MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

Seduta tas-26 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 46/2002/1

Frederick Vella

v.

Tabib Dottor Joseph Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikorsipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tieghu r-rikorrent, wara illi ppremetta illi huwa jikri lill-intimat il-fond 9 St. Francis Street, Floriana, versu l-kera ta’ ghoxrin lira Maltija (Lm20) jithallas kull sena bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fil-31 ta’ Marzu 2001; illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet lokatizju billi mhux qed jaghmel uzu mill-fond u dan in-non-uzo jikkostitwixxi kambjament tad-destinazzjoni tal-fond; illi *inoltre* l-intimat kiser ukoll il-kondizzjonijiet tal-kera billi naqas li jaghmel manutenzjoni fil-fond u di pjù il-fond fih hafna hsarat; talab sabiex dak il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi

pussess tal-fond *de quo* u ghall-fini ta’ l-izgumbrament jipprefiggi terminu qasir u perentorju; bl-ispejjez;

Rat ir-risposta ta’ l-intimat illi permezz taghha eccepixxa:

1 Illi huwa jichad li ma ghamilx uzu tal-fond u ghaldaqstant ma hemmx bdil fid-destinazzjoni tal-fond, kif ukoll ghandu l-kera depozitata fil-Qorti;

2 Illi mhux minnu li hemm bosta hsarat fil-fond u li ma saritx manutenzjoni u ghalhekk ma nkisret l-ebda kundizzjoni tal-kirja;

Ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Rat is-sentenza tas-sitta (6) ta’ Ottubru, 2004 illi permezz taghha l-Bord li Jirregola l-Kera iddecieda hekk:
“… jilqa’ it-talba tar-rikorrent imsejsa fuq *non-uso* li jekwivali ghall-bdil ta’ destinazzjoni; ghal ghan ta’ tkeccija jaghti tlett (3) xhur mil-lum. Bit-tama li l-ilmijiet bejn il-qraba jikkalmaw, spejjez bla taxxa”;

u dana wara illi kkonsidra hekk:

“1. Bi skrittura tal-25 ta’ Settembru, 1976 Joseph Vella f’ismu propju u Arthur Vella f’isem ommu Leonilde Vella u f’isem hutu krew il-fond numru 9, Triq San Frangisk, il-Floriana lil Godfrey u Joseph ahwa Vella bil-kera ta’ ghoxrin lira Maltija fis-sena (Lm20). Illum il-fond qieghed biss fil-pussess ta’ l-intimat tabib Joseph Vella. Saret qasma tal-gid tal-familja Vella u l-fond mess lir-rikorrent, spizjar, jigi z-ziju ta’ l-intimat. Jidher li l-iskrittura saret ghax il-fond gie vojt u ttiehed mid-Dipartiment tad-Djar (illum Dipartiment ta’ l-Akkomodazzjoni Socjali). L-iskrittur[a] saret biex fil-waqt li tibqa’ fis-sehh l-ordni ta’ rekwizizzjoni, li llum tnehhiet, il-familja Vella ma jkollhiex tikrih lil xi hadd li jibghat l-imsemmi dipartiment. Qabel il-qasma ta’ propjetà l-kera ma kinetx qed tigi accettata.

“2. Ir-rikorrent jghid li l-intimat kera l-fond biex jaghti lezzjonijiet tal-privat. Fl-1999 ir-rikorrent sar il-propjetarju tal-fond, kiteb lill-intimat biex ihallas il-kera li dan ta’ l-

ahhar kien lest li jaghmel. Kitiblu fl-istess hin ghac-cwievet izda din it-talba ma ntlaqatx. Ir-rikorrent sab il-post 'zdingat' (fol. 13) hekk kif mess lilu u mar jarah. Issemmiet b'xi mod mill-intimat is-somma ta' 'hames t'elef lira tac-cavetta'. Fil-15 ta' Frar 2003 mill-post tnehha xi imbarazz u xi arrangamenti fl-injam u fil-hitan. Ir-rikorrent ipprezenta ritratti u xi hadd qallu li l-intimat ried jaghmel '*clinic*' (fol 38).

"3. L-intimat jghid li l-post krieh biex jistudja fih meta kien ghadu ser jibda l-istudji tieghu l-università. Il-post hu qadim (kif jghidu ukoll il-periti). Ried 'mumenti ta' kwiet, mumenti ta' fejn naghmel rapport u ghadni nuzah ghal dawn l-affarijiet sallum'. Meta siefer ghal studju l-post ma kienx juzah.
Qatt ma mar joqghod fih. Fil-post ghandu kotba, affarijiet, vetrina u xi ghamara. Manutenzjoni, tindif, ghoti ta' zebgha jsiru. 'Però *at a certain point* taqta' qalbek ghax wara ftit jerga' jsir kollox kif kien'. Illum l-intimat huwa konsulent psikjatriku, jahdem mal-Gvern kif ukoll privatament. Ghandu *clinics* il-Marsa, Birkirkara, Hal Ghaxaq, Hal Lija u spizerija. 'Skond il-gurnata li tkun, inkun post differenti hemm qiesu *timetable*.

"4. Joan Vella mart l-intimat tghid li ltaqghet mieghu f'Jannar 1978. Kienet tmur il-fond fejn l-intimat kien ihejji xi *lecture*. Hi kienet tghinu fl-istudju, ghamara kien hemm u l-post kienet issirlu 'manutenzjoni generali'. Kienu jqabbdu certu Frans Bonnici biex jiehu hsieb il-post. Dan marad u tqabbdet persuna ohra. Zewgha fil-post jirciervi letteratura. Mart l-intimat tahdem bhala ghalliema b'hinijiet normali.

"5. Xhieda ohra inghatat permezz ta' *affidavit* minn mart ir-rikorrent Marie Vella b'*affidavit* li rat il-post mitluq meta kienet '*credevano di trovare un ambiente curato dato che fu affittato per studiare e dare lezioni ad altri studenti*' (fol 24). Tghid l-aktar fuq hmieg:

'*uscendo da questo squallore mi accorsi di aver sporcato il mio vestito*' (*ibid*.).

"6. Xehed ukoll rapprezentant tal-Korporazzjoni tas-Servizzi ta' l-Ilma. Il-post ma jkunx miftuh u l-konsum xejn. Dan jista' jkun biss indizju zghir ta' *non uso*, zgur mhux xi prova deciziva.

"7. Pauline Spiteri, prodotta mir-rikorrent u li toqghod faccata tal-fond *de quo* riedet tikri l-post. Ghal snin qatt ma rat nies fih (fol 47). Zewgha Emanuel, jghid li qatt ma ra l-post miftuh hlief fi Frar 2003 meta 'sar xi moviment' (fol 53).

"8. Il-periti mahtura mill-Bord fil-11 ta' Settembru 2002 ma sabux hsarat strutturali. Intebhu li saret xi zeba ftit qabel ma ghamlu l-access u 'tentattivi ta' irtokkaturi u manteniment tal-post' (fol 50). Il-post hu qadim u umdu. Raw 'mejda zghira, 4 siggijiet madwarha, xi siggijiet mal-hitan periferali, ghamla ta' librerija zghira attrezzata b'xi kotba u *magazines* gewwa fiha, b'ghadd ta' karti, *files* fuq l-istess mejda' (*ibid*).

"9. Il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li l-post inkera biex jibqa' fil-familja u ma jittiehedx il-pussess tieghu mill-Gvern. Kellu jintuza ghal studju jew biex jinghataw xi lezzjonijiet. Il-post ilu ma jintuza. Meta sar ir-rikors kien post mitluq. Ghalkemm inkera kif inkera ma setghax jithalla biex ma jsir xejn fih. L-intimat u martu bil-hidma li jaghmlu ta' kuljum zgur li m'ghandhomx hin imorru f'dan il-post biex l-intimat jistudja fil-kwiet f'post fejn it-tfal ihabbtulu l-ballun mal-persjana (seduta 21 ta' April 2004). Skond il-ftehim, l-aktar meta tnehhiet l-ordni ta' rekwizizzjoni l-intimat seta' juza l-fond ghal x'hiex ried imma mhux biex jitilqu u ma jaghmel xejn fih.

"10. Skond il-gurisprudenza l-istess *non uso* jekwivali ghall bdil ta' destinazzjoni u jwassal biex tintlaqa' talba ghall-zgumbrament. Il-kawzali (it-tieni) ta' nuqqas ta' manutenzjoni li twassal ghal hsara hafna ma tirrizultax u qed tigi michuda."

Rat ir-rikors ta' appell ta' l-intimat illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talab hekk:

'… li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tvarja s-sentenza mghotija mill-Bord li Jirregola l-Kera tas-6 ta' Ottubru 2004 fejn laqghet it-talba ta' l-attur [*sic*] a bazi ta' *non uso* filwaqt illi tikkonfermaha fejn cahdet it-talba ghal zgumbrament fuq il-bazi ta' nuqqas ta' manutenzjoni. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-kontroparti appellata";

Rat ir-risposta tar-rikorrent appellat illi permezz taghha, wara illi, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottometta:
"Illi preliminarjament l-appell ta' l-intimat huwa null billi mhuwiex ibbazat fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera (artikolu 24(1)(b) ta' l-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69) u ghalhekk l-appell ta' l-intimat ghandu jigi ddikjarat null u ghandu jigi michud ghax huwa null, bl-ispejjz taz-zewg istanzi kontra l-intimat";

subordinatament talab illi s-sentenza appellata tigi konfermata, filwaqt illi l-appell ta' l-intimat jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi, qabel xejn, ghandu jinghad illi fil-verbal ta' l-udjenza mizmuma minn dina l-Qorti fit-tmintax (18) ta' Jannar, 2006 gie registat hekk, fost affarijiet ohra:
"Dr. Irene Bonello ghar-rikorrent appellat tiddikjara li ma hiex qed tinsisti dwar is-sottomissjoni illi r-rikors ta' appell huwa null";

Ghaldaqstant, tastjeni milli tiehu konjizjoni ulterjuri tas-sottomissjoni ta' l-appellat illi r-rikors ta' appell huwa null;

Ikkunsidrat:

Illi minn ezami tar-rikors ta' appell jirrizulta illi, fir-realtà, l-uniku aggravju illi ressaq l-appellant kontra s-sentenza appellata huwa illi l-Bord li Jirregola l-Kera (aktar 'l

quddiem imsejjah “il-Bord”) ghamel apprezzament zbaljat tal-provi prodotti;

Illi huwa risaput illi qorti tat-tieni (2) grad ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi prodotti maghmul minn Qorti jew Tribunal ta’ l-ewwel (1) grad, purkè ma tirrizultalhiex raguni serja sabiex taghmel hekk. Fil-kaz odjern, dina l-Qorti, wara illi ezaminat bir-reqqa l-provi kollha prodotti taqbel ma’ l-apprezzament tal-provi illi ghamel il-Bord u mad-decizjoni relativa minnu raggjunta u, ghalhekk, tirrespingi l-imsemmi aggravju ta’ l-appellant;

Dina l-Qorti, però, xorta wahda sejra tikkonsidra fil-qosor zewg (2) sottomissjonijiet illi saru fir-rikors ta’ appell mill-appellant sabiex huwa jissostanzja l-aggravju tieghu:

(i) L-appellant jilmenta illi l-Bord wasal ghall-konkluzjoni tieghu dwar l-iskop tal-kirja in kwistjoni billi ibbaza ruhu biss fuq il-provi prodotti mir-rikorrent. Dina l-Qorti ma ssib xejn hazin, fih innifsu, illi tribunal jasal ghal konkluzjoni dwar materja illi dwarha irid jiddeciedi billi joqghod fuq parti partikolari tal-provi prodotti; dana jghodd sakemm ma jigix muri lil tribunal iehor illi jkun mitlub, skond il-ligi, sabiex jirrevedi l-gudikat ta’ l-ewwel tribunal - bhal ma hija dina l-Qorti fil-kaz odjern - illi l-konkluzjoni ta’ l-ewwel tribunal hija zbaljata ghaliex il-provi l-ohra prodotti kellhom iwasslu ghal konkluzjoni differenti. Fl-appell odjern ma jirrizultax lil dina l-Qorti illi huwa l-kaz illi il-Bord wasal ghal konkluzjoni zbaljata jew illi l-provi l-ohra prodotti kellhom iwasslu lill-istess Bord ghal konkluzjoni differenti;

(ii) Fir-rikors ta’ appell l-appellant jissottometti s-segwenti (fol. 118):
“… il-fatt illi ssemmew it-tfal ihabbtu l-ballun mal-persjana zgur li dan mhux il-kaz *stante* illi t-triq jekk wiehed huwa midhla tal-post isib li din hija triq li tintuza mit-traffiku u zgur li lanqas hemm lok li jilghabu t-tfal bil-ballun” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Huwa possibbli illi permezz ta’ din is-sottomissjoni l-intimat appellant qed isostni illi x-xiedha tieghu mhix

attendibbli? Din id-domanda retorika qed issir ghaliex, meta l-intimat kien qed jixhed quddiem il-Bord waqt l-udjenza tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' April, 2004 qal hekk, fost affarijiet ohra (fol. 76):
"… kont hemmhekk [fil-fond *de quo*] anke fi zminijiet koroh ghax min kien jaghti bil-ballun mal-persjana, tfal, hemm, kien post daqsxejn ostili ha nghid hekk …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell ta' l-intimat billi tikkonferma s-sentenza appellata *in toto* b'dan illi t-terminu stabbilit ghall-fini ta' l-izgumbrament ghandu jibda jiddekorri mill-lum;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-intimat appellant.

< Sentenza Finali >

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