MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF
SCIBERRAS PHILIP LL.D.

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2002

Appell Civili Numru. 8/1999/1

Philip Grima

vs

Louis u Emma konjugi Cauchi

Il-Qorti,

Fl-20 ta' Novembru, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra <u>r-rikors:</u>

Illi huwa proprjetarju tal-fond "shop-window" bl-isem "La Midinette" numru 182, Old Bakery Street, Valletta hekk kif jidher minn kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar datat 23 ta' Settembru 1987 (Dokument "A");

Illi l-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimat ghall-uzu kummercjali, u cioe' bhala 'shop window' bil-kera ta' erbghin lira maltija (Lm40) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fl-1 ta' Jannar ta' kull sena;

Illi r-rikorrent ilu proprjetarju tal-fond imsemmi mis-sena 1987 izda l-intimat qatt ma hallas il-kera dovuta fuq dan il-fond u ghalhekk huwa moruz fil-hlas ta' tnax-il sena kera;

Illi in oltre l-intimati hallew l-fond fi stat ta' disuzu u deterjorazzjoni u ghalhekk ukoll l-istess rikorrenti ghandhom dritt jirriprendu l-pussess tieghu;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li jigi in vista tac-cirkostanzi premessi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond numru 182, Old Bakery Street, Valletta, u jordna konsegwentement dan il-Bord l-izgumbrament tal-intimati mill-fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

Bl-ispejjez, bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni u b' riserva ta' kull dritt spettanti lir-rikorrent ghad-danni.

Ra r-risposta ta' l-intimati:

Preliminarjament l-intempestivita' tal-procedura istitwita mir-rikorrenti Philip Grima.

Fil-meritu u bla pregudizzju ghall-premess, l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet dedotti mir-rikorrenti fil-konfront ta' l-intimati esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant it-talbiet dedotti mir-rikorrenti bir-Rikors tieghu fuq indikat ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontrih.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti;

Ra l-atti;

Sema’ t-trattazzjoni ta’ l-avukat ta' l-intimati;

Ra l-verbal tal-11 ta' Ottubru 2001;

Ikkunsidra,

1. Ir-rikorrent xtara l-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-23 ta' Settembru 1987 minghand Cecilia Pick nomine (fol 38-41). Jinghad fost hwejjeg ohra:

"The parties agree that the said property is being sold 'tale quale' that is in its present condition and without any warranty or the part of the vendor nomine for any defects existing therein, whether latent or otherwise, <u>and also as subject to a base of an unknown party"</u>
(sottolinear tal-Bord)

2.a. Fl-affidavit r-rikorrent jghid li mal-kuntratt il-proprjetarji tawh ic-cwievet tal-post. Mill-jim tal-kuntratt -

"jiena dhalt fil-fond 182, kemm il-darba u kif kont akkwistajtu kont anke wahhalt katnazz mal-fond sabiex ikun hemm ftit ta' sigurta'." (fol 12)

b. Qabel kien mar l-Ghassa tal-Pulizija biex jara kienx hemm xi permessi. Billi kien jahdem fil-fond biswiet "kont naf illi Lewis u Emma Cauchi kienu juzaw dan il-fond in kwistjoni bhala 'boutique' izda dan il-fond kien inghalaq bejn is-snin 1978 u 1980 u qatt ma rega' infetah. L-uniku persuna li kienet tidhol fil-fond in kwistjoni kont jiena wara li akkwistajt l-istess (ibid)

c. F' April 1998 il-katnazz gie sgassat minn bin l-intimat. Ir-rikorrent qallu "illi l-fond kien proprjeta' tieghi u wrejtu l-kuntratt ta' l-akkwist bhala konferma ta' dak li kont qed nghid." Qallu li ma kienx il-kerrej imma bin l-intimat gharfu li dan ta' l-ahhar kien marid fis-sodda. Ghall-mill-anqas 41 sena qabel l-post qatt ma nfetah, ntuza jew tnaddaf (fol 13). Hadd qatt am gie jhallsu kera imma f' April 1998 l-intimat permezz ta' avukat kien baghat cheque lill-avukat ghal Lm440 'bhala kera u arretrati'.

d. Jissokta qabel ma jaghlaq

"Jiena ma kontx accettajt dan ic-cekk u dan ghaliex kemm kont ili proprjetarju tal-fond mis-sena 1987 hadd ma ressaq xi pretensjoni bhala inkwilin u l-fond kien dejjem maghluq u l-inkwilin qatt ma ghamel uzu minnu jew manutensjoni fih. Kien ghalhekk li jiena kont bdejt dawn il-proceduri. (fol 13) (sottolinear tal-Bord)

3.Gerald Meli u Albert Debattista fl-affidavit taghhom jghidu li ghall snin twal (15/21 sena) hadd ma uza dan il-fond. (fol 18 -19). Fil-fond ma hemmx servizz tat-telephone, hemm tad-dawl imma l-meter mhux qed jinqara ghax il-fond maghluq (fol 29-30). Ix-xhieda kollha giet imressqa mir-rikorrent.

4. In kontro-ezami r-rikorrent jghid li l-post inbiegh lilu bhala vojt. Il-kuntratt jghid il-kuntrarju (ara para 1 ta' fin is-sentenza). Meta xehed it-tieni darba jammetti dak li hemm fil-kuntratt (fol 54). Ma gharrafx lill-intimat li kien xtara l-fond ghax hu xtrah maghluq u kien infurmah l-intimat. (fol 34) Il-post ilu fil-pussess tieghu minn dak inhar tal-kuntratt.

5. Ir-rikorrent jissokta hekk:

Mistoqsija:

Inti dan il-post mikri jew mhux mikri lis-Sur Cauchi?

Twegiba:

Le, qatt ma bejtulu lil Cauchi.

Mistoqsija:

Qatt kien mikri lil Cauchi?

Twegiba :

Jista' jkun li kien mikri minghand in-nies ta' qabli, ghax kien jezisti hemmhekk min ilu 1960 ghax kont inkellmu kuljum (fol 35-36)

Isostni li

"Il-post huwa tieghi. Il-post kien ilu maghluq is-snin twal u jien f' moment minnhom dahhalt f' rasi illi minhabba li ghandi l-agenzija hemhekk, naghmlu shop window u xtrajtu. Dan kien l-iskop. Xtrajt il-post l-iehor u xtrajt is-show window……..il-post huwa tieghi u m' ghandu dritt jidhol hadd go fih, ghax xtrajtu." (fol 36-37)

6. Fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2001, ir-rikorrent gie mistoqsi jekk jafx li qed jaghmel kawza biex iwaqqa' l-kirja. Wiegeb testwalment:

"Jiena qed inwaqqa, qed inwaqqa mhux biex inwaqqa' l-kirja, jiena qed naghmel kawza biex niehu l-post ghax ghandi bzonnu u meta naf li l-post mhux uzat……"

7. Il-Bord hu tal-fehma li l-azzjoni tar-rikorrent ma' tistax tregi. Kien jaf l-post kien soggett ghall-kirja. B' danakollu zamm il-pussess f' idejh u jippretendi li l-kerrej m' ghandux jedd jidhol. Ha l-ligi b' idejh u qed jitlob li <u>jerga'</u> jiehu l-pussess f' idejh meta l-pussess <u>baqa'</u> f' idejh. Kellu jimxi mod iehor.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent u jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gjudizzju; jibqghu shah jeddijiet ohra tar-rikorrent. L-ispejjez jithallsu mir-rikorrent."

L-aggravju ewlieni tal-appellant huwa bazat fuq il-konsiderazzjoni li l-Bord malament iddecieda meta cahad it-talba tieghu ghar-ripresa. Dan ghaliex, skond hu, ma ittiehedx qies tal-perijodu twil ta' disuzu u deterjorazzjoni tal-fond da parte tal-intimati.

Din il-Qorti tqis li dan l-aggravju seta' jkun accettat bhala valevoli li kieku kien sostenut mill-provi processwali. Hu fil-fatt aggravju li jikkontesta l-apprezzament li ghamel il-

Bord tal-provi prodotti fir-rigward tal-uzu, jew nuqqas ta' uzu, u tal-fatt tal-allegata deterjorazzjoni tal-fond lokat.

B'quddiem ghajnejha l-atteggjament tar-rikorrenti hekk kif appena akkwista l-fond bil-kuntratt tat-23 ta' Settembru 1987, din il-Qorti ma tarax li ghandha tiddisturba l-apprezzament tal-Bord tal-provi jew li tiddipartixxi mill-konkluzjoni tieghu.

Ma ghandux ikun dubitat il-principju, ormai ben saldat fil-gurisprudenza taghna, illi l-gheluq ghal zmien twil ta' fond, partikolarment wiehed adebit ghal kummerc, jikkostitwixxi tibdil fid-destinazzjoni tieghu. Dan minhabba l-potenzjalita' tal-hsara. Kif rilevat fid-decizjoni a **Vol XXXIV pI p64** "*huwa principju accettat fid-dottrina li l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu*". In effetti l-**Laurent** (Vol 25 pra 26) jafferma:- "*Non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone*". Ara wkoll, fost bosta ohrajn, id-decizjonijiet fl-ismijiet "**Jos. Tonna -vs- A. Degiorgio**", Appell Civili, 28 ta' Mejju 1973; "**Helen Gulia –vs- Josephine Chircop**", Appell Civili, 17 ta' Jannar 1995; "**Joseph Xuereb –vs- Victor Borg**", Appell, 8 ta' Dicembru 1996; u "**Maria Sammut et –vs- George Spiteri**", Appell, 20 ta' Gunju 2001.

Dan il-principju jrid jigi osservat u mhares. Pero' l-principju ma huwiex wiehed assolut u ma joperax awtomatikament izda f'kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi partikolari tieghu. Hekk il-principju ma japplikax meta jkun hemm xi gustifikazzjoni xierqa. ("**Edward Spiteri –vs- Dr. Kalcidon Zammit M.D.**", Appell Civili, 16 ta' Dicembru 1968; "**Francis Cutajar et –vs- Michael Attard**", Appell Civili, 25 ta' Jannar 1988).

F'dan il-kaz din il-gustifikazzjoni altru milli hi ovvja. Jirrizulta li r-rikorrenti, malli l-fond gie f'idejh, ippretenda li gjaladarba issa kien tieghu "*m'ghandu dritt jidhol hadd go fih, ghax xtrajtu*" (Deposizzjoni tar-rikorrenti fl-udjenza tad-9 ta' Jannar 2001, fol 37). La dahhal hekk f'rasu kif minnu mistqarr ghadda biex jimpossessa ruhu minnu u

wahhal katnazz. Huwa proprju dan l-aspett li gie injorat ghal kollox mir-rikorrent fil-korp ta’ l-appell tieghu.

Invece huwa jsostni li gjaladarba l-fond kien inuzat ghal bosta snin qabel ma xtrah allura f’dan ir-rigward, meta xtrah, huwa akkwista wkoll dak l-istat ta’ fatt pre-ezistenti. Ma’ dawn s’intendi ma jonqosx li jghodd ukoll is-snin li l-fond dam mhux utilizzat minn meta xtrah. Hawnhekk tinsorgi wehidha d-domanda. Jekk kien jaf b’dan l-istat ta’ fatt li kien jintitolah jezercita dritt ghaliex halla ghal tant snin dan l-istat ta’ fatt jipprogredixxi minghajr ma agixxa ghad-dritt tieghu. Hu principju wkoll akkolt fil-gurisprudenza illi “*l-inazzjoni da parti tas-sid ghal tul ta’ zmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-uzu tal-fond, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew ghall-anqas tolleranza*” (**Vol XLVIII pI p56**). Ikun aderixxa anke tacitament ghal dak l-uzu (**Vol XLI pI p29**) u ma jistax jallega kontra l-inkwilin uzu divers (**Vol XLVI pI p339**). Hawn min jirritjeni wkoll illi hu jista’ jitqies fic-cirkostanzi kongruwi li jkunu irrinunzja ghall-prosegwiment ta’ dak id-dritt. (“**Carmelo Calleja –vs- Carmelo Sciortino**”, Prim’Awla, Qorti Civili; 30 ta’ Novembru 1971).

Tassew, imbaghad, hemm in materja tal-kuntratti is-sostenn tal-principju l-iehor “inademplenti non est ademplendum”. Dan il-principju hu bazat fuq ir-raguni guridika illi jekk wiehed huwa inadempjenti u jivvjola l-obbligu tieghu di fronte ghal kontraent l-iehor – f’dan il-kaz u ex-Artikolu 1539 (c) tal-Kodici Civili l-obbligu li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga ghaz-zmien kollu tal-kiri – ikun immorali li hu jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li ghamel dik il-vjolazzjoni, ghaliex da parti tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt (**Vol XXX pI p155**; **Vol XLIX pI p518**; **Vol L pII p323**).

Kwantu ghad-deterjorazzjoni tal-fond, allegata wkoll mill-appellant, anke kieku ma kellhomx ikunu applikabbli r-rilevanzi ta’ hawn fuq, ma ngiebet l-ebda prova konkreta dwarha. Kull ma ntqal kienet l-istqarrija sterjotipata taz-zewg xhieda Gerald Meli (fol 18) u Albert Debattista (fol 19) illi l-fond minn barra jidher li ma ssirlux manutenzjoni. Din ma tekwivalix ghal deterjorazzjoni ai termini tal-Kap

69 ("**<u>Paul Farrugia –vs- Amante Murgo</u>**", Appell, 29 ta' April 1996). Ghandu dejjem ir-rimedji ordinarji fil-kors tal-lokazzjoni prevvisti mill-Kodici Civili jekk jidhirlu mehtieg li jagixxi kontra l-inkwilin tieghu biex jaghmel il-manutenzjoni necessarja. Izda ma jistax jippretendi li jitlob is-sanzjoni estrema taht il-ligi specjali meta l-materja ma tinkwadrax ruhha taht l-espressjoni "hsara konsiderevoli". Tali prova hu naqas li jaghmilha b'mod konvincenti, lanqas b'xi perizja 'ex parte', u din il-Qorti ma tara xejn fis-sottomissjonijiet u l-aggravju illi kellu b'xi mod jinduciha biex tasal ghal konkluzjoni diversa minn dik li wasal ghaliha l-Bord.

Ghal dawn il-motivi u dawk l-ohra stabbiliti mill-Bord, l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrent appellant.

Dep/Reg
cb