MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

GINO CAMILLERI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2014

Appell Civili Numru. 12/2005/2

Paulina Sammut (ID 728422M) u wara l-mewt taghha l-atti kienu trasfuzi f'isem Joseph Sammut f'ismu u f'isem huh assenti Eleno Sammut skond digriet tat-13 ta' Ottubru 2011

vs

Ignatius sive Sino Sant u huh Paul Sant

Il-Qorti

Rat li l-Bord li Jirregola l-Kera fis-seduta ta' l-4 ta' Ottubru 2012 ippronunzja s-segwenti sentenza fil-kawza fl-ismijiet premessi:

"Il-Bord

Ra r-rikors promutur;

Illi hija tikri lill-intimati ahwa Sant il-fond numru 207 gja numru 98 Anglu Mallia Junction illum F.S. Caruana Street Birkirkara versu l-kera ta' ghoxrin lira Maltija (Lm20) fis-sena pagabbli pagabbli kull sena bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fl-ewwel (1) ta' Jannar 2005;

Illi dan il-fond kien jinsab mikri ghal skopijiet residenzjali;

U peress illi l-imsemmi fond ma ghadux jintuza ghal skopijiet residenzjali mill-inkwilini intimati u cioe' allura ma ghadux jintuza ghall-iskop originarjament pattwit;

U peress illi inoltre l-istess inkwilini kkagunaw hsarat konsiderevoli fl-istess fond peress illi hallewh traskurat u zdingat minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja adoperata minnhom skond l-obbligi taghhom;

U peress illi l-istess inkwilini esegwew tibdiliet strutturali fl-imsemmi fond minghajr il-kunsens tas-sid;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi tawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond precitat cioe' 207 Triq F.S. Caruana Birikirkara u kwindi tordna lill-intimati jizgombraw 'il barra minnu fi zmien qsir u perentorju iffissat minn dan il-Bord;

Ra r-risposta tal-intimati:

1. Fl-ewwel lok, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi ma ghandhomx htiega tal-fond in kwistjoni fil-grad rikjest mill-Artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Fit-tieni lok, kuntrarjament ghal dak premess mir-rikorrenti, l-fond in kwistjoni qieghed jintuza ghal skopijiet residenzjali mill-intimati, u huwa importanti u essenzjali ghall-ghixien ta' l-intimati kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza;

3. Fit-tielet lok, kuntrarjament ghal dak premess mir-rikorrenti, ma gew ikkagunati l-ebda hsarat konsiderevoli fl-istess fond, u dan peress li l-inkwilini dejjem hadu hsieb il-fond bhala bonus paterfamilias kif ser jirrizulta mill-provi;

4. Fir-raba' lok, kuntrarjament ghal dak premess mir-rikorrenti, l-intimati qatt ma ezegwew tibdiliet strutturali fil-fond inkwistjoni kif ser jirrizulta mill-provi;

5. Ghaldaqstant l-intimati jitolbu bir-rispett illi t-talbiet tar-rikorrenti jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Joseph Sammut, bin ir-rikorrenti xehed illi dan il-fond fil-prezent jinsab mikri lil Sino u Paul ahwa Sant pero fis-sena 2003 Paul Sant kien xtara fond (ara dok a fol 13) li fih mar joqghod flimkien mas-siehba tieghu. Sino Sant, ilu joqghod maz-zija tieghu Frangiska Aquilina, erba bibien boghod mill-fond in kwisjtoni, ghal dawn l-ahhar 25 sena. Frangiska Aquilina hija oht ir-rikorrenti u ghalhekk iz-zija tax-xhud. Il-fond mertu tal-kawza qed jintuza biss ghat-trobbija tal-annimali inkluz hamiem, klieb, fniek u tigieg u huwa mill-bqija zdingat. Il-fond huwa priv minn kull forma ta' manutenzjoni, tqacctu sigar tal-frott, ssaqfet parti mil-bitha bil-pjanci taz-zingu u nbnew xi gallinari fiha;

Ir-rikorrenti xehedet illi l-intimati ssucedew lil ommhom fil-kirja tal-fond in kwitjoni li llum ma jghix hadd fih stante li l-intimati jghixu f'fondi ohra. Qabel ma irtirat tghix gewwa dar tal-anzjani tlett snin qabel istitwiet dawn il-proceduri, r-rikorrenti kienet tghix bieb ma' bieb mal-fond mertu tal-kawza li l-ahhar li ratu kien fi stat hazin ta' manutenzjoni. Bint Frangiska Aquilina, Betty Caruana, kienet izzewwget u marret toqghod il-Mosta izda ta' kull gimgha tmur tnaddaf il-fond ta' ommha, allura oht r-rikorrenti. Kemm kienet ilha toqghod id-dar kienet tara lil Sino jghaddi minn quddiemha sejjer jorqod ghand ohtha u f'okkazzjoni wahda kienet rat lil Paul hiereg mir-residenza tieghu f'Bishop Labini Street;

Ignatius Sant xehed illi ilu joqghod fil-fond in mertu ghal dawn l-ahhar 50 sena flimkien ma' huh u huwa vicin hafna taz-zija tieghu u jaqdiha f'dak kollu li jkollha bzonn. L-uniku tibdil li sar fil-fond kien il-bini ta' kamra tal-banju u zdied zmien ilu meta l-fond kien jappartjeni lin-nanna tieghu u kien zdied l-gholi tal-hajt tal-bitha madwar 20 snin ilu dwar liema kienet ukoll saret kawza. Manutenzjoni tal-fond dejjem saret u tul dawn il-proceduri tkompla jsir manteniment kompriz zebgha u tibjid minn gewwa u minn barra u dan jaghmlu cirka kull erba snin. In kontro-ezami izda llimita l-manutenzjoni ghall-istukkjar u zebgha tal-bieb tal-barra appena bdiet il-kawza u qal li ma jidhirlux li kien sar tibjid. Kullma jzomm ghand iz-zija huma affarijiet tal-kacca ghaliex ghandha vetrina u hu m'ghandux wahda. Kwantu ghal huh Paul, l-intimat xehed li s-siehba tieghu kienet xtrat fond komplut u Paul hareg parti mis-somma izda cahad li joqghod ma' din is-siehba, anzi joqghod, isajjar u jiekol fil-fond in mertu;

Frangiska Aquilina xehdet b'affidavit illi l-intimati dejjem ghexu fid-dar in mertu li hija mizmuma tajjeb u qatt ma ghamlu xi bini fiha oltre li qatt ma gheixu maghha izda jittawwlu sabiex jaraw ghandhiex bzonn ta' xi ghajnuna. In kontro-ezami li sar fid-dar tal-anzjani fejn hi rikoverata, izda, tghid li Sino u Joey kellhom cavetta tad-dar u kienu jigu ghandha u jorqdu hemm basta javzawha qabel jifthu l-bieb.

Paul Sant xehed ukoll b'affidavit u a skans ta' ripetizzjoni, d-dikjarazzjonijiet tieghu huma simili ghal dawk ta' huh. Pero' in kontro-ezami, dan ix-xhud kkonferma illi huwa xtara fond flimkien mas-siehba tieghu u s-sehem tieghu jammonta ghal sebat elef liri maltin kif ukoll illi l-akkwist sar bl-ghajnuna ta' self bankarju. Minkejja dan jichad li joqghod fl-istess fond ghaliex ma jridx irbit ta' dan it-tip. Fl-istess kontro-ezami jghid illi ghal bidu, s-siehba tieghu kienet tirrisjedi fil-fond in kwisjtoni izda Sino oggezzjona u ghalhekk kellha ssib fond alternattiv u ghinha fl-ispejjez tal-akkwist ghaliex bhala infermiera kienet ghamlet hafna ma' ommhom.

L-intimati ressqu bhala xhieda lil Charles Bartolo li xehed li ilu 50 sena joqghod Anglu Mallia Street, Birkirkara u dejjem jaf lill-intimati joqghodu fid-dar in kwistjoni u ma jafx jekk ghandhomx xi dar ohra. In kontro-ezami dan ix-xhud jghid li tela biex jghin lill-intimati li qalulu biex jghid li joqghodu fil-fond in mertu izda hu jaf li hemm joqghodu. Xhud iehor tal-intimat, Frans Abela, xehed illi ilu joqghod bieb ma' bieb mal-intimati ghal zmien twil u l-intimati ikunu f'dan il-fond lejl u nhar.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza ta' dan il-fond ghal-tlett ragunijiet: bdil fid-destinazzjoni tal-fond, hsarat u tibdil strutturali, tlett ragunijiet dawn li huwa ravvizati fl-artikolu 9 (a) tal-Kap 69. Fl-oppozizzjoni taghhom, l-intimati jghidu li mhux minnu li r-rikorrenti ghandhom htiega tal-fond in kwistjoni skond l-artikolu 9(b) tal-Kap 69. Din l-ewwel opposizzjoni hija evidentment irrelevanti ghall-kaz odjern stante li ma saret ebda talba ghar-ripreza fuq il-premessa tal-htiega tal-fond skond id-dispost tal-artikolu 9(b) u ghalhekk il-Bord mhux ser jidhol f'dan il-mertu;

Kwantu l-ewwel raguni vantata mir-rikorrenti, jigifieri illi l-intimati m'ghandhomx jghixu fil-fond in mertu, huwa pacifiku illi dan il-fond kien originarjament inkera lill-awtur tal-intimati ghal skop ta' residenza u baqa' jintuza hekk ghall-zmien twil. Il-kwistjoni hawn devoluta hija hekk f'dan il-fond ghandhomx verament jirrisjedu iz-zewg intimati ghaliex f'kaz kuntrarju jista' jiskatta d-dritt tar-rikorrenti ghar-ripreza stante li n-nuqqas ta' uzu jista' jekwipari ghall-uzu divers kif akkolt fil-gurisprudenza. Ir-rekwizit l-aktar importanti f'dan il-kaz huwa nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Il-Laurant, kif kostantament citat mill-Qrati taghna, isostni illi non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone", citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari is-sentenza ***Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004*** *meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil-****Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196*** *u hafna ohrajn. Dwar dan l-aspett tal-obbligi tal-inkwilin hemm gurisprudenza kopjuza pero fil-kawza fl-ismijiet* ***George Felice vs Gianni Cini*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2001 jinsabu elenkati diversi elementi ghall-ezami approfondit fl-allegazzjoni ta' non uzu u x'jista' jwassal ghall-estremi tal-izgumbrament. F'dik il-kawza kienu ezaminati diversi ragunjiet li inkwilin jista' jivvanta b'mod favorevoli kontra talba tar-rikorrenti bhalma huma mard tal-inkwilin, allontament biex jippresta assistenza lil xi qarib marid u ragunijiet simili. Jemergi izda illi fil-kaz odjern l-intimati qeghdin semplicement jichdu li mghandhomx jirrisjedu fil-fond in kwistjoni. Kif tajjeb osservaw fin-nota taghhom ir-rikorrenti, l-verzjonijiet tal-intimati u x-xhieda taghhom ma jistghux ikunu emnuti ghaliex huma konflingenti mal-assjem tal-fatti. Dan kollu jikkolmina fir-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord li wara li ghamlu zewg spezzjonijiet fil-fond ikkonkludew li ma hemm hadd jghix fih u li kif allegaw ir-rikorrenti, dan il-fond qed jintuza ghaz-zamma tal-annimali. Lanqas ix-xhieda tal-anzjana Frangiska Aquilina ma ghandha mill-verita meta tghid li l-fond in kwistjoni huwa mizmum sew, m'hemmx hsarat u lanqas ghamlu xi bini fid-dar. Fix-xhieda in ezami tghid volontarjament illi l-ahwa Sant kienu jigu jaraw jekk kellhiex bzonn xi haga u in kontro-ezami tghid illi dawn kelhom cavetta u gieli jorqdu ghandha basta jtuha pre-avviz. Ix-xhieda sia tal-intimati u l-persuni minnhom mressqa hija prottetiva sal-punt li hija inveritiera minkejja li moghtija bil-gurament. L-ewwel premessa tar-rikorrenti ghalhekk tirrizulta pruvata;*

Il-Bord qieghed ukoll jistrieh fuq ir-relazzjoni tal-periti membri ghal dawk li huma allegazzjonijiet ta' hsarat u zieda ta' edilizji minghajr permess tas-sid. Minn hawn

jirrizulta illi ghalhekk hemm hsarat fil-fond dawn ma jistghux jitqeisu bhala "hsara hafna" skond id-dispost tal-Kap 69. Ghalkemm l-intimat ppruvaw jostakolaw il-kors tal-gustizzja billi ghamlu xi riparazzjonijiet appena infethet il-kawza odjerna, u ddikjaraw li jbajdu u jizbghu kull erba snin biex wara qalu li qatt ma jbajdu, l-hsarat konstatati ma jirrizultax li huma ta' natura li timmerita ripreza tal-fond. Il-provi ma jiddemostrawx dik il-hsara irremdjabbli kagjonata bin-nuqqas ta' manutenzjoni attribwibbli lill-inkwilin. Dwar dan, opportunement ikun ribadit l-insenjament emergenti mis-sentenza ***Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010*** *u hawn qed tkun riprodotta dik il-parti tas-sentenza li tista' tghin dwar il-kaz in dizamina:*

*In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal- Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "***Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd***", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "***Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci***", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "***Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine***", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;*

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-

*bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara '**Giovanni Grech -vs-Rose Vassallo et**", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954;*

Fl-isfond ta' dan l-insenjament, it-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-hsara qed tkun michuda;

*Kwantu it-tielet u l-ahhar premessa, jemergi illi parti mill-bitha tal-fond ssaqfet u fiha kien qed isir xoghol ta' mastudaxxa li l-intimati jaghmlu fuq bazi part time. Ghal dan il-ghan kienu ghollew il-hajt tal-bitha u anke hawn, l-intimati ma qalux il-verita' meta qalu li kien hemm kawza mir-rikorrenti dwar dan il-fatt. Minkejja dan, u kif insenjat mill-gurisprudenza in rigward, l-edilizji lamentati ma jistghux jitqiesu bhala tibdil struttrali ghaliex huma tali li jistghu jitnehhew minghajr ebda dannu lill-fond jew pregudizzju lid-drittijiet tas-sid anke jekk dan jissarraf fi spejjez sabiex ikun reintegrat il-fond. Fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004** il-Qorti tal-Appell irriteniet illi "Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta l-awturi bhal Pacifici Manzoni u l-Laurant. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u l-fond jista' jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara "**Vincenzo Desira vs Angelo spiteri et", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "Maria Scerri vs Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973;**" Fil-fehma tal-Bord, t-tisqif tal-bitha bi pjanci taz-zingu u olzar tal-hajt fejn tqieghed is-saqaf, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, ma jammontawx ghal dawk l-alterazzjonjiet li jistghu jaghtu lok ghas-sanzjoni tal-izgumbrament.*

Ghalhekk filwaqt illi l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti kif bazata fuq it-tieni u t-tielet premessa, qieghed jilqa' t-talba taghhom sabiex jirriprendu l-fond de quo bazata fuq l-ewwel premessa ta' jigifieri li dan il-fond m'ghandux jintuza ghall-skop residenzjali u qed jipprefigi zmien sittin (60) jum sabiex l-intimati jirrilaxxaw il-fond liberu favur r-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimati."

Rat li l-intimati Ignatius sive Sino u Paul Sant hassew ruhhom aggravati bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interponew appell minnha quddiem din il-Qorti.

Rat ir-rikors tal-appell tal-imsemmijin appellanti ahwa Sant fejn gie premess:-

Illi r-rikorrenti Paulina Sammut fir-rikors taghha datat 27 ta' Jannar 2005, kienet iddikjarat illi:

Illi hija tikri lill-intimati ahwa Sant il-fond numru 207 gja numru 98 Anglu Mallia Junction illum F.S. Caruana Street Birkirkara versu l-kera ta' ghaoxrin lira Maltija (Lm20) fis-sena pagabbli pagabbli kull sena bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fl-ewwel (1) ta' Jannar 2005;

Illi dan il-fond kien jinsab mikri ghal skopijiet residenzjali;

U peress illi l-imsemmi fond ma ghadux jintuza ghal skopijiet residenzjali mill-inkwilini intimati u cioe' allura ma ghadux jintuza ghall-iskop originarjament pattwit;

U peress illi inoltre l-istess inkwilini kkagunaw hsarat konsiderevoli fl-istess fond peress illi hallewh traskurat u zdingat minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja adoperata minnhom skond l-obbligi taghhom;

U peress illi l-istess inkwilini esegwew tibdiliet strutturali fl-imsemmi fond minghajr il-kunsens tas-sid;

Ghal dawn ir-ragunijiet l-appellanti talbu lill-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond precitat cioe' 207 Triq F.S. Caruana Birikirkara u kwindi tordna lill-intimati jizgombraw 'il barra minnu fi zmien qasir u perentorju iffissat minn dan il-Bord;

Illi minn naha taghhom l-intimati diversament ippatrocinati dak iz-zmien, permezz tar-risposta taghhom iddikjaraw –

Illi fl-ewwel lok, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi ma ghandhomx htiega tal-fond in kwistjoni fil-grad rikjest mill-Artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi fit-tieni lok, kuntrarjament ghal dak premess mir-rikorrenti, l-fond in kwistjoni qieghed jintuza ghal skopijiet residenzjali mill-intimati, u huwa importanti u essenzjali ghall-ghixien ta' l-intimati kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza;

Illi fit-tielet lok, kuntrarjament ghal dak premess mir-rikorrenti, ma gew ikkagunati l-ebda hsarat konsiderevoli fl-istess fond, u dan peress li l-inkwilini dejjem hadu hsieb il-fond bhala bonus paterfamilias kif ser jirrizulta mill-provi;

Illi fir-raba' lok, kuntrarjament ghal dak premess mir-rikorrenti, l-intimati qatt ma ezegwew tibdiliet strutturali fil-fond inkwistjoni kif ser jirrizulta mill-provi;

Ghaldaqstant l-intimati jitolbu bir-rispett illi t-talbiet tar-rikorrenti jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;

Illi ai termini tas-sentenza tal-Onorabli Bord li Jirregola l-Kera datata 4 t'Ottubru 2012 l-Onorabbli Bord cahad it-talba tar-rikorrenti kif ibbazata fuq it-tieni u tielet premessa, izda laqa' t-talba taghhom sabiex jirriprendu l-fond de quo bbazata fuq l-ewwel premessa u cjoe li l-fond m'ghandux jintuza ghall-skop residenzjali u pprefigga

zmien sittin jum sabie l-intimati jirrilaxxaw il-fond liberu u frank favur ir-rikorrenti, bl-ispejjez a karigu tal-intimati.

Illi l-fatt fil-qosor kienu illil-kirja kienet giet f'idejn l-ahwa Sant legalment meta l-genituri taghhom kienu mietu. Fid-dar originarjament kienu jghixu l-genituri u sitt itfal, tnejn minnhom l-appellanti. L-appellanti ilhom jghixu hemm mill-bidu nett. Pawlina Sammut li mietet fil-mori tal-kawza tigi iz-zija taghhom. Fis-sena 2005 Pawlina Sammut fethet il-kawza odjerna li permezz taghha talbet lil din l-Onorabbli Qorti tiehu lura l-post minhabba: i) bdil fid-detinazzjoni tal-kirja stante li allegat li l-intimati mhux jghixu fil-fond, ii) kkagunaw hsarat konsiderevoli u iii) wettqu tibdil strutturali minghar permess. L-intimati dejjem cahdu dawn l-allegazzjonijiet taghha. Fil-mori tal-kawza mietet Pawlina Sammut u permess tad-digriet datat 13 t'Ottubru 2011 l-atti gew trasfuzi f'isem binha Joseph Sammut f'ismu u f'isem l-assenti Eleono Sammut.

Illi l-intimati hassu ruhhom aggravati b'din is-sentenza tal-Onorabbli Bord u ghalhekk qed jinterponu umilment l-appell prezenti.

L-aggravji huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

Illi stante l-Onorabbli Bord cahad il-premessi tar-rikorrenti dwar ripreza ta' fond minhabba hsara u tibdil strutturali u stante li l-intimati jhossu li dik il-parti tas-sentenza hi gusta u timmerita konferma, huma qed jillimitaw l-appell taghhom ghar-ripreza fuq il-premessa tal-bdil fid-destinazzjoni tal-kirja u cioe' li allegatament l-intimati ma kienux qed jghixu fil-fond.

Illi l-ewwel aggravju jikkonsisti fil-fatt illi l-Onorabbli Bord mill-provi li kellu quddiemu ma kellux bir-rispett kollu jasal ghall-akkoljiment tat-talba tar-rikorrenti. L-appellanti ifhmu li l-Onorabbli Qorti tal-Appell ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi izda ghandha tezamina l-provi, jekk tkun saret xi ingustizzja jew jirrizulta illi l-apprezzament ma kienx wiehed bir-rispett kollu approfondit jew ma tkunx giet applikata sew il-ligi, bhal fil-kaz odjern.

Illi bir-rispett kollu lejn l-Onorabbli Bord, mhemmx qbil mal-interpretazzjoni tal-ligi lit a l-Onorabbli Bord. Fis-sentenza tieghu l-Onorabbli Bord jghid f'pagna sitta tas-sentenza, paragrafu tnejn:

"Il-kwistjoni hawn devoluta hija hekk f'dan il-fond ghandhomx verament jirrisjedu iz-zewg intimati ghaliex f'kaz kuntrarju jista' jiskatta d-dritt tar-rikorrenti ghar-ripreza stante li n-nuqqas ta' uzu jista' jekwipari ghall-uzu divers kif akkolt fil-gurisprudenza."

L-appellanti isostnu illi hawn ma jaqblux ma l-Onorabbli Bord meta jghid 'li l-kwistjoni hawn devuta hija jekk f'dan il-fond ghandhomx verament jirrisjedu iz-zewg intimati'.

Artiklu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid illi 'Il-Bord jaghti permess imsemmi fl-ahhar artiklu qabel dan (biex sid il-kera jiehu lura l-pussess tal-fond), jekk ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lili moghti b'kiri'. Il-ligi hi cara u l-kelma 'uza' tinsab fl-artiklu.

Il-ligi taghti l-opportunita lis-sidien li jifthu kawza ghar-ripreza tal-fond jekk skond huma, dawn mhux qed jghixu fil-fond u ghalhekk ikun hemm bdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Bir-rispett kollu lejn l-Onorabbli Bord, huwa ma kellux jilqa' t-talba tar-rikorrenti u zgumbrament fuq il-parametri dwar jekk 'dawn verament jirrisjedu fil-fond', izda bir-rispett kollu l-Onorabbli Qorti sabiex jasal ghall-akkoljiment o meno tat-talba, kellu jezamina fid-dawl tal-provi prodotti, jekk fi zmien antecedent ghall-intavolar tal-kawza mir-rikorrenti, l-intimati kienux qed jghixu fil-fond o meno, u jekk f'dak iz-zmien, ma kienux qed jghixu fil-fond, huwa jilqa' t-talba taghhom. Iz-zmien huwa ta' importanza kbira ghax f'kaz li l-parametru ser jibda jkun dan, kulhadd jibda jintavola l-kazi kif gie gie.

L-intimati dejjem sostnew illi ilhom jghixu fil-fond minn mindu twieldu, biss biss Pawl Sant twieled fis-snin sitting u Sino Sant fi snin hamsin. Huma resqu bosta provi li bir-rispett kollu, kellhom iwasslu lill-Onorabbli Bord sabiex jichad it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond. Is-sentenza hija ta' importanza fundamentali ghall-appellanti li huma zewg persuni illum anzjani li dejjem ghixu fil-post mertu tal-kawza u stante lim'ghandhomx post iehor fejn imorru jghixu, is-sentenza hi wahda devastanti ghalihom.

Illi bir-rispett kollu lejn l-Onorabbli Bord, oltre apprezzament zbaljat u ingust ta' provi, ma gietx applikata il-ligi kif indikat hawn fuq.

Mis-sentenza tieghu l-Onorabbli Bord jidher car li ma applikax il-ligi sewwa meta qal li l-Bord kellu jara jekk l-intimati fil-verita humiex qed jghixu fil-fond. I-Bord skond il-ligi kellu jara jekk fi zmien antecedent ghall-intavolar tal-kawza mir-rikorrenti, kienu qed jghixu fil-post. Dan nula toglie dal fatto li l-intimati dejjem sostnew illi huma dejjem ghixu fid-dar taghhom u cjoe mit-twelid taghhom u cjoe kemm qabel ma nfethet il-kawza kif ukoll salum il-gurnata u qatt ma kien hemm ebda zmien li huma telqu mill-post. Ghalhekk il-parametru, flumli fehma tal-esponent, kellu jkun dak li r-rikorrenti jippruvaw li l-intimati ma kienux qed jghixu fil-post u hemm jintavolaw il-kawza. Fid-dawl tal-provi kollha, l-appellanti jsostnu illi l-Onorabbli Bord ma kellux jasal biex jilqa' t-talba tar-rikorrenti illum appellati.

It-tieni aggravju huwa li skond is-sentenza tal-Bord, huwa strah fuq il-konkluzjoni tal-membri tal-Bord. Bir-rispett kollu, huma kienu innominati minhabba l-allegazzjoni ta' hsarat u allegazzjoni ohra ta' tibdil strutturali fil-post, bhala premessi ghar-ripreza. Izda mis-sentenza jidher li l-membri ikkonkludew ukoll illi skond huma ma kien hemm had jghix fil-fond meta huma ghamlu l-access biex jispezzjonaw il-fond. Jirrizulta mill-atti illi l-membri marru darbtejn fuq il-post fis-sena 2007 u fis-sena 2009.

L-Onorabbli Bord jghid ukoll illi fir-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord li ghamlu zewg spezzjonijiet fil-fond, irrizulta illi skond huma hadd ma jghix fil-fond u li l-fond kien qed jintuza ghall-annimali. Illi jirrizulta mill-atti tal-kawza illi l-ispezzjonijiet kienu saru fl-10 ta' Mejju 2007 u cjoe sentejn wara li nfethet il-kawza, u spezzjoni ohra fl-4 ta' Awissu 2009. Fl-ewwel lok jirrizulta li bilfors sar xi zball u l-membri fixklu xi post ma iehor, jew l-ispezzjoni taghhom bir-rispett kollu zgur li ma sarixt kif suppost. Illi mill-post wiehed seta' facilment jara li l-ahwa Sant kienu qed jghixu fil-post u li dejjem hemm ghixu. Il-fatt li hu minnu li fil-gnien tal-post, l-intimati kellhom erba' tigieg u li jigi hamiem fil-bitha, izda dan ma setghax iwassal ghal membri tal-bord ghal konkluzjoni li fil-post ma jghix had u li jintuza ghall-annimali.

Fil-fatt irrizulta mill-provi u cjoe mir-rapport tal-Perit Soler, ipprezentat mill-intimati, datat Ottubru 2005 u cjoe fl-istess zmien ta' meta infethet il-kawza mir-rikorrenti, li l-post kien fi stat tajjeb u l-istess perit ipprezenta ritratti tal-post li jindikaw li din kienet dar abitata minn zewg minn nies u mhux dar tintuza ghal xi annimali.

Ir-rakkomandazzjoni jew konkluzjoni tal-Membri tal-Bord bilfors kienet wahda zbaljata u bilfors kien hemm xi zball genwin ta' tfixkil ta' post ma xi post iehor, ghax l-intimati dejjem ghixu fid-dar taghhom u dejjem hadu hsiebha. Oltre l-fatt li kieku l-intimati ma kienux qed jghixu fil-fond u jafu li nfethet kawza ghar-ripreza, kieku ser ihallu l-fond battal jew adirittura battal, meta jkunu avzati li gejjin il-membri jaghmlu spezjoni?! A skans ta' ripetizzjoni ad nauseum, bilfors li kien hemm xi zball x'imkien ghax mill-ispezzjonijiet fis-snin 2007 u 2009 zgur li ma kien hemm xejn x'jindika li fid-dar ma jghixux l-intimati u li addirittura l-post jintuza ghal xi annimali, liema spezzjonijiet saru unikament minhabba li r-rikorrenti allegat li saru xi hsarat u tibdil strutturali minghajr permess taghha.

It-tielet aggravju huwa dwar l-evalwazzjoni tal-provi. Bir-rispett kollu lejn l-Onorabbli Bord, mill-provi imkien ma rrizulta illi l-intimati kienu telqu mid-dar taghhom ghall-ebda perjodu u dan ghaliex huma fil-fatt qatt ma telqu mnn dik id-dar. Irrizulta mill-provi illi r-rikorrenti Pawla Sammut intavolat il-kawza fis-sena 2005 u irrizulta ukoll illi kienet ilha diga tlett snin tghix fid-dar tal-anzjani. Ghalhekk kif qatt setghet tipprova li l-intimati ma kienux qed jghixu fid-dar taghhom meta hi kienet qeda tghix god-dar tal-anzjani u mhux f'dahra li tinsab hdejhom.

Bir-rispett kollu lejn l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera, mill-provi irrizulta illi l-intimati dejjem ghixu f'darhom. L-oneru tal-prova ladarba kienu ir-rikorrenti li allegaw in-non uzu, kellu jaqa fuqhom u mill-provi li ressqu huma, xejn ma jindika li l-intimati ma kienux qed jghixu fid-dat mertu tal-kawza.

Bhala provi, l-intimati appellant resqu bhala xhieda liz-zija taghom Frangiska Aquilina li kienet toqghod zewg bibieb il fuq, resqu zewg persuni girien ohra ukoll, oltre l-fatt li xehdu fid-dettal l-intimati stess.

Minn naha tar-rikorrenti, irrizulta illi l-persuna li kienet fethet il-kawza ma kienet had hlief Pawlina Sammut li ammettiet li kienet ilha tghix fid-dar tal-anzjani tlett snin shah qabel ma fethet il-kawza. Irrizulta illi hi qatt ma regghet marret lura fid-dar taghha, li tigi dik ma genb id-dar tal-intimati ghax qatt ma harget mill-Home u mietet fil-mori tal-kawza. Il-kawza kollha taghha kienet ibbazata fuq assunjonijiet maghmulha minnha u mhux fuq fatti, stante li qatt ma setghet tara xejn mid-dar tal-anzjani. Ghalhekk bir-rispett kollu lejn l-Onorabbli Bord kif seta' qatt jasal jemmem alelgazzjonijiet infondati taghha minghajr provi?

Il-post l-iehor fejn kienet toqghod iz-zija taghhom Frangiska Aquilina u cjoe dak bin-numru 213 mhux taghha, izda mikri lilha, u hemm l-eredi taghha. Minn naha l-ohra l-eredi tar-rikorrenti Pawlina Sammut ghandhom bosta proprjetajiet ohra inkluz il-post li kellha Pawlina Sammut bin-numru 209, li jinsab ma genb dak fejn jghixu l-intimati. Kif jidher mill-atti, wara l-mewt taghha dawn gew trasfuzi f'isem Joseph Sammut f'ismu u f'isem Eleon Sammut li hu persuna assenti. Joseph Sammut ghandu proprjetajiet tieghu u ghandu zewgt itfal li wiehed minnhom hu assenti ukoll.

Ir-rikorrenti kellha tipprova li l-intimati ma kienux qed jghixu fil-fond u bir-rispett kollu jekk ghamlet tlett snin tghix go home u mhux go dahra kif qatt setghet tipprova dan jekk kienet fl-impossibilita fizika li tara li l-intimati mhux jghixu f;darhom. Hija minghajr provi qabdet u ivvintat li l-intimati ma kienux qed jghixu fil-fond ghax hekk hasbet.

Il-provi li resqet Pawlina Sammut minn gol-home ghax dejjem hemm baqghet u kienet, sahansitra minn tlett snin qabel ma fethet il-kawza, ma kellhomx iwasslu ghar-ripreza tal-fond. Anzi kienu l-intimati li ressqu l-provi kollha li kellhom jikkonvincu lil Onorabbli Bord jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Mix-xhieda tieghu Sino Sant, datata 3 ta' Dicembru, 2008, irrizulta illi hu ilu jghix f'dik id-dar ghall-iktar minn hamsin sena. Jghid li zithom Francesca Aquilina hija anzjana u hu u huh kienu jghibuha u jaraw x'kellha bzonn. Ghandha izzomm annimali ibbalzmati ghax ghandhom ma setghux minhabba l-klieb u l-qtates. Jikkonferma li huh ghin lil Josephine Naudi billi hargilha is-somma zghira biex jghinha. Jghid li huh isajjar u jiekol u jorqod id-dar mieghu izda jmur ghand Josephine.

Mill-affidavit tal-intimat l-iehor Paul Sant irrizulta, illi hu u huh Sino minn dejjem ghixu fid-dar mertu tal-kawza u dan mid-data tat-twelid taghhom (Paul Sant twieled fis-sena 1961 u Sino Sant fis-sena 1950). Jiddikjara u jikkonferma bil-gurament tieghu illi qatt ma kien hemm xi perjodu fejn ma baqghux jghixu hemm. Jghid li ghandu hbiberija ma certu Josephine (mara anzjana ghaxar snin ikbar minnu) u hareg somma flus ghall-post li xtrat hi u jikkonferma li deher fuq il-kuntratt tax-xiri maghha biex jghinha (minhabba s-self tal-Bank u l-eta taghha). In kontro-ezami 11 ta' April 2011 jghid li ghinha ghax hi kienet nurse u ghinet hafna lil ommu. Jghid li hareg sebat elef lira Maltin mill-prezz tal-post li kien tlieta u ghoxrin elf lira Maltin. Jghid li kellu l-inkwiet ma huh ghax huh Sino ma ridiex tidhol fid-dar taghhom.

Fl-affidavit jghid li ma jghix f'dan il-post izda jmur ghandha, hi tahsillu l-hwejjeg u xi drabi jara t-television ghandha. Hu u Sino dejjem hallsu l-kera tad-dar taghhom ta' ghoxrin lira Maltin fis-sena u fis-sena 2010 bdew ihallsu 185 Ewro ai terminu tal-ligi. Kienu r-rikorrenti stess li avzawhom bil-miktub bl-awment tal-kera skond il-ligi l-gdida. Lanqas ma taghmel sens li jawzahom li ghandhom ihallsu l-kera ta' 185 Ewro meta fl-istess hin jitolbu l-post lura.

Paul Sant jghid li r-rikorrenti Pawlina Sammut, tigi z-zija taghhom u fid-data tal-affidavit tieghu (4 ta' Mejju 2009) hi kellha madwar disghin sena. Jghid li ma kienetx tghix id-dar taghha (Numru 209) izda go dart al-anzjani. Jikkonferma li z-zija taghhom l-ohra Francesca Aquilina toqghod fil-bieb numru 213 fit-triq taghhom u li hu huh Sino gieli jmorru ghandha jaraw ikollhiex bzonn xi haga. Jghid li qatt ma ghix ghand zitu Francesca la hu u lanqas huh Sino. Jghid li zitu Pawlina Sammut li fethet il-kawza kontra taghhom kienet ilha snin tghix go dart al-anzjani minn qabel ma fethet il-kawza f'Jannar 2005.

Ta' min jinnota ukoll li appena l-intimati saru jafu bil-kawza, huwa nkarigaw lil perit Soler jigi jara l-post u ma qadux jistennew l-istadju tal-provi taghhom biex jaghmlu hekk. Ir-ritratti tal-perit juru l-istat tajjeb tal-post u li l-post hu abitazzjoni.

Kemm ix-xhieda tal-intimati Sino u Paul Sant, kif ukoll mix-xhieda tal-girien u dik ta' zithom Francesca Aquilina, jirrizulta illi l-intimati appellant dejem ghixu fil-post mertu tal-kawza.

Mill-affidavit taz-zija taghhom Francesca Aquilina jirrizulta illi, n-neputijiet taghha Sino u Paul Sant jghixu fil-fond mertu tal-kawza u cjoe 207 St Joseph, Francesco Saverio Caruana Street, Birkirkara. Hi kkonfermat bil-gurament taghha illi huma minn dejjem ghixu f'dik id-dar u li qatt ma ghixu maghha fid-dar taghha li tinsab fl-istess triq. Fil-fatt fl-affidavit taghha tghid:

"Jien noqghod 213 Francesco Saverio Caruana Street Birikirkara. Jien nigi z-zija ta' Sino u Paul Sant. Sino u Paul jghixu fit-triq tieghi Numru 207 St Joseph Francesco Saverio Caruana Street Birkirkara. Huma minn dejjem ghixu f'dik id-dar. Qatt ma

telqu minn hemm u qatt ma ghixu mieghi. Sino u Paul gieli jaraw jekk ghandiex bzonn xi haga. Huma qatt ma zzewwgu. Id-dar taghhom dejjem jiehdu hsiebha."

L-intimati kienu resqu ukoll bhala xhieda lil Charles Bartolo u lil Frans Abela li joqghodu hdejhom. Charles Bartolo fix-xhieda tieghu a fol 52 tal-process, ikkonferma li jaf li l-ahwa Sant minn dejjem hemm ghixu u li ghadhom jghixu fil-post. Hu ilu hamsin sena jarahom hemm.

Mix-xhieda ta' Frans Abela a Fol 55 tal-process, li xehed fis-7 ta' Dicembru 2005 jirrizulta ukollilli hu jaf li l-ahwa Sant dejjem fid-dar taghhom ghixu. Hu kien ilu jghix hdejhom sebgha u erbghin sena. Jghid ukoll illi kemm-il darba kien habtilhom il-bieb matul il-gurnata u anka matul il-lejl ghall-ghajnuna u fil-fatt kienu huma li haduh l-isptar xi tlett darbiet u dan fis-sieghat ta' filghodu meta kellu problema ta' sahha.

Jidher car bir-rispett kollu lejn l-Onorabbli Bord li hu ma tax l-importanza misthoqqha lil dawn ix-xhieda u l-provi kollha prodotti.

Ir-rikorrenti Pawlina Sammut li xehdet fit-23 ta' Novembru 2005 waqt li kienet f'St Peters Home, Lija, allegat li Sino jghix ma ohtha Francesca Aquilina u li kien ilu snin twal jghix maghha filwaqat li Paul xtara post u mar jghix fih sena qabel mid-data tax-xhieda u cjoe fis-sena 2004.

Fatt important li donnu bi zvista gie injorat mill-Onorabbli Bord hu li meta hi giet mistoqsija kemm kienet ilha ma tara id-dar taghhom, hi wiegbet li kienet ratu meta kienet gabitilhom il-Board biex tghollilhom il-kera u cjoe fis-sena 1987. Fatt important iehor li jidher li bir-rispett kollu bi zvista gie injorat, kien, meta qalet li kienet ilha fil-home tlett snin minn Frar 2003, ghalhekk biss biss kienet ilha zgur sentejn tghix gol-hom, qabel ma fethet il-kawza.

Qalet li meta dahlet hemm gew mal-Board (fl-1987), rat li s-saqaf kien ser jaqa' u li kien hemm perit li qalilha li kellha bil-ligi tibdlilhom is-saqaf u wiegbet li ma kienet ser taghmillhom xejn ladarba il-kera kienet bis ta' ghaxar liri fis-sena.

Fatt ta' importanza fundametali li certament bir-rispett kollu ma inghatax l-importanza misthoqqha hu, meta giet mistoqsija jekk tikkonfermax li Sino kien imur ghand zitu Francesca biex jara jekk kellhiex bzonn xi haga u gieli jghinha, hi wiegbet (pagna sebgha tax-xhieda 23/11/2005);

"*Issa jien naf x'jaghmel? Naf li jmur hemm hekk. Mela jiena kont mmur hemm?"* u tirrepeti *"Jiena ma kontx immur hemm, lanqas inkellmu biss."*

Minn din ix-xheda taghha, jirrizulta ampjament, illi hi ma kellha l-ebda provai li l-intimati appellant ma kienux qed jghixu fil-fond u li l-alelgazzjoni taghha ivvintata, meta kienet qed tghix fil-Home.

Qalet li lanqas lil ohtha Francesca ma kienet tkellem izda kienet tara lil Sino diehel u hiereg mill-post taghha. Dan ikompli jikkonferma li Sino kien jghin lil zitu u mhux li kien jghix ghandha!

Fatt important iehor li gie injorat kien meta giet mistoqsija kemm-il darba rat lil Paul Sant hiereg mill-post l-iehor ta' Labini Street u mhux mid-dar tieghu, u hi wiegbet li kienet ratu darba biss.

Ghaldaqstant kif wiehed jitfa' allegazzjoni li l-inkwilin mhux qed jghix fil-post mikri ghax rah darba hiereg minn post iehor?

Fatt iehor ta' importanza fundametali li ma setghax jigi injorat mill-Onorobbli Bord kien meta, rigward Sino tghid, li ienet ilha xi tlett snin ma tarah diehel ghand ohtha Francesca. Fil-fatt tghid li kienet tkun bilqeda barra, tixhed:

"Issa ili tlett snin ma narah diehel."

Mistoqsija: *"Jigifieri f'dawn it-tlett snin ma tafx raqadx hemm" u* hi wiegebt

"Imma nahseb hemm joqghod"

Din ix-xhieda taghha apparentement bir-rispett kollu bi zvista giet injorata. Hawn ammissjoni carisiima tar-rikorrenti li biss biss kienet ilha tlett snin ma tara lil Sino

Sant diehel ghand ohtha. Ghalhekk kif tista qatt tallega li Sino Sant kien qed jghix god-dar ta' zitu meta biss kienet ilha tlett snin ma tarah diehel fid-dar taz-zija u cjoe dik bin-numru 213, li mhiex il-post tal-mertu tal-kawza?

Meta giet mistoqsija allura ma tafx jekk kienx jorqod hemm, twiegeb imma hekk tahseb. Bir-rispett kollu kawza ma tigiex intavolata fuq hsieb izda fuq fatti u provi tal-fatti. Bir-rispett kollu lejn l-Ewwel Onorabbli Qorti, l-appellanti ma jistghux jifhmu kif hija waslet biex tilqa' t-talba tar-ripreza wara ammissjonijiet carissimi bhal dawn li ghamlet ir-rikorrenti fix-xhieda taghha in kontro-ezami.

Jirrizulta mill-atti, illi r-rikorrenti intavolat il-kawza fis-27 ta' Jannar tas-sena 2005 u meta xehdet f'Novembru 2005 qalet li biss biss kienet ilha fil-home minn Frar 2003 u ghalhekk zgur li ma setghetx tipprova l-allegazzjoni taghha li l-intimati ma kienux jghixu fid-dar taghhom meta hi kienet qeda gol-Home u mhux tghix hdejhom fid-dar taghha. Rigward Paul Sant assumiet li ma baqax jghix fil-post ghax ratu darba hiereg mill-post l-iehor ta' Labini Street u skopriet li kien deher fuq il-kuntratt ma' Josephine.

Is-sentenza tal-Onorabbli Bord bir-rispett kollu hija wahda ingusta ghall-ahhar u fil-fatt, il-fatti huma li l-appellant Sino Sant li llum hu anzjan u ghandu tnejn u sittin sena u li dejjem ghix fid-dar metu tal-kawza, jekk is-sentenza tigi ikkonfermata ser jispicca barra fit-triq ghax verament m'ghandux post fejn jista' jghix. L-istess jghodd ghal huh Pawlu Sant u l-fatt li ghin lil terza persuna takkwista post billi selfilha is-somma ta' sebat elef Maltin ta' kemm hadet hsieb lill-ommu, il-generozita tieghu daret kontra tieghu. Sino Sant qatt ma telaq mid-dar tieghu u ser jiggenned u jinsab taht xokk bis-sentenza tal-Ewwel Onorabbli Qorti. Hu pensjonant u ma jahdimx. It-tnejn li huma guvintur, qatt ma zzewwgu u m'ghandhomx familji li jistghu jospitawhom. Minn naha l-ohra Joseph Sammut ghandu bosta proprjetajiet inkluza dik t'a ommu li kultant jikri b'mod temporanju lil terzi.

Ir-raba' aggravju jirrigwardja l-ispejjez u cjoe li fid-dawl tal-provi prodotti, l-Onorabbli Bord kellu jordna lill-istess rikorrenti ihallsu l-ispejjez tal-kawza.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-appellanti jitolbu li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera u konsegwentement tilqa' l-eccezzjonijiet kollha u l-aggravji tal-appellanti, filwaqt li tigi konfermata l-parti tas-sentenza fejn gew

michuda t-talbiet fuq il-bazi ta’ hsarat u tibdiliet strutturali, b-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tar-rikorrenti appellati ahwa Sammut fejn gie sottomess:-

1. Illi s-sentenza appellata hija gusta u kwindi timmerita li tigi konfermata fl-intier taghha;

2. Illi jigi rilevat inoltre li l-aggravvji kollha mressqa mill-appellanti huma lkoll bazati fuq apprezzament ta fatti kif dal resto ammessa minnhom stess fir-rikors tal-appell taghhom. Illi f’dan ir-rigward il-gurisprudenza Maltija hija kostanti fil-fehma Taghha dwar kif tahsibha fuq appelli li jsiru fuq dan il-binarju. Difatti hija regola ben stabbilita fil-Gurisprudenza Maltija illi l-Qorti tal-Appell **“bhala regola ma tiddisturbax l-apprezzament u l-evalwazzjoni tal-Prim Awla, li tkun qieghdha fl-ahjar qaghda li tisma, tikkontrolla u tevalwa l-istess provi u x-xhieda prodotti u mismugha quddiemha, sakemm l-appellant (ghax fuqu tinkombi l-prova) ma jissodisfahiex illi hemm ragunijiet validi bizzejjed biex jitfghu dubbju ragjonevoli fuq il-gustizzja tal-apprezzament tal-provi li ghamlet l-Ewwel Qorti u li konsegwentement jekk ma tintervjenix biex tvarja l-konkluzjonijiet minnha raggjunti tkun ser tigi kommessa ingustizzja manifesta”**;

3. Illi difatti jekk wiehed jezamina l-argumenti kollha mressqa fl-aggravvji ta dan l-appell jinnota mill-ewwel li huma msejsa interament fuq valutazzjoni u nterpretazzjoni mill-gdid tax-xhieda u provi ohra kif jidrilhom konvenjentement l-istess intimati appellanti;

4. Illi ghal skans ta repetizzjoni l-esponent appellat jaghmel referenza sew ghal kunsiderazzjonijiet maghmula mill-Ewwel Qorti fis-sentenza Taghha u kif ukoll ghal dawk sollevati fin-nota ta osservazzjonijiet finali prezentata mir-rikorrenti;

5. Illi huwa minnu li z-zmien rilevanti li ghandu jittiehed ghal kaz in disamina huwa dak meta gie ntavolat ir-rikors promotur u mill-provi prodotti ghandu jirrizulta bl-

aktar mod car u ampju li f'dak il-mument iz-zewg intimati ma kienux qed juzaw il-fond in kwistjoni bhala r-residenza ordinarja taghhom – kwindi nbidel id-destinazzjoni ta l-istess stante li l-kirja kienet ghal residenza. Fil-fatt il-Bord kien korrett meta kkonkluda li z-zewg intimati ma kienux qed jirrisjedu hemmhekk peress illi Sino Sant kien qed ighix maz-zija filwaqt li huh Paul Sant kien ilu jghix mas-siehba tieghu f'post iehor li kienu xtraw fl-imkien bis-sahha ta facilita bankarja li nghataw;

6. Ir-rapport tal-Periti nominati mill-Bord ghandu rilevanza sostanzjali fil-kaz in ezami peress illi l-kunsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet Indipendenti taghhom jikkostitwixxu prova oggettiva u materjali li l-fond de quo ma kienx wiehed abitabbli u li kwindi tassew ma kienx qed jintuza bhala r-residenza ordinarja taz-zewg intimati;

7. Dan il-fatt tan-non uzu bhala residenza gie anke konfortat sewwa mir-risposti li nghataw miz-zewg intimati fil-kontro-ezami taghhom fejn ftit li xejn kienu kredibbli bl-ispjegazzjonijiet li huma taw. Difatti l-Bord li semaghhom jixhdu viva voce in kontro-ezami ghamel apprezzament korretta ta tali xhieda tant illi ma qaghdx fuq ir-ragunijiet li huma taw ghax innota li ma kienux veritjiera fid-diskors taghhom;

8. Illi addirittura anke x-xhieda taz-zija tal-intimati Francesca Aquilina in kontro-ezami waslet biex ikkoroborat it-tezi tar-rikorrenti appellat ghalkemm din dehret reluttanti ferm li tixhed kontra l-intimati neputijiet taghha u kif ukoll irrizulta evidenti li kellha disgwid mal-familja tar-rikorrenti tant illi l-Assistenta Gudizzjarja li semghet l-istess xhieda kellha twaqqafha aktar minn darba u twissija bil-komportament xejn dekoruz u aggressiv taghha versu l-persuna tar-rikorrenti.

Ghalhekk l-appellati qed jitolbu li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata u kwindi tichad l-appell interpost mill-intimati appellanti;

Bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellanti.

Rat l-atti l-ohra tal-appell kif ukoll l-atti kompilati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Rat id-dokumenti kollha esibiti.

Semghat it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

Rat li l-appell gie didderit sabiex tingha s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Il-presenti hu appell minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera (l-Ewwel Qorti) tal-4 ta' Ottubru 2012 fil-kawza fl-ismijiet premessi. Dawn il-proceduri nbdew b'rikors presentat minn Paolina Sammut kontra l-intimati appellanti ahwa Sant. Paoilina Sammut mietet fil-kors ta' dawn i-proceduri u ghalhekk l-atti gew trasfuzi f'isem in-neputijiet u eredi taghha Joseoh Sammut proprio u ghan-nom ta' huh assenti Eleno Sammut (l-appellati).

Ir-rikorrenti Paolina Sammut fir-rikors promotur ippremettiet li tikri lill-intimati appellanti ahwa Sant ghal skopijiet residenzjali l-fond 207 gia 98, Anglu Mallia Junction illum F.S. Caruana Street, Birkirkara versu l-kera ta' ghoxrin lira maltija (Lm20) fis-sena. Ippremettiet ukoll li l-istess fond mhux qed jintuza mill-appellanti ghall-iskop li ghalih kien gie mikri originarjament. Inoltre tallega li l-appellanti kkagunaw hsarat fil-fond stante li ttraskurawh u naqsu milli jaghmlu l-manutenzjoni ordinarja necessarja. Inoltre tallega li huma biddlu strutturalment il-fond minnghajr ma ottjenew qabel il-kunsens tas-sid. Ghalhekk l-imsemmija rikorrenti talbet li tigi awtorizzata tirreprendi l-pussess tal fond u kwindi li l-appellanti jigi ordnati jizgumbraw mill-fond. L-appellant ghall-imsemmija pretensjonijiet irrispondew li dak kollu allegat mir-rikorrenti mhux minnu.

Il-Bord iddecieda din il-vertenza billi fl-ewwel lok cahad it-talbiet tal-appellati kif bazati fuq it-tieni (hsarat u nuqqas ta' manutenzjoni) u t-tielet (bdil strutturali) premessa, pero' fit-tieni lok akkolja l-istess talbiet kif ibbazati fuq l-ewwel premessa

cioe’ li l-fond mhux jintuza ghall-iskop li ghalih gie mikri cioe’ skopijiet residenzjali. Konsegwentement il-Bord ipprefigga terminu sabiex l-appellanti jirrilaxxaw il-fond.

Hu ovvju li dan l-appell jittratta esklusivament dwar il-premessa li a bazi taghha it-talbiet tal-appellati gew akkolti, cioe’ li l-fond m’ghadux jintuza ghal skopijiet residenzjali, li kien l-iskop li ghalih il-fond kien gie mikri originarjament, effetivament, lil genituri tal-appellanti.

L-ewwel aggravju jittratta dwar l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord. Kif ben issottomettew l-appellanti stess, din il-Qorti ma tiddisturbax tali apprezzament tal-Ewwel Qorti. Inoltre mis-sentenza appellata ma jirrizultax li l-evalwazzjoni tal-provi u tal-fatti sar b’mod legger. Jirrizulta li tali evalwazzjoni tal-fatt. Li ghamel il-Bord hi bbazata fuq ir-rizultanzi u hi skond il-ligi. M’hemmx dubju li fuq il-fatti kif stabbiliti mill-istess Bord, dan seta facilment jasal ghall-konkluzjonijiet li wasal ghalihom. Ma jidhirx li, f’dan ir-rigward, saret xi ingustizzja ma l-appellanti. Konsiderazzjonijiet bhal kemm ilhom jghixu fil-fond l-appellanti u li l-istess appellanti m’ghandhomx post iehor fejn imorru jghixu huma legalment irrilevanti u ma jistghux jigu kkonsidrati fir-rigward tal-presenti seentenza. Dan l-ewwel aggravju rega gie sottomess, possibilment taht forma ohra, fil-kors tat-trattazzjoni orali tad-difensurtal-appellanti u ghalhekk dawn il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti huma ukoll applikabbli ghall-imsemmija sottomissjonijiet orali. Konsegwentement dawn l-aggravji jimmeitaw li jigu respinti.

It-tieni aggravju tal-appellanti jirrigwarda r-rapport tal-membri teknici tal-Bord u l-konkluzjonijiet hemm kontenuti. L-oggezzjoni tal-appellanti, f’dan ir-rigward, hi li l-membri teknici gew nominati minhabba l-allegazzjonijiet tal-hsarat u bdil strutturali fil-fond. mentri l-konkluzjonijiet tal-Bord kienu appuntu bbazati fuq l-imsemmija konkluzjonijiet tal-membri teknuici tal-Bord. Skond l-appellanti il-Bord srah fuq konkluzjonijiet li kienu jirrigwardaw premessi ohra u mhux dik li fuqha il-Bord laqa t-talbiet tal-appellati.

Il-funzjoni bazilari tal-membri teknici tal-Bord hi li jsostnu mil-lat takniku d-decizjonijiet tal-Bord. Ma jghamilx sens li tali funzjoni tigi mqasma skond il-premessi li fuqhom hi bbazata t-talba. Jista jkun li jkun hemm certi premessi li fir-rigward taghhom necessarjament hemm il-bzonn tal-parir tat-teknici. Hemm ukoll dawk il-

premessi, pero', li fir-rigward taghhom ma jkunx essenzjali l-parir tekniku, bhal fil-kaz in ezami.

F'dan il-kaz id-decizjoni setghet tkun ibbazata esklusivament fuq dak li jghidu x-xhieda. Pero' meta jkun hemm a disposizzjoni rapport appuntu dwar dak li jkun gie konstatat mill-membri taeknici, liema rapport ikun pertinenti ghad-decizjoni, tali deciuzjoni tista facilment tittiehed biss fuq il-bazi ta' dak li ikun gie rapportat mill-membri teknici.

Kwindi ma hemm xejn irregolari jew kontra l-ligi fis-sentenza appellata f'dan ir-rigward. Konsiderazzjonijiet bhal f'liema stadju tal-proceduri sar l-access, ghandhom jitqiesu li huma rrilevanti, stante li l-membri teknici semplicement irrapportaw dak li raw meta marru fil-fond u ebda xhud ma jista jbiddel dak li effettivament raw il-periti b'ghajnejhom. Lanqas ma jidher li sar xi zball bhal li l-periti biddlu fond ma iehor kif qed jissuggerixxu l-appellanti. Fid-dawl ta' dak li gie premess dan l-aggravju ukoll jisthoqqlu li jigi michud.

It-tielet aggravju huwa dwar l-evalwazzjoni tal-provi. Dan l-aggravju hu simili ghall-ewwel wiehed. Jista jigi ribadit li wara li l-Bord apprezza l-provi huwa wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu fosthom li l-appellanti kienu abbandunaw il-fond u ma kienux jghixu fih. Inoltre jidher li fil-fond de quo huma kienu qed irabbu l-annimali. Inoltre fost il-provi porodotti l-Bord ta importanza lill-prova tar-rapport tal-membri teknici u qies li dak li raw il-periti fiz-zewg accessi u li huma irrilevaw fir-rapport taghhom. M'hemmx dubju li l-imsemmija konkluzjonijiet tal-periti hi prova ohra li fuqha l-Bord seta ukoll jibbaza d-decizjoni finali tieghu.

Inoltre l-Qorti ezaminat il-provi u waslet ghall-konkluzjoni li l-Bord seta facilment jasal ghall-konkluzjonijiet li eventwalment wasal ghalihom. Ghalhekk ghall-Bord l-allegazzjonijiet tal-appellati, kif inkluzi fl-ewwel premessa tar-rikors promotur, irrizultaw b'mod sufficjenti. Ma jirrizulta xejn li jista jgieghel lil din il-Qorti tannulla jew tbiddel dawn il-konkluzjonijiet tal-Bord. Ghalhekk anke dan it-tielet aggravju ghandu jigi rigettat.

Ir-raba' aggravju jirreferi ghal kap tal-ispejjez, l-appellanti jissottomettu li skond il-fatti rizultanti l-ispejjez kellhom jigu akkollati lill-appellati. Din hi sottomissjoni li ma ssibx ebda bazi fil-ligi, mentri d-decizjoni tal-Bord dwar l-ispejjez hi appuntu skond kif trid il-ligi. Ghalhekk ma hemm xejn li ghandu jitbiddel fir-rigward ta' kif gew akkollati l-ispejjez.

Kwindi l-appell tal-intimati appellanti ahwa Sant jimmerita li jigi rigettat,

Ghal dawn il-motivi kollha:

Tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti intimati ahwa Sant u fl-istess hin tikkonferma s-sentenza appellata cioe' dik tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-4 ta' Ottubru 2012 fl-istess ismijiet premessi.

L-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu kollha mill-appellanti ahwa Sant.

< Sentenza Finali >

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