MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2004

Appell Civili Numru. 5/2000/1

Mary u Alfred konjugi Laferla u b'digriet tas-17 ta' Otubru 2001 il-gjudizzju gie trasfuz f'isem Alex Laferla u Jacqueline mart Alfred Formosa, ahwa Laferla stante l-mewt ta' Alfred Laferla li grat fit-12 ta' Gunju 2001.

vs

Frank Grixti

Il-Qorti,

Fit-28 ta' April 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru l-garaxx li jinsab 67, Dingli Street, Haz-Zabbar lill-intimati bil-kera ta' Lm36 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn ta' l-istess fond ghall-uzu immedjat taghhom u dan biex jigi evitat inkonvenjenza gravi lilhom li jista jirrizulta anke f'periklu peress li kamra li ghandu fuq il-bejt tad-dar taghhom Flat 1, "Tony's Flats", St Monica Street, Gwardamangia, tinsab fi stat perikoluz u dan kif jigi ppruvat waqt is-smiegh ta' dan ir-rikors inkluz is-smiegh ta' perit arkitett biex jiccertifika l-periklu li r-rikorrenti illum jinsab fih.

Illi r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda post alternattiv fejn jistghu jistivaw l-oggetti li jinsabu fil-kamra fuq indikata.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bil-qima li dan il-Bord jordna li l-kirja tal-garaxx fuq imsemmi ma tigix imgedda minnufih u li r-rikorrenti jirriprendi l-istess fond fi zmien perentorju li jigi stabilit minn dan il-Bord.

Ra r-risposta

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-"hardship" li jigi soffert ikun ferm ikbar milli r-rikorrenti, stante d-distanza tar-residenza pero' iktar u iktar meta l-intimati juzaw l-garaxx kuljum liema garaxx jinfed mad-dar residenzjali.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat ilu juza l-garaxx ghall-snin fejn il-problema tidher iktar ma' Alfred Laferla li m'hux il-legittimu kontradittur milli ma' Mary Laferla li tigi oht l-intimat.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra d-digriet tieghu ta' l-10 ta' Mejju, 2001 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Renato LaFerla u l-AIC David Pace.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti teknici.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal tas-27 ta’ Frar 2003.

Ikkunsidra,

1. Il-fond inkera bhala garaxx biex tinzamm fih karozza privata u bhala sura ta’ fond ghadu garaxx minkejja li l-intimat iqieghed xi affarijiet tad-dar go fih. Madwar tnejn u ghoxrin (22) sena ilu mietet omm ir-rikorrenti Mary Laferla nee’ Grixti u omm l-intimat Frank Grixti. Dan il-fond jinfed mad-dar ta’ l-intimat imma fil-qosma tal-wirt ta’ l-omm mess lir-rikorrenti li taghtu b’kiri lil huha. Alfred Laferla illum mejjet ma kienx proprjetarju tal-fond kif lanqas huma l-werrieta tieghu l-ahwa Laferla. Ghalhekk il-Bord jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-gjudizzju fil-konfront ta’ l-ahwa Laferla.

2. Il-mizzewgin Laferla joqghodu l-Gwardamangia u ilhom hemm miz-zwieg, madwar erbghin (40) sena ilu. Ir-rikorrent li xehed fis-seduta tal-10 ta’ Mejju 2001 (fol 26 et seq) u miet xahar wara, kellu x-xoghol regolari tieghu u kien jaghmel xoghol part-time f’hanut li kellu f’idejh il-Gzira. Xi tnejn u ghoxrin (22) sena ilu kien telaq il-hanut li kien proprjetarji ta’ certu Camilleri, llum mejjet ukoll. Qabel miet, ir-rikorrent kien ilu pensjonant madwar hames (5) snin.

3. Fuq il-bejt tal-flat li kien jikri Alfred Laferla bena kamra ta’ l-asbestos bejn wiehed u iehor meta zzewweg jew ftit wara. Bnieha hu bhala ‘dilettant’ (fol 29) u ghamel kamra kif taghmel hafna nies (fol 30). Skond ir-rapport tal-periti l-kamra hija fi stat “li dannu ser haga (fol 44) sakemm kien bil-hanut f’din il-kamra ma kienux jitqieghdu affarijiet ta’ merkanzija (fol 65-69). Il-kamra kienet tintuza biss bhala ‘box-room’ (fol 69).

4. L-unika haga li trid tigi kunsidrata hija l-element tal-bzonn imressaq mir-rikorrent. Il-gurisprudenza tghallem illi biex tirnexxi l-azzjoni tieghu s-sid mhux biss irid jagixxi in buona fede imma ukoll jipprova li ghandu certu grad ragonevoli ta' bzonn u mhux biss semplici xewqa jew preferenza, b'dan pero', li m'hemmx ghalfejn jipprova necessita' assoluta (*ara 'Ganado vs Mizzi', 20/1/64; 'Pisani vs Bugeja', 21/2/64; 'Debattista vs Preca', 20/3/78; 'Curmi et vs Sciortino', 16/10/81'; 'Sultana vs Mamo', 23/3/83; 'Azzopardi vs Spiteri', 18/1/84, 'Cristina vs Micallef', 12/11/84; 'Tanti vs Caligari', 3/12/84; 'Zammit vs Gatt', 4/2/85; - kollha Appelli Civili*). Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid, ikun xi jkun il-fond (*ara 'Muscat vs Dingli, 24/2/97 u 'Cauchi vs Bartoli', 2/6/00; - it-tnejn App. Mill-Bord*). Il-bzonnt tas-sid irid ikun 'wiehed reali u ippruvat' *('Zammit vs Sant', App. Mill-Bord, 15/3/02*). Tapplika l-massima li l-prova "incumbit ei qui dicit non ei qui negat" *('Callus noe vs Galea'. App. Mill-Bord 10/1/00).*

5. Il-Bord li sema x-xhieda u flieha ma jhossux moralment konvint li r-rikorrenti tassew ghandhom bzonn il-garage. Hemm hafna kontradizzjonijiet fix-xhieda taghhom dwar x'fiha din il-kamra. Li jista' jinghad, fl-ahjar ipotesi ghar-rikorrent, ir-rikorrent Alfred Laferla, llum mejjet, kien juzaha biex iqatta ftit hin hemm wara li telaq il-hanut li kellu zmien ilu. Hu minnu li l-kamra 'sejra lura' imma hu minnu wkoll li l-bzonn ta' post iehor qam issa, meta inqalghet kwistjoni dwar il-kiri jew bejgh tal-garaxx. Lanqas jirrizulta mir-rapport tal-Perit imqabbad mir-rikorrenti l-periklu li jissemma fir-rikors. Umbaghad ma tantx jidher probabbli li mhabba kamra mibnija fuq bejt fil-Gwardamangia bhala boxroom u wara uzata ghad-delizzju, jiehu post f'lokha garage Haz-Zabbar.

Billi r-rikorrenti ma ppruvawx il-bzonn mitlub mill-ligi, l-Bord jichad it-talba taghhom; billi l-intimat gie liberat mill-osservanza tal-gjudizzju fil-konfront ta' Alfred Laferla u wara fil-konfront ta' l-ahwa Laferla u billi l-intimat tawwal dawn il-proceduri (ara digriet tat-12 ta' Gunju 2002) l-ispejjes jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."

L-aggravju principali tar-rikorrenti sidien fil-konfront ta’ din is-sentenza tal-Bord jirrigwarda maggorment il-fatt illi skond huma, bil-kuntrarju ta’ dak dedott mill-Bord, gabu provi sodisfacenti tal-bzonn ragonevoli taghhom tar-ripreza tal-fond ‘de quo’. Huma jsostnu illi l-iskop tat-talba taghhom hu dak li jkollhom fond ghall-magazzinagg ta’ bosta affarijiet personali taghhom u li qed jinzammu b’mod prekarju f’kamra inadattata fuq il-bejt tal-appartament fejn jirrisjedu.

L-intimat wiegeb illi r-rikorrenti mhux veru li ghandhom il-bzonn minnhom vantat u dippju, f’kull kaz, l-‘hardship’ tieghu jkun akbar minn dak tar-rikorrenti kieku kellu jigi zvestit mill-pussess tal-fond.

Ma jidherx li jezisti kuntrast bejn il-kontendenti illi l-fond lokat jitratta minn garage ad uzu ta’ karozza. Bhala tali dan il-fatt, jaghti lok ghal konsiderazzjonijiet partikolari ta’ dritt.

In liena generali ‘garage’ huwa wkoll protett mil-ligi specjali fil-Kap 69. Infatti skond din il-ligi l-protezzjoni hi akkordata ghal kull “premises’ definita din il-kelma bhala “any urban immovable property”. Proprju f’dan is-sens hi s-sentenza fl-ismijiet “**John Darmanin –vs- Joseph Grima**”, Appell, 4 ta’ Marzu 1980.

Dan premess pero` ma jfisserx illi garage ad uzu domestiku ghal karozza privata jgawdi dik il-protezzjoni specjali li jgawdi hanut fit-termini tal-Kap 69.

Fuq l-istregwa konkordi ta’ bosta decizjonijiet ‘in subjecta materja’, “trattandosi ta’ garage u mhux ta’ post ghall-abitazzjoni ghandu jigi osservat li dejjem gie sostnut minn din il-Qorti li l-limitazzjoni mposta mil-ligi ghad-dritt tal-preferenza tas-sid fl-artikolu 9 (b) tal-Kap 69 mhix applikabbli u f’kaz ta’ garage ghandha tapplika biss l-ewwel parti tal-artikolu 9(b) cjoe dik il-parti li tghid “jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu jew ghall-axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew bi zwieg, jew ghal huh jew ghal ohtu … …”, billi l-kliem li jigi wara din il-parti citata u li gew introdotti bl-ordinanza

XXI tal-1942, bil-limitazzjonijiet hemm kontenuti, huma applikabbli biss ghal kazi ta’ djar ta’ abitazzjoni”. Vide “**Joseph Micallef et –vs- Gamri Mifsud**”, Appell, 6 ta’ Gunju 1994 u “**Salvu Scicluna –vs- Rosario Maria Savona**”, Appell, 29 ta’ Mejju 1995.

Dan ifisser illi fil-kaz ta’ garage l-ligi hi anqas rigoruza milli fil-kaz ta’ dar ta’ abitazzjoni u certament anqas protettiva milli fil-kaz ta’ hanut. F’kaz bhal dan il-minimu li l-ligi tirrikjedi hu li s-sid jipprova li ghandu bzonn il-garage ghal xi uzu tieghu. “Bzonn li ghandu iva bhala fatt jirrizulta, li ma jkunx ivvintat jew kapriccjuz imma li ma hux mehtieg li jkun relatat ma’ xi kriterju partikolari. Infatti ma japplikawx ghal kiri ta’ garaxx ghall-uzu domestiku konsiderazzjonijiet ta’ harship u l-paragun bejn it-tbatija tas-sid jekk ma jirriprendiex il-pussess tal-fond u dik tal-inkwilin jekk jigi zgumbrat ma jregix f’dawn il-kazijiet” – “**Joseph Borg –vs- Josephine Breckon et**”, Appell, 24 ta’ Jannar 1997.

L-estratt mis-sentenza appena citata jwiegeb sew it-tieni parti tat-twegiba tal-intimat appellat, u mhux il-kaz allura li din il-Qorti tindaga dwar l-element tal-hardship.

Inversament huwa mpellenti li l-Qorti tezamina l-fatt tal-bzonn u in partikolari biex tara jekk is-sentenza appellata, u hawn kritikata mill-appellanti, ghamletx apprezzament xieraq tal-provi. U allura wkoll jekk il-konkluzjoni li ghaliha wasal il-Bord tinsabx konfortata b’mod konvincenti mill-provi prodotti.

Il-Bord jitlaq mill-premessa ta’ dak pacifikament akkolt fi skorta ta’ sentenzi minnu citati illi biex ir-rikorrenti jirnexxilhom jirriprendu l-pussess tal-fond mikri kien jenhtiegilhom jipprovaw grad ragonevoli ta’ bzonn u mhux is-semplici xewqa jew preferenza (**Kollez Vol. XLVIII pI p70**).

Irid jigi precizat illi “l-piz tal-prova ta’ dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri li hu qed jagixxi in buona fede” (**Kollez. Vol XLVI pI p254**).

Wara li ppremetta dawn l-aspetti tad-dritt l-istess tribunal imbaghad ghadda biex jiddikjara illi fuq il-bazi tal-provi rakkolti huwa ma kienx ihossu moralment konvint li r-rikorrenti tabilhaqq ghandhom bzonn il-garaxx. Essenzjalment, dan ir-ragonament il-Bord jiddezumih mill-hafna kontradizzjonijiet fix-xhieda tar-rikorrenti dwar x'fiha l-kamra.

Bir-rispett kollu din il-Qorti ma taqbelx ghal kollox ma' din il-motivazzjoni. Dan ghaliex mill-atti processwali jezistu bizzejjed elementi ta' prova dwar x'kien fiha l-kamra. Ara deposizzjoni tar-rikorrenti Alfred Laferla (fol 9 u fol 20), l-lista tal-affarijiet minnu kompendjata (fol 18) u sahansitra d-dettalji dwarhom traccjati mir-rapport tal-membri teknici (fol 39 sa fol 47). Il-vera raguni ghalhekk trid necessarjament tigi ricerkata minn sorsi ohra tal-provi.

Ir-rikorrenti Alfred Laferla jikkonfessa illi hu kien ilu 22 sena li zarma l-business part time li kien jiggestixxi minn hanut fil-Gzira (fol 33). Meta zarma hu zamm ghandu bank tax-xoghol u ghodda varji li hu stiva fil-kamra ta' fuq il-bejt minnu mibnija 37 sena qabel (fol 9). Dejjem skond l-istess rikorrenti, l-kirja tal-garage lill-intimat saret 19 il-sena ilu (fol 8).

Ghall-Qorti dan ifisser illi fil-mument meta r-rikorrenti kien zarma mill-hanut, il-garage in ezami, li ppervena lill-martu mid-divizjoni tal-gid tal-genituri taghha, kien disponibbli ghalih wara li vvaka minnu z-ziju taghha Joseph Sultana. Invece dakinhar ir-rikorrenti ghar-raguni taghhom hassew li setghu jikruh lill-intimat. Certament il-Qorti ma tistax tqieghed wisq affidament fuq ix-xhieda tar-rikorrenti Mary Laferla li, ciononostante x-xhieda ta' zewgha fuq rikapitulata, sostniet li dak iz-zmien tal-kirja zewgha kien ghadu bil-hanut (fol 69).

Fil-fehma tal-Qorti, minn dak s'issa rijassunt, jista' jinghad illi jekk kien hemm veru kaz ta' bzonn dan kien certament fil-mument ta' meta gie zarmat in-negozju u wkoll qabel ma nkera l-garage.

Il-Qorti tissuspetta illi l-verita` wara r-rikjesta tar-ripreza tal-fond da parti tal-appellanti saret minhabba dizgwid li nsorga bejn il-partijiet meta r-rikorrenti talbu zieda fil-kera, kif hekk jinsab accennat fl-Affidavit tal-intimat a fol 81. Effettivament jirrizulta li kien wara din il-kwestjoni li r-rikorrenti gabu l-perit Buttigieg biex jirredigilhom rapport dwar l-istat tal-kamra (Ara kopja ta' dan ir-rapport datat 26 ta' Gunju 1998 (fol 14)) u bdew iressqu r-rikjesta taghhom lill-intimat ghar-ripreza tal-fond. Rikjesta li huma azzjonaw imbaghad fit-18 ta' Jannar 2000, data tal-prezentata tar-rikors.

Fuq il-bazi ta' dawn ir-riflessjonijiet, anke jekk ghal motivi differenti minn dawk tal-Bord, hi l-opinjoni konsiderata ta' din il-Qorti illi r-rikorrenti appellanti ma pprovawx sodisfacentement li l-bzonn taghhom, kif mill-gurisprudenza kwalifikat, effettivament jezisti fi grad ragonevoli.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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