Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 119/2013AE

Joseph Said u martu Maria Said

Vs

Joseph Vassallo

L-Erbgha, 13 ta' Jannar 2016.

Permezz ta' rikors prezentat fit-2 ta' Dicembru 2013 quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbu li jiehdu lura l-pussess tal-fond 26, Triq il-Kurat Calleja, Mosta mikri ghand l-intimat ghall-kera ta' mija u hamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, minhabba li ghamel:-

1. Hsara fil-fond;
2. Uza l-fond ghal skop iehor minn dak li kien mikri;
3. Halla l-fond fi stat zdingat, mahmug, mitluq u ghamel tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien.

L-intimat ma wegibx.

Permezz ta' sentenza tat-13 ta' April 2015, il-Bord cahad it-talba tar-rikorrenti wara li kkonkluda li ma ppruvawx dak li allegaw. Il-Bord osserva:

"Kwantu l-ewwel premessa ta' hsara fil-fond, r-rikorrenti kellu jipprova illi l-intimat agixxa b'mod tali, jew mill-banda l-ohra, naqas milli jezercita d-dover tieghu ta' bonus pater familias b'tali mod li l-fond sofra hsarat hafna tant illi dik il-hsara teffettwa l-istruttura u t-tiswija tieghu tirrikjedi opera qawwija u kostuza. Is-sentenza fl-ismijiet Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010 hija ferm illustrattiva in rigward u meta jitqies illi oltre l-premessa fir-rikors promutur, kullma qal r-rikorrenti kien hekk: "Dwar hsara rrid nghid illi l-fond mimli mbarazz u jidher zdingat. Il-fond xejn m'hu mizmum minn gewwa" (fol 6). Meta wiehed jixtarr il-kliem meqjus tal-Qorti fis-sentenza appena citata jintebah illi s-semplici dikjarazzjoni tar-rikorrenti wahidha hija destinata li tfalli. Din id-dikjarazzjoni f'linja wahda taghmel kuntrast xejn felici ma' dak li tistenna l-gurisprudenza meta si tratta ta' prova dwar hsarat hafna fil-fond:

"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" – Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010.

Fid-dawl ta' dak appena espost ghalhekk il-Bord qieghed jghaddi biex jichad it-talba bazata fuq il-premessa ta' hsarat hafna fil-fond ghar-raguni li mhix pruvata fil-grad rikjest mil-ligi;

L-istess jista' jinghad dwar il-premessi l-ohra ghaliex r-rikorrenti ma ressaq prattikament l-ebda prova dwarhom. L-premessa ta' uzu ghal-skopijiet 'l hinn minn dak originarjament patwit timporta l-oneru li r-rikorrenti jipprova li l-kerrej abbanduna l-kirja b'tali mod ma ghandu l-ebda intenzjoni li jirrissjedi aktar hemmhekk. Dik ta' tibdil strutturali imbaghad tehtieg prova li dak it-tibdil ma kienx wiehed parzjali, rimovibbli wara l-gheluq tal-kirja u mhux mehtieg ghad-tgawdija ahjar tal-kirja. Dak li semgha l-Bord kien biss li l-intimat kerrej nehha hajt ta' gnien biex niffed il-fond ma' fond iehor fil-pussess tieghu. Dan gia prima facie juri li jekk verament sehh dan it-tibdil sehh bl-iskop ta' tniffid bejn fond u iehor li l-lum il-gurnata huwa accetta mill-gurisprudenza fil-paramenti tal-bzonn, tnehhija facli u htiega biex jitgawda ahjar il-fond.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti".

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza. L-aggravju taghhom hu li d-deposizzjoni ta' Joseph Said ma gietx kontradetta.

L-intimat wiegeb li l-kontumacja m'hijiex ammissjoni u fil-kaz in ezami ma saritx prova li:-

1. Fil-fond saret hafna hsara.
2. Ma wettaqx l-obbligu tal-*bonus paterfamilias*.

Bhala provi hemm biss id-deposizzjoni tar-rikorrent Joseph Said li xehed (fol. 6):

"Mindu pprezentajt il-kawza sal-lum l-intimat qatt ma kellimni u ma kien hemm l-ebda tibdil fic-cirkostanzi. L-ahhar li mort ghandu kien qabel ftaht din il-kawza. Dwar hsara rrid nghid illi l-fond mimli mbarrazz u jidher zdingat. Il-fond xejn mhu mizmum minn gewwa. Naf li hemm hajt tal-bitha nehhieh u issa m'hemm xejn floku. Dan ghamlu biex iniffdu ma' fond li ghandu huwa stess. Il-fond kien inkera minn zmien ilu lill-intimat biex joqghod fih pero' llum il-gurnata huwa zdingat u qed juzah biss biex iqieghed l-imbarazz fih, ghaliex hu joqghod fil-fond ta' ma gembu".

B'riferenza ghall-kawzali relatati ma:-

i. Hsara fil-fond mikri;
ii. Tibdil Strutturali fil-fond minghajr il-kunsens ta' sidien il-kera;

Il-qorti m'ghandha xejn x'izzid ma' dak li qal il-Bord. Mid-desposizzjoni qasira ta' Joseph Said ma jistax jigi konkluz li l-inkwilin *"ghamel hsara hafna fil-fond"* jew naqas milli jezegwixxi *"l-kondizzjonijiet tal-kiri"* fir-rigward tal-allegat tibdil struttural (artikolu 9(a) tal-Kap. 69).

Fir-rigward tal-kawzali li l-intimat *"(b) uza l-fond ghal skop iehor milli ghall-iskop li ghalih kien mikri"*:-

i. Il-Bord qal li r-rikorrenti kellhom jaghtu prova li l-kerrej abbanduna l-kirja b'tali mod li m'ghandux l-intenzjoni li jirrisjedi iktar fih;
ii. Ir-rikorrent xehed li d-destinazzjoni tal-kirja kienet residenza;
iii. Kull ma qal ir-rikorrent kien: *"Il-fond kien inkera minn zmien ilu lill-intimat biex joqghod fih pero' llum il-guranta huwa zdingat u qed juzah biss biex iqieghed l-imbarazz fih, ghaliex hu joqghod fil-fond ta' ma' gembu"* (fol. 6). Jidher bic-car li l-Bord ma kienx sodisfatt b'din is-semplici dikjarazzjoni. Il-qorti tinnota li fil-verzjoni tar-rikorrent hemm nuqqas ta' dettall, bhal:-

    (a) Deskrizzjoni tal-fond;
    (b) Id-data meta Joseph Said suppost dahal fil-fond, min kien prezenti u f'liema kmamar dahal;
    (c) Jekk kienx hemm drabi ohra li dahal fil-fond u fl-affermattiv x'sab;
    (d) F'liema kmamar sab 'imbarazz' u fihx kien jikkonsisti;
    (e) Il-kundizzjoni tal-fond. Ir-rikorrent ghamel dikjarazzjonijiet generici bhal *'zdingat'* u *'imbarazz'*, pero' minghajr dettall. Dawn huma biss *sweeping statements* li ma gewx sostanzjati. L-inqas li wiehed kien jippretendi kien *condition report* ta' perit flimkien ma sett ritratti tal-kmamar li hemm fil-fond. Inoltre, seta' jintalab li jsir access mill-membri teknici tal-Bord.
    (f) Kif jaf li l-intimat qieghed jabita fil-fond ta' ma' gemb dak oggett tal-kawza u li ma baqax juza l-fond in kwistjoni.

Il-qorti tosserva li l-kontumacja m'hijiex ammissjoni. Ghalhekk sidien il-kera kellhom iressqu provi li jissostanzjaw dak li allegaw fir-rikors promotur. Ir-rikorrenti ghazlu li jillimitaw il-provi ghad-deposizzjoni tar-rikorrent Joseph Said. Il-Bord qal sew:- *"U ghalkemm l-intimat ma rregistra ebda objezzjoni ghat-talbiet tar-rikorrenti, kien jinkombi fuqu li jipprova dak li qieghed jallega* ***b'mod li l-Bord ikun konvint li dawk in-nuqqasijiet verament sehhew u li kawza ta' hekk ghandu imbaghad jikkontempla l-izgumbrament"****.* Il-qorti m'hijiex tal-fehma li mid-deposizzjoni xotta ta' Joseph Said il-Bord **kellu bilfors** jasal ghal konkluzjoni li l-inkwilin ma baqax juza l-fond bhala residenza. Il-qorti zzid li ghalkemm:-

i. ir-rikorrent qal li l-intimat qieghed ighix fil-fond ma' gemb dak oggett tal-kawza, ma jfissirx li m'ghadux jaghmel uzu mill-fond in kwistjoni bhala parti mir-residenza tieghu. Hu veru li l-intimat gie notifikat bir-rikors promotur u rikors tal-appell, fil-fond numru 28. Pero' kien ir-rikorrent stess li xehed li l-inkwilin kien niffed il-fond oggett tal-kawza ma' fond biswit, u li l-qorti fehemet li hu dak fejn l-intimat gie notifikat.

ii. m'hemmx provi li jikkontradicu dak li xehed Said, dan il-fattur m'huwiex bizzejjed biex jintlaqa' l-aggravju tal-appellanti. Mill-ftit li qal Said il-Bord ma kienx konvint li sehh bdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Konkluzjoni li l-Bord kellu kull dritt li jaghmel mejqus il-prova xotta li fuqha r-rikorrenti bnew il-kaz taghhom.

Ghaldaqstant, tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.