MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. JOSEPH CASSAR

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2003

Rikors Numru. 104/2000/1

Rita Mula armla ta' Anthony Mula

versus

Carmel sive Charles Attard

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi hija tikri lill-intimat il-kamra Urbana li ghandha n-numru 25 Triq Fra Diego Marsa u dan bil-kera ta' Lm3 fis-sena bl-ewwel skadenza fl-1 ta' Jannar, 2001.

Illi r-rikorrenti ghandha bzonn din il-kamra ghall-uzu taghha personali u peress illi l-intimat ghandu inqas bzonn minnha fi kwalunkwe kaz u mhux qed juzaha ghall-ebda skop partikolari.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti tawtorizzaha:

1. Li tirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi u

2. Tipprefiggi lill-intimat zmien qasir u perentorju biex jizgombra mill-istess fond.

Ra r-<u>risposta</u>

Illi l-esponenti jipponi t-talba tar-rikorrenti ghar-ragunijiet segwenti:

1. illi l-esponenti ilu mill-1 ta' Marzu, 1982 juza l-kamra meritu tar-rikors fl-ismijiet premessi b'mod regolari bhala ufficju.

2. illi da parti taghha r-rikorrenti hija mara anzjani ta' tmenin (80) sena li tghix wahedha u ghalhekk certament m'ghandhiex bzonn din il-kamra.

3. Illi f'kaz li l-Bord jordna li l-esponenti jigi zgumbrat mill-fond in kwistjoni dan ser isofri dannu irreparabbli.

Tant l-esponenti ghandu l-unur jissottometti ghas-savju u superjuri gudizzju ta' dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-6 ta' Ottubru, 2003.

Ikkunsidra,

1. Il-kamra in kwistjoni giet f'idejn l-intimat wara li ghamel bdil mar-rikorrenti. Hu kien joqghod fid-dar numru 23, Triq

Fra Diegu, il-Marsa flimkien mal-familja tieghu. Telaq minn numru 23 u mar joqghod il-Hamrun. Flok it-23 inghata l-kamra numru 25 biex 'naghmlu ufficcju' ghax qabel l-ufficju kien fid-dar tieghu. L-intimat ghandu ufficcju iehor fuq in-naha l-ohra tat-triq.

2. L-intimat li llum jghodd fuq is-sittin sena kien surveyor, kellu u ghandu x-xoghol ta' bejgh ta' assigurazzjoni u ghandu xi zewg jew tlett perizji 'tal-Qorti'. Fil-fond la hemm dawl u ilma u lanqas telephone. Jirrizulta li xi xoghol l-intimat jaghmlu fil-fond in kwistjoni u xi xoghol fil-fond ta' faccata. Fid-dokumenti prezentati quddiem il-Bord daqqa jidher indirizz u daqqa iehor. Zgur li x-xoghol ta' l-intimat qieghed jonqos. Fil-mori tal-kawza l-intimat ghamel kaxxa ta' l-ittri (fol 40).

3. Il-partijiet jirreferu ghal fond bhala ufficcju jew kamra.

4. "Il-bini kif definit fl-art 2 tal-Kap 69 jinqasam mill-istess ligi f'erba' kwalitajiet (a) djar ta' abitazzjoni, (b) hwienet, (c) kazini u (d) kull kwalita' ohra in generali". Il-harsien moghti bil-ligi lill-ahhar kwalita' "hija l-inqas wahda mill-erbgha u hija l-protezzjoni generika kif espressa fl-artikolu 9 (b)…… Il-kontroll li huwa msejjah li jaghmel il-Bord qabel ma jikkoncedi lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond huwa li dan verament irid il-fond ghall-uzu tieghu jew tal-membri tal-familja tieghu u ghal ebda skop iehor. Per ezempju ma tinghatax ripreza meta l-iskop ikun wiehed ta' spekulazzjoni kummercjali jew ta' lokazzjoni lil haddiehor u simili" (Aquilina et vs Sammut et, App. Civ 13/4/94).

5. Il-fond in kwistjoni ma jistax jigi kwalifikat bhala 'dar' u ghalhekk ma tidholx il-kwistjoni ta' <u>aktar/anqas</u> bzonn li aktarx hi msejha bil-kelma 'hardship'. Dan qed jinghad mhabba t-tieni paragrafu tar-rikors. Il-fond m'huwiex kazin. Lanqas jista' jigi kwalifikat bhala 'hanut'. Ufficju ta' negozzjant ma jikkwalifikax bhala 'hanut' (ara 'Moore vs Calleja et', App 7/11/38, Vol XXI-1-235). L-istess ufficju ta' avukat (Dibattitu fl-Assembley Legislattiva 5 Legislatura – 1 sessjoni – 27/4/1955).

U lanqas klinika ta’ tabib (‘Tanti vs Bonnici’, App. Mill-Bord 10/1/00).

6. Ghalhekk fil-fehma tal-Bord, skond is-sentenza fuq imsemmija, l-fond jaqa’ taht il-kategorija (d) ‘kull kwalita’ ohra in generali’.

7. Ghalkemm it-tieni paragrafu m’huwiex ghal kollox car il-partijiet fehmu li hemm zewg kawzali: a. bzonn, b. non uso.

8. Huwa pacifiku fil-gurisprudenza illi l-kelma ‘requires’ fit-test tal-art 9(a) bil-Malti ‘bzonn’ tippostula veru bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza. Mhux mehtieg illi tigi ppruvata necessita’ assoluta imma ghandu jigi pruvat grad ragonevoli ta’bzonn (*ara fost ohrajn ‘Azzopardi vs Spiteri’ App Civ 18/1/84; ‘Curmi et vs Sciortino, App. Civ 16/10/81; ‘Comoin vs Zammit’, App. Civ 10/7/81; ‘Mizzi Estates Ltd vs Schembri’, App Mill-Bord 23/2/01, ‘Cauchi et vs Bartoli et’, App. Mill-Bord 2/6/00; Vol XLVI-1-254; ‘Camilleri vs Pullicino’, App Mill-Bord 27/10/00; ‘Agius Vedalo’ vs Parnis England’, App Civ 28/6/84; ‘Farrugia pro et noe vs Bajada et, App. Mill-Bord 30/4/99*).

9. Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha tfisser il-bzonn hekk (fol 16)

“Jiena ghandu 79 sena maghluqa u nigi iz-zija ta’ Charles Attard (l-intimat). Jiena noqghod wahdi l-Marsa fejn dejjem trabbejt sa minn meta kont zghira. Jiena noqghod 23, Triq Fra Diego Marsa. Jien issa qed nikber u qed inhossni li ma ghadniex ta’ wahdi. Minnflok immur go dar tal-anzjani nixtieq ingib lil xi hadd joqghod mieghi. Dan pero’ ma nistax naghmlu minhabba l-fatt li jien ghandi kamra tas-sodda wahda u lil min ser ingib mieghi ma nistax inraqqdu hemm.”

10. In kontro-ezami tghid li mid-dar taghha kienet tipprovdi dawl ghal kamra tal-intimati: “kont jiena imbaghad li qlajtlu l-plakka tad-dawl sabiex ma jiehux aktar dawl. Huwa proprju ghalhekk li llum m’ghandux dawl” (fol 142). Fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha r-

rikorrenti tuza n-nuqqas ta' dawl bhala wahda mir-ragunijiet li jindikaw non uso.

11. Skond l-intimat il-kwistjoni tad-dawl hi marbuta ma' kwistjoni tieghu u huh ix-xhud Anthony Attard dwar wirt ta' missierhom u ommhom. Ir-rikorrenti jidher li giet imdahhla fin-nofs meta l-ahwa Attard ma qablux bejniethom u spiccaw il-Qorti. Xi hadd gieghla tnehhi d-dawl.

12. Barra dan jirrizulta li l-ambjenti fejn tghamar ir-rikorrenti qabel ma zewgha ma humiex zghar. Kien joqghod l-intimat mal-familja. Il-kamra li qed titlob ir-rikorrent hija zghira kif tghid hi stess. Il-Bord ihoss in vista tas-suespost li r-rikorrenti ma ppruvatx 'il-bzonn' kif imfisser fil-gurisprudenza u ghalhekk qed jichad it-talba inkwantu msejsa fuq din il-kawzali.

13. It-tieni kawzali hija 'non uso'. Fl-affidavit taghha r-rikorrenti tghid li l-intimat ghandu kamra ohra faccata li qeghda ma' garage fejn kien jara l-karozzi billi x-xoghol tieghu hu ta' surveyor. In-nies ikellimhom hemm u llum ghandu sittin sena. Fil-kamra li dwarha hemm il-kwistjoni l-intimat "ipoggi" biss il-karti tieghu" (fol 16). In kontro-ezami tistqarr li kien jahdem fil-kamra 'de quo' meta kien ikollu bzonn" (fol 143). Xi zmien kienet tisilfu d-dawl u s-siggijiet. Izzied

"Naf li xi avukati u nies mill-Qorti kienu jilqaghhom fil-kamra ta' ma genbi. Ix-xoghol kien ikun faccata, aktar l'isfel, u mhux fil-post ta' magenbi. Jiena naf li huwa kien jilqa' l-avukati fil-post ta' ma' genbi ghax kont naghraf li kienu avukati" (fol 144).

14. Fil-kamra l-intimat m'ghandux servizz tat-telephone imma kien juza extension u llum cordless (fol 100-104). Ix-xhieda tar-rapprezentant tat-TeleMalta hi zbaljata. Ghamel kaxxa ta' l-ittri fis-sena 2001 u qabel il-post kienet tmur faccata. Dawl fil-kamra ma hemmx u lanqas ilma (fol 64). Anthony Attard, hu l-intimat prodott mir-rikorrenti, jghid li l-kamra hi fi stat tajjeb u fiha hemm biss "ftit karti tas-Sur Attard" (fol 36). Vincent Borg jaf lill-intimat bhala 'surveyor' imma dejjem mar fil-fond ta' faccata (fol 78-79).

15. L-intimat esebixxa dokumenti tal-Malta Financial Services fuq l-indirizz ta’ 25 Triq Fra Diegu l-Marsa (Dok A; B u C huma l-istess dokument (fol 85-87). Ir-rikorrenti esebiet zewg dokumenti – survey reports – fuq l-indirizz ta’ faccata (fol 70-71) bid-dati tal-4 ta’ Dicembru 1995 u 18 ta’ Dicembru 1995 u 15 ta’ Mejju 2000.

16. Dwar ix-xoghol li jaghmel l-intimat jghid

“Jiena x-xoghol tieghi huwa surveyor, nigi mahtur mill-Qorti bhala perit tekniku u ghandi zewg kawzi ghadhom pendenti……u naghmel ix-xoghol ukoll bhala surveyor u bhala agent ta’ insurance” (fol 93).

U dwar il-fond

“Hemmhekk isiru s-seduti ta’ meta jiena nkun mahtur bhala perit u z-zija (ir-rikorrenti) stess gieli tant kien ikun hemm nies, kienet issellifni s-siggijiet biex in-nies kollha jkollhom fuqhiex joqghodu ……ghax gieli jkun hemm xi 10 gieli” (fol 98).

17. Ix-xhud Marisa Camilleri taf lill-intimat bhala sureveyor u ilha thallas ghandu fil-fond ghal 10 snin ‘insurance’ (fol 127-128). Bin l-intimat Carmel Attard jghid kif missieru jaqsam ix-xoghol bejn iz-zewg fondi, l-kamra u l-ohra ta’ faccata. Jghid li missieru bhal issa qieghed mas-Citadel Insurance u qabel mal-Middlesea, Mizzi u ohrajn. In kontro-ezami:

“Mistoqsi meta kien jahdem (missieru) ma’ socjetajiet tal-assikurazzjoni, qabel din li qed jahdem fiha llum, nghid li ma nafx taht liema ndirizz …..kien jaghmel ix-xoghol……Jiena llum noqghod il-Mellieha u ma nafx x’hinijiet jahdem missieri…… (fol 130).

18. Il-Gurisprudenza dejjem imxiet fuq il-LAURENT li b’erba’ kelmiet fisser hafna “Non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone” (ara Vol XXXIV-1-164 u XXXVI-1-141 u bosta sentenzi li mxew fuqhom). Jinghad ukoll li “l-iskop tal-ligi mhux dak li

tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkustanza, anki l-izjed zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-haga lilu mikrija ('*Caruso vs Formosa', 26/11/54, Vol XXXVIII-1-256; 'Briffa et vs Borg', App. Mill-bord, 10/1/00*).

"u anke jekk jezisti dubju bl-interpretazzjoni,dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej li minhabba l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond" ('*Calleja vs Debono', 10/2/61*). Barra dan "jekk hemmx tibdil fid-destinazzjoni tal-fond imhabba li dan ikun inzamm maghluq, ma hemmx kriterju fiss u dan jigi determinat f'kull kaz in ispecie, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkustanzi partikolari tal-kaz" (*App Civ. 'Busuttil vs Zammit', 7/5/1956, 'Demanuele et vs Fast Food Services Limited', App Mill-Bord, 3/9/02*) ukoll "il-fatt biss li l-intimat seta ghal xi raguni jew ohra naqqas xi ftit l-attivita' kummercjali tieghu u allura l-fatt biss illi l-fond ma baqghax jigi uzat bl-istess frekwenza kif kien jintuza precedentement, ma jammontax ghan-non uso fis-sens tal-ligi. Is-sidien kellhom, jissodisfaw lill-Qorti illi l-inkwilin kien effettivament abbanduna l-fond lilu mikri billi ma baqghax juzah ghall-iskop li ghalih inkera. Prova din li tigi newtralizzata jekk l-inkwilin da parti tieghu jissodisa l-Qorti li hu baqa' "juza l-fond skond il-htiega tan-negozzju tieghu" *('Galea vs Vella', App Mill-Bord, 24/3/00*).

19. Mill-provi migbura aktarx li l-hidma ta' l-intimat naqset imhabba l-eta' jew mhabba cirkustanzi ohra (ara "Zammit vs Abela – App Civ. 7/10/96). B'danakollu l-Bord ma jhossux moralment konvint li l-fond mhux qed jintuza jew gie abbandunat. Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq il-kawzali li l-intimat mhux qed juza l-fond "ghal ebda skop partikolari".

20. It-talba tar-rikorrenti ghar-ragunijiet fuq imsemmija qed tigi michuda fuq il-kawzali kollha. Billi l-Bord jittama li jista' jintlahaq ftehim bejn il-membri tal-familja Attard fuq kwistjonijiet dwar wirt li b'xi mod qajjmu din il-procedura, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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