MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' April, 2010

Appell Civili Numru. 37/2005/1

G. Grech & Bros Limited

vs

George Sammut (u b'digriet ta' nhar it-23 ta' Marzu 2006 l-atti gew trasfuzi f'isem Anthony, Joseph, Sebastian, Manuel u Gorg Sammut, Helen Muluvic, Doris Vassallo, Mary Mansueto, Carmen Dimech u Anna Zahra stante l-mewt ta' l-intimat George Sammut fil-mori tar-rikors)

Il-Qorti,

Fit-3 ta' Frar, 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

“Illi l-intimat jikri l-fond ‘St. Mary House’ A. Cuschieri Street, Fleur De Lys, B’Kara minghand l-esponenti versu l-kera ta’ Lm6 kull sitt xhur, liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera thallset sal-31 t’Ottubru 2004.

Illi l-intimat fil-fatt illum m’ghandux qed jirrisjedi f’dan il-fond u mar jghix f’dar ghall-anzjani, Sa Maison il-Pieta’.

Illi in non uzu ta’ fond protett huwa wahda mir-ragunijiet li jaghtu lok sabiex kirja ma tiggeddidx awtomatikament.

Ghaldaqstant is-socjeta esponenti titlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond hawn fuq imsemmi, u ghal dan l-iskop jipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-istess intimat.

Ra r-risposta tal-intimat Sammut li tghid:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta waqt il-kawza stante li fl-ewwel lok l-allegazzjoni ta’ non uzu tal-fond hija in veritiera.

Illi ma’ George Sammut ilu jghix it-tifel tieghu Twanny Sammut li ilu jghix ma’ missieru ghal dawn l-ahhar erbatax-il sena u li flimkien ma’ Twanny jghixu t-tifla tieghu Michelle Formosa, r-ragel taghha Maurice u t-tifla taghhom Hayley.

Illi l-intimat iddepozita l-kera l-Qorti meta r-rikorrenti ma’ accettawx il-kera izjed.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi akkolti jirrizulta illi l-fond mertu tar-rikors kien mikri lill-intimat bhala residenza tieghu u maz-zmien l-intimat irtira gewwa dar tal-anzjani. F'Ottubru 2004, bin l-intimat, Antoine Sammut, li solitament imur ihallas il-kera ghand is-socjeta' rikorrenti li hija vicin il-fond, informa lid-diretturi tas-socjeta' illi missieru kien hekk rikoverat.

Is-socjeta' rikorrenti tikkontendi illi hadd ma joqghod fil-fond mikri, filwaqt illi l-intimat jghid illi fil-fond joqghod ibnu u t-tifla ta' dan l-ahhar flimkien mar-ragel taghha. Mary Gatt, direttur tas-socejta; rikorrenti tghid illi hadd ma joqghod fil-fond li jinsab vicin hafna tal-hanut taghhom tant li meta marret tkellem lill-intimat rat ir-*readout* tal-meter reader mwahhal mal-letter box. Minkejja li l-fond inkera lill-intimat hi ma tafx minn joqghod fih u ghalija huwa battal ghaliex kull meta marret thabbat il-bieb (darbtejn f'sena fol.17) ma fetah hadd.

Illi jirrizulta li l-intimat miet fil-mori tal-kawza u cioe' fis-27 ta' Dicembru 2005 u kien ilu jghix f'*home* tal-anzjani ghal tlett snin qabel;

Anthony Sammut xehed illi huwa ilu jirrisjedi fil-fond minn meta twieled, izzewweg u telaq izda rega irritorna fl-1993 wara problemi fiz-zwieg u minn tlett snin ilu giet mieghu bintu, zewghha u zewg uliedha. Huwa jahdem mal-Forzi Armati mis-sebgha sal-erbgha u minn dejjem hallas il-kera hu. Michelle Formosa, bint Antoine Sammut bin il-promort intimat, ikkonfermat li marret toqghod ma missiera fil-fond *de quo* tlett snin ilu hafna wara li missierha mar jabita fih. Precedentement ghal dan kienet tghix ma' ommha, allura mart Antoine Sammut minnu separata. Jirrizulta mir-registru elettorali li Antoine Sammut ilu registrat f'dan il-fond mill-1992;

Illi wara li ezamina in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Bord, bid-dovut rispett, jirrimarka illi minkejja li hargu diversi elementi guridikament interessanti minn dan il-kaz, jibqa’ l-fatt illi din il-kawza kienet intavolata fi zmien meta l-intimat kien ghadu haj u proprju ghaliex mar joqghod f’dar tal-anzjani, haga din li r-rikorrenti interpretawha bhala *non uzo.* Issa minkejja li, kif gia inghad, hemm fonti ta’ rikezza fil-gurisprudenza dwar xi jfisser membru tal-familja u dwar jekk dan kien jirrisjedi mal-inkwilin sad-data tal-mewt u fejn sehhet il-mewt, dan, fil-fehma tal-Bord huwa kollu estran ghal kaz in dizamina minkejja li jista’ jibqa inpregudikat bejn il-partijiet f’azzjonjiet ohra. Minkejja id-dikjarazzjoni tal-intimat promort li qal li ibnu ilu jghix mieghu, minkejja xhieda f’dan ir-rigward, il-premessi u t-talbiet tar-rikors promutur baqghu l-istess u cioe’ li la darba l-intimat mhux qed juza l-fond kagun li mar joqghod f’dar tal-anzjani allura mhux qed juza l-fond u kwindi ghandhom dritt ghar-ripreza tieghu. Ir-raguni ghaliex is-socjeta’ rikorrenti adiet lil-Bord ghalhekk hija wahda ta’ *non uzo* u hija biss din il-premessa li qed tkun ezimata minn dan il-Bord;

Illi jazzarda dan il-Bord jghid li in succint, il-gurisprudenza rigwardanti abitazzjoni f’dar tal-anzjani bhala prova ta’ *non uzo* hija dottrina legali perikoluza. Il-gurisprudenza ma tabbinax l-ammont ta’ zmien ta’ rikoveru mal-prova tal-abbandun, anzi, tezigi illi huwa ta’ beneficcju li l-inkwilin jghix bl-aspettativa li ghad jista’ xi darba jirritorna id-dar tieghu. Illi dan l-insenjament hu kollu rakkolt fil-kawza **Salvina Falzon et vs Edward Agius App 11/02/2004.** Minkejja li f’dak il-kaz ir-rikorrenti kien ilu zmien twil rikoverat f’dar tal-anzjani, fil-kaz in dizamina jirrizulta li l-intimat kien ilu rikoverat ghal tlett snin, kien f’wheelchair izda kien jinhareg minn membri tal-familja tieghu hlief ghall-ahhar ftit zmien. Is-socjeta’ rikorrenti ma allegat ebda nuqqas ta’ manutenzjoni jew

> hsarat fil-fond kawza tan-*non uzo*, haga din li ghandha tirriffletti b'mod posittiv fuq l-aspettativa ta' ritorn da parti tal-intimat. Is-socjeta' intimata ma ressqet ebda provi li b'xi mod ghandha tinduci lil dan il-Bord jahseb li l-intimat huwa rikovert fi stat li, fi zmien li fih kien intavolat ir-rikors, ma ghandu ebda hsieb jirritorna u ghalhekk it-talba tas-socjeta' rikorrenti ma tistax tintlaqa'.
>
> Ghal dawn il-mottivi jichad it-talba bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti.**"**

L-appell tar-rikorrenti sidien huwa ppuntellat bl-aggravji li gejjin:-

1. Jezistu elementi sufficjenti ta' prova illi l-intimat ma kienx qed jaghmel uzu mill-fond mikri u kien effettivament abbandunah;

2. Il-fatt li fil-fond dahhlu jabitaw iben l-intimat u wkoll in-neputija tieghu flimkien mal-familja taghha ma jfisserx uzu in kwantu n-non-uzu da parti tal-kerrej jibqa' jissussisti;

3. Il-Bord kien messu fl-istesura tas-sentenza applika ghall-kaz id-disposizzjonijiet il-godda li emendaw il-Kodici Civili bis-sahha ta' l-Att X ta' l-2009;

Il-Qorti thoss li ghandha tibda biex telimina dan l-ahhar ilment billi l-Bord ma kienx tenut li japplika ebda wiehed mill-emendi introdotti bl-Att imsemmi ghall-kawza li giet ipprezentata fid-29 ta' April, 2005 u li, ghalkemm kienet ghadha miexja meta giet finalment deciza (3 ta' Frar, 2010), ma setghetx tattira lejha minn ebda disposizzjoni transitorja dawk l-istess emendi. Hemm raguni ghal dan. Bil-kawza minnhom proposta fl-2005 r-rikorrenti kienu qeghdin jitolbu l-Bord li jawtorizzahom, in bazi ghall-kawzali tan-non-uzu li ma jgeddux il-kirja b'effett mill-iskadenza li kien imiss, ossija minn Ottubru 2005. Il-kaz kien allura regolat bil-ligi kif kienet f'dak iz-zmien skond il-

Kapitolu 69 u mhux minn xi ligi ohra. Jekk fil-waqt tal-pronuncjament tas-sentenza l-ligi nbiddlet dan il-punt kien merament accidentali izda mhux ukoll incidentali fuq ir-rizoluzzjoni tal-fattispeci tal-kaz, anke ghaliex il-kawza kienet ilha mhollija ghas-sentenza sa mill-verbal ta' l-udjenza tal-11 ta' Gunju, 2008 (fol. 67);

Eliminata din l-obbjezzjoni dak li hu bil-wisq aktar fundamentali jirrigwarda l-ewwel zewg aggravji li l-Qorti behsiebha tikkonsidra flimkien ghall-motiv ovvju li t-tnejn jikkoncernaw il-punt fokali dwar l-ezistenza, o meno, tan-non-uso da parti ta' l-inkwilin rikonoxxut George Sammut u titolari tal-kirja fil-waqt li giet intavolata l-procedura. Anzi ghall-iskop tal-procedura esperita quddiem il-Bord, hu proprju din l-unika mira tal-verifika li kien jenhtieg li ssir, u mhux ukoll di fronte ta' l-okkupanti tal-fond fil-mument ta' l-istituzzjoni tal-kawza;

Jibda biex jigi registrat illi din il-Qorti hi sew xjenti minn certa gurisprudenza li ssostni illi fejn inkwilin ghal ragunijiet ta' sahha jirrikovera ruhu f'xi sptar jew f'istitut ta' xjuh jew ma' membri tal-familja, anke minhabba esigenzi ta' eta`, ukoll jekk ghal certu durata, dan mhux necessarjament hu kriterju konklussiv li jammonta ghall-abbandun tal-fond mikri (ara "**Mary Abela *nomine* -vs- Joseph Camilleri**", Appell Inferjuri, 22 ta' April, 1986 u "**Yvonne Cachia *et* -vs- Avv. Dr. Joseph Zammit McKeon *nomine***", Appell Inferjuri, 23 ta' April, 1998). Ukoll il-Qorti hi konsapevoli mill-enuncjazzjoni f'dan l-istess orjentament gurisprudenzjali illi biex it-tul ta' zmien ikun kriterju li jgorr il-piz tieghu dan kellu jkun akkoppjat ma' cirkostanzi ohra. Ad ezempju, jekk fil-fond mikri baqghux jinzammu l-effetti personali. Ara "**George Felice -vs- Gianni Cilia**", Appell, 28 ta' Gunju, 2001. Fi kliem iehor, ir-raguni ta' l-abbandun riedet dejjem tkun wahda valida. Ara "**Carmelo Ritchie -vs- Anthony Vassallo**", Appell, 14 ta' Gunnu, 1996 u s-sentenzi ta' din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet "**Salvina Falzon *et* -vs- Edward Agius *et***", 11 ta' Frar, 2004 u "**Josephine Azzopardi -vs- Rose Cilia**", 17 ta' Ottubru, 2007. Naturalment, kif ukoll

osservat mill-Bord, fejn in-non-uzu jkun akkompanjat minn nuqqas ta' manutenzjoni jew jirrizulta deterjorament tal-fond lokat, tali qaghda kellha riflessjoni fuq il-konfigurazzjoni ta' l-abbandun. Ara fost ohrajn "**Michael Fenech *et* -vs- Michelina Spagnol**", Appell mill-Bord, 20 ta' April, 2005;

Kif manifest, ukoll din il-Qorti kif presjeduta segwiet din il-kazistika prevalenti fis-sens illi fejn irriskontrat illi l-assenza tal-kerrej mill-fond mikri bhala residenza abitwali tieghu kienet wahda minn fost ir-ragunijiet predetti, tali ma kellux iwassal ta' bilfors ghall-konkluzjoni tan-non-uso, bi pregudizzju ghall-kerrej. Il-Qorti hi ta' l-opinjoni illi din l-espressjoni ta' fehma ma tibqax ghal kollox *stare decisis* b'mod li timponi precedent fuqha, u, anzi, jidhrilha li forsi wasal iz-zmien li tindirizza sew it-tematika u tqeghda fil-perspettiva logika li guridikament jixorqilha;

Jigi osservat bhala punt ta' tluq illi r-residenza abitwali ta' bniedem hu dak il-post fejn hu jorganizza hajtu flimkien mal-familja tieghu. Jikkonsegwi illi allura l-abitwalita` ghandha rabta ma' l-istabilita b'denotazzjoni ta' certa permanenza. Wisq ragonevolment, l-allontamenti sporadici u temporanji li wiehed f'hajtu jkollu jaghmel minhabba esigenzi ta' xoghol jew ta' mard jew ghal xi raguni valida ohra, ma jwasslux ghat-telf ta' dik l-istabilita. Ukoll, id-durata ta' dan l-istess allontament mhux bilfors, u, *a priori*, ghandha tigi meqjusa bhala xi interruzzjoni tal-legam tal-persuna ma' dik l-istess stabilita. Tista' pero takkwista riljev jekk l-allontament u s-sistemazzjoni tal-persuna f'lok iehor jassumu l-konnotat ta' l-abitwalita`, u dan b'mod prevalenti u permanenti fuq dak tad-dimora ta' qabel mikri lilu;

Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol ta' l-intenzjoni tal-kerrej ghal dak l-allontament. Il-gurisprudenza fuq accennata donnha tipprezumi illi fil-kazijiet hawn ikkontemplati l-intenzjoni tal-kerrej ma hijiex dik ta' l-abbandun tal-post fejn kien jirrisjedi. Fil-hsieb ta' din il-

Qorti ghalkemm il-volonta tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, ghandha l-importanza taghha, ghandu dejjem ikun il-materjal probatorju u l-indikaturi estrinsici li jinzlu minnu li ghandu verament jiddemostra oggettivament l-vera intenzjoni. Hekk ad ezempju l-intenzjoni genwina ma titnisselx mill-fatt *sic et sempliciter* tat-thollija ta’ ghamara fil-fond mikri jew mill-indikaturi ta’ certi dokumenti bhal Karta ta’ l-Identita` u r-registrazzjoni tal-vot ghaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista’ dejjem tingheleb minn provi ohra idoneji u konvincenti li juru li r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqghetx dik tal-fond lokat ghax issa saret band’ohra. Dan jista’ jsehh jekk mill-fonti probatorji jkun jirrizulta li tezisti l-impossibilita`, minhabba l-istess qaghda tas-sahha tieghu, li wiehed jikkonserva l-fond mikri b’dak l-intent li xi darba jirritorna lura fih;

Espressi dawn il-ftit hsebijiet tal-Qorti, mill-fatti saljenti tal-kaz prezenti jassumu rilevanza dawn il-riljevi:-

i. Il-kerrej intimat kien ilu ghal xi tliet snin rikoverat fid-Dar ghall-Anzjani, Sa Maison qabel id-decess tieghu fis-27 ta’ Dicembru, 2005 (ara certifikat tal-Mewt a fol. 22);

ii. Skond ix-xhud Robert Tonna (fol. 29), operatur ta’ din id-Dar, l-intimat ma kienx johrog mid-Dar ghaliex kien f’*wheelchair;*

iii. Anthony Sammut, iben l-intimat, jistqarr a fol. 37 *et sequitur* illi missieru qatt ma rritorna lura d-dar ghaliex fi kliemu, in kontro-ezami, missieru “ma setax jimxi u xejn” (fol. 43);

Fuq il-fehma tal-Qorti minn dawn il-ftit provi u li l-aktar jinteressaw il-kaz hawn prospettat tan-non-uzu, l-allontament ta’ l-intimat mill-fond mikri f’dik il-qaghda tas-sahha tieghu ma tistax hlief tikkonkretizza ruhha f’qaghda ta’ abbandun definittiv, durevoli u permanenti, u mhux sempliciment wahdu, saltwarju jew temporanju. Hu

stabilixxa ruhu b'mod abitwali fid-Dar ghall-Anzjani u, allura, ghal dak li hu l-element intenzjonali ta' xi ritorn lura fil-fond, dan certament ma seta' jkollu l-ebda decizivita *ut sic* meta kkonfrontat ma' l-ezistenza tal-qaghda oggettiva konkreta illi, ghalih ukoll, dik id-Dar saret ir-residenza stabilita tieghu f'sens ta' permanenza fiha;

Inghad fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell presjeduta mill-Imhallef Joseph Said Pullicino, illi "jekk ic-cirkustanzi kienu tali li wasslu ghall-konvinciment – kif ovvjament kienu fil-kaz in ezami – illi l-inkwilina kienet abbandunat il-fond ghal numru konsiderevoli ta' snin u jkun jidher mic-cirkustanzi tal-kaz li ma kellhiex, jew ma setax ikollha, intenzjoni jew il-possibilita li hemm tirritorna, dan kellu jwassal ghal konkluzjoni illi kien hemm dak in-non-usu li jikkwalifika bhala bdil tad-destinazzjoni" ("**Joseph Vella *et* -vs- Violet Gingell**", 30 ta' Mejju 1997);

Dan premess, huwa bil-bosta car mill-istruttorja tal-kaz illi, avvenuta l-mewt ta' l-intimat, il-kawza ssoktat tipprosegwi wara l-legittimazzjoni ta' l-atti bl-isperanza li minnha Anthony Sammut, iben l-inkwilin, u bintu mizzewga jottjenu rizultat favorevoli ghab-bazi tat-tieni eccezzjoni u huma, b'hekk isalvaw il-kirja u jissoktaw jircievu l-pjena tutela tal-ligi specjali. Ghal dan ikollu jinghad b'ripetizzjoni l-kumment traccjat fl-ahhar citata decizjoni, "**Vella -vs- Gingell**", jigifieri illi "din pero` mhix il-protezzjoni li l-Kap. 69 hu intiz li jaghti <u>lill-inkwilin</u> (sottolinejar ta' dik il-Qorti). Ghall-kuntrarju kieku kellha tigi accettata sottomissjoni ta' din ix-xorta, dan ikun ifisser protezzjoni ghal min, bil-ligi, ma kienx intitolat ghaliha, u abbuz tal-ligi specjali mahsuba biex tipprovdi protezzjoni <u>lill-inkwilin</u> kontra l-evizzjoni facli, imma dan certament mhux a diskapitu tad-drittijiet tas-sid li jirriprendi l-fond lokat jekk jirrizulta li l-inkwilin ma kellux bzonnu aktar, u kien anzi abbandunah";

In vista tal-premessi konsiderazzjonijiet il-Qorti ser ikollha tiddissenti ruhha mill-konkluzjoni tal-Bord u tghaddi biex tilqa' t-talba tas-sid ghat-tehid lura tal-fond.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata u konsegwentement tilqa' l-kawzali tan-non-uso u tordna l-isfratt ta' l-intimati mill-fond mikri fi zmien erba' (4) xhur mil-lum. L-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi jitbatew mill-intimati appellati.

< Sentenza Finali >

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