MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2014

Appell Civili Numru. 5/2010/1

Philip Agius (ID 31667M) u martu

Madeline Agius Carbonaro

Vs

Louis u Angela Bonnici

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tas-27 ta' Gunju 2013 fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

Illi l-appellanti Philip Agius u martu Madeline Agius Carbonaro appellaw mill-imsemmija sentenza fit-termini tal-aggravji illi jikkonċernaw:-

1. Illi kien inkombi fuq l-intimati appellati il-piz tal-prova sabiex jiggustifikaw l-abbandun taghhom mill-fond lokatizju Flat 5, Blk 1, New Brighton Building, Lower St Albert Street, Gzira u mhux lir-rikorrenti appellanti.

2. Illi il-Bord li Jirregola l-Kera wasal ghad-decizjoni tieghu abbazi ta’ applikazzjoni hazina tal-kriterji li wasslu ghal gustifikazzjoni minn naha ta’l-inimati ta’l-abbandun tal-fond lilhom mikri. Il-Bord ibbaza id-decizjoni tieghu fuq gurisprudenza li stabbilit bhala gustifikazzjoni ghall-abbandun, in-nuqqas ta’ sahha ta’l-inkwilin stess u mhux ta’ terz estranju ghal kirja.

3. In-*non uso* da parti ta’l-inkwilin ghalhekk ma tista’ qatt tkun ibbazata fuq il-mard ta’ terz u mhux ta’ l-inkwilin u dana ghaliex il-kriterju addotat huwa ibbazzat fuq il-premessa illi ic-cirkostanzi fattwali ta’l-inkwilin ghandhom ippoguh fl-impossibilita li ikompli ighix fil-fond lokatizju.

4. Il-fatt illi l-inkwilini zammew xi ghamara jew hwejjeg fil-fond lilhom mikri ma ghandux ikun determinanti meta jigi biex jigi valutat il-kawzali tan-*non uso* bhal kif ghamel il-Bod fid-decizjoni impunjata.

5. Illi l-Bord skarta l-kunflitt li kien hemm fix-xhieda ta’l-intimati fejn minn naha ta’l-intimat Louis Bonnici u Emanuel Arpa li mieghu l-intimati marru jirrisjedu jammettu illi l-appellati ighixu ghand Arpa lejl u nhar u dik ta’ l-intimata Angela Bonnici li tghid bil-kontra.

6. Is-sentenza impunjata ma kellha qatt tistrieh fuq l-*animus* ta’l-inkwilin bhala kriterju biex jigi stabbilit l-abbandun tal-fond lokatizju. L-intenzjoni tal-kerrej wahedha tista’ twassal biss ghal presunzjoni ta’ dak li verament sehh u ghalhekk huwa necessarju illi ikun hemm materjal probatorju u indikaturi estrinsici li jippruvaw tali intenzjoni oggettivament.

Illi minn ezami tal-atti ghandu johrog illi l-appellanti jikru lill-appellati il-fond Flat 5, Blk 1, New Brighton Building, Lower St Albert Street, Gżira u dan wara li t-titolu ta' enfitewsi temporanja preċedentement gawdut mill-istess appellati ġie konvertit f'titolu ta' kera u dan bis-sahha ta' dak dispost fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi quddiem il-Bord illi Jirregola l-Kera, l-appellanti talbu r-ripreża tal-imsemmi fond lokatizju stante li l-inkwilini abbandunaw il-post lilhom mikri u b'hekk ma baqghux jużawh għall-iskop li għalih inkera, u ċioe għall-użu residenzjali.

Illi l-Bord illi Jirregola l-Kera b'sentenza tas-27 ta' Ġunju 2013 ċaħad it-talba tal-appellanti. Dan peress illi ikkonkluda illi gie ippruvat illi l-appellati ma għandhomx l-*animo* ta' rilaxx tal-proprjeta lokatizzja billi huma ma ghandhomx titolu fuq il-fond fejn kienu qed jirrisjedu ma hu l-intimata u ir-residenza lilhom lokata ghalhekk ghad ghandha importanza ghalihom ghaliex hemm il-hsieb fattwali ta' ritorn. Il-Bord ikkonkluda ukoll illi l-fatt illi l-intimati telqu mir-residenza tagħhom sabiex jagħtu kura lil ħu l-intimata kien jammonta għall-ġustifikazzjoni għan *non uso.*

Illi l-**<u>Artikolu 1554</u>** (a) tal-Kodiċi Ċivili jistipula illi l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija lilu bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt jew dak prezunt mic-cirkustanzi. In-non-uzu ghal zmien twil hu parifikat ghal tibdil fid-destinazzjoni. Tali stat ta' fatt, ġaladarba ippruvat imbaghad jaghti, lok ghar-ripresa tal-pussess tal-fond mis-sid. Dan huwa ikkontemplat ukoll mill-Kapitolu 158 (ORDINANZA LI TNEĦĦI L-KONTROLL TAD-DJAR) fejn l-**<u>artikolu 5(3)(b</u>**) jistipula

> *Sid il-kera jista biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-*

> *Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej ..... ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.*

Il-Qrati tagħna irritenew illi l-principju tal-ligi appena rilevat ma huwiex wiehed assolut u jekk tinstab gustifikazzjoni xierqa għalfejn il-kerrej ma jkunx baqa' jaghmel uzu mill-fond destinat ghall-abitazzjoni tieghu, imbagħad f'dak il-każ ma jkunx hemm it-terminazzjoni tal-kirja.

Dan jiġri per eżempju meta l-kerrej jkun mar joqghod band' ohra ghal ragunijiet ta' sahha, anke jekk ghal zmien twil. F'dak il-każ, il-kerrej ma jistax jigi ritenut li jkun abbanduna l-kera , jew li jkun tilef id-dritt li jista' jibqa' jzomm b'titolu ta' kera (**Mary Abela nomine -vs- Joseph Camilleri, Appell, sede Inferjuri, 22 ta' April 1986**). Dan jista' jkun il-każ meta l-kerrej ikun rikoverat fi sptar (**Inez Agius -vs- Jane Scicluna, Appell Civili, 8 ta' Novembru, 1994**). Din il-protezzjoni ingħatat ukoll lill-kerrej rikoverat fid-dar ta' membru tal-familja (**Josephine Azzopardi -vs- Rose Cilia, Appell Inferjuri, 17 ta' Ottubru, 2007)**.

Sentenza li indirizzat sew dina it-tematika hija bla dubbju dik fl-ismijiet C. Grech & Bros Limited vs George Sammut et u li ghaliha l-appellanti jaghmel referenza fl-appell tieghu.[1]

"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

[1] App. Inf. 09/04/2010

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. ….. 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.

Illi minn ezami tal-fatti probatorji ghandu johrog illi l-appellati u uliedhom ma baqgħux jirrisjedu fil-fond lokatizzju u marru jgħixu għand is-Sur Arpa, li jiġi ħu l-appellata, fil-fond 100 Rue D'Argens, Msida. Dana jirrizulta *ex admissis* minn dak mistqarr mill-appellat Bonnici u Arpa fix-xhieda taghhom in kontro-ezami minn fejn johrog illi l-familja Bonnici ilha tirrisjedi abitwalment ma' Arpa ghal dawn l-ahhar snin (ghalkemm ma hemmx qbil bejniethom ghar-rigward tat-tul ta' zmien) u dana minhabba l-fatt illi l-appellata giet kostretta

toffri kura kontinwa lil huha li kien ighix wahdu li huwa afflitt minn mard serju. Illi dina hija l-uniku prova li hemm fl-atti li tindika l-allegat abbandun tal-fond lokat. L-appellanti, li fuq kollox, kien jinkombi fuqu li iressaq provi univoci ghar-rigward il-kawzali minnu migjuba ‘il quddiem iressaq biss bhala evidenza dak stabbilit minn investigatur privat li osserva il-movimenti ta’ Bonnici, l-appellat fuq medda ta’ zmien minn fejn jirrizulta illi Bonnici kien qed jiffrekwenta il-fond fl-Imsida u dan l-iktar fil-hin ta’ fil-ghodu, x’aktarx meta Bonnici ikun hiereg ghax-xoghol u imbaghad wara nofs in-nhar meta Bonnici jirritorna mix-xoghol[2]. Provi ohra ir-rikrorrenti ma iressaqx, bhal per ezempju, prova ta’ konsum ta’l-utilitajiet bhal dawl, ilma u servizzi telefonici, registrazzjoni ghal vot, abbandun fiziku u apparenti tal-fond, bhal telqa fl-istruttura u fatti ohra simili li solitament jitressqu f’ dawn il-kawzi. Il-Qorti, ghalhekk ma tistax taqbel mal-aggravvju imressaq mill-appellanti illi l-piz tal-prova kienet taqa’ fuq l-intimati billi huwa necessarjment kellu l-obbligu, gjaldarba intavola proceduri sabiex jottjeni l-izgumbrament ta’l-inkwilin, illi iressaq provi konklussivi li jindikaw l-abbandun.

Illi l-qorti tistaqsi jekk dawn humiex provi sufficjenti li jimmerritaw l-estremi ta’l-izgumbrament ta’ familja minn fond residenzjali. Kien ghalhekk illi gustament il-Bord fis-sentenza impunjata kellu idur sabiex jezamina l-*animo* ghall-abbandun da parti ta’l-inkwilini ghaliex mill-atti ma kienx hemm cirkostanzi estranji u provi cirkostanzjali ohra li setghu b’xi mod jissostanjzaw oggettivament il-kawzali imressqa mill-appellanti.

Ri-affermati dawn il-provi, allura, ghandu jinghad li l-ligi specjali (Kapitolu 69) ghandha bi skop generali taghha li toffri protezzjoni lill-inkwilin li ma ghandux fond alternattiv fejn jabita hu u l-familja tieghu. Jinghad a propozitu illi “biex

[2] Ara Dokumenti a fols 19 u 20 u ritratti a fol.21

'*alternative accommodation*' tista' tinghad li hija '*available*' ghall-kerrej, jehtieg li hu jkun jokkupaha jew jista' jokkupaha 'bi dritt', b' titolu li legalment jaghtih sigurta`, bhal, per ezempju, kif dik il-kelma giet interpretata fil-ligi ingliza, imnejn giet kupjata fil-ligi taghna, ghax hi ta' proprjeta` tieghu, jew hi mikrija lilu, jew li s-sid hu lest jikriha lilu, jew jaghti l-kunsens mehtieg biex il-kiri jigi cedut lilu" (**Kollez. Vol. XLIV P I p 141**);

Illi dan ma giex ippruvat mill-appellanti billi mill-atti jirrizulta illi Bonnici u l-familja tieghu ma igawdu l-ebda titolu fuq il-fond residenzjali ta' Arpa li qed jokkupa dana l-fond da parti tieghu ukoll b'titolu ta' kera. Kwindi kien minhabba f'dana l-fatt illi l-Bord gustament ikkonkluda illi l-inkwilini qatt ma seta' kellhom l-intenzjoni li jabbandunaw ir-residenza taghhom billi huma ma ghandhomx residenza alternattiva li tista' twassal allura ghal konkluzjoni illi huma ma ghandhomx l-intenzjoni li jirritornaw fil-fond lokatizju u allura abbandunaw definttivament dana l-post ghaliex sabu residenza alternattiva. Illi l-Qorti ma tistax ghal darb'ohra ma tishaqx fuq in-nuqqas ta' provi li hemm fl-atti li jistghu iservu ta' indikaturi indipendenti, liema prova fuq kollox kienet tispetta lill-appellanti li ipprova jitfa' dana il-piz fuq il-kerrej billi jishaq illi l-ammissjoni tieghu li qed ighix flimkien ma' familtu fuq bazi abitwali ghand hu l-mara kienet bil-fors tfisser illi huwa ma ghandux uzu iktar tal-fond lilu mikri. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-estremi ta'l-izgumbrament ma ghandhomx jinzlu bhal xabla fuq ras dak l-inkwilin li jigi kostrett ibbiddel ir-rutina f'hajjtu minhabba cirkostanzi sfortunati bhal mard fil-familja.

F'dawn ic-cirkostanzi allura, u meta iffaccjata bi provi piuttost fjakki, l-Qorti hija konkordi ma dak sottomess mill-appellat illi Qorti ta' revizjoni ghandha tiddisturba l-apprezzament ta' fatt illi tkun ghamlet l-Ewwel Qorti, f'dana il-kaz il-Bord li Jirregola l-Kera, b'kawtela kbira ghaliex hija dik il-Qorti li tkun fl-ahjar qaghda li tagħrbel dawn l-istess provi ta' fatt li jkunu allura gew prodotti

quddiemha. Illi f'dana il-kaz, il-Bord hass illi kellu jaghti kredibilita' lill-intimati u dana wara li kellu l-opportunita jisma' u jigbor il-provi kollha u jizinhom fid-dawl tal-principji legali marbuta ma' kawzali konsimili. Il-Qorti ghalhekk issib illi ma tistax ticcensura il-konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord u kwindi l-aggravvji imressqa mill-appellanti ser jigu respinti.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma is-sentenza appellata.

L-ispejjez taz-zewg istanzi għandom jitbatew mir-rikorrenti appellanti

< Sentenza Finali >

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