni tal-kirja imsemmija bejn il-partijiet u jordna l-izgumbrament mill-fond de quo tal-intimat fi zmien li joghgbu jiffissa, jordna r-ripresa tal-fond lura mill-intimat lill-esponent pro et noe, u jaghti l-provedimenti kollha ohra li jidrilha opportun.
>
> Ra r-risposta tad-Dentista Dottor Herbert Mezzina Ferranto noe et fejn espona:
>
> Fl-ewwel lok, ir-rikorrent noe jrid jipprova, jekk hu hekk niminat, gie konfermat fil-kwalita' tieghu ta' esekutur testamentarju, ai termini tal-art 765 tal-Kodici Civili;
>
> Illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti pro et noe illi l-intimati noe naqsu milli jmantnu l-fond de quo hi manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt, kif jigi spjegat fit-trattazzjoni tal-kawza;

Illi sahansitra, snin ilu tpogga "water proofing system" fuq il-bejt tal-fond sabiex jigu protetti s-soqfa tal-fond;

Illi qabel ma tpoggiet din is-sistema, l-intimati noe kienu jhallbu l-bejt regolarment, ghall-istess raguni;

Illi t-travi tal-hadid tas-soqfa huma midfuna fl-istess soqfa, u mhux imdendlin taht is-soqfa, b'mod illi l-ispezzjoni u manutenzjoni taghhom hi impossibbli;

Illi ai termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni, l-intimati noe ma huma obbligati jaghmlu "all internal and external maintenance repairs including blockages of drains and pipes".

Illi l-fond inbena snin twal ilu, u ghalhekk kull dannu li jista' jezisti fil-fond hu rizultat ta' "wear and tear" ordinarju a kariku tar-rikorrent pro et noe, u mhux rizultat ta' nuqqas tal-intimati noe li jesegwixxu l-obbligi imposti fuqhom mill-iskrittura msemmija;

Ghaldaqstant, l-esponenti noe jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrespingi t-talbiet tar-rikorrent pro et noe, bl-ispejjez.

Ra d-digriet tat-3 ta' Settembru 1993 fejn il-Bord laqa' t-talba ghall-legitimazzjoni tal-atti fl-ismijiet ta' Joseph Sullivan bhala President, Hubert Pace Decesare bhala Segretarju u Joseph Deguara bhala Tesorier rispettivament ta' Sliema Wanderers Football Club.

Ra ir-rapport tal-Perit Richard Aquilina datat 11 ta' Marzu 1994.

Ra id-digriet datat 30 ta' Novembru 1994 fejn gew nominati Perit David Pace A &CE u Perit Renato Laferla A&CE bhala Periti Teknici.

Ra il-verbal tal-24 ta' Marzu 1995 fejn il-Bord issosttwixxa lil Perit David Pace bil-Perit Mikiel Angelo Refalo.

Ra ir-relazzjoni tal-Periti Teknici tal-Bord datata 19 ta' Gunju 1995.

Ra id-dokumenti esebiti;

Semgha x-xhieda prodotti;

Semgha t-trattazzjoni tar-rikors; u

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. Illi mill-verbal tal-14 ta' Mejju 1992 jirrizulta li l-intimati rtiraw fl-ewwel eccezzjoni taghhom dwar jekk ir-rikorrent kienx nominat u konfermat bhala esekutur testamentorju.

2. Illi din il-kirja hi regolata bi ftehim skrittura privata - li sar fil-31 ta' Lulju 1965 (fol 12 u 13) fejn fost hwejjeg ohra gie miftiehem.

(4) All internal and external maintenance repairs including blockages of drains and pipes shall be at the charge of the lessee.

(6) The lessee shall not make any structural alternations in the premises without the previous concent in writing of the lessor and under the direction of the lessor's architect at the lessee's expense.

(7) The lessee shall maintain and deliver up the tenement at the end of the lease in a good condition, fair and wear nad tear (excepted).

3. Illi l-ewwel kawzali li fuqha r-rikorrent qed jibni t-talba tieghu ghall-izgumbrament li dwar nuqqas ta' manutenzjoni interna u esterna li gabet danni fil-post u hekk l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja.

4. Illi r-rikorrent noe ressaq bhala xhud lill-perit Richard Aquilina li ghamel l-ewwel rapport tieghu fit-8 ta' April 1991 wara li mar fuq il-fond fil-11 ta' Marzu 1991. Ir-rapport gie konfermat bil-gurament (fol 18 u fol 31). Ir-rapport jirrileva li;

(1) il-hajt tan-naha ta' wara li jaghti ghal fuq il-bitha ghandu diversi fili miftuha. Dan ghandu bzonn li jitbattal sew, biex jitwaqqaf l-ingress ta' l-ilma tax-xita.

(2) Il-hitan ta' madwar it-tromba tat-tarag ukoll ghandha hafna fili miftuha u ghandhom bzonn it-tikhil.

(3) Il-katusa li tiehu l-ilma mill-bejt ghal isfel hi miksura u l-ilma qieghed icarcar mal-hajt u per konsegwenza ta' dan il-hitan hdaru u qeghed issir hsara kbira fihom.

(4) Illi l-aperturi huma nieqsa sew miz-zebgha u f'xi bnadi l-injam inkixef. Il-bieb tal-hajt tant ilu ma jinzebagh li tgherra.

(5) Is-soqfa ta' fuq il-kmamar ta' wara huma mtebba bl-ilma li qieghed jghaddi minnhom. Dan qed jaghmel hsara kbira fit-travi, ghandu jsir xoghol ta' manutenzjoni biex il-perkolazzjoni ta' l-ilma titwaqqaf ghal kollox.

5. Illi dwar l-istat tal-fond xehed ir-rikorrent nomine li rabat ix-xhieda tieghu ma' dik tal-perit Richard Aquilina billi kien mar mieghu fuq il-post. Kienu marru fuq il-post billi "l-intimati kienu qed jitolbu li jsiru xi xogholijiet bhala riparazzjonijiet tas-soqfa". (fol 19).

6. Illi l-intimati ressqu bhala xhieda lill-E. T. George Bonello Du Puis, Anthony sive Toni Sant, Victor Scerri, Edgar Izzo u Joseph Izzo li minnha johrog li l-manutenzjoni tal-fond, club tal-futbol kienet responsabilita' tal-kumitat flimkien mal-barman. Dan ta' l-ahhar kien jara li x-xoghol isir, ihallas ghalih hu u wara l-kumitat jghaddilu l-flus. Jghidu li l-fond kien jinzamm fi stat 'dekoruz' u 'pulit'. Ghal darbtejn sar xoghol ta' water proofing fuq il-bejt (fol 49). Ghal anqas darba fis-sena l-fond kien jinzebagh (fol 55), tbiddel il-madum (fol 56), gieli inzebghu l-aperturi u kien jinbidel il-hgieg li kien jinkiser (fol 60-61), tbiddlu s-sistemi tad-dawl u l-ilma (fol 61). Kien isir tikhil ta' hitan (fol 64 u fol 68). Saret manutenzjoni fil-hitan. (fol 68).

7. Illi barra li ta xhieda bl-affidavit l-imsemmi Toni Sant meta xehed fis-seduta tas-27 ta' Jannar 1997 jghid li sar xoghol ta' certa importanza fl-1971. Xi xoghol sar qabel ma gie r-rikorrent noe mal-Perit Richard Aquilina u xoghol iehor sar wara (fol 99-100). Ix-xhud Edgar Izzo jsemmi xi hsarat li kien hemm fil-fond fl-1991 (fol 97).

8. Illi jirrizulta mir-rapport dettaljat tal-periti li xi xoghol sar recentement. L-access tal-periti sar fil-5 ta' Gunju 1995 u r-rikors sar fit-22 ta' Mejju 1995. Il-perit Richard Aquilina spezzjona l-fond fil-11 ta' Marzu 1991. Il-periti irriferew ghal kull ma inghad f'dan ir-rapport.

9. Illi din hija materja ghal kollox teknika u kif intqal (para 8 ta' din is-sentenza) il-periti dahlu f'kull punt li tqajjem kif ukoll spezzjonaw il-fond minn fuq s'isfel. Waslu ghall-konkluzjoni li 'jezistu' 'difetti' imma dawn m'humiex ta' natura daqstant gravi, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha, l-aktar li l-post huwa qadim sewwa, li jiggustifikaw zgumbrament.

10. Illi mir-rapport jirrizulta li <u>setghet saret manutenzjoni ahjar.</u> Dan hu dmir ta' kull kerrej. Danni konsiderevoli ma hemmx fil-fond. Il-Bord ma jidhirlux li ghandu japplika s-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament u qed jichad it-talba mibnija fuq din il-kawzali.

11. Illi wara l-prezentata tar-rikors, ir-rikorrent nomine ressaq kawzali ohra.

"l-intimati ghamlu tibdil strutturali fil-fond ... minghajr il-kunsens tas-sidien".

imsejsa fuq il-klawzola (6) tal-ftehim.

"The lessee shall not make any structural alterations in the premises without the previous consent in writing of the lessor and under the direction of the lessor's architect at the lessee's expense".

12. Illi l-Perit Richard Aquilina kien rega' gie imqabbad mir-rikorrent nomine biex jispezzjona l-fond. Ghamel l-osservazzjonijiet tieghu mill-fond adjacenti u hajja rapport li kkonferma bil-gurament (fol 30-33): L-ispezzjoni saret fil-1 ta' Dicembru 1993 jigifieri wara l-prezentata tar-rikors. Jghid li;

1. "Il-bitha kienet giet imsaqqfa bil-pjanci corrugated u ittellghet opramorta ta' tlett filati ta' bricks".

2. Saret kostruzzjoni ohra ta' l-injam u msaqqfa bil-pjanci suwed. Dawn ix-xogholijiet saru fl-ewwel sular.

Il-perit jghid fix-xhieda tieghu li ndika x-xogholijiet li deherlu li saru recentement.

13. Illi dwar dan xehed ir-rikorrent noe fis-seduta tad-9 ta' Mejju 1994 li pprezenta tlett ritratti li ha ibnu ghal habta ta' Marzu 1994. L-intimati jsostnu li wara li saru dawn ix-xogholijiet kien sar ftehim mal-propjetarju (ara fol 102).

14. Illi l-ftehim li jirregola din il-kirja kien sar bhala transazzjoni ta' kawza dwar bini li kien hemm fil-fond. Fl-iskrittura privata kien gie miftiehem (fol 13) fost hwejjeg ohra li;

"Subject to the obtaining of the necessary government permits by the lesee, the lessor has no objection to the temporary covering by transparent corrugated sheeting of part of the yard

> and enclosing of this area by a wooden structure, by the lessee at his expense. At the end of the lease, the lessee shall remove said works at his expense, if no requested by the lessor...."
>
> 15. Ir-rikorrent jghid li nbena hajt u saret 'shed' billi ssaqqaf parti mill-hajt bil-pjanci. (fol 35).
>
> 16. Illi dak li jirrizulta hu biss li tbiddlet parti mill-opramorta. Min jghid li inbidlet ghax tmermret u waqa' xi gebel ghand il-girien, min jghid biex ma jweggax xi tifel. Tbiddel ukoll saqaf li kien tal-landi u sar wiehed trasparenti tal-plastic. Ma jirrizulta li sar xejn izjed. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti (fol 104) ma jissemma xejn dwar tibdil strutturali. Ma sar ebda tibdil strutturali u t-talba tar-rikorrenti mibnija fuq tibdil strutturali qed tigi michuda.
>
> Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti noe fuq iz-zewg kawzali. Il-Bord jidhirlu li ghalkemm ma jezistiex nuqqas ta' manutenzjoni li jiggustifika zgumbrament, il-fond seta' nzamm ahjar u ghalhekk ghandu jkun hemm temperament fil-kap ta' l-ispejjez. L-ispejjez jithallsu in kwantu ghal tnejn minn tlieta (2/3) mir-rikorrent nomine u in kwantu ghal wiehed minn tlieta (1/3) mill-intimati nomine”.

Minn dik is-sentenza appella l-attur proprio et nomine permezz ta’ rikors ta’ l-appell ipprezentat fit-8 ta’ Gunju, 2000, li bih talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u tordna minflok l-izgumbrament ta’ l-intimati mill-fond imsemmi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom. L-appellanti ghandhom diversi aggravji li ser jigu riprodotti kif huma fir-rikors ta’ l-appell:-

> “Illi fost il-provi imressqa mill-esponent, xehed il-Perit Arkitett Richard Aquilina li kkonferma c-certifikat tieghu datat 8 ta’ April, 1991 wara li kien spezzjona l-fond in kwistjoni fil-11 ta’ Marzu, 1991. Mic-certifikat rilaxxjat mill-Perit Aquilina, jirrizulta li kien hemm serje ta’ mankanzi fil-manutensjoni li kienu obbligati jaghmlu l-intimati. Dan in-nuqqas ta’ manutensjoni kien evidenti

u mifrux f'diversi partijiet tal-fond lokat. B'hekk per ezempju irrizulta illi l-hitan kellhom fili kbar u kien evidenti li kien ilhom zmien ma jitkahhlu u l-ilma tax-xita kien qed jippenetra. It-tromba tat-tarag kienet ukoll nieqsa minn tikhil bil-fili mikxufa. Il-katusa ta' l-ilma tal-bejt kienet miksura u kien evidenti illi l-ilma tax-xita kien ilu zmien icarcar mal-hajt. L-aperturi kienu nieqsa minn zebgha u l-injam kien mikxuf ghal kollox. Il-persjani fuq kollox kienu nqalghu minn posthom u qatt ma regghu tqieghdu lura. Il-bieb tal-bejt kien mherri ghal kollox.

Is-soqfa ta' fuq il-kmamar ta' wara kienu mtebba bl-ilma li kien qed jippenetra kawza tan-nuqqas ta' manutensjoni u kien qed isir hsara ukoll lit-travi minhabba l-perkolazzjoni tal-ilma.

Illi fid-dawl ta' din il-prova, liema prova ma giet bl'ebda mod kontradetta, il-Bord kellu quddiemu prova abbondanti illi l-fond kien fil-bicca l-kbira tieghu nieqes minn manutensjoni kemm ordinarja u straordinarja f'diversi bnadi, cioe l-hitan, bibien u aperturi u soqfa u travi. Meta wiehed jeskludi dawn l-aspetti tal-bini, ma jibqa' prattikament xejn li ma kienx milqut b'dan in-nuqqas hekk gravi.

Illi meta l-membri teknici tal-Bord accedew fil-fond de quo matul l-access li nzamm fis-7 ta' Frar 1995, da kien sar cirka' erba' snin wara li kien acceda fil-fond il-Perit Richard Aquilina. Matul dan l-access kien evidenti illi kienu gew rimedjati xi deficjenzi ta' l-intimati; kien sar water proofing membrane fuq il-bejt, il-bibieb u l-aperturi kienu nzebghu ecc.

Illi l-istess membri teknici ikkonkludew illi kien evidenti illi x-xogholijiet kienu saru ricentement u li fil-fehma taghhom setghet saret manutensjoni ahjar ghalkemm wasslu ghal konkluzjoni illi ghalkemm kien ghadhom jezistu difetti dawn ma kienux ta' natura daqstant gravi, mehuda c-cirkostanzi tal-kaz.

Illi l-esponent jirrileva illi l-Bord kien evidentement iggwidat esklussivament mir-rizultanzi ta' l-access mizmum minnhom fl-1995. Illi fic-cirkostanzi tal-kaz, il-Bord kien imissu ha in konsiderazzjoni l-provi li ressaq l-esponent dwar l-istat dilapidat li wasslu sahansitra sabiex jippromuovi din il-kawza. Din il-Qorti ma messhiex ippermettiet sitwazzjoni fejn inkwilin jittraskura u manifestament jonqos li jaghmel il-manutensjoni li kien obbligat jaghmel, fil-mori tal-kawza jaghmel bizzejjed biex jghatti l-mandkanzi tieghu u fuq kollox jinghata l-barka tal-Qorti ghaliex in-nuqqas semmai ma kienx tant gravi.

> Illi fic-cirkostanzi ghalhekk l-esponent jissottometti illi l-Bord kellu prova illi kien hemm nuqqas serju u gravi ta' nuqqas ta' manutensjoni kif konfermat bic-certifikat tal-Perit Richard Aquilina, u rrizultanzi tal-access kellhom fic-cirkostanzi jigu skartati.
>
> Illi apparti l-permess, il-kwistjoni dwar il-gravita o meno tan-nuqqas ta' manutensjoni giet applikata inkorretement mill-ewwel Onorabbli Qorti ghal raguni ohra. Il-punt legali li kellu jiggwida l-ewwel Qorti fic-cirkostanzi tal-kaz kien jekk l-intimati ottemperawx ruhhom ma' l-obbligi minnhom assunti permezz tal-iskrittura tal-lokazzjoni. Dan jinghad ghaliex fil-kuntratt gie espressament miftiehem illi "…all internal and external maintenance repairs including blockages of drains and pipes" kienu a kariku tal-intimati. Huwa evidenti illi gjaladarba l-intenzjoni tal-partijiet gie espressa b'tali mod illi l-inkwilin kellu jiehu hsieb kull tip ta' manutensjoni kemm ordinarja kif ukoll straordinarja, l-gravita o meno tan-nuqqas ta' manutensjoni kienet konsiderazzjoni totalment irrelevanti u applicata barra minn lokha ghaliex anke jekk kien jirrisulta nuqqas ta' manutensjoni ordinarja biss, li minn natura intrinsika taghha dejjem ser tkun anqas gravi minn-nuqqas mal-obbligi pattwiti. Dan fih innifsu jaghti lok ghal zgumbrament ai termini tal-artiklu 9 (a) tal-Kap. 69.
>
> Illi l-istess jinghad ghal dak li jirrigwarda t-tibdil strutturali. Dan mhuwiex kaz fejn il-Qorti kellha tistabilixxi jekk it-tibdil li sar kienx permissibbli tenut kont tal-entita tat-tibdil. Dan jinghad ghaliex il-kuntratt ta' l-okkazjoni kien jipprovdi appositament illi l-ebda tibdil ma kellu jsir minghajr il-kunsens tas-sid u jekk mhux taht id-direzzjoni tas-sid. L-esponent hawn ipproduca l-istess Perit li kien hejja rapport wara spezzjoni li ghamel fl-1 ta' Dicembru 1993 fejn irrisulta illi kienet giet imsaqqfa il-bitha bil-pjanci corrugated u ittellghet opramorta ta' tlett filati tal-bricks oltre li saret ukoll kostruzzjoni tal-injam u msaqqfa bil-pjanci suwed. Dawn ix-xogholijiet la saru bil-kunsens tas-sid u wisq anqas taht id-direzzjoni tal-perit imqabbad mis-sid. Illi ghaldaqstant hawn ukoll il-Bord kien rinfaccjat bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja li kellhom iwasslu ghall-izgumbrat kif kontemplat fl-artiklu 9 (a) tal-Kap. 69".

Din il-Qorti minghajr dubbju ta' xejn tammira t-tenacita' tad-difiza tad-difensur ta' l-appellanti f'dak li huwa prosegwiment ta' l-argumentazzjoni

tal-kaz tieghu in sostenn tat-talbiet attrici. In effetti pero', hemm ostakolu enormi, kemm ghal dak li jirrigwarda l-ewwel kif ghal dak li jirrigwarda t-tieni kawzali, u dana huwa kostitwit mill-apprezzament illi ghamlet l-ewwel Qorti, anke bl-assistenza ta' l-espert teknici. Il-konkluzzjoni raggunta mill-ewwel Qorti hija li anke jekk jirrizulta illi f'diversi perjodi kien hemm xi nuqqas ta' manutenzjoni, fl-assjem u mehuda d-durata kollha taz-zmien, ma jidhirx illi dan in-nuqqas kien gravi bizzejjed li jiggustifika t-talba attrici ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u l-izgumbrament konsegwenzjali.

Pratikament l-istess argument iregi wkoll ghal dik li hija t-tieni kawzali rigwardanti l-allegat tibdil strutturali minghajr il-permess tas-sidien. Anzi f'dan il-kaz jidher li r-ragunament zvolt mill-Bord fis-sentenza appellata huwa ineccepibbli ghall-ahhar u difficilment tara din il-Qorti kif is-sottomissjonijiet ta' l-appellanti jistghu jinnewtralizzaw.

Din il-Qorti ma tixtieqx li ttawwal, anke ghaliex ma thossx li ghandha wisq xi tghid aktar minn dak li hemm fis-sentenza appellata, li ghalhekk hija qeghda taghmel taghha ghal dawk li huma ragunijiet, u fuq l-istess bazi ghalhekk sejra tghaddi biex tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

Ghal l-istess motivi ghalhekk l-appell qed jigi respint, is-sentenza appellata qed tigi konfermata. L-ispejjez ta' din l-istanza jkunu a karigu ta' l-appellanti.

Dep/Reg

mm