QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR JOSEPH A. FILLETTI, B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 23 ta' Frar, 2001

Numru

Rikors Nru. 119B/98 JC

Emanuel Ciantar

vs

Josephine Buhagiar

Il-Qorti,

Preliminari

<u>Ir-rikors promotorju</u>

1. B'rikors l-appellant, wara li ppremetta illi huwa kien propretarju tal-fond, garage, ossia store bin-numru 37 li jinsab f'Balbi Street, Marsa, u liema fond huwa mikri lill-intimata bil-kera ta' Lm140 fis-sena pagabbli dejjem bis-sitt xhur b'lura, u wara li ppremetta ukoll illi l-intimata ma haditx hsieb tal-manutensjoni tal-fond lilha mikri u fil-fatt ghamlet u

hemm hafna hsarat fih partikolarment fis-saqaf tieghu, naxxenti partikolarment minn nuqqas ta' attenzjoni u manutensjoni da parti taghha (kif anke certifikat mill-Perit Arkitett - certifikat anness u mmarkat bir-rikors DOK A) u li ghal dawn il-hsarat ghandha tirrispondi hi, talab lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex (1) jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi, u cioe' dak bin-numru 37 li jinsab f'Balbi Street, Marsa, u dan ghar-ragunijiet hemm imsemmija u (2) jipprefiggi lill-intimata zmien qasir u perentorju sabiex tizgombra lill-istess fond hawn fuq imsemmi, kollox bl-ispejjez kontra l-intimata.

<u>Ir-risposta ta' l-intimata</u>

2. L-intimata wiegbet illi t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti peress illi m'huwiex minnu illi hemm hafna hsarat kif allegat mir-rikorrent;

<u>Is-sentenza appellata</u>

3. B'sentenza tieghu tat-12 ta' April, 2000, il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda illi "billi r-rikorrent ma ppruvax il-kawzali li fuqha qed isejjes it-talba tieghu biex jiehu f'idejh il-fond, il-Bord jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrent, salv jeddijiet ohra li dan jista' jkollu".

L-Appell tar-rikorrent

4. Ir-rikorrent hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni u interpona appell fuq l-aggravju li (i) fil-fatt illi kuntrarjament ghal dak li ntqal fid-decizjoni tal-Bord hawn fuq imsemmija, ir-rikorrent ressaq l-ahjar prova minnu rikjesta, u (ii) illi l-Bord li Jirregola l-Kera naqas li jsegwi l-Artikolu 23 (3) tal-Kap 69, kollox kif ser jigi spjegat il quddiem.

Illi wara li jelenka l-fatti, l-appellant ikompli hekk:-

(I) Illi fis-sentenza tieghu il-Bord li Jirregola l-Kera beda biex ikkunsidra illi fil-kawza odjerna l-partijiet ma ressqu ebda provi. Ghandu jinghad pero' illi l-appellant ma jikkondividix l-istess fehma. Tant hu hekk illi quddiem il-membri teknici tal-Bord tressqet l-aqwa prova u ghalkemm, kif ben spjegat fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-10 ta' Jannar, 2000 (Joseph Vella vs. Francesco Azzopardi et), "ma jistax jinghad illi dawn jiffurmaw parti mill-Bord, ghandhom il-funzjoni li jassistu lic-Chairman tal-Bord bl-opinjoni teknika biex jghinuh jasal ghad-decizjoni fuq punti teknici u mhux dik li jipprovdu l-opinjoni taghhom bhala prova. <u>Dan naturalment ma jfissirx illi dak li jistabilixxu bhala fatt fl-indagni taghhom ma huwiex prova</u> u sa hawn certgament dawn ir-rizultanzi huma u ghandhom ikunu soggetti ghall-verifika tal-kontendenti fil-kawza (pagna 10).

L-istess sentenza tal-Qorti ta' l-Appell taghmel riferenza ghall-fatti li jirrizultaw fil-kors ta' l-indagni tal-periti teknici (pagna 13) u tghid illi "dawn il-fatti minnhom elenkati fir-relazzjoni taghhom jikkostitwixxu prova fil-process u sa hawn il-kontendenti kellhom kull dritt illi jiehdu konjizzjoni taghha, biex jekk ikun il-kaz, jirribattuha".

(II) Illi l-Bord jikkunsidra dak li qalu l-periti teknici dwar il-hsarat fis-saqaf, "il-periti jghidu illi huwa evidenti illi hemm nuqqas adegwat ta' manutensjoni............" u dan kollu jmur biex jikkonferma t-tezi tar-rikorrenti u dak li l-Perit minnu mqabbad (rapport anness mar-rikors).

(III) Illi l-istess rapport tal-membri teknicik huwa prova fih innifsu illi l-istess membri teknici gabru huma dawk il-provi li dehrilhom importanti sabiex jaslu ghall-konkluzzjoni taghhom sabiex ikunu jistghu jaghtu l-opinjoni taghhom lill-Bord. Hekk per ezempju, f'para c, jinghad illi "is-saqaf attwali tal-biha kien gie msaqqaf mill-istess Buhagiar tul il-perjodu lokatizju" informazzjoni moghtija mill-istess intimata waqt l-access fejn hi kienet prezenti; F'kaz ta' din il-parti tas-saqaf, il-periti teknici ikkonstataw (para. f) illi ".....Ma hija xejn felici l-aktar meta gie osservat waqt l-access li x-xibka li kienet intuzat kienet essenzjalment xibka ta' l-art u mhux xibka normali ta' saqaf". Naturalment jigi

sottomess illi prova bhal din ma setghet qatt tingieb quddiem ic-Chairman tal-Bord ahjar minn kif giet prodotta.

(IV) Illi fit-tielet konsiderazzjoni tieghu, il-Bord jghid illi "l-piz hu fuq ir-rikorrent, ma ressaq ebda provi. Kien jispetta lir-rikorrent li jipprova dak li qed jallega u din il-prova kellha ssir indipendentement mir-rizultanzi tal-periti teknici. Ir-rikorrent mar-rikors ipprezenta certifikat ta' perit, imma dan l-anqas gie kkonfermat".

Bir-rispett kollu imma l-appellant ma jaqbel xejn ma' din il-konsiderazzjoni, u dan ghar-ragunijiet hawn taht indikati:

(a) Jekk kif fuq inghad, dak li jikkonstataw il-periti teknici huwa prova, allura fl-ewwel lok mhux minnu illi r-rikorrent ma gabx prova, anzi huwa gab l-aqwa prova, dak li l-membri teknici jaraw b'ghajnejhom stess dak li qed jallega l-istess rikorrent, u dan sar waqt l-access.

(b) Illi ma jaghmilx sens illi l-Bord jahtar il-membri teknici fuq punti teknici (inoltre kif trid il-ligi stess) u mbaghad jergghu jingiebu provi teknici fuq quddiem il-Bord in sostenn ta' dak li l-periti teknici jkunu gja kkonstataw fuqu u taw l-opinjoni taghhom dwaru. Illi kien evidenti, mill-istess rikors promotorju, illi l-Bord kellu bzonn ta' opinjoni teknika sabiex jara jekk l-unika kawzali tar-rikorrent, kienetx veritjera jew le. Kien

ghalhekk tajjeb u korrett il-Bord li jahtar iz-zewg membri teknici. Hija ghalhekk kontradizzjoni mbaghad illi jinghad, wara illi l-membri teknici jkunu kkonstataw u taw l-opinjoni taghhom, illi r-rikorrent kellu jgib il-provi in sostenn ta' dak minnu allegat.

(c) Kien ikun korrett il-Bord li jaghmel dan kieku l-konkluzzjoni tal-periti teknici u l-opinjoni taghhom tvarja minn dawk tal-perit tar-rikorrent. Kieku u f'kaz bhal dak, kien ikun jispetta, iva, lir-rikorrent illi jressaq provi in sostenn ta' l-allegazzjoni tieghu u biex jirribatti l-opinjoni tal-periti teknici. Izda f'dan il-kaz, meta l-opinjoni tal-periti teknici hija konformi ezatt ma' dik tal-perit ex parte tar-rikorrent u tali opinjoni hija anke konformi ma' l-allegazzjoni (kawzali) tar-rikorrent, x'inhu l-iskop ilili jtellghu aktar provi da parti ta' l-istess rikorrent?

(d) Dan kien iwassal ghall-provi doppji peress illi dak li gie sollevat waqt l-access lill-periti teknici kien jerga' jirrepeti ruhu quddiem il-Bord kif kostitwit, u di piu', jekk fuq punti teknici (u l-unika kawzali tar-rikors kien bbazat fuq punt tekniku u mhux legali jew fattwali) iridu jingiebu l-provi quddiem il-Bord, allura bir-rispett kollu, x'inhu l-iskop tan-nomina ta' periti teknici?

(e) Semai, fil-kaz in ezami, kien jispetta lill-intimata illi ttella' prova/i kuntrarja - dan m'ghamlitux, u kien ghalhekk illi l-Bord ma messu

qatt wasal ghad-decizjoni tieghu bil-mod kif wasal. Kien imiss lill-intimat tirribatti l-fatti li wasslu lill-periti teknici ghad-decizjoni/opinjoni taghhom, haga li l-istess intimata naqset li taghmel - u fid-dawl ta' dan, il-Bord kellu prova wahda, dik li tikkonferma dak allegat mir-rikorrent fir-rikors tieghu.

(V) Il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta (Art. 23) jistipula illi kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun tinhtieg fehma teknika, ic-Chairman tal-Bord ghandu jassenja tnejn mill-membri teknici ......Mela l-Bord huwa marbut illi jaghmel dan f'kaz illi jkun hemm bzonn ta' fehma teknika, bhal fil-kaz odjern, u kien allura korrett sa hawnhekk illi jaghmel hekk.

(VI) L-istess Artiklu pero' jghid aktar fis-sub-artikolu (3) tieghu. Ic-Chairman ikun biss obbligat li joqghod fuq ir-rapport tal-membri teknici.......... kull meta ir-rapporti taz-zewg membri teknici ....jkunu anonimi.

Mela l-ligi hija aktar minn cara - u dan il-punt gie spjegat u deciz ferm tajjeb minn din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni taghha fuq citata meta ntqal "dan ifisser illi f'kaz ta' unanimita', ic-Chairman kien marbut li joqghod fuq l-opinjoni teknika u ma setghax jinjoraha........."

Ma hemm xejn x'jindika illi l-opinjoni/konkluzzjoni tal-periti teknici mhix unanima. Ir-rapport gie ffirmat mit-tnejn u ma hemm ebda rizerva da

parti ta' xi wiehed mill-periti dwar tali konkluzzjonijiet. Li l-periti jikkonfermaw il-konkluzzjoni tal-perit ex parte u dak allegat mir-rikorrent fir-rikors tieghu illi hemm hsarat fis-soqfa tal-fond minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti ta' l-inkwilin huwa fil-fatt unanimament maqbul mill-perit teknici maqbul mill-periti teknici meta jinghad mill-istess periti illi "Ghar-rigward il-hsarat fis-saqaf, huwa evidenti li hemm nuqqas adegwat ta' maintenance fl-istess bjut.............."

(VII) Rinfaccjat b'din l-opinjoni unanima, il-Bord kellu biss it-triq illi joqghod fuq l-opinjoni tal-periti u jghaddi biex jakkolja t-talbiet tar-rikorrent, mhux jichadhom. Jidher illi l-Bord ma agixxiex kif timponi fuqu l-ligi u jidher illi ma kienx proceduralment korrett. Anzi, jigi sottomess bir-rispett illi allura kien proceduralment korrett l-esponent illi strah fuq l-opinjoni tal-periti fl-ahhar seduta quddiem il-Bord u fin-nuqqas ta' provi da parti ta' l-intimata, ma oggezzjonax illi l-kawza tmur ghas-sentenza. Kif jinghad fis-sentenza ta' l-Appell hawn fuq citata, "l-istess opinjoni teknika lanqas setghet tigi kontestata mill-istess Chairman f'kaz fejn hemm unanimita' tant illi dan kien <u>obbligat bil-ligi li jaccettaha u japplikaha fil-gudizzju tieghu</u> (pagna 11).

Ghaldaqstant l-appellant talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera pronunzjata fit-12 ta' April, 2000, li biha gew michuda t-talbiet tar-rikorrent billi tghaddi biex

takkolja u tilqa' t-talbiet maghmula mill-istess rikorrent hawnhekk appellant fir-rikors promotur, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata.

<u>Is-sentenza ta' din il-Qorti</u>

5. Trattat l-appell mill-partijiet kontendenti u rat ukoll l-atti kollha tal-process.

6. Ikkunsidrat li r-rikorrent appellant jissottometti li dak li gie kkostatat mill-periti teknici tal-Bord li Jirregola l-Kera kien jikkostitwixxi prova fih innifsu bizzejjed biex twassal ghall-akkoljiment tat-talba tieghu fuq il-kawzali ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond lokat numru 37, Balbi Street, Marsa, da parti ta' l-inkwilina intimata, akkoppjata mal-premessa ta' hafna hsarat, partikolarment fis-saqaf ta' l-istess fond.

7. Il-Qorti, wara li ezaminat il-provi kollha, ikollha tistqarr il-perturbazzjoni ghall-mod ta' kif gie istruwit il-process mill-istadju ta' wara li giet pprezentata r-relazzjoni tal-periti teknici tal-Bord.

Illi mis-sopralwog kondott mill-periti tal-Bord jirrizulta evidenti li dawn ma kienux fi grad li jespletaw l-inkariku shih moghti lilhom in kwantu tikkoncerna l-ispezzjoni tal-fond. Ir-raguni ghal dan in-nuqqas jaghtuha

huma stess u tirreferi ghan-nuqqas ta' verifika dwar jekk saritx "xi forma ta' protezzjoni adegwata bhala kontrobejt lill-istess saqaf estiz tal-konkos sabiex jimpedixxi t-tnixxija ta' l-ilma tax-xita". Huma jkomplu hekk:

> "Dana l-fattur ma setghax jigi stabbilit minna waqt l-access ghas-semplici raguni li mezz ta' accessibilita' ghas-saqaf tal-garage gie imblokkat bit-tisqif tal-bitha retroposta".

Illi b'daqstant pero' ma jfissirx li allura hsarat ma kienx hemm kif premess mir-rikorrent fir-rikors promotorju. Fil-fatt l-istess periti ma llimitawx ruhhom ghal din il-kostatazzjoni negattiva biss billi aktar qabel fl-istess relazzjoni taghhom ikkostataw kjarament u inkonfondibilment li hsarat hekk konfermati certament ma tistax tissejjah negligibbli meta hemm indikat inter alia li fil-fond "hemm indikazzjoni li s-saqaf beda jfaqqa' minhabba deterjorazzjoni u sadid fl-istess xibka kawzat minn "seepage" ta' ilma tax-xita minn fuq" u bis-sejba ta' "xi tmien xorok tal-franka maqsumin fil-binja l-qadima ta' l-istess saqaf". Dan mhux kollox ghaliex inoltre l-istess periti kkostataw li ghar-rigward tal-hsarat tas-saqaf "huwa evidenti li hemm nuqqas adegwat ta' maintenance fl-istess bjut, aktar u aktar, meta l-bitha fuq wara giet imsaqqfa u per konsegwenza l-bjut retroposti ma kienux direttament accessibbli". Dana lanqas m'huwa kollox ghaliex inoltre l-istess periti enfasizzaw "il-fatt illi l-kostruzzjoni tas-saqaf tal-fazi estiza tal-garage fejn saret tal-konkos rinforzat ma hija xejn felici l-aktar meta gie osservat waqt l-access li x-xibka li kienet uzata kienet essenzjalment xibka ta' l-art u mhux xibka

normali ta' saqaf". Illi ghalhekk isegwi li meta l-appellant gustament irrimetta ruhu fuq ir-rizultanzi peritali, alkwantu inkompleti, il-provi li gew prodotti minnu – u bl-ebda mod kontradetti – kienu gja sufficjenti biex tirrizulta ppruvata l-kawzali tieghu. Minbarra dan, ghandu jigi osservat ukoll li ghalkemm huwa minnu li l-ahjar u l-aqwa prova kwantu ghac-certifikat peritali esebit "ex parte" kienet dik li dan l-istess certifikat jigi kkonfermat bil-gurament, madankollu, sakemm dana ma giex kontradett jew ikkontestat bl-ebda mod, u lanqas ma gie sfilzat, allura ghandu bilfors ifisser u jsegwi li tali certifikat ghandu jinghata piz ukoll ghax del resto jaqbel u jsahhah partijiet mir-relazjoni sottomessa mill-periti teknici kif fuq inghad.

8. Illi mill-premess ghalhekk ifisser li, bil-maqlub ta' dak li sorprendentement ikkonkluda l-Bord, kien hemm provi sufficjenti ghall-akkoljiment tat-talba ta' l-appellant kif dedotta fir-rikors promotorju tieghu. Illi ghalhekk lanqas huwa l-kaz li jigi investit ukoll it-tieni parti ta' l-aggravju ta' l-appellant ghaliex il-Qorti tista' tieqaf hawn ghall-fini tar-rizoluzzjoni definittiva tal-vertenza.

Ghal dawn ir-ragunijiet:-

Tiddeciedi billi filwaqt li tirrevoka s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet premessi fit-12 ta' April, 2000,

tilqa’ l-appell ta’ l-appellant bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimata appellata u b’dana li qeghda tipprefiggi terminu perentorju ta’ xahar zmien mil-lum ghall-fini ta’ zgumbrament mill-fond lokat numru 37, Balbi Street, Marsa.

Dep/Reg

mm