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 9 ta' Ottubru, 2001

Numru 7

Avviz Nru. 51/97 JC

Joseph Borg u martu Josephine ghal kull interess li jista' jkollha

vs

Francis sive Frank Vella

Il-Qorti,

Dan hu appell minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fit-28 ta' Marzu, 2001, liema sentenza taqra kif gej:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalu li;

1. huma jikru lill-intimat il-fond, garage, bhala store, bin-numru 118 li jinstab f'Constitution Street, Mosta bil-kera ta' mija u

hamsin lira Maltija (Lm150) fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem.

2. l-intimat m'ghadux qed jaghmel uzu mill-fond lilu mikri u ghall-iskop li ghalih inkera, u di piu' halla l-istess fond fi stat hazin ta' manutenzjoni u riparazzjoni tant illi qed issir hafna hsara fil-fond de quo.

3. di piu' u minghajr pregjudizzju ghas-suespost, huma ghandhom bzonn dan il-fond ghalihom jew ghal membri tal-familja taghhom;

<u>Talbu li</u>

(i) jigu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond/ garage.

(ii) jigi prefiss terminu qasir u perentorju biex l-intimat jizgombra mill-fond; bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra <u>r-risposta</u> ta' l-intimat li qal li;

1. it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda kemm fid-dritt u fil-fatt.

2. l-esponent ilu juza dan il-fond li jinsab f'118, Constitution Street, Mosta ghal dawn l-ahhar tletin sena jew aktar u dan jintuza bhala mahzen tant li fil-mahzen hemm il-merkanzija.

3. ma hux veru li l-esponent zamm il-fond fi stat hazin ta' manutenzjoni u riparazzjoni imma l-hsara li qed jallega l-istess rikorrent hija dik li huwa stess kien ghamel fil-fond fis-saqaf tal-mahzen liema xoghol sar hazin minn naha tieghu; salvi eccezzjonijiet ohra; bl-ispejjez.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti;

Ra d-digriet tieghu tal-14 ta' Jannar 1998 li bih gew nominati periti teknici l-AIC John Sciberras u l-AIC Frederick Valentino.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati li ttiehdet shiha.

Ra l-verbal tat-13 ta' Frar 2001.

Ikkunsidra,

1. Illi l-partijiet jaqblu li l-fond mikri minn missier ir-rikorrent lil missier l-intimat, inkera bhala mahzen ghal l-ghan ta' kummerc.

2. Il-fond ghadda f'idejn l-intimat fl-1972 (cirka) meta s-sid kien missier ir-rikorrent. Zdied il-kera, s-sid ha bicca mill-mahzen, u irranga s-saqaf. Ghall-habta tal-1983/1984 wara qasma ta' wirt il-fond gie f'idejn ir-rikorrent. (fol 36). Kien inkera, skond ir-rapport tal-periti madwar 45 sena ilu.

3. Fit-13 ta' Mejju 1970 kien sar rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn missier ir-rikorrent talab li "jirriprendi temporaneament il-pussess ... tal-mahzen" biex "ikun jista' jaghmel fih ix-xogholijiet li huma assolutament mehtiega" (fol 55). Stante transazzjoni saret rinunzja ghar-rikors fit-2 ta' Dicembru 1971 (fol 56).

4. Jidher li t-transazzjoni, t-tiswija tas-saqaf, il-qlib tal-kirja ghal fuq l-intimat, minkejja xi deskrepanza ta' ftit xhur, graw fl-istess zmien.

5. L-ewwel kawzali hija msejsa fuq allegat non-uzo u bdil ta' destinazzjoni. Ir-rikorrenti marru darba f'dan il-garage wara li lir-rikorrent Joseph Borg "<u>dahalli suspett illi l-mahzen in kwistjoni ma kienx qed jintuza</u>". Cempel lill-intimat ghall-appuntament, dan ma riedx, saret ittra legali u r-rikorrenti marru fil-fond fejn:

"ma kien hemm xejn li jiswa' xi haga. Kien hemm affarijiet imkissrin u hafna hmieg. L-intimat ghandu hanut taz-zebgha, izda f'dan il-post ma rajt xejn li huma in konnessjoni mal-hanut taz-zebgha, hlief ghal xi erba' tankijiet tal-plastik vojta" (fol 10).

Jghid ukoll li gieli ra lil iben l-intimat idahhal il-karozza privata fil-fond. In kontroezami hu sinjifikattiv li stqarr:
"Jiena lanqas naf x'inhu ezattament in-negozju li huwa licenzjat ghalih l-intimat" (ibid).

6. Dwar, l-istat tal-fond, x'hemm fih, u l-karozza privata r-rikorrenti Josephine Borg tghid l-istess bhal zewgha. (fol 11 - 12).

7. L-intimat ta xhieda dettaljata dwar l-uzu li qed isir mill-mahzen, dejjem uzah flimkien ma' hanut fl-istess triq. Ifisser kif

adotta ruhu ghaz-zminijiet u l-Bord li semghu jixhed ma jarax ghaliex m'ghadux jemmnu.

8. L-intimat ressaq bhala xhud lil Saviour Borg li jahdem mas-socjeta' 'J.P. Baldacchino' (Ltd) li tforni lill-intimat l-merkanzija. Jghid kif titqassam il-bejgha lill-intimat: 'xoghol irqiq' ghall-hanut, 'xoghol goff' ghal mahzen. (fol 40-42). Dwar l-uzu tal-mahzen jaghti xhieda tassew dettaljata bin l-intimat (ara l-aktar fol 45) li jghid ukoll li l-familja ghandha garaxx ghal karozzi privati.

9. Kif jghid l-abili difensur tar-rikorrenti l-enfasi f'dawn il-proceduri ma saritx fuq din il-kawzali. Imma dak li jghid dwar in-non uzo ma jaqbel xejn ma' dak li kkonstataw il-periti teknici li l-president tal-Bord ikkonsulta ruhu maghhom fuq ir-rapport.

10. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti li "l-intimat m'ghadux qed jaghmel uzu mill-fond lilu mikri u ghall-iskop li ghalih inkera" hija ghal kollox infondata u t-talba msejsa fuqha qed tigi michuda.

11. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi fis-sens li l-intimat halla l-fond fi stat hazin ta' manutenzjoni u riparazzjoni tant illi qed issir hafna hsara fil-fond. Skond ir-rapport tal-Periti Teknici.

"f. Rigwardanti l-allegazzjoni ta' hsarat da parti tar-rikorrenti gie osservat illi partijiet mis-saqaf ta' l-istess mahzen fis-settur mezzan, u kemm retropost, ix-xibka ta' l-istess saqaf hija mikxufa, rizultat dirett ta' perjodu twil ta' perkolazzjoni ta' l-ilma.

g. Jirrizulta wkoll minn indagini li ghamilna waqt l-access illi parti mill-arja ta' l-istess mahzen, hemm bini edilizju ta' terzi (residenza) u f'parti fuq gewwa hemm terrazzin jew setah mikxuf, u illi l-fond ta' fuq, kien originarjament mikri lil terzi, u llum il-gurnata mikri lit-tifel ta' l-istess intimat. L-istess terrazzin mhux accessibbli facilment mill-garaxx, u l-anqas jifforma parti mill-kirja ta' l-istess garaxx.

h. l-istess saqaf kien gie irrangat tul is-snin 1972/1973 minn missier ir-rikorrenti kif gie indikat lilna waqt l-access, u li bhala binja dana kien gie mikri cirka 45 sena ilu". (fol 32).

l-gheluq tar-rapport.
".... l-hsarat intrinsici fl-istess mahzen huma primarjament fis-settur tas-saqaf fejn thalla terrazzin fuq wara l-arja ta' l-istess mahzen, fejn qed issir perkolazzjoni ta' l-ilma tax-xita tul is-snin

b'detriment ta' l-istess saqaf u kxif tax-xibka kawzat minn kumulu ta' sadid generat fl-istess xibka".

12. Mill-konsultazzjoni fuq imsemmija bejn il-periti teknici u l-president tal-Bord it-tiswija ta' dawn il-hsarat hi dmir tas-sid u mhux tal-kerrej li lanqas ghandu access ghall-partijiet tal-kirja fejn irid isir ix-xoghol.

13. Mir-rikors esebit mill-intimat is-sid fl-1970 kien talab li jiehu f'idejh ghal xi zmien il-fond "halli hu jkun jista' jaghmel fih xogholijiet li huma assolutament mehtiega skond ic-certifikat tal-Perit Genovese". Kien jaf li hu responsabbli, ghamel xi xoghol li ma kienx bizzejjed biex isewwi l-hsara.

14. Ghalkemm waqt it-trattazzjoni issemmiet in-nota ta' transazzjoni tat-2 ta' Dicembru 1971 ma jirrizulta minn imkien x'kienet din it-transazzjoni u jekk saret, saritx kif titlob il-ligi. Il-Bord ma jidhirlux li ghandu jidhol aktar fuq dan il-punt. Jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Caruana et vs Gauci', 7/10/97 u sentenzi hemm imsemmija.

15. Dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni il-periti teknici waqt l-access osservaw 'nuqqas ta' zebgha mal-hitan tal-mahzen u fil-bieb ta' barra ta' l-istess mahzen'. Dan in-nuqqas ta' 'manutenzjoni' ma jwassalx ghall-konkluzjoni li saret 'hsara hafna' fil-fond.

16. Ma jistax jinghad li l-intimat "halla l-istess fond fi stat hazin ta' manutenzjoni u riparazzjoni tant illi qed issir hafna hsara fil-fond". Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq din il-kawzali.

17. L-ahhar kawzali tar-rikorrenti hi li:

"huma ghandhom bzonn dan il-fond ghalihom jew ghal membri tal-familja taghhom".

18. Billi l-fond hu mahzen kummercjali, 'hanut' skond il-ligi, s-sidien ma jistghux jitolbuh lura ghax ghandhom bzonnu. Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq din il-kawzali.

Billi r-rikorrenti ma ppruvaw l-ebda wahda mill-kawzali li fuqhom sejsu t-talba taghhom, l-Bord jichad it-talba taghhom bl-ispejjez kontrihom”.

Minn dik is-sentenza appellaw ir-rikorrenti l-konjugi Borg permezz ta' rikors ta' l-appell ipprezentat fl-4 ta' April, 2001, li bih talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza minnhom appellata u tghaddi biex takkolji u tilqa' t-talbiet taghhom kontenuti fir-rikors promotorju bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

L-appellat ipprezenta risposta fid-9 ta' April, 2001, li biha kkontrobatta s-sottomissjonijiet ta' l-appellanti u talab ir-rigett ta' l-appell bl-ispejjez.

Essenzjalment l-aggravji ta' l-appellant, kif jikkondensahom hu stess fir-rikors ta' l-appell, huma s-segwenti:-

a) Illi kuntrarjament ghal dak li hemm fid-decizjoni appellata, it-tiswija tal-hsarat mhux dmir tas-sid imma tal-kerrej, u di piu', mhux minnu li l-intimat m'ghandux access ghall-partijiet tal-kirja fejn kellu u jrid isir ix-xoghol ta' manutenzjoni;

b) Illi kwantu dak li jinghad fid-decizjoni appellata (para. 13 – 14) ghandu jinghad li fil-process de quo m'hemm ebda riferenza ghall-ezitu tar-rikors imsemmi ta' l-1970 u hija kontradizzjoni li fil-paragrafu 12 issir riferenza ghall-atti ta' l-1970 u l-Bord jiehu dan bhala forma ta' prova, meta mbaghad fil-paragrafu 13, il-Bord jiddikjara li huwa ma jidhirlux li ghandu jidhol aktar fuq dan il-punt;

c) Illi anke dak li l-Bord ikkonkluda fil-paragrafu 15 tad-decizjoni tieghu mhux korrett. Infatti jistaqsi l-appellant, kif jista' jinghad li n-nuqqas ta' manutenzjoni ma twassalx ghall-hsara hafna fil-fond de quo meta l-periti kkonkludew li l-hsarat huma "intrinsici" fis-settur tas-saqaf u huma "rizultat dirett ta' perijodu twil ta' perkolazzjoni ta' l-ilma"? Imbaghad l-appellant jidhol fid-dettall ta' dawn it-tlett aggravji fir-rikors ta' l-appell tieghu, pero' din il-Qorti ma jidhrilhiex li hu necessarju li jigi riportat fid-dettall illi hemm fil-kumplament tar-rikors ta' l-appell u dak li gie essenzjalment ripetut fil-kors tat-trattazzjoni quddiemha.

Jigi rilevat ukoll f'dan l-istadju li kemm fil-kors ta' trattazzjoni kif ukoll fir-rikors ta' l-appell, l-enfasi kienet dejjem fuq il-kwistjoni tan-nuqqas ta' manutenzjoni u cioe', ta' hsarat ta' natura serja u gravi fil-fond de quo, u pratikament gew injorati z-zewg kawzali l-ohra tar-rikors promotorju. Kwantu jirrigwarda dawn iz-zewg kawzali l-ohra tar-rikors promotorju u cioe', wahda l-bzonn tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond ghall-uzu taghhom, kif ukoll il-kawzali l-ohra tan-non uso, din il-Qorti tara li dak li gie deciz fi prim'istanza huwa ineccepibbli u certament m'huwiex il-kaz li jinghad oltre.

Kwantu jirrigwarda l-kwistjoni tal-hsarat huwa veru li gie konstatat mill-periti teknici tal-Bord illi hemm xi hsarat fis-saqaf fis-sens li nkixfet ix-

xibka rizultat ta' perkolazzjoni ta' l-ilma kontinwa tul is-snin li kkawzat sadid fix-xibka tal-konkos, pero', dan wahdu m'huwiex bizzejjed biex iwassal lil din il-Qorti ghall-konkluzzjoni li ghandha tirrevoka s-sentenza appellata, jew li tiddisturba d-decizjoni tal-Bord tal-Kera f'dan ir-rigward in mankanza ta' provi ohra li dan in-nuqqas huwa attribwibbli ghall-intimat u mhux ukoll ghar-rikorrenti appellanti.

Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa il-provi kollha li gew prodotti fil-prim'istanza, partikolarment anke ghal dak li jirrigwarda l-access li l-intimat Vella ghandu jew m'ghandux ghas-saqaf biex matul is-snin setghu isiru r-reparazzjonijiet, u jidher li l-konkluzzjoni tal-Bord li ma tintravvedix responsabilita' fil-konvenut ghall-hsarat li graw fis-saqaf hija raggunta tajjeb u ma taghtix lok li tigi disturbata. Jidher infatti, illi anke minhabba mankanza ta' provi sufficjenti f'dan ir-rigward, ir-rikorrenti appellanti kellhom ir-responsabbilta' mixhuta fuqhom tul is-snin li jiehdu hsieb il-manutenzjoni tal-bejt specjalment meta jidher li dan kien qed jizviluppa hsarat snin ferm ilu u cionostante naqsu li jiehdu l-mizuri necessarji – almenu ma ngiebux provi li ttiehdu dawn il-mizuri u hemm indikazzjoni invece li ma ttiehdux.

F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidhrilhiex li hu l-kaz li tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti u ghalhekk sejra tghaddi biex tirrespingi l-appell.

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

Dep/Reg

mm