Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Nru: 22/2012 AE

Gioacchino Calleja sive Joachim Calleja (KI: 904247M) u

Maria Concetta Calleja (KI: 320047M) (appellant)

vs

John Dalli (KI: 227635M) (appellat)

10 ta' April 2018

1. **Din hija kawża għall-iżgumbrament tal-konvenut minn fond mikri.**

2. Fir-rikors promutur tad-9 ta' Marzu 2012, l-atturi Calleja talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jordna l-iżgumbrament tal-konvenut John Dalli mill-fond 63, Triq San Mikiel, Fgura, proprjeta` tagħhom u dan:

    (i) għaliex il-konvenut m'għandux titolu validu biex jokkupa tali fond; u

    (ii) (fi kwalunkwe każ) għaliex il-fond tħalla fi stat ta' abbandun.

    Bl-ispejjeż ġudizzjarji u bl-imgħaxijiet legali kontra l-istess konvenut.

3. Fir-risposta tiegħu tat-23 ta' April 2012, il-konvenut wieġeb illi t-talba tal-atturi għandha tiġi miċħuda għaliex huwa għandu titolu validu ta' kerrej fir-rigward tal-fond in kwistjoni u in oltre' dejjem ħa ħsieb tal-fond u żammu f'kundizzjoni tajba ta' manteniment. Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

4. Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tal-15 ta' Diċembru 2016 irriżultalu li l-konvenut effettivament kellu titolu validu ta' kerrej fir-rigward tal-fond in kwistjoni, u li (abbażi tar-rapport tal-periti tekniċi) il-fond kien inżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u għalhekk ċaħad it-talba tal-atturi għall-

iżgumbrament. BL-ispejjeż kontra l-istess atturi.

5. L-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom tat-3 ta' Jannar 2017 li ppreżentaw talbu lil din il-qorti biex tħassar is-sentenza u tilqa' l-appell.

6. **L-aggravji tal-atturi huwa s-segwenti:**

(i) L-ewwel aggravju: *ir-rilevanza tas-sentenza tal-Qorti tal-Familja*

Jilmentaw illi l-Bord fehem ħażin l-argumenti legali tagħhom imsejsa fuq sentenza tal-Qorti tal-Familja (tal-25.02.2011) bejn il-konjuġi Dalli u li bħala konsegwenza ta' dan il-Bord skarta s-sottomissjoni ċentrali tagħhom. Isostni li tali deċiżjoni hija rilevanti in kwantu fiha ġie konfermat bħala stat ta' fatt illi l-konvenut ma kienx jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

(ii) It-tieni aggravju: *li wieħed iħalli oġġetti personali fil-fond ma jammontax għal residenza*

Jilmentaw bil-fatt li minkejja li l-Bord irrikonoxxa li l-konvenut kien adirittura jgħix f' fond ieħor f' Wied il-Għajn, ta piż il-fatt li kien ħalla xi oġġetti personali tiegħu fil-fond tal-Fgura in kwistjoni. Jargumentaw illi dan mhux biżżejjed biex jingħad li huwa ma tilifx il-kirja. Jenfasizzaw illi l-konvenut ma kienx telaq mill-fond temporanjament iżda permanentement u li r-residenza ordinarja tiegħu kienet proprju fil-post ta' Wied il-Għajn.

(iii) It-tielet aggravju: *il-ħsarat riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni*

L-atturi ma jikkontestawx illi meta l-periti inkarigati mill-Bord marru fuq il-post setgħu sabuh fi stat ta' tiswija aċċettabbli, iżda jaċċennaw għall-fatt illi sa tali żmien il-fond mhux biss kien gawda minn tiswijiet sostanzjali magħmula minnhom stess, iżda kienu wkoll saru xi tiswijiet żgħar da parti tal-konvenut stess wara li ġie rinfaċċat bil-kawża odjerna.

7. Fir-risposta tiegħu tal-1 ta' Marzu 2017 il-konvenut sostna li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti.

<u>Kronoloġija ta' fatti</u>.

8. Mill-provi kollha prodotti jirriżultaw is-segwenti:

1965	<u>Il-konvenut kera l-post in kwistjoni</u> 63 (dak iż-żmien 35) Triq San Mikiel, Fgura, meta kien għadu ġuvni mingħand Ġianmari Calleja, missier l-attur. Huwa xehed illi l-fond serva bħala d-dar matrimonjali tiegħu u ta' martu Josephine Dalli, u li fih rabbew it-tliet uliedhom.
22.07.1984	L-attur xtara l-fond in kwistjoni (okkupat mill-konvenut u l-familja tiegħu) mingħand ommu Maria Calleja (armla ta' Ġianmari Calleja) għall-prezz ta' Lm3,000. Fuq il-kuntratt[1] relattiv ġie stipulat illi l-post huwa "*mikri mitt lira fis-sena lil terzi.*"
10.12.1997	Josephine Dalli, mart il-konvenut ipproponiet proċeduri fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) fl-ismijiet "<u>Josephine Dalli vs John Dalli</u>" (2806/97JA) fejn talbet ix-xoljiment tal-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejnha u bejn John Dalli u tibda' sseħħ bejniethom is-sistema tas-separazzjoni tal-beni.
1997	Il-konvenut fil-kontro-eżami tiegħu xehed illi meta bdew il-proċeduri tas-separazzjoni tal-beni minn martu, <u>kien qiegħed jgħix Wied il-Għajn</u> (fit-terran tal-konjuġi Dalli).
2005	Mhux magħruf eżatt minn meta l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma bdew jinħarġu fuq isem Josephine Dalli, iżda skont ix-xiehda ta' Antonella Axisa mis-soċjeta` ARMS Ltd, u d-dokumenti esebiti minnha, fl-2005 kienu diġa jinħarġu fuq isimha[2]. Għall-fini ta' sussidju kienet reġistrata Josephine Dalli biss bħala residenti.
06.09.2007	<u>Rapport tal-perit Stephen Pulis</u>. Wara li aċċeda tlett darbiet fil-post in kwistjoni fuq inkarigu ta' Josephine Dalli, irrediega rapport[3] fejn spjega illi ħafna mis-soqfa "*are weak and have to be strengthened or replaced because of their condition*" u insista li jsiru x-xogħlijiet rimedjali fi żmien xahrejn.
23.03.2009	L-attur ħalla karta indirizzata lil Josephine Dalli fil-*letter*

[1] Kuntratt: Dok JS01 – fol 6-7.
[2] Fol 37.
[3] Rapport tal-perit Stephen Pulis, Dok GC1, fol 51-52.

	box tal-fond, (peress li skont hu, hi biss kienet tirrisjedi fil-fond) fejn talabha ttih data wara s-sitta ta' fil-għaxija sabiex ikun jista' jieħu perit fil-post.
25.03.2009	Josephine Dalli rrispondiet lill-attur fuq l-istess karta[4] fejn infurmatu li kien konvenjenti għaliha fit-3 ta' April 2009.
11.04.2009	Rapport tal-perit David Cassar[5]. Wara li l-perit David Cassar aċċeda fil-post in kwistjoni u kkonstata li s-soqfa kienu fi stat ħażin ħafna, irredieġa rapport fejn ikkonkluda illi "*the ceiling has to be replaced since it has become unsafe due to falling pieces of concrete".*
01.12.2009	Rapport tal-perit Stephen Serracino-Inglott[6]. Il-perit ikkonstata li kienu saru x-xogħlijiet rimedjali, fosthom il-bdil tas-soqfa deterjorati.
2010	Irdoppjat il-kera. Il-konvenut John Dalli xehed illi wara li l-attur biddel is-soqfa tal-fond, għollielu l-kera. F'dan ir-rigward issir riferenza għar-riċevuti esebiti[7]. Minnhom jirriżulta mhux biss li l-ħlas kien isir minn "*John Dalli*" iżda wkoll li wara li l-attur (is-sid) kien biddel is-soqfa irdoppja l-kera: *16.07.2009 – 16.10.2009 3 xhur € 58.23* *16.07.2010 – 16.10.2010 3 xhur €114.90* *16.07.2011 – 16.10.2011 3 xhur €114.90* *16.10.2011 – 16.01.2012 3 xhur €114.90*
25.02.2011	Il-Qorti laqgħet it-talba[8] ta' Josephine Dalli (*re* il-kawża 2806/97JA) u ddikjarat xolta il-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejnha u bejn żewġha John Dalli. Hija qieset illi l-beni immobbli formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti jikkonsistu f' tliet proprjetajiet: it-terran Saint Marie, Triq Dolmen, Marsascala, u żewġ garaxxijiet fi Sqaq Rijalu, Fgura. Hija kkunsidrat illi: *"Bħalissa l-konvenut jgħix il-fond it-terran imsemmi, filwaqt li l-attriċi tgħix fid-dar matrimonjali bil-kera. Il-Qorti ma tistax iddaħħal il-kirja fil-komunjoni tal-akkwisti għaliex il-partijiet għandhom dritt personali u mhux reali fuq dik il-proprjeta` għalhekk se tħalli indiviża l-proprjeta` f'Marsascala u tassenja wieħed kull wieħed mill-garaxxijiet…"*

[4] Dok GC2, fol 53.
[5] Rapport tal-perit Cassar, fol 65-66.
[6] Rapport tal-perit Serracino Inglott, fol 54.
[7] Riċevuti tal-kera: minn 2009 sa 2011.
[8] Kopja tas-sentenza: Dok JC02, fol 8-15.

12.11.2011	Mietet Josephine Dalli, mart il-konvenut[9].
15.01.2012	Il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma bdew joħorġu fuq isem John Dalli. Il-konsum tad-dawl u ilma li jirriżulta mill-kontijiet huwa s-segwenti: *15.01.2012 – 15.03.2012 (E) €20* *16.03.2012 – 15.05.2012 (E) €30.95* *15.01.2012 – 02.08.2012 (A) € 0.00* Kif wieħed jista' jara l-konsum "*attwali*" minn Jannar sa Awwissu 2012 kien zero: cioe` ma kien hemm l-ebda konsum. (Il-kontijiet "*estimate*" minn Jannar sa Mejju 2012 effettivament kienu indikaw konsum għaliex kienu ġew ikkalkolati - stmati - fuq kontijiet preċedenti). Antonella Axisa fix-xiehda tagħha tas-26 ta' Novembru 2012 spjegat illi minn meta l-kont inqaleb fuq isem John Dalli il-*meters* inqraw darba biss u ppreċiżat illi mid-dokumenti jirriżultalha li l-*meter reader* ma kienx mar fuq il-post iżda kien għadda l-informazzjoni l-konsumatur stess.
18.01.2012	L-attur interpella lill-konvenut permezz ta' ittra mibgħuta mid-difensur tiegħu[10] biex fi żmien jumejn jirritorna l-pussess battal tal-fond in kwistjoni: "...*minħabba li wara l-mewt ta' martek li kienet tirrisjedi fil-fond ma jissussistux ir-raġunijiet legali sabiex l-istess fond jibqa' fil-pussess tiegħek…*
23.01.2012	Ċedola ta' depożitu[11]. Stante li wara l-mewt ta' Josephine Dalli l-attur irrifjuta li jaċċetta l-kera mingħand John Dalli fir-rigward tal-fond in kwistjoni, huwa ppreżenta ċedola fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta), li permezz tagħha ddepożita l-ammont ta' €227.68 liema ammont jirrappreżenta sitt xhur kera sa Lulju 2012.
03.07.2012	Il-periti Elena Borg Costanzi u l-perit Alan Saliba, nominati mill-Bord, aċċedew fuq il-post in kwistjoni u fir-rapport tagħhom ippreżentat fit-22 ta' Settembru 2012 ikkonstataw illi l-manutenzjoni ġenerali tal-post kienet tajba.

[9] Ċertifikat tal-mewt, Dok JC03, fol 16.
[10] Dok JC05, fol 19.
[11] Ċedola ta' depożitu: Dok JC06, fol 20.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

9. L-atturi għamlu din il-kawża għar-ripreża tal-fond in kwistjoni u ppernjaw it-talba fuq żewġ binarji:
   (i) fuq in-nuqqas ta' titolu ta' John Dalli; u
   (ii) subordinatament, fuq l-istat ta' abbandun tal-fond.

<u>L-allegat nuqqas tal-appellat.</u>

10. L-ewwel talba tar-rikors promotur taqra:

    *"1. Jiddikjara li l-intimat **m'għandu ebda titolu validu skont il-liġi** sabiex jokkupa l-fond numru ħamsa u tletin (35), ġja numru tlieta u sittin (63), magħruf bl-isem 'Pax' u li jinsab fi Triq San Mikiel, Fgura"*.

11. Talba li hi bbażata fuq il-premessa li wara s-sentenza tal-25 ta' Frar, 2011, *"3 … il-fond mertu ta' din il-vertenza għadda għand mart l-intimata bħala unika inkwilina u dan wara li l-Qorti nnutat li kienet biss mart l-intimat li kienet tagħmel użu u tgħxi f'din id-dar stante li l-intimat John Dalli kellu fond terran li jġib in-numru sittax (16), huwa magħruf bl-isem 'Santa Maria', u jinsab fi Triq is-Sliem, Marsascala…."*

12. Għall-qorti hu evidenti li l-ewwel talba mhijiex bażata fuq allegata ta' bdil ta' destinazzjoni iżda li l-appellat ma baqax inkwilin wara s-sentenza fuq imsemmija.

13. Il-konvenut John Dalli ilu mis-sena 1965 jikri l-fond in kwistjoni. Wara li żżewweġ, hu u martu kienu jużawh bħala d-dar matrimonjali tagħhom u rabbew lit-tliet uliedhom fih. Il-kera dejjem ġiet aċċettata minn missier l-attur, imbagħad mill-attur, sas-sena 2011 <u>(kif jixhdu r-riċevuti tal-aħħar snin li baqgħu joħorġu fuq isem il-konvenut)</u>.

14. Bis-sentenza tal-25 ta' Frar, 2011 il-kirja m'għaddietx għand Josephine Dalli. Fil-fatt fis-sentenza kull ma ngħad dwar il-fond kien, *"Bħalissa l-konvenut igħix*

fil-fond it-terran imsemmi filwaqt li l-attriċi tgħix fid-dar matrimonjali bil-kera. ***Il-Qorti ma tistax iddaħħal il-kirja fil-komunjoni tal-akkwisti għaliex il-partijiet għandhom dritt personali u mhux reali fuq dik il-proprjeta****……"* Għaldaqstant, il-konvenut kien u baqa' inkwilin, kif wara kollox jikkonfermaw l-istess riċevuti li ħarġu sidien il-kera. Il-fatt li fiż-żmien li ngħatat is-sentenza seta' kien qiegħed igħix band'oħra, ma jfissirx li ma baqax inkwilin.

15. Fir-rikors tal-appell l-atturi jenfasizzaw illi s-sentenza tal-Qorti tal-Familja tal-25 ta' Frar 2011, fejn iddikjarat illi John Dalli jgħix fit-terran ta' Wied il-Għajn filwaqt li martu tgħid fid-dar in kwistjoni tal-Fgura bil-kera, tikkostitwixxi *res judicata.* Ikomplu jgħidu illi l-konvenut "*tilef kwalunkwe dritt ta' inkwilinat għaliex ma kienx qed juża l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu"*. Dan l-argument pero` assolutament ma jreġix. Kwalsiasi *non uso* da parti ta' John Dalli tal-fond in kwistjoni ma jistax jintuża biex tintalab id-dikjarazzjoni illi huwa m'għandux titolu validu skont il-liġi biex jokkupa l-fond, iżda se mai tista' tintuża bħala mezz sabiex jitolbu l-awtorizazzjoni tal-Bord biex ma jġeddux il-kirja minħabba bdil fid-destinazzjoni tiegħu *ai termini* tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69. Iżda huma dan m'għamluhx.

L-allegat stat ta' abbandun u ħsara fil-fond.

16. Subordinatament l-atturi jittantaw jirriprendu l-fond billi jsostnu li, *"5. Illi wara mewt Josephine Dalli fit-tnax (12) ta' Novembru, 2011…. il-fond proprjeta tar-rikorrenti tħalla vojt u mhu utilizzat b'konsegwenzi serji ta' ħsarat ferm akbar minn dawk li kienu diġa evidenti liema ħsarat ġew ikkaġunati fih għaliex ma baqax jintuża u ħadd ma baqa' jagħti każ tiegħu jew juri xi tip ta' interess fih. Fil-fatt, il-fond de quo għadu abbandunat sallum. 6. Illi l-ħsarat ikkawżati mill-abbandun tal-fond tar-rikorrenti jidhru ċari mir-ritratti hawn annessi (faxxikolu ta' ritratti mmarkat bhala Dok JC04) fejn:".*

Mar-rikors promotur ippreżentaw diversi ritratti u spjegaw fhix tikkonsisti l-

ħsara allegata (fol. 3 tar-rikors promotur). Madanakollu, l-periti nominati mill-Bord, wara li aċċedew fuq il-post ikkonstataw illi **l-post effettivament jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni**. Mir-ritratti stess m'hemmx l-icken prova tal-ħafna ħsara li trid il-liġi.

17. F' dan ir-rigward l-atturi fl-appell jargumentaw illi jekk il-periti sabu l-fond fi stat tajjeb dan kien għaliex huma kienu biddlu s-soqfa u għaliex sussegwentement għall-proċeduri odjerni il-konvenut kien żebagħ il-gallarija. Fir-rigward tal-ħsarat tas-soqfa li ġew irranġati mill-atturi matul is-sena 2009, u li abbażi ta' tali tiswijiet l-atturi kienu effettivament irduppjaw il-kera, dawn ma jiffurmawx il-mertu ta' din il-kawża. Jirriżulta li t-tiswijiet, li evidentement kienu ta' natura straordinarja, tlestew f'Marzu 2009. F'kull każ mhemmx prova teknika ċara li probabbilment il-ħtieġa tagħhom kienet minħabba nuqqasijiet tal-konvenut. Dan apparti li wara li saret it-tiswija, il-kera żdiedet minn €58.23 kull tlett xhur għal €144.90 u sid il-kera baqa' jirċievi l-kera (ara riċevuti a fol. 77-78). Għalhekk ma tifhimx kif jippretendu li issa jipprovaw jieħdu benefiċċju minn din il-materja meta ma baqgħetx kwistjoni.

18. Fir-rigward ta' xi manutenzjoni li possibilment seta' għamel il-konvenut wara li ġie rinfaċċjat fil-proċeduri odjerni, anke jekk dan hu l-każ, jibqa' l-fatt illi ma jirriżultax li qabel tali manutenzjoni kien hemm dik il-"*ħsara ħafna*" kif kontemplata fl-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 li abbażi tagħha sid ikun jista' jitlob ir-ripreża ta' fond mikri.

Għal dawn il-motivi din il-qorti tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu kollha mill-atturi.

Anthony Ellul.