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, 15 ta' Marzu, 2002.

Numru

Rikors numru 27B/99 JC

Aldo Debono

vs

Georgina Galea u b'digriet tas-6 ta' Lulju 2000 l-atti gew trasfuzi f'isem Ernest Galea, Rosario Galea, Anthony Galea u Emanuel Galea stante l-mewt ta' Georgina Galea fil-11 ta' Dicembru 1999.

Il-Qorti

<u>PRELIMINARI ; IR-RIKORS PROMOTORJU</u>

1. B'rikors, ir-rikorrent wara li ppremetta li huwa jikri l-garage Nru. 4 Vendomme Tower Road, Marsaxlokk, lill-intimata Georgina Galea bil-kera ta' Lm20 sena pagabbli kull sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza fid-29 ta' April 1999, u li l-intimata ghamlet hsara kbira fil-fond u

ttrasferiet il-kirja lill-terzi minghajr il-kunsens tas-sid u b'hekk kisret il-kondizzjonijiet tal-kirja, talab li jigi awtorizzat ma jgeddidx il-kirja wara li skadenza li jmiss u jiehu lura l-pussess tal-fond f'terminu stabbilit. Bl-ispejjez.

IR-RISPOSTA TA' L-INTIMATI

2. Fir-risposta taghha, l-intimata wiegbet li mhux minnu li ghamlet xi hsara fil-fond jew li ttrasferiet il-kirja lill-terzi minghajr il-kunsens tas-sid u li fil-fond de quo saret il-manutenzjoni necessarja b'mod regolari kif stipulat mil-Ligi u ghalhekk id-domanda attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza tat-2 ta' Mejju 2001, il-Bord li Jirregola l-Kera cahad it-talba tar-rikorrent izda stante li l-intimati setghu zammew il-fond fi stat ahjar, ordnat li l-ispejjez jithallsu kwantu ghall-kwart mill-intimati u tlett kwarti mir-rikorrent.

L-APPELL TAR-RIKORRENT

4. Ir-rikorrent hass ruhu aggravat b'din is-sentenza u minnha interpona appell quddiem din il-Qorti fuq l-aggravji segwenti :-

Ir-rikors promotorju jibbaza t-talba ghall-izgumbrament fuq zewg motivi u cioe' li l-intimata ghamlet hsara kbira fil-fond u li ttrasferiet il-kirja lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid.

A. HSARAT

(i) Oltre x-xhieda tal-istess rikorrent u r-ritratti minnu ezebiti, hemm rapport redatt mill-periti tal-Bord, rapport li skond is-sentenza tal-Bord "huwa tassew dettaljat". Il-Bord ikkonkluda pero' li "ghalkemm fil-fond hemm xi hsarat, hu tal-fehma li m'hemmx il-hsara kbira li ggib is-sanzjoni ta' l-izgumbrament. Il-fond jinsab fejn il-bahar u hu soggett ghall-qawwa tal-elementi. Dan bl-ebda mod ma jfisser li l-intimati ma messhomx hadu hsieb izjed tal-fond ; ghalhekk il-Bord jichad it-talba msejsa fuq il-kawzali ta' hsara kbira".

Il-Periti teknici tal-Bord irreletaw illi l-intimata "hi responsabbli ghal nuqqas serju ta' manutenzjoni regolari, u li hu assolutament mehtieg f'kwantita' akbar u ta' kwalita' ahjar minn normal minhabba l-lokazzjoni hdejn il-bahar u natura u uzu ghall-magazzinar ta' ghodda tas-sajd. Dan jinkludi l-hsarat li hemm fil-bieb ta' barra, tal-faccata, it-tibjid intern u anke estern u l-umdita'.

Bhala konsegwenza ta' dan in-nuqqas, il-faccata wasslet ghal stat ta' hsara kbira u giet strutturalment imdghajfa".

Dawn in-nuqqasijiet tal-intimata mhux biss jiswew somom ingenti biex jigu riparati izda li struttura tal-fond (li fuqu hemm ir-residenza tal-istess rikorrent) giet imdghajfa. Fil-mori tal-kawza, l-intimati bajdu il-faccata, izda dan il-"make-up" ma sewa xejn biex tisashhah li struttura tal-fond ; dghajfa kienet u dghajfa baqghet.

L-esponenti jissottometti li altru li gie ppruvat illi saret hsara kbira lill-fond li ghandhom igibu l-aktar sanzjonijiet gravi li tikkontempla l-Ligi.

(ii) Bid-decizjoni tal-Bord ifisser illi r-rikorrent ikun jista' jitlob li zgumbrament xhin li struttura, diga' serjatament imdghajfa min-nuqqasijiet tal-intimata, igibu l-kollass tal-binja u r-rikorrent isib ruhu minghajr residenza. Din hija interpretazzjoni assurda tal-Ligi il-Kap 69 hija ligi li tipprotegi lill-kerrej izda ma tista' qatt tigi interpretata li s-sid m'ghandu ebda drittijiet u jrid isib ruhu minghajr saqaf u minghajr fond qabel ma jista' jagixxi. Il-kerrej ghandu obbligi u jekk ma jwettaqhomx, il-Ligi tikkontempla sanzjonijiet li huma tassattivi.

Certament li f'dan il-kaz, ir-rapport tal-Periti Teknici li jghid li n-nuqqasijiet ta' manutenzjoni da parti tal-intimati qeghdin addirittura jimminaccjaw li struttura tal-fond, ma jhallix dubbju li qed issir ingustizzja grossolana fil-konfront tas-sid jekk dawn is-sanzjonijiet ma jigux invokati.

B. TRASFERIMENT TAL-KIRJA LILL TERZI.

(i) Fis-sentenza, il-bord ghamel akrobaziji legali biex tigi salvata l-posizzjoni tal-kerrej.

F'para 6 tas-sentenza, il-Bord qal :-

"Fl-1 ta' Gunju 1966, aktar minn sentejn wara d-decizjoni ahharija fuq l-ewwel rikors, hut il-mejjet Giuseppi Galea, Agostino, Vincenzo, Luciano, Geraldu u Carmelo iffurmaw socjeta' "en nom collectif". **L-intimata ma kienitx wahda mill-imsiehba**."

Il-Bord ikkwota diversi siltiet mis-sentenza Tommaso Debono vs Georgina Galea u korrettement qal li din is-sentenza taghmel stat bejn il-partijiet ; izda dan li "stat" ma jista' qatt japplika ghal cirkostanzi u avvenimenti li avverraw ruhhom <u>wara</u> dik is-sentenza.

(ii) Ernest Galea, fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 1999, xehed illi l-fond gie mikri lil u huwa gestit mis-socjeta' Galea Brothers. Skond is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, gie stabbilit li oltre Giuseppe Galea (il-kerrej originali), kienu interessati hut Giuseppi Galea. Meta miet Giuseppe Galea, l-interess tieghu ghadda fuq l-armla tieghu, l-intimata,

<u>li tippartecipa bi kwota simili mill-pitkalija</u> (ara para. 7 tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-2 ta' Mejju 2001).

Fil-kawza odjerna, irrizulta illi l-fond gie mikri lis-socjeta' Galea Brothers izda, konvenjetement, l-atti gew trasfuzi fuq erba' persuni fil-vesti taghhom personali. Il-Bord tal-Kera (para. 8 tas-sentenza) qal li "t-twaqqif ta' socjeta "en nom collectif", li aktarx saret imtella' l-Ordinanza X tal-1962, ma tikkostitwixxi l-ebda trasferiment tal-kirja". Izda huwa car mill-provi inkontestati li l-persuni li fihom gew trasfuzi l-atti mhumiex il-kerrej u ghalhekk il-Bord ma kellux ghalfejn jidhol f'din il-kwistjoni ghax is-socjeta' mhix parti fil-kawza u l-persuni li fihom gew trasfuzi l-atti tal-kawza mhumiex il-kerrej.

(iii) Certament li s-sid ghandu d-dritt li jkun jaf b'esatezza minn huwa l-kerrej tal-fond tieghu ; Ernest Galea jinsisti li hija s-socjeta' Galea Brothers, li mhix parti fil-kawza ; l-Bord huwa ta' fehma differenti billi forsi huma erba' persuni li huma l-kerreja u forsi hija s-socjeta' *en nom collectif* Galea Brothers.

(iv) Il-Bord lanqas ma kellu d-dritt jassumi ghal liema raguni saret din is-socjeta' meta dan ma rrizultax mill-provi. Kienu x'kienu dawn ir-ragunijiet, jibqa' l-fatt li meta giet istitwita l-kawza odjerna, il-kerrej rikonoxxuta kienet Georgina Galea, meta bhala fatt irrizulta l-fond kien

mikri lis-socjeta' u f'din is-socjeta' Georgina Galea ma kienitx wahda mill-imsiehba.

(vi) F'dawn ic-cirkostanzi, ma jidhirx li okkorriet lill-Bord li dan il-pagament annwu lil Georgina Galea setgha kien kera derivanti minn sullokazzjoni jew mit-trasferiment tal-kirja u ma setghax kien xi haga ohra.

Ghal dawn il-motivi, l-appellant talab li joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' t-talba tieghu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati.

IR-RISPOSTA TAL-APPELLATI ERNEST GALEA, ROSARIO GALEA, ANTHONY GALEA U EMANUEL GALEA

5. L-appellati wiegbu hekk :-

Illi s-sentenza appellata, moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-2 ta' Mejju 2001, fir-rikors fl-ismijiet premessi, hija ekwa u gusta u timmerita li tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrent appellant.

Illi l-imsemmi sentenza hi bazata fuq il-provi li rrizultaw waqt it-trattazzjoni tar-rikors, hi motivata b'mod ineccepibbli u konfortata minn gurisprudenza.

Illi fir-rigward taz-zewg kawzali li fuqhom gie mibni r-rikors promotorju, l-esponenti jaghmlu riferenza fl-ewwel lok (i) ghas-sottomissjonijiet taghhom maghmula bil-miktub u prezentata fl-atti tar-rikors ; (ii) ghall-provi kollha prodotti ; u (iii) ghal dak li gie magistralment u b'mod car argumentat fil-motivazzjonijiet tas-sentenza appellata.

Illi, a skanz ta' ripetizzjonijiet inutili, l-esponenti jirreferu ghas-sottomissjonijiet taghhom precitati u ghad-dokumenti esebiti fl-atti tar-rikors, filwaqt li jirriservaw illi jaghmlu sottomissjonijiet ohra waqt it-trattazzjoni tal-appell.

Salvi sottomissjonijiet ohra.

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

6. L-aggravji tar-rikorrent appellant jirreferu kemm ghal dak li gie deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera dwar il-kawzali ta' hsarat fil-fond da parti ta' l-inkwilin, kif ukoll dwar il-kawzali l-ohra li l-inkwilina ttrasferiet il-kirja minghajr il-kunsens tieghu.

7. Illi dwar l-ewwel kawzali, u wara li ghamel riferenza ghall-provi, ghar-rapport tal-periti teknici u ghall-gurisprudenza in materja, il-Bord ikkonkluda li,

> "fid-dawl tal-gurisprudenza fuq imsemmija u l-punti teknici mfissra lilu mill-Periti, ghalkemm fil-fond hemm xi hsarat, hu tal-fehma li m'hemmx il-hsara li ggib is-sanzjoni tal-izgumbrament."

Mill-gurisprudenza msemmija mill-Bord stess jittrapela li sabiex is-sid jizgombra kerrej fuq allegazzjoni ta' hsarat fil-fond irid jirrizulta li gej,

(i) li dawn il-hsarat saru mill-kerrej, u dan anke billi jigi stabbilit li l-inkwilin ikun naqas mid-dover fuqu impost bil-ligi li jiehu hsieb il-fond lilu lokat <u>uti bonus paterfamilias</u> ;

(ii) li dawn id-danni jridu jkunu gravi ;

(iii) li l-hsarat iridu jkunu hafna u hija l-kelma 'hafna' li ghandha tigi valorizzata u definita.

Issa mill-provi z-zewg partijiet kontendenti jakkuzaw vicendevolment li kienet il-parti l-ohra, u mhux hi, li kkagonat hsarat fil-fond. Hu alkwantu pacifiku li <u>hsarat gravi fil-fond lokat tassew kien hemm.</u> F'sitwazzjoni bhal din, il-Qorti ghandha tistrieh maggorment fuq dak li rrelataw iz-zewg membri teknici tal-Bord. Dana mhux biss l-ghaliex jidhlu konsiderazzjonijiet ta' natura teknika imma ghaliex proprju wahda mill-

funzjonijiet ewlenija ta’ dawn iz-zewg membri teknici fi hdan dak it-tribunal specjali, bhalma certament hu l-Bord li Jirregola l-Kera, hija sewwa sew din.

8. Illi mir-rapport peritali (ara fol 28 – 29 tal-process) jemergi kjarament l-ewwelnett “li veru hemm hsarat fil-post” u li hemm diversi; liema hsarat gew ikkagjanati minn cirkostanzi “differenti” u “indipendenti” minn xulxin u fl-ahharnett li dawn il-hsarat diversi “huma attribwibbli in parti lir-rikorrenti u in parte lill-intimata”.

9. Illi, dejjem skond l-imsemmija relazzjoni peritali, dawk il-hsarat li huma attribwibbli lejn l-intimata, jikkomprendu,

> “Nuqqas serju ta’ manutenzjoni regolari …. (li) …… jinkludi l-hsarat li hemm fil-bieb ta’ barra, tal-faccata, it-tibjid intern u anke estern, u l-umdita’.” (sottolinear tal-Qorti).

Il-konsegwenza tas-suespost jaghtuha wkoll il-periti (ara para 2.2 tar-rapport), u cioe’ dik li

> “….. il-faccata wasslet ghall-istat ta’ hsara kbira u giet strutturalment imdghajfa.”

Hemm imbaghad inkluzi wkoll hsarat ohra rilevanti imma fil-fehma ta’ din il-Qorti dak li gie relatat mill-periti teknici huwa elokwenti u car sufficjentement. Illi, ghalhekk, din il-Qorti assolutament ma tistax tifhem kif in segwitu l-istess Bord, kif ippresjedut, ikkonkluda “li hu tal-fehma li

m'hemmx il-hsara kbira li ggib is-sanzjoni ta' l-izgumbrament." Bir-rispett kollu, tali kostatazzjoni ma tirrispekkja xejn dak li jemergi u jirrizulta tant bic-car fir-relazzjoni ta' periti teknici. Il-konkluzjoni ghalhekk taht dan l-aspett mhux biss hija wahda illogika imma wkoll wahda perikoluza ghar-raguni li suppost li gie "apprezzat oggettivament" (ara sentenzi citati mill-Bord) min-naha tal-periti teknici li kkonducew spezzjoni tal-fond lokat, in segwitu spicca biex gie sostitwit b'apprezzament soggettiv in kwantu mhux bazat fuq il-preponderanza tal-provi. Il-fatt li l-fond <u>de quo</u> kien espost ghall-bahar ukoll kien gie mehud in konsiderazzjoni mill-periti teknici fir-relazzjoni taghhom pero' cjo' nonostante dawn xorta wahda sabu nuqqasijiet gravi attribwibbli lill-inkwilin. Il-fatt imbaghad li sar xoghol rimedjali zmien <u>wara</u> li ccaqlaq proceduralment is-sid ma jaffettwax il-posizzjoni gja' ezistenti fil-mument li gie intavolat ir-rikors promotorju in ezami. Li kieku tigi accettata tali sitwazzjoni, dik jigifieri li l-kerrej jithalla jreggi' lura kollox, allura l-ebda sid ma jkun jista' jagixxi a tenur tal-Art. 69 ghal fini ta' zgumbrament ghax kull inkwilin jipprova jsib ir-rimedju posterjorment. Una volta li l-periti stabbilew li l-hsarat attribwibbli lis-sid kienu <u>indipendenti</u> bhala kawza u effett minn dawk attribwibbli lill-inkwilina hu bizzejjed biex jigi ritenut li dak li hu attribwibbli bhala hsarat lis-sid m'ghandu ebda konnessjoni mal-hsarat attribwibbli lill-intimata. U meta l-periti teknici waslu biex addirittura jikkostataw li minhabba traskuragni gravi da parti tal-inkwilin, "il-faccata wasslet ghall-istat ta' <u>hsara kbira u giet strutturalment imdghajfa"</u>, din il-Qorti frankament ma tasalx biex

tifhem x'ried izjed jipproduci bhala prova r-rikorrent in sostenn ta' l-ewwel kawzali tieghu kif provdut fil-Kap. 69.

10. Illi, strettament, din il-Qorti darba li l-ewwel kawzali tirrizulta pprovata sufficjentement, lanqas m'ghandha ghalfejn tinvesti wkoll it-tieni kawzali dwar li l-inkwilina ttrasferiet il-kirja lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid. Dan qieghed jinghad il-ghaliex, wahidha, l-ewwel kawzali gja' hija bizzejjed ghall-akkoljiment tat-talba attrici ghar-ripreza tal-fond bl-izgumbramet tal-intimati appellanti. Ghal kull fini pero' jinghad li anke fuq din it-tieni kawzali hemm diversi punti li jimmilitaw kontra dak li gie deciz mill-Bord favur it-tezi ta' l-appellanti. Huwa minnu li bid-decizjoni milhuqa mill-Bord in data tal-5 ta' Dicembru 1963 u kif ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Marzu 1964 hemm implikat li fin-negozju kienu qed jippartecipaw l-ahwa Galea. Madankollu jibqa' fatt ukoll li meta twaqqfet is-socjeta' en nom collectif bl-isem ta' "Galea Brothers" fl-1966 biex tiggestixxi n-negozju, l-imsemmija inkwilina Georgina Galea lanqas biss ma tirrizulta bhala wahda mill-imsiehba. Minflok, din pero' bdiet tircievi konsiderazzjoni prekunjarja li lanqas ma kienet abbinata mal-gestjoni tan-negozju imma x'aktarx li kienet invece in konsiderazzjoni tal-fatt li hija kienet cediet jew issullokat il-kirja lis-socjeta' "Galea Brothers".

F'kwalsiasi kaz pero' diga' inghad li in kwantu tirrizulta pjenament fondata l-ewwel kawzali dwar hsarat, din wahidha hija gja' bizzejjed ghall-akkoljiment tat-talba promotrici ghar-ripreza tal-fond.

Ghal dawn ir-ragunijiet ;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tilqa' l-appell tar-rikorrent appellant, tirrevoka s-sentenza appellata fil-kawza fl-ismijiet premessi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-2 ta' Mejju 2001, u filwaqt ghalhekk li tilqa' t-talba ta' l-appellant kif dedotta fir-rikors promotorju, qieghda tipprefiggi fuq l-appellanti intimati, ghal fini ta' zgumbrament mill-fond numru 4, Vendomme Tower Road, Marsaxlokk, zmien xahrejn mil-lum. Il-kap ta' l-ispejjez ghaz-zewg istanzi jithallas mill-intimati appellati.

Dep/Reg

mg