MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Frar, 2004

Appell Civili Numru. 2/1999/3

Salvina u Maria Concetta xebbiet Falzon, Carmen mart Anthony Borg Cardona

vs

Edward Agius u b'digriet tal-11 ta' Gunju, 2003 stante l-mewt ta' l-istess Edward Agius fil-mori tal-kawza il-gudizzju gie trasfuz f'isem Vanessa Bonnici

Il-Qorti,

Fit-18 ta' April, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn ir-rikorrenti qalu:

Illi huma propjetarji tal-fond 50 Borg Olivier Street, St. Julians li huwa mikri lill-intimat bil-kera ta' Lm22 fis-sena

pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta’ Jannar u kull l-1 ta’ Lulju ta’ kull sena.

Illi l-intimat abbanduna l-fond tar-residenza tieghu u mar joqghod f’Central Home, Independence Avenue, Mosta, MST 02 biex b’hekk abbanduna d-dar propjeta’ tar-rikorrenti.

Illi l-fond in kwistjoni lilu lokat qed jinzamm maghluq u b’hekk qed jigrilu hsarat bin-‘non uso’.

Illi b’dan in-‘non uso’ kif ukoll bl-abbandun tad-dar tar-residenza tal-intimat li huwa armel u li gie rikoverat fid-dar tal-anzjani mmexxija minn Age Concern Co. Ltd biex b’hekk sar bdiel fid-destnazzjoni tal-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond 50 Borg Olivier Street, San Giljan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra r-risposta ta’ l-intimat:

1. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, tant illi l-intimat ghadu sallum jabita fil-fond numru 50, Triq Borg Olivier, San Giljan, bhala l-unika residenza tieghu;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-permess, ir-rikorrenti dejjem accettaw il-kera mhallsa puntwalment mill-intimat minghajr ebda rizerva, salv ghall-ahhar skadenza dovuta fl-1 ta’ Jannar1999;

3. Illi in oltre, nonostante l-fatt illi l-intimat kien ghamel perijodu temporanju f’dar tal-anzjani, huwa fl-ebda mument ma abbanduna l-fond, propjeta’ tar-rikorrenti;

4. Illi, in oltre, l-intimat dejjem u ghadu sallum jiehu hsieb tal-manutenzjoni tal-fond in kwistjoni, sabiex jassikura illi ma jigrilux hsara.

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw illi jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal tal-14 ta’ Frar 2002.

Ikkonsidra,

1. Ir-rikorrenti jikru lill-intimat il-fond 50, Triq Borg Olivier, San Giljan, qabel 50, Trejqet Grenfell, San Giljan.

2. Il-kawzali li fuqhom hi msejjsa talba biex ir-rikorrenti jergghu jiehdu f’idejhom il-fond hemm tnejn:

(i) abbandun minnu naha ta’ l-intimat tad-dar fejn kien jghammar ghax flok illum mar f’ ‘dar’ Central Home, Vjal l-Indipendenza, l-Mosta u ghalhekk hemm bdil ta’ destinazzjoni tal-fond.
(ii) Il-fond qed jinzamm maghluq u ghalhekk qed tigrilu hsara.

3. L-intimat illum ghandu 87 sena (fol 41). Hu armel u martu mietet fil-21 ta’ April 1992 u kienet toqghod mieghu fil-fond ‘de quo’. Fit-18 ta’ Novembru l-intimat mar fis-Central Home ghax ftit qabel tah ‘black out’ u fehem li ‘mhux tajjeb ghal wahdu” (fol 41).

4. L-intimat stqarr li jmur id-dar mikrija lilu meta hekk jixtieq, iwassluh qraba bil-karozza, ghandu c-cavetta, jinzel ghaz-zewg festi tar-rahal u meta tkun gurnata sabiha. Bil-lejl jorqod fid-dar fejn ingabar. Mistoqsi jekk hux qieghed b’mod permanenti fis-Central Home, jghid li meta jrid jista’ jitlaq u m’ghadux fejn imur hlief fid-dar

mikrija lilu mir-rikorrenti. Hemm ghandu hwejgu u l-ghamara kollha. Izomm fis-Central Home affarijiet ta' l-ilbies bzonnjuzi (fol 41-46).

5. Ix-xhud Fleur Balzan, prodotta mir-rikorrenti u li kienet manager tas-Central Home sa l-ahhar ta' l-1999 stqarret li l-intimat johrog "prattikament kuljum", hu bniedem independenti u ma jkunx jista' johrog meta jkun jehtieg certa kura. (fol 40)

6. Il-Bord li sema lill-intimat jixhed quddiemu, deherlu li l-bniedem hu b'sahhtu minkejja l-ghadd ta' snin, hu fuq tieghu, mohhu car ghal kollox.

7. Minn kif imxiet il-kawza, l-parti l-kbira taghha, kienet dwar jekk ix-xhud Vanessa Bonnici, bint l-intimat kienet/ma kienetx, hi/m'hijiex toqghod fid-dar in kwistjoni. Ir-rikorrenti jsostnu li Bonnici mhiex toqghod u lanqas kienet toqghod ma' l-intimat. Ghalhekk "l-inkwilin effettivament telaq mid-dar tighu u qed jaghmel xi haga biex jiffroda d-drittijiet tas-sidien."

8. Ir-rikorrenti ghamlu referenza ghas-sentenza 'Falzon et vs Spampinato' li tistrieh fuq sentenza ohra 'Cachia et vs Zammit McKeon noe' deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera (diversament presedut fit-tnej) fil-21 ta' Jannar 1998 u fit-30 ta' April 1997 (fol 124-130). Is-sentenza 'Cachia et vs Zammit McKeon noe' sar appell minnha u giet revokata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-23 ta' April 1998. Il-Qorti ta' l-Appell b'referenza ghas-sentenza moghtija mill-Bord li laqa' talba ghall-izgumbrament ta' "mara anzjana, (li kienet) ilha rikoverata aktar minn hames (5) snin fl-Isptar San incenz De Paule, u li m'hiex fi stat li tiehu kura taghha nnifisha u li ilha tul iz-zmien kollu li ilha l-isptar ma tmur fil-fond lilha mikri" qalet li din "tintroduci dottrina legali in materja li hija perikuluza u wahda li tmur kontra l-ispirtu tal-ligi kif espressa fil-Kap 69 u kif elaborata bil-gurisprudenza u tista' tkun ta' hafna incertezza…… Il-fatt li bid-diskors ta' zmien il-kondizzjoni fizika ta' l-inkwilina hzienet m'ghandiex tizvantaggja…… Ghalkemm bhala stat ta' fatt jirrizulta tassew li l-fond mikri lilu zmien twil ma jigi abitat mill-appellanti, fl-istess waqt

ma rrizultax li hawn xi talba ta' abbandunament volontarju imma wiehed forzat. L-istess haga tapplika ghall-aspett ta' permanenza – din trid tigi mistharrga flimkien ma' l-intenzjoni tal-inkwilin u mhux distakkata ghal kollox minnha."

9. F'dik is-sentenza saret ukoll referenza ghall-ohra "Bonnici vs Livori" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Appell Civili) fit-30 ta' Novembru 1983 (mhux 1984) li kienet dwar htiega tas-sid li jiehu lura dar ghax kellu bzonnha ghall-familja waqt li l-intimata ma baqghetx fil-fond minhabba ragunijiet ta' sahha u marret toqghod ma' bintha.

"Kif inhu risaput, jigri ta' spiss, specjalment fost nies ta' eta' avanzata li jkunu jghixu wahedhom, li dawn imorru ghall-ragunijiet ta' sahha jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, izda dejjem ikomplu jzommu darhom sabiex jekk jiddejqu jew jekk ifiequ, ikunu jistghu jirritornaw fiha……."

10. Il-Bord (kif presedut) ghalkemm kull kaz fih il-fattispecie tieghu, mexa fuq dan it-taghlim tal-gurisprudenza u ma jistax jaqbel ma' certi sottomissjonijiet maghmula mill-abili difensur tar-rikorrent.

11. Kull bniedem ghandu jedd ghal daru. Minkejja z-zmien u s-sahha (?) l-intimat ma abbandunax id-dar. Il-mewt u x-xita Alla jaf meta. Ir-rikorrenti qed jghidu li kollox qed jigri biex jimkissru l-jeddijiet taghhom. Qishom qed iharsu lejn il-gejjieni qarib:

"(l-intimat) ma jistax jibqa' jzomm dar biex neputija, neputija li ma kienetx tghix mieghu ghada, pitghada tipperpetwa l-kirja antika tal-1900 ghax jista jkollha l-protezzjoni taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta."

12. Apparti l-fatt li l-ligi hi li hi, l-intimati stess jghidu li Bonnici la kienet u lanqas qed tghix ma' l-intimat. Ma jistghux fl-istess hin jghidu li xi hadd qed 'jipperpetwa' l-kirja. Il-Bord mhux imsejjah f'dan ir-rikors biex jiddeciedi

jekk Bonnici hiex kerrejja jew le. Il-kerrej hu l-intimat u mhux in-neputija tieghu u l-kawzali huma li huma.

13. Huwa minnu u jirrizulta li Bonnici tixtieq li l-fond idur fuqha: Bdiet tmur ghand in-nannu u n-nanna, hi registrata ghal vot fuq il-fond in kwistjoni (fol 79-85) u mhux fuq id-dar ta' missierha u ommha. Minn Mejju 1995 sa xi sena u nofs wara kienet taghmel xoghol ta' bil-lejl u ma kienetx toqgh fil-fond in kwistjoni (fol 60-62). Il-genituri taghha xi snin ilu talbu li l-kirja iddur fuqha. Imma ma jistghax jinghad li ma kienetx taghti ghajnuna lin-nannu u n-nanna meta din kienet ghada hajja. Il-Bord irid jiddeciedi fuq l-affarijiet kif inhuma llum u mhux fuq x'jista' jigri fil-hajja ghada jew pitghada. Il-premessa tar-rikorrenti hi wahda: l-intimat telaq mid-dar ghax mhux b'sahhtu, sahtu qed tmur lura, allura m'ghandux jedd li jzomm daru. L-argumenti tar-rikorrenti qed jinbnew kollha fuq hekk. Lill-Bord ma jirrizultalu l-ebda qerq jew frodi – allegazzjonijiet serji li jehtiegu provi biex il-gudikant ikollu konviciment morali.

14. Ghalhekk l-ewwel kawzali – abbandun/bdil ta' destinazzjoni ma tirrizultax. Ma ngabet l-ebda prova li fid-dar hemm xi hsara (it-tieni kawzali).

Il-Bord, ghar-ragunijiet fuq imsemmija jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha bl-ispejjez kontrihom."

Ir-rikorrenti sidien tal-fond hassewhom aggravati b'din id-decizjoni u issa qed jittantaw jimpunjawha bl-obbjezzjoni illi l-fatti jimmanifestaw intenzjoni ta' abbandun da parte tal-inkwilin taghhom. Huma jsejsu din il-kontenzjoni taghhom fuq il-konsiderazzjonijiet illi l-kerrej irrikovera ruhu f'Dar ghall-Anzjani fil-Mosta, li skond ma xehdet bintu stess sahhtu kienet iddeterjorat, u li huwa stess kien talab biex il-kirja ddur fuq in-neputija tieghu. Jissottomettu wkoll f'dan l-istess kuntest illi l-uniku skop li l-kerrej baqa' jzomm id-dar kien mahsub biex il-kirja tipperpetwa ruhha favur in-neputija tieghu Vanessa Bonnici.

L-intimat kerrej miet fil-mori ta’ dan l-appell u l-atti gew legittimati favur l-imsemmija neputija tieghu in bazi ghall-fatt illi “ope testamentis” d-defunt kien hallielha b’legat l-inkwilinat tal-fond meritu tal-kawza (Ara Testment datat 18 ta’ Marzu 1999 a fol 164). Kienet din li fil-fatt introduciet ir-risposta ghall-appell interpost.

It-twegiba taghha hi artikolata f’dan is-sens:-

1. L-appell hu destinat li jfalli ghaliex hi stess tikkwalifika bhala inkwilina tal-fond bl-operat tal-ligi specjali (Kap 69). Hi ghalhekk tippretendi illi l-appellanti ma ghandhomx interess guridiku biex jikkontinwaw il-proceduri izda semmai li jistitwixxu proceduri ‘ad hoc’ fil-konfront taghha gjaladarba huma qed isostnu illi l-posizzjoni taghha mhiex salvagwardata b’dik l-istess ligi u li nghatat il-kongedo;
2. L-allegazzjoni centrali tal-appellanti illi l-kerrej taghhom kien abbanduna l-fond ma gietx inekwivokabilment ipprovata jew sostenuta.

Jinghad mill-ewwel illi din il-Qorti ma taqbel xejn mal-espressjoni ta’ opinjoni dwar il-kwestjoni legali asserita fl-ewwel parti tar-risposta.

Fl-ewwel lok huwa pacifiku illi l-avveniment ta’ mewt ta’ wahda mill-partijiet, meta l-kawza ghad mhux konkluza, topera necessarjament l-interruzzjoni tal-gudizzju. Huwa ghalhekk mehtieg ghall-finijiet tar-regolarizzar tal-procediment illi ssir il-legittimazzjoni tal-atti jew it-trasfuzjoni tal-gudizzju. Dan mill-punto di vista procedurali.

Fit-tieni lok huwa car illi dan ma jarreka l-ebda beneficcju lil persuna li tkun dahhlet fl-atti biex b’hekk tivvanta u tippretendi fis-sustanza xi jeddijiet jew titolu partikolari fuq il-fond. Din hi materja li tibqa’ mpregudikata u trid tithalla ghal gudizzju separat. Hi ghalhekk aljena ghall-finijiet tal-meritu in diskussjoni u tal-proceduri attwali. Ghall-iskop tal-kawza u tal-appell ‘de quo’ d-drittijiet u obbligi li kienu jippre-ezistu bejn il-kerrej originali u s-sidien jibqghu bla mittiefsa, modifikati jew mibdula, nonostante d-decess tal-

kerrej. Li jfisser allura li s-sidien rikorrenti jibqghalhom interess guridiku, legittimu u attwali, biex isostnu **l-appell taghhom u jfittxu** l-aditu ta' din il-Qorti ta' revizjoni biex din tissindika l-apprezzament tal-Bord u tasal anke ghal konkluzjoni diversa minn dik ta' dan it-tribunal.

Dan huwa bil-wisq logiku in kwantu jekk l-appellanti jinghataw raguni ghall-aggravju taghhom dan igib it-terminazzjoni tat-titolu li kellu l-inkwilin. Li jfisser allura illi jispicca wkoll it-titolu derivattiv 'ope testamentis' tas-subentrat mhux rikonoxxut. Dan fuq l-istregwa tal-principju "cessante jure dantis cessat jus adquirentis".

Minn dan jitnissel illi din il-Qorti hi obbligata li tiddelibera s-sentenza tal-Bord fuq il-bazi tal-fatti provati u tara jekk il-konkluzjoni additata ghandhiex tibqa' sorretta jew skartata.

Jigi rilevat l-ewwelnett illi fl-interpretazzjoni li fi zmenijiet differenti inghatat mill-Qrati taghna lill-fatti konsimili ghal dawk in ezami gie enuncjat il-principju illi meta persuna anzjana, nkwilina ta' fond, issib ruhha f'sitwazzjoni minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha, li ma tkunx abitwalment tirrisjedi fil-fond mikri u jkollha tirrikovera ruhha f'xi istitut, dar ghall-anzjani jew ghand familjari, dan il-fatt ma jikkostitwixxix 'non uso' fit-termini stretti tal-ligi u lanqas jammonta ghall-abbandun. Ara, fost ohrajn, sentenzi fl-ismijiet "**Carmelo Ritchie –vs- Anthony Vassallo**", Appell, 14 ta' Gunju 1996 u "**George Felice –vs- Gianni Cilia**", Appell, 28 ta' Gunju 2001.

L-ispjega solitament moghtija ghas-sostenn ta' dan il-principju hi dik li f'kazijiet bhal dawn ma setghax jigi eskluz illi l-kerrej ikompli jzomm id-dar lokata sabiex jekk jiddejjaq jew ifiq huwa jkun jista' jirritorna fiha. Ara "**Mary Abela noe –vs- Joseph Camilleri**", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta' April 1986 u "**Lino Bonnici –vs- Michelina Livori**", Appell Civili, 30 ta' Novembru, 1983.

Opportunament, minn naha l-ohra, tajjeb li jigi mfakkar ukoll il-principju l-iehor illi non-uso ta' dar ta' abitazzjoni jista' jikkostitwixxi uzu divers in kwantu jekk ikun jirrizulta li

post mikri ghall-iskop ta' abitazzjoni ma jkunx qed isir uzu minnu ghal dan l-iskop ghax il-kerrej ikun abbandunah permanentement dan ikun ifisser li l-kerrej qed "juza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kera" (Art 9 tal-Kap 69). Ara a propozitu "**Dr. Louis Camilleri –vs- Valerio Valente noe**", Appell Civili, 28 ta' Mejju 1979.

Jiddependi ghalhekk mill-fattezzi tal-kaz partikolari jekk ghandux jigi sostenut il-principju l-wiehed jew l-iehor.

Ma jistax ikun dubitat illi l-piz tal-prova in suffragju tal-premessa dedotta fir-rikors promotur tibqa' mill-bidu sa l-ahhar fuq ir-rikorrenti sidien li jallegaw l-abbandun. Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubbju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f'kaz ta' dubbju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tavvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollez Vol XXXI pI p110**; **Vol XXXVI pI p168**).

Premess dan li fuq intqal, din il-Qorti hi tal-fehma illi mill-ezami tal-provi akkwiziti dawn ma jwasslux biex isostnu t-tezi tal-appellanti illi l-intimat, kerrej taghhom, abbanduna l-fond lokat lilu. Certament dan ma jirrizultax la minn dak li xehdu r-rikorrenti appellanti u lanqas mix-xhieda l-ohra prodotti minnhom, kompriz l-intimat innifsu li ttella' minnhom in subizzjoni. Hi anzi l-opinjoni tal-Qorti illi l-appellanti pprestaw aktar attenzjoni lill-fatt jekk in-neputija tieghu kienetx, jew le, tirrisjedi mal-kerrej nannuha milli biex jiddemostraw b'mod konkluziv u konvincenti l-bazi tal-azzjoni taghhom. Kien korrettissimu ghalhekk l-Bord fejn fis-sentenza appellata hass il-htiega li jikkummenta illi "il-Bord mhux imsejjah f'dan ir-rikors biex jiddeciedi jekk Bonnici hijiex kerrejja jew le. Il-kerrej hu l-intimat u mhux in-neputija tieghu u l-kawzali huma li huma".

Jirrizulta mill-ittra esebita a fol 38 tal-process illi l-intimat irrikovera ruhu fic-Central Home fit-18 ta’ Novembru 1997. Fiha jinghad ukoll illi “he is an independent resident and is free to go out of the house at his convenience”. Dan hu hekk konfermat mix-xhud Fleur Balzan, impjegata ta’ Age Concern Limited, (fol 40). Effettivament kif mistqarr mill-intimat (fol 41) hu kien imur ta’ sikwit fid-dar tieghu fejn ukoll kellu “l-ghamara bil-hwejjeg b’kollox hemm gew” (fol 45).

L-appellanti jittantaw jigbdu nferenzi mid-deposizjoni ta’ Maria Bonnici (fol 107), bint l-intimat, illi xehdet li l-istat ta’ sahha ta’ missierha kienet iddeterjorat. Tajjeb hawn li jigi mfakkar illi din ix-xhud offriet id-deposizzjoni taghha fil-21 ta’ Jannar 2002 u allura hames snin cirka fuq ir-rikoveru ta’ missierha fil-Home u erba’ xhur biss qabel id-decess tieghu (31 ta’ Mejju 2002 skond ic-certifikat tal-Mewt a fol 152).

L-appellanti jattribwixxu wkoll diskors li allegatament ntqal lilhom mill-intimat fis-sens li l-kirja tiddawwar fuq in-neputija. Dan ma jidherx li hu hekk il-kaz u diskors dwar arrangament simili hu attribwit lil Charles Bonnici r-ragel ta’ bint l-intimat. Ara xhieda tar-rikorrenti Joseph Falzon (fol 14).

Mill-assjem tal-provi jirrizulta li l-intimat baqa’ jhallas il-kera f’ismu, halla hwejjgu, eccettwat chest of drawers (ara xhieda ta’ Maria Bonnici, fol 113), fil-fond, u baqa’ jzur il-post lokat lilu. Ghal din il-Qorti, bhal Bord qabilha, dawn il-fatti komplessivament jiddemostraw li l-intenzjoni tal-kerrej qatt ma kienet wahda ta’ abbandun. Trattandosi ta’ persuna anzjana li kienet tehtieg certa kura u prestar ta’ attenzjoni ma hemm xejn anomalu illi ghar-ragunijiet ta’ sahha l-intimat mar jghix f’Home. Din hi konsiderata ezigenza wisq naturali ta’ bniedem anzjan. Eppure ma ghandux ghal daqshekk tingibed l-ebda konkluzjoni illi hu abbanduna definittivament il-fond mikri jew addirittura ta’ xi rinunzja ghal kirja. In bazi ghal dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti ma ssibx raguni soda bizzejjed biex f’dan il-kaz titqieghed ‘in disparte’ l-principju

bosta drabi affermat f'cirkostanzi konsimili, kif ahjar fuq imfisser.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell interpost u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez gudizzjarji anke ta' din l-istanza a karigu tal-appellanti.

< Sentenza Finali >

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