MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF SCIBERRAS PHILIP LL.D.

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2002

Appell Civili Numru. 52/1996/1

Mario Blackman

vs

John u Mary Cuschieri u b'digriet tat-12 ta' Novembru 1997 stante l-mewt tal-imsemmi John Cuschieri l-gudizzju gie trasfuz f'ibnu John Cuschieri

Il-Qorti,

Fit-3 ta' Ottubru, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponent:

1. Illi hu jikri lill-intimat il-mezzanin "St. John", Triq Mons. Depiro Str., Hamrun, bil-kera ta' Lm36 fis-sena, jithallas kull tlett xhur bil-quddiem.

2. Illi l-esponent sar jaf li l-inkwilini ilhom tnax il-sena ma joqghodu f' dan il-post, billi ghandhom fejn joqghodu f' Nru 219, St. Joseph High Road, Hamrun.

3. Illi recentament meta l-esponent mar jara l-post sabu abbandunat, f' kundizzjoni ghall kollox zdingata u perikoluza, kif jirrizulta mic-certifikat Dok. A. L-esponent qieghed jaghmel kull riserva ghar-rizarciment ta' dawn id-danni.

4. Illi l-esponent irid jirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgoba taworizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi u ghall-fini tal-izgumbrament jigi prefiss lill-intimati zmien qasir u perentorju. Bl-ispejjes.

Ra <u>r-risposta</u> ta' l-intimati:

Illi huwa minnu illi huma jikru minn ghand ir-rikorrenti l-mezzanin msejjha "St. John" fi Tirq Mons. De Piro, l-Hamrun, bil-kera ta' Lm36 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-intimati qed jichdu kategorikament illi huma abbandunaw l-fond tal-abitazzjoni taghhom mikri lilhom mir-rikorrenti, jew li ghamlu dan ghax ghandhom fejn joqghodu, f' numru 219 Triq San Guzepp, l-Hamrun.

Illi hekk wkoll mhux minnu li huma abbandunaw l-fond, jew hallewh zdingat u kkawzaw dannu lir-rikorrenti; huma dejjem ghamlu tiswijiet fil-fond tar-rikorrenti, anki dawk li ma kienux dovuti jsiru mill-inkwilini.

Illi l-esponenti ma ghandhomx fond iehor fejn jirresjedi hlief dak fuq msemmi msejjah "St. John" fi Triq Mons De Piro, l-Hamrun, fejn ghandhom hwejjighom u l-ghamara taghhom kollha.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl- ispejjez kontra tieghu.

Ra d-digriet tieghu tal-5 ta' Gunju 1996 li biha gew mahtura periti teknici l-AIC Joseph Jaccarini u l-AIC Godfrey Vella.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra d-digriet tieghu tat-12 ta' Novembru 1997 li bih il-gjudizzju gie trasfuz f' isem John Cuschieri stante il-mewt ta' missier John Cuschieri.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati;

Ra l-verbal tal-4 ta' Lulju 2001;

Ikkunsidra,

1. L-intimata Mary Cuschieri u zewgha John li miet fil-mori tar-rikors izzewwgu fis-16 ta' Gunju 1956 u marru joqghodu fil-post in kwistjoni. Minn dan iz-zwieg twieled tifel li jismu John bhal missieru imma li skond ir-rikorrenti trabba dejjem minn zijietu. Dan ghandu llum tnejn u erbghin (42) sena u joqghod fil-fond 216, Triq il-Kbira, l-Hamrun. Hu guvni.

2. Jirrizulta li ghalkemm l-intimata hi ufficjalment imnizzla li toqghod fil-post in kwistjoni di fatti li tghaddi l-hajja taghha jew il-bicca kbira taghha, fil-fond 216, Triq il-Kbira l-Hamrun. Hi ghanda xi sehem minn din id-dar imma il-koproprjetarji l-ohra ma jriduhiex hemm. Hi trid izzomm din id-dar. Hemm xi proceduri quddiem il-Qrati (fol 83) dwarha. Tghid:

Dak tal-familja (id-dar fi Triq il-Kbira, l-Hamrun) ghandi xi share tieghi imma mhiex tieghi. Li kien tieghi, nmur noqghod fih u ntih ic-cwievet (lir-rikorrenti) m' ghandhiex x' nambihom kieku." (fol77)

3. Matul iz-zmien l-intimata dejjem ghamlet li setghtet biex izzomm pussess fuq id-dar ta' Triq il-Kbira. Il-Bord minn naha l-ohra ma jiddubitax li l-intimata, li llum ghanda tnejn u tmenin (82) sena, ghal zmien ghenet lil hutha meta kienu morda. Imma jaraha haga stramba li mit-twelid binha kien joqghod f' din id-dar. Ir-rikorrenti tistqarr:

"Jiena ma nistax noqghod mieghu (ma' binha) jiena. Inlehhaq ma zewgt idjar, irrid inservieh ghax ibni u ghadu mieghi, jirrispettani, allura meta jkun hemm bzonn nitla' u naghmilha."

4. Hu sintometiku li meta wegga' zewgha xi ftit qabel ma miet ta' tnejn u disghin sena (92) kienu fil-fond ta' Triq il-Kbira u "kunbinazzjoni nzertajna konna hemm." (fol 76). Dam sena u xahar fil-wheel chair u jorqod fl-istess fond ghax it-tabib qal lir-rikorrenti "ghalissa zommu hawn." (ibid).

5. Mart ir-rikorrent, mhux kontradetta stqarret:

"Lill-intimata gieli kellimtha fir-residenza taghha attwali, Strada Irjali. U dejjem qaltli li qabel ma jmutu hutha ma tistax ticcaqlaq minn dak il-fond.

Jiena naf li minn hut l-intimata baqghet wahda (minn meta inghata ix-xhieda din giet nieqsa) hajja ghaliex it-tifel tal-intimata kien qalli illi huma joqghodu fid-dar ta' Strada Irjali, ghaliex jaf li jekk jibqghu jghixu f' din id-dar, meta jmutu l-inkwilin, mbaghad id-dar taqa' taghhom.

Kien qalli wkoll, dan it-tifel ta' l-intimata, illi meta jekk jirnexxilhom jiehdu l-kirja tad-dar ta' Strada Irjali, mbaghad hemm kugini li jtuh sehemhom." (fol 19-20).

6. Ix-xhieda tar-rikorrent, anqas dettaljata hi fl-istess sens (fol 21-22). L-istess hi x-xhieda ta' Carmen Demanuele li toqghod faccata tal-fond in kwistjoni. Joseph Agius prodott mir-rikorrent daqqa jghid mod u daqqa iehor (fol 46 u 47, u fol 60-63).

7. L-intimata regghet xehdet fis-seduta tal-4 ta' Lulju 2001 u x-xhieda taghha hija cara kif hija cara x-xhieda ta' Margaret Cachia, l-unika xhud mressqa mill-intimata (fol 89-90) - ix-xhud tirreferi ghad- "dar fejn kienet toqghod (l-intimata)"

8. Fid-dar in kwistjoni hemm nuqqas ta' manutensjoni - xhieda ta' l-istess intimata u r-rapport mahluf tal-Perit Refalo (fol 2). Qabel ghamlu l-access il-periti tal-Bord jidher li sar xi xoghol.

9. Dwar s-sottomissjonijiet ta' l-abili avukati l-Bord ihoss li ghandu jghid ghall-ezatezza li huwa r-rikorrent li jrid iressaq provi biex isostni dak li jghid fir-rikors. Dan il-kaz ma ghandu x' jaqsam xejn ma kazi fejn bniedem
li jghodd certu numru ta' snin imur f' 'dar' jew jaghmel xi zmien ma' haddiehor. Lanqas hu kaz li b' xi mod ghandu x' jaqsam mat-taghlim tal-gurisprudenza dwar 'djar ta' villeggjatura.'

10. Il-fond, St. John, Triq Mons. Depiro il-Hamrun ilu snin ma jintuza bhala dar. Drabi l-intimata tersaq 'l hemm ma xi hadd biex tnaddaf. Hajjietha ma tqattaghhiex hemm imma fil-fond 219, Triq il-Kbira, San Guzepp il-Hamrun u qed taghmel hekk biex dik li hi 'de facto' id-dar taghha issir b' mod legali taghha jew ta' binha.

Billi l-intimati ilhom snin ma juzaw il-fond St. John, Triq Mons. Depiro, il-Hamrun, il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom li jirriprendu pussess tal-fond imsemmi; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' erba' (4) xhur m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.”

Mis-sentenza hekk profferita mill-Bord li Jirregola l-Kera appellaw l-intimati bl-aggravju li dan il-Bord ma evalwax sewwa l-provi prodotti u ma applikax sewwa l-ligi ghalihom.

Huma jargomentaw illi l-fond mikri dejjem baqa’ jintuza bhala dar ta’ residenza, u ghalhekk mhiex korretta l-konkluzjoni raggunta mill-Bord illi dan ma baqax hekk jintuza. Isostnu li din il-konkluzjoni hi kontradetta mix-

xhieda kollha mressqa in kwantu minn imkien ma rrizulta li kien qed isir xi uzu iehor mid-dar lokata.

Mill-istat tal-attijiet f'din il-kawza l-provi l-aktar saljenti jistghu jigu hekk kompendjati:-

(i) Il-fond de quo nkera ghall-ewwel darba malli nbena lill-konjugi Cuschieri. Ara deposizzjoni tar-rikorrenti a fol 21.
(ii) L-intimata tistqarr li hi dejjem baqghet f'dan il-post, ghadha thallas ghas-servizzi installati fih, thallas il-kera tieghu u fih ghandha hwejjigha (fol 72 u fol 82).
(iii) L-istess intimata ddeponiet ukoll illi minhabba mard kien htiegilha ddur b'hutha u b'zewgha li kienu joqoghdu fil-post tal-familja fi Strada Rjali, u issa li mietu, ghadha sservi lill-uniku binha, li baqa' jghix f'dan l-istess fond, fejn trabba. Tikkoncedi li hi wkoll gieli raqdet f'dan il-fond.
(iv) Iddeponiet ukoll li ghandha kwestjoni ma' membri ohra tal-familja li qed jitolbu d-divizjoni pero' l-hsieb taghha hu li jekk tirranga ruhha din is-sitwazzjoni forsi tmur mat-tifel u allura l-post de quo ma jkollix x'tambih.
(v) Ix-xhud Margaret Cachia (fol 89) tghid li hi nkarigata mill-intimata biex tnaddfilha l-fond mikri, "*daqqa kull xahar ghax ma jkun hemm xejn hlief naqra trab u nahslu l-art*".
(vi) Carmen Demanuele (fol 44) prodotta mir-rikorrenti, li tabita faccata tal-fond meritu tal-kawza, xehdet li l-fond ilu vojt xi 11-il sena u l-intimata ma torqodx fih.
(vii) Joseph Agius li xehed darbtejn (fol 46 u fol 60), ghalkemm b'certu reticenza jistqarr li minn meta l-intimata iffirmatlu biex seta' jiftah il-hanut, "*ma rajtiex wisq*".
(viii) Kemm ir-rikorrenti kif ukoll martu Doris Blackman (fol 17) jikkonfermaw illi l-post ilu bosta ma jintuza u meta riedu jikkuntattjaw lill-intimata dejjem sabuha fil-post ta' Strada Rjali.
(ix) In finis, ir-rapport tal-membri teknici (fol 50) jikkostata illi "*l-fond jaghti l-impressjoni li ma jsirx uzu kontinwu minnu*".

Issa r-rikorrenti qed jippremettu bhala kawzali ghar-ripresa tal-fond il-fatt tan-'non uzu' tal-fond. Non-uzu li jekk provat, skond principju accettat fid-dottrina jgib bhala konsegwenza li l-kerrej ma jkunx qieghed juzah skond id-

destinazzjoni tieghu. (**Vol XXXIV pI p164**). Dan fuq l-istregwa tal-invokazzjoni tal-**Laurent** ("Principii di Diritto Civile", Vol 25 para 26):- "*Non si usa della cosa seconda la sua destinazione, non usandone*".

Dan il-principju japplika sew ghall-fondi kummercjali kemm ghad-djar ta' abitazzjoni, kif hekk manifest mid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' Mejju 1979 fil-kawza fl-ismijiet "**Tabib Dr. Louis Camilleri –vs- Valerio Valente et**". Dan b'adozzjoni ta' dak provvdut fl-Art 9 tal-Kap 69 li jipprovdi specifikament bhala raguni ghar-ripreza tal-fond fiz-zmien tar-rilokazzjoni l-fatt li l-inkwilin ikun biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri minghajr il-kunsens espress tas-sid. Fl-istess sens tad-decizjoni fuq citata hi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-11 ta' Ottubru 1984 in re "**Henry Frendo et –vs- Salvina Camilleri**" u dik l-ohra dejjem tal-istess Bord tal-5 ta' Gunju 2000 fil-kawza fl-ismijiet "**Carmelo Saliba et –vs- Maria Carmela Abdilla**".

Issa huwa minnu li bniedem jista' ghall-finijiet differenti jkollu residenzi differenti fl-istess zmien (**Vol XLVI pI p119**). B'danakollu huwa prezunt ukoll illi dan ikun qed jaghmel uzu minn dawn ir-residenzi differenti u mhux jaghmel uzu regolari minn wahda u l-ohra jzommha ghas-semplici pjacir. Jew ukoll ghax ispirata mill-aspettattiva illi, bhal fil-kaz tal-intimata, tistenna l-ezitu tal-kwistjoni gudizzjarja li ghandha ma' membri ohra tal-familja. Fil-verita' ghas-sid din il-konsiderazzjoni hi 'res inter alios'. Ghax jekk il-fond ma jintuzax l-ebda konsiderazzjoni ma tista ragjonevolment tikkonvalida l-atteggjament assunt mill-kerrej fir-rigward tal-fond mikri. Tali atteggjament jirrivela ruhu x'aktarx bhala abbuz milli ta' bzonn jew ghas-serhan tal-mohh.

Fil-fehma ta' din il-Qorti biex verament tissussisti "r-residenza" din ghandha tiddenota certu grad ta' kontinwita' ta' uzu u timmanifesta l-mod kif il-bniedem jorganizza hajtu u dik tal-familja tieghu fil-post li hu intenda bhala r-residenza abitwali tieghu. Is-semplici zamma fih ta' xi ghamara jew hwejjeg ohra ma jaghmlux mill-fond dak l-uzu li jintitola lill-kerrej jircevi l-protezzjoni

tal-ligi. (Ara "**Joseph Mifsud –vs- P. Zammit**, Appell, 13 ta' Jannar 1999)

L-apprezzament tal-kumpless tal-provi pozittivi li ghamel il-Bord f'dan il-kaz hu ben impostat u l-konkluzjoni raggunta hi korretta. Irrizulta minn xhieda estranea, kif ukoll mill-verifiki tal-membri teknici tal-Bord illi kuntrarjament ghal dak ritenut mill-appellanti hi mhiex taghmel uzu mill-fond lilha lokat mir-rikorrent jew jekk isir xi uzu dan mhux wiehed kontinwu izda pjuttost saltwarju biex sempliciment jigi ripulit. Ma ngiebitx prova illi tali non-uzu kien qed isir bil-kunsens espress tas-sid. Tali komportament hu ghalhekk guridikament meqjus in vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja. Lanqas ma ppruvaw l-appellanti illi b'xi mod il-lokatur akkwiexxa ghal tali tibdil tad-destinazzjoni minnhom effettwat.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ma ssib l-ebda gustifikazzjoni serja biex tiddissenti mill-konkluzjoni tal-Bord.

Ghal dan il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez kontra l-appellanti. Ghall-fini ta' l-izgumbrament it-terminu ta' erba' (4) xhur prefiss mill-Bord jibda jiddekorri mil-lum.

Dep/Reg
cb