QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Ottubru, 2001

Numru 1

Rikors Nru. 66/93 DM

Carmel Ciangura

vs

Patrick Filletti

Il-Qorti,

Dan hu appell minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fl-14 ta' Jannar, 1998, liema sentenza taqra kif gej:-

> "Il-Bord,
>
> Ra r-rikors fejn ir-rikorrent espona:
>
> Illi huwa jikri l-fond (remissa taz-zwiemel) bl-isem Pandy's Stables, Triq is-Serkin, Marsa, lill-intimat bil-kera ta' Lm200 kull sena, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Jannar, 1994.

Illi l-intimat qed jikkaguna diversi hsarat konsiderevoli fil-fond imsemmi, oltre li l-esponent ghandu bzonnu ghall-uzu tieghu personali.

TALAB li dan il-Bord joghgby jordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-imsemmi fond sabiex l-esponent ikun jista' jiehdu taht idejh.

Ra r-risposta ta' Patrick Filletti fejn eccepixxa:

Illi mhux minnu li hu kkaguan xi hsarat konsiderevoli fil-fond de quo, kif qed jigi allegat fir-rikors.

Illi subordinatament il-fatt li r-rikorrent irid il-fond ghall-uzu tieghu ma jintitolahx fic-cirkostanzi li jirriprendi l-fond.

Ghalhekk ir-rikors ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Ra d-digriet tad-29 ta' Mejju, 1996, fejn gew nominati AIC Joseph Jaccarini u AIC Godfrey Vella bhala periti teknici.

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici prezentata fis-6 ta' Marzu, 1997.

Sema' x-xhieda prodotti;

Ra l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidra illi:-

Dwar l-ewwel kawzali ta' hsara hafna kontemplata fl-Artikolu 9a) tal-Kap 69, ir-rikorrent jallega li din tikkonsisti f'nuqqas ta' manutenzjoni tal-bieb ta' barra u drenaggi mizdudin.

Izda, apparti li n-nuqqasijiet allegali ma jikkwalifikawx bhala hsarat konsiderevoli billi jikkontemplaw biss nuqqasijiet ta' manutenzjon ordinarja li ma wasslux fil-fatt ghall-hsarat, l-intimat jichad l-ezistenza ta' l-istess u f'dan gie gustifikat mir-relazzjoni teknika annessa ma' din id-decizjoni.

Dwar il-bzonn tar-rikorrent ghar-remissa dan ma giex ippruvat b'mod sodisfacenti. Infatti ghalkemm ir-rikorrent jiddikjaral i jrid lura r-remissa biex izomm fiha zewgt izwiemel, huwa jistqarr illi dawn iz-zwiemel huma fil-fatt mizmuma vicin ir-residenza tieghu fl-Imtarfa.

Inoltre l-intimat jallega, u f'dan ma giex ikkontestat, illi r-rikorrent, apparti n-numru ta' stallel fid-dintorni li ghandu mikrija ghand terzi, ghandu remizza ohra, tmiss ma' dik in kwistjoni, li tinsab fil-pussess tieghu u fejn jinzamm ziemel wiehed.

Ghal dawn il-motivi jichad it-talba tar-rikorrent.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent".

Minn dik is-sentenza appella r-rikorrent Carmel Ciangura permezz ta' rikors ta' l-appellipprezentat fil-15 ta' Jannar, 1998, li permezz tieghu talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza minnu appellata billi tilqa' t-talbiet tieghu ghar-ripresa tal-fond ossia remissa taz-zwiemel bl-isem ta' "Pandy's Stable" fi Triq is-Serkin, Marsa u tichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimat appellat bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellat.

L-intimat appellat ipprezenta risposta fil-5 ta' Marzu, 1998, li biha ghamel is-sottomissjonijiet tieghu in sostenn tat-talba ghar-rigett ta' l-appell bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

L-appellant jissottometti li kuntrarjament ghal dak li ddecieda l-Bord tal-Kera fir-ripresa tar-remissa wzata bhala stalla taz-zwiemel, ma hemmx bzonn li wiehed jipprova l-bzonn peress li din mhix dar ta' residenza fejn jehtieg akkomodazzjoni alternattiva jew li jigi ppruvat hardship aktar u dana stante li l-istalla mhix koperta bl-artikolu 10 (b) tal-Kap 169.

Huwa jissottometti wkoll li skond il-gurisprudenza nostrana dejjem gie ritenut li stalla ta' ziemel m'ghandhiex l-istess protezzjoni bhal ma m'ghandux garaxx ghall-iggaraxxjar ta' karozza. Ghalhekk, il-htiega li wiehed juri l-bzonn ghar-ripresa tal-fond mhux essenzjali a tenur tal-ligi fil-kaz ta' ripreza ta' stallel u/jew garaxxijiet; pero', f'dan il-kaz xorta gie ppruvat li huwa ghandu bzonn dawn l-istallel ghall-uzu tieghu ghax prezentement ghandu zewgt izwiemel u m'ghandux fejn ipoggihom u kellu jpoggihom vicin id-dar tieghu f'garaxx ossija bitha anessa mad-dar meta posthom huwa go stalla.

Ghal din ir-raguni huwa ma jifhimx kif il-Bord tal-Kera ma apprezzax il-fatt li z-zwiemel ma jinzammux id-dar f'garaxx jew bitha imma posthom huwa go stalla. Huwa jissottometti wkoll in rigward illi l-istalla fejn ghandu ziemel wiehed hija zghira u z-zewgt izwiemel l-ohra ma joqghodux go fiha u ghalhekk huwa qed jitlob ir-ripresa ta' dawn l-istallel.

Finalment huwa jissottometti li l-intimat appellat zgur ma jinnegozjax fil-kiri taz-zwiemel imma huma zwiemel li jzomm ghad-delizzju tieghu u ghalhekk ma jistax jinghad illi hemm il-protezzjoni tal-ligi stante li dawn l-istallel m'humiex qed jigu wzati ghan-negozju. Skond l-appellant, fil-kumpless tal-provi it-talbiet tieghu kienu jimmeritaw li jigu milqugha.

L-appellat, fir-risposta ta' l-appell tieghu, jissottometti fl-ewwel lok illi jidher li l-kawzali tal-hsara ingenti li allegatament kienet saret minnu u li kienet tifforma parti mill-bazi tad-domanda tar-rikorrent appellant, jidher li fl-appell m'hijiex qeghda tigi sollevata.

Imbaghad jissottometti illi fi kwalukwe kaz, anke jekk stalla tigi ekwiparata ghal garaxx, kuntrarjament ghal dak li qieghed jissottometti l-appellant, jibqa' l-fatt li s-sid dejjem jipprova ghas-sodisfazzjon tal-Bord il-bzonn tal-fond ghalih jew ghall-uzu ta' xi membru tal-familja tieghu.

Imbaghad, l-appellant irrileva lil din il-Qorti li fil-mori ta' wara s-sentenza appellata, anzi huwa jghid li recentement u waqt il-kawza, huwa skopra illi effettivament l-appellant kien innegozja f'diversi stallel ohra li ghandu fl-istess ambjenti fejn hemm l-istalla ta' l-intimat appellat, fis-sens li akkwista lura l-pussess ta' xi whud minnhom, u, flok uzahom biex idahhal iz-zwiemel tieghu, ittrasferihom lil haddiehor bi gwadann.

Huwa jissottometti ghalhekk li l-ghan ta' l-appellant mhux dak li jpoggi zwiemel ohra fl-istalla in kwistjoni, imma li jerga' jinnegozja l-istess stalla biex jinkassa rigal gholi fi flus kif ghamel f'okkazzjonijiet ohra.

Fl-ahhar nett l-appellant jissottometti li mhux biss li hwienet u djar ta' residenza huma protetti bil-Kap 69, imma kull fond urban, u dan

jikkomprendi kemm *garages* kif ukoll stallel, li ma jaqghux taht id-definizzjoni ta' dar ta' residenza jew hanut. Kieku stalla ma kienetx taqa' taht il-Kap 69, allura l-proceduri intraprizi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kienu jkunu saru f'Bord inkompetenti, u l-kawza kien imissha saret quddiem il-qrati ordinarji, u mhux effettivament kif ghazel li jaghmel, korrettement, l-appellant. Ghalhekk hu, fil-fehma ta' l-appellat kontra-sens li l-appellant jghid li l-Kap 69 mhux applikabbli meta hu stess irrikorra quddiem il-Bord kostitwit taht dik l-Ordinanza!

Effettivament din il-Qorti fil-bidu nett tat-trattazzjoni ta' dan l-appell quddiemha dehrilha li kien aktar indikat fic-cirkostanzi li jinstemghu xi provi li l-partijiet talbu li jipproducu. Min-naha ta' l-appellat intalab permess biex igib provi fis-sens u in sostenn ta' dak illi ssottometta fir-risposta ta' l-appell tieghu, mentri, min-naha ta' l-appellant, il-provi kienu intizi biex jindikaw lil din il-Qorti li l-appellat kien qieghed jissulloka, jew almenu jippermetti, l-uzu ta' l-istalla tieghu minn persuni ohra biex idahhlu z-zwiemel taghhom.

Dawn il-provi hadu zmien twil biex instemghu minhabba li certi xhieda ma gewx notifikati u ohrajn ma dehrux meta gew ingunti u l-proceduri twali indebitament proprju minhabba dan. Ir-rizultat tas-smiegh ta' dawn il-provi, pero', fil-fehma ta' din il-Qorti, ma jwassalx biex titbiddel

drastikament il-posizzjoni kif temergi, anke mill-atti processwali migbura fi prim'istanza ghal dawk li huma punti rilevanti.

Fl-ewwel lok qieghed jinghad b'mod assolut ghal dik li hija ligi li m'hijiex korretta s-sottomissjoni ta' l-appellant illi trattandosi ta' stalla huwa m'ghandux ghalfejn anqas jipprova almenu li ghandu bzonn li jirriprendi l-pussess taghha. Dan m'huwiex korrett. L-istallel, piu' o meno, wiehed jista' jekwiparahom ma' garaxx u japplikaw l-istess principji. S'intendi m'hemmxi l-protezzjoni li jgawdu hwienet u djar ta' residenza taht il-Kap 69, pero', hemm xorta wahda certa mizura ta' protezzjoni, fis-sens li r-ripresa tista' tinghata mill-Bord li Jirregola l-Kera wara li ssir talba appozita u jkun hemm il-prova sodisfacenti li l-istess talba m'hijiex wahda kapriccuza imma li hi bazata fuq ix-xewqa tas-sid li jirriakkwista l-pussess minhabba li jkollu bzonn ta' dak il-fond.

Din il-Qorti, wara li semghet il-provi kollha li ngabu f'din l-istanza, kif ukoll ikkonsidrat il-provi li kienu gew imressqa fi prim'istanza, tasal ghall-konkluzzjoni li l-mod kif jirrizulta li agixxa l-appellant fl-ahhar snin fir-rigward ta' riakkwist u trasferimenti ta' stallel fl-istess akkwati, ma jirrifletti xejn li verament ghandu problema biz-zewg zwiemel li qed izomm f'garaxx fil-vicinanzi tad-dar tar-residenza tieghu, billi evidentement ipprefera li jaghmel negozju mill-istallel li rnexxielu jirriakkwista minflok ma uzahom biex jakkomoda fihom iz-zwiemel

tieghu! Jigifieri din il-Qorti m'hi sodisfatta xejn li c-cirkostanzi mmiljoraw fir-rigward tal-posizzjoni tieghu, anzi, se mai, illum thoss li b'dak li rrizulta li sar fil-mori ta' dawn il-proceduri huwa aggrava s-sitwazzjoni tieghu u difficilment jista' jippretendi li jikkonvinci lil din il-Qorti li verament ghandu bzonn jirriprendi l-pussess propju ta' din l-istalla li hemm fil-pussess ta' l-appellat.

Anqas ma giet impressjonata negattivament din il-Qorti bl-provi li saru dwar kif uza l-istalla *de quo* l-appellat f'dawn l-ahhar snin. Ma jidhirx li saret xi sullokazzjoni u meta huwa ppermetta lil haddiehor jaghmel uzu minn partijiet mill-istess istalla, dana ghamlu in konformita' ma' l-uzu li hu stess kien qieghed jaghmel mill-istess stalla u sa fejn dan kien jippermettilu minghajr ma, s'intendi, idahhal lil haddiehor floku.

F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti tara li tkun qeghda tmur oltre dak li hu permess lilha mil-ligi fic-cirkostanti partikolari ta' dan il-kaz, illi takkorda ir-ripresa tal-pussess ta' din l-istalla.

Konsegwentement din it-talba ghall-akkoljiment ta' l-appell ser tigi respinta.

Finalment qed ssir osservazzjoni zghira, u dana minhabba li, kif inghad, wahda mill-kawzali li giet respinta mill-Bord fis-sentenza appellata

kienet tirrigwarda allegazzjoni ta' hsarat fl-imsemmi stalla. In realta', kif sewwa gie sottomess mill-appellat, jidher li din il-kawzali, piu' o meno, giet injorata mill-appellant, fis-sens li ma saritx tikkostitwixxi parti mis-sottomissjonjiet ta' l-appell tieghu. Fi kwalunkwe kaz, din il-Qorti ma tarax li, anke minimament, hemm xi haga x'jinghad favur it-tezi originali tieghu li kienu jirrizultaw hsarat ingenti fl-istess proprjeta'.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata bl-ispejjez ta' din l-istanza a karigu tar-rikorrent appellant.

Dep/Reg

mm