MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 16/2001/1

Michael u Angelo ahwa Fenech

vs

Michelina Spagnol

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Novembru, 2004 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Michael Fenech *et* fejn jesponu b' rispett:

Illi huma jikru l-fond 5, Zinzell Street, M'Scala lill-intimata bil-kera ta' Lm7 fis-sena li jithallsu bil-quddiem kull 17 ta' Settembru ta' kull sena.

Illi l-intimata mhix qed tghix iktar fil-fond imsemmi u ricentement huma saru jafu li hija qed tghix fil-fond 102, Triq il-Gross, M'Scala u rregistrata bhala votanta fil-fond Gizimina, Triq il-Kavallieri ta' Malta, M'Scala.

Illi dan jikkostitwixxi bdil fid-destinazzjoni tal-fond bin-non uso oltre l-fatt li qed jigi kkawzat hsarat minhabba l-fond qed jinzamm maghluq.

Illi f-fond ricentament gie spezzjonat mir-rikorrenti u mill-Perit Joe Borg Grech li ccertifika li l-fond huwa fi stat ta' dilapidazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna r-ripresa tal-fond 5, Zinzell Street, M'Scala minn idejn l-intimata taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li dan l-Onorabbli Borg joghgbu xieraq u opportun b' riserva ghal kull azzjoni ta' danni.

Ra r-risposta ta' Michelina Spagnol fejn tesponi b' rispett:

a. Illi hu minnu li l-esponenta ilha u ghadha tghix fil-fond debitament mikri lilha 5, Zinzell Street, Marsascala bil-kera ta' Lm7 fis-sena.

b. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet fil-konfront ta' l-esponenta huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-23 ta' Gunju 2004.

Ikkonsidra:

1. Il-post in kwistjoni inkera lill-intimata ghall-habta ta' l-1949. Illum hi ghandha tmenin (80) sena. Bintha x-xhud Maria Spagnol ghandha erbgha u hamsin (54) sena. L-

inkwiet bejn is-sidien u l-kerrejja nqala mhabba hsara fil-post. Din tidher li kienet ir-raguni li wasslet lis-sidien biex jaghmlu dan ir-rikors. It-tiswija kienet stmata madwar ebrat elef lira Maltija (Lm4000). Ir-rikorrenti esibew certifikat tal-Perit Joseph Borg Grech ta' l-24 ta' April 2001. Ir-rikorrenti hargu mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimata li gie milqugh a tenur ta' l-Artikolu 1541 tal-Kapitolu 16 fis-27 ta' Dicembru 2001, jigifieri fil-mori tar-rikors. Fl-atti tal-mandat li l-Bord gabar permezz tar-Registratur, l-intimata esebiet certifikat tal-Perit Joe Grech li zamm access fl-14 ta' Novembru 2001. Hadd mill-periti ma halef ir-rapport tieghu. Il-partijiet jaqblu li l-post jinsab fi stat hazin hafna.

2. Fis-seduta tas-7 ta' Novembru 2001 r-rikorrent Michael Fenech xehed li l-intimata kienet telqet mill-post xi seba' / tmien snin qabel u marret toqghod ma' bintha. Esebixxa folja tar-Registru Elettorali ta' April 2001 fejn jidher li r-rikorrenti u bintha huma mnizzlin fuq il-fond Il-Gizimina, Triq il-Kavallieri ta' Malta, Marsaskala.

3. L-intimata u bintha kienu jghixu fil-fond *de quo*. Il-bint tghid li ommha u hi marru jghixu ghal sena fil-post Il-Gizimina, Triq il-Kavallieri ta' Malta "sakemm nigu biex nirrangaw dak il-post" (fol. 23). Ma' l-Awtorita` huma registrati fuq dan il-post. Illum qed joqghodu fil-fond 102 Triq il-Gross, Marsaskala (seduta 9/1/02). Tafferma li hi u ommha hargu mill-post *de quo* temporaneament. Il-post fi Triq il-Kavallieri inbiegh u llum jinsabu fil-fond Triq il-Gross, diga` msemmi li jgib l-isem Gizimina wkoll, b' titolu ta' kera.

4. Dwar it-tibdil mill-fond in kwistjoni ghal fond fi Triq il-Kavallieri bint l-intimata stqarret:

"jiena niehu hsiehba (lil ommha), kont nahdem, waqaft mix-xoghol … ghax il-mama'` tieghi ma tiflahx, ilha marida hafna u dan hux ma stajtx (niehu hsiebha), biex niehu xi haga tar-relief, ghax il-Gvern ma kien ser jaghtini xejn, kont ili nahdem tlieta u tletin sena, iddecidejt … imbaghad tal-Labour Officer qalli … trid taghmel l-ID Card tal-mummy tieghek bhal ma hi tieghek" (fol. 26);

5. Meta regghet xehdet bint ir-rikorrenti (seduta 25 ta' Frar 2003) fissret li:

"kien hemm perjodu meta jiena kont xtrajt post, (Triq il-Kavallieri) il-mama` tieghi marida, u gibtha toqghod mieghi, daqqa kienet tmur u tigi, daqqa kienet toqghod mieghi, pero` ma jfisser xejn ghax bqajna nhallsu l-kera."

7. Mix-xhieda moghtija mir-rapprezentant ta' l-EneMalta jirrizulta li bejn it-30 ta' April 1991 sat-13 ta' Settembru qatt ma sar qari tal-konsum (tnejn u tletin darba) ghax ma kien jiftah hadd il-fond li dwaru hu r-rikors.

8. Fir-rikors jinghad "Illi l-intimata mhix qed tghix iktar fil-fond imsemmi u ricentement huma saru jafu li hija qed tghix fil-fond 102, Triq il-Gross, M'Scala u rregistrata bhala votanta fil-fond Gizimina, Triq il-Kavallieri ta' Malta, M'Scala."

"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, inkwilina ta' fond, issib ruhha f'sitwazzjoni minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha, hi 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 setax 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 mill-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." (Appell mill-Bord "Falzon et vs Agiust et", 11/2/04).

Ara wkoll, Appell mill-Bord "Cachia et vs Zammit McKeon", 23/4/98).

9. Il-Bord ihoss li dan il-kaz jaqa' fl-ewwel klassi tal-gurisprudenza fuq imsemmija. L-intimata marret toqghod ma' bintha jew ahjar bintha haditha maghha minhabba ragunijiet ta' sahha. Ghamlet xi zmien tmur u tigi. Umbaghad marret maghha. Imma kif fuq imfisser dan mhux l-abbandun li ssemmi l-gurisprudenza. L-intimata bhala jedd m'ghandhiex fejn toqghod hlief fil-fond in kwistjoni. L-ewwel fond li marret fih kien ta' bintha u fejn hi issa, hu mikri lil bintha. X' jigri jekk bintha ma tkunx tridha izjed maghha? Jista' jkun li l-bint qed tiehu xi beneficcji socjali ghax qed izzom lil ommha maghha, ghalkemm hadmet ghal tlieta u tletin (33) sena. Imma ma jirrizultax dak li qed jghidu r-rikorrenti li sar x' ingann biex huma jigu mcahhda mid-dar li taghhom huma sidien. Dwar il-karta ta' l-identita`, ghalkemm dan hu dokument ufficjali, jolqot l-aktar ir-rabta bejn cittadin u l-Awtorita`. Gieli jista' jaghti hjiel ta' xi haga imma ma johloqx xi prova definittiva li biha s-sid jista' jghid li sar abbandun tal-bini u hekk jerga' jiehu f' idejh il-fond. Dan qed jinghad billi l-bdil fl-indirizz tal-karta ta' l-gharfien qed jintuza, fir-rikors, biex isahhah dak li qed jigi allegat; l-intimata mhix qed tghix fil-fond mikri lilha. Ir-rikorrenti wkoll iqisu l-fatt li zewgt idjar jisimhom l-istess 'Gizimina' bhala ingann. Dan ma jirrizulta minn imkien. L-intimata ghandha b' jedd biss il-fond li dwaru hu r-rikors u xejn aktar. Ma hiex qed tikkappara fondi ohra. L-intimata baqghet thallas il-kera u fil-mori tar-rikors riedet tirranga l-fond bi flusha. Jidher li din il-kwiestjoni kienet qamet xi ftit qabel il-prezentata tar-rikors, ukoll. Fuq ix-xhieda li ghandu quddiemu l-Bord ma jistax jghid li gie pruvat li 'non-uso' qed igib hsarat fil-post.

Zgur li l-post hu fi stat hazin, forsi mhux tajjeb biex xi hadd joqghod fih. Imma s-sid ma jistax jiehu vantagg *sic et sempliciter*. Seta' gab provi ahjar biex jipprova li l-hsara li jsemmi giet htija ta' l-intimata Imma r-rikorrenti uzaw bhala boxxla li r-rikorrenti qed izomm zewgt jew tlett idjar u hekk qed tingannahom u 'tehdilhom' dak li huwa taghhom. Setghu almenu r-rikorrenti itellghu jixhed il-perit taghhom kif setghu tellghu xhieda ohra biex jippruvaw dak li qed jghidu fir-rikors.

Imhabba li ma giex pruvat dak li intqal fir-rikors il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom."

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza u talbu r-revoka taghha. Bazikament, l-aggravji taghhom jikkonsistu f' kontestazzjoni dwar il-mod kif il-Bord apprezza l-provi. Huwa jsostni illi l-intimata kienet effettivament abbandunat il-fond minghajr ebda ntenzjoni li tirritorna lura fih. Dippju, il-fond lilha mikri thalla fi stat ta' dilapidar;

Mill-qari taghha tar-rikors promotur din il-Qorti tirravviza li tnejn kienu l-kawzali preordinati ghat-talba ghar-ripresa tal-fond, u cjoe, (i) in-non-uzu tal-fond u (ii) il-hsarat kagonati fil-fond b' rizultat ta' l-istess non-uzu;

Fil-parti rilevanti tieghu l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 jikkontempla r-ripresa tal-pussess tal-fond mil-lokatur jekk il-kerrej "ikun ghamel hsara hafna fil-fond" jew "ikun uza l-fond xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b' kera." Indiskutibilment, il-prova tal-vjolazzjoni attribwita lill-kerrej taggrava fuq is-sid li jallega tali ksur tal-precitati precetti tal-ligi da parti ta' l-inkwilin tieghu;

Mill-attijiet tal-kawza l-fatti principali tal-kawza kif johorgu mill-provi qed jigu hekk rikapitolati:-

(1) Il-fond *de quo* hu lokat lill-intimata bhala dar ta' abitazzjoni. Jirrizulta li din harget minnu u marret tghix ma' bintha xebba, ghall-ewwel f' post li kien proprjeta` ta' l-istess bintha u li din iddisponiet minnu, u attwalment f'

post iehor mikri lill-istess bintha. Ghal skop ta’ votazzjoni jirrizulta minn estratt tar-Registru Elettorali (fol. 20) illi l-intimata kienet registrata fuq il-fond gja proprjeta` ta’ bintha fi Triq il-Kavallieri ta’ Malta, M’Skala;

(2) Maria Spagnol, bint l-intimata, tghid li ommha qed tabita maghha ghax ma tiflahx u ilha marida hafna (fol. 26);

(3) Jirrizulta minn provi ohra illi effettivament il-fond meritu tal-kawza kien ilu ghal xi snin maghluq. Hekk l-ahhar *reading* tal-konsum tad-dawl u ilma ttiehed fit-30 ta’ April 1991. Wara din id-data l-*meter reader* kien jannota li l-fond kien “*closed, not available*”. Ara xhieda ta’ Moira Schembri, rapprezentant ta’ l-EneMalta (fol. 33) u Statement of Account (fol. 31);

(4) Mir-rapport tal-Perit Joseph Borg Grech (fol. 13), inkarigat mir-rikorrenti, il-fond ma kienx mantenut tajjeb u fi stat hazin ta’ riparazzjoni. La kien hemm elettriku u l-“*water cocks*” kienu ggamjaw. Kien hemm ukoll korruzjoni ta’ partijiet mis-suffitt minhabba perkolazzjoni ta’ ilma;

Permessi dawn il-fatti, jidher fil-fehma ta’ din il-Qorti, illi l-Bord telaq mill-punt tal-konsiderazzjoni tad-dritt biex fuqu immudella l-konsiderazzjoni ta’ fatt kif apprezzat minnu. Dan bl-invers tal-principju “*ex post facto, oritur jus*”;

Ma jistax ikun dubitat illi mic-cirkostanzi ta’ fatt emergenti f’ dan il-kaz il-fond mikri ma kienx qed isir uzu minnu u dan ghal bosta snin. Hi gurisprudenza kostanti li n-non-uzu ghal zmien twil hu parifikat, skond l-insenjament dottrinali, ghall-kambjament fid-destinazzjoni (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 141**). Dan jinghad ukoll fil-kaz ta’ fond ta’ abitazzjoni. Ara “**Dr. Louis Camilleri -vs- Valerio Valente *nomine***”, Appell, 28 ta’ Mejju 1979 u “**Henry Frendo -vs- Salvina Camilleri**”, Appell, 7 ta’ Awissu 1986;

Issa hu korrett ir-riljiev li ghamel il-Bord illi jezistu cirkostanzi specjali fil-kaz ta' persuni ta' eta` avanzata li jkunu jghixu wehidhom li l-fatt li jkunu marru, ghal ragunijiet ta' sahha, jghixu f' istitut ta' rikoveru jew sptar jew ma' membri tal-familja, ma jfissirx li huma ghamlu dan permanentement u li abbandunaw ghal kollox il-fond fejn kienu jirrisjedu. B' ezemplari tista' tigi citata s-sentenza fl-ismijiet "**Mary Abela *nomine* -vs- Joseph Camilleri**", Appell, sede Inferjuri, 22 ta' April 1986;

Din il-Qorti ma naqset qatt, fejn hekk kien jokkorri, milli, f' xi decizjonijiet taghha, tippromwovi u tapplika dan il-principju anke ghax temmen, b' gustizzja, li persuni ta' certa eta` avanzata, f' postijiet lokati lilhom, ghandhom jigu mharsa u moghtija dik il-protezzjoni guridika fejn il-kaz hekk jirrekjedi. Minn naha l-ohra temmen ukoll illi l-principju ma ghandux jigi prattikat b' mod indiskriminat;

Naturalment kull kaz irid jitkejjel u jigi valutat skond il-fattispecji partikolari tieghu. Il-kwezit jibqa' jekk f' dan il-kaz l-allontanament ta' l-intimata ghal perijodu ta' snin jammontax ghall-abbandun, jew invece jistax ikun konsegwenza ta' cirkostanzi ohra li juru mod iehor;

Issa l-fatt li ghax wiehed ikun registrat, ghal skop ta' votazzjoni, fuq fond iehor u mhux fuq dak lokat dan, awtomatikament, mhux ekwiparat ghall-abbandun tal-fond mikri. Fatt konsimili jista' jikkostitiwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista' tkun korroborattiva izda mhux necessarjament u dejjem tkun konklussiva ta' l-abbandun tal-post. Ara "**Ines Calleja *et* -vs- Nazzareno Ellul**", Appell, 29 ta' Novembru 1996;

B' danakollu, meta wiehed jghaddi sewwa mill-gharbiel il-provi prodotti, bil-kontra ta' dak li ddetermina u kkonkluda l-Bord, ghandu jasal ghar-rizultat li l-intimata tabilhaqq abbandunat il-fond lilha mikri u qed izzommu merament ghall-kapricc u mhux ghax ghandha bzonnu. F' dan il-Qorti ma tistriehx semplicement fuq ix-xhieda tar-rikorrenti Michael Fenech (fol. 15) jew fuq l-awtorita` taghha imma

ssib elementi ta' korroborazzjoni tant fix-xhieda prodotta kemm fic-cirkostanzi generali tal-kaz. Fir-rigward taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

(1) Ma gie prodott ebda tabib jew ghallanqas certifikat mediku li jiddemostra x' kien l-istat veru ta' sahha ta' l-intimata. Hi stess lanqas xehdet biex tispjega l-istat ta' sahhitha u jekk dan kienx jivvjetaha milli tiehu kura taghha nnifisha u kien ikollha tirrikorri ghand bintha ghall-assistenza;

(2) Jekk ghandu jigi accettat il-principju traccjat fil-gurisprudenza illi f' kaz ta' nies ta' certa eta` huwa prezunt illi dawn jibqalhom l-intenzjoni li jekk jiddejqu jew ifiqu jirritornaw lura f' darhom, allura hu mistenni li din id-dar tinzamm bid-debiti ripari u manutenzjoni biex jirritornaw fiha bla diskapitu. Mhux hekk hu l-kaz hawnhekk. Dan ma jirrizultax biss mic-certifikat tal-perit imqabbad mir-rikorrenti (fol. 13) izda wkoll mir-rapport tal-Perit Joe Grech inkarigat mill-intimata u li kopja tieghu giet prodotta fl-atti tal-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni (fol. 89). Fih inghad illi tezisti "*reinforcement corrosion*" li taghmel certi ambjenti tal-fond "*structurally unsafe and not fit for habitation*";

(3) L-anqas li kien mistenni mill-intimata kien dak illi, jekk kien jenhtiegilha tinghaqad ma' bintha ghal ragunijiet ta' sahha, tkompli tiehu kura tal-fond lokat. Dan sija ghall-godiment taghha ghal meta kienet tipprezenta ruhha l-okkazjoni li tirritorna lura fih sija fl-interess ta' sid il-fond;

(4) Mil-ligi stess jemergi l-principju li l-inkwilin ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554, Kodici Civili) u ghandu ghalhekk b' obbligu jirrestitwiha fl-istess stat li rceviha (Artikolu 1559), salv fil-kaz ta' tgharriq bi qdumija jew b' forza magguri; Bhala tali hu obbligat jikkonserva l-haga mikrija sal-kunsinna (Artikolu 1126, Kodici Civili) u ghalhekk il-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija huwa mil-ligi mixhut fuq il-kerrej (Artikolu 1561) anki b' applikazzjoni tal-principju

generali li jippresumi l-htija fid-debitur inadempjenti (Artikolu 1133);

(5) Il-Bord allura ma kienx guridikament korrett meta, filwaqt li rrikonoxxa li "zgur li l-post hu fi stat hazin", ippretenda, imbaghad, li r-rikorrenti setghu gabu provi ahjar. In bazi ghall-principji tad-dritt appena ri-affermati kien jinkombi fuq l-intimata li ggib prova li dak l-istess "stat hazin", ikkonstatat mill-Bord u rilevat fir-rapporti taz-zewg arkitetti, ma sehhx b' non-kuranza taghha ghax allontanat ruhha mill-fond. L-abbandun ta' fond, anke ghal motivi ta' sahha, ma kellux jissarraf imbaghad fid-deterjorament tal-fond. Dan ghaliex l-obbligu tal-harsien tieghu da parti tal-kerrej ma kellu jonqos qatt, anke ghal dik l-istess raguni specjali;

(6) Mill-assjem tal-provi, kif valorizzati mill-Qorti, ma jidherx li jista' ragonevolment jinghad illi f' dan il-kaz partikolari l-abbandun tal-fond ma gabx ukoll id-deterjorament tal-fond, gjaladarba l-intimata naqset mid-dover principali li tiehu kura kif jixraq tal-fond. In effetti, mill-verifika taz-zewg rapporti tal-periti rispettivi tal-kontendenti, oggettivament jirrizulta li d-danni huma materjali u mhux ta' mportanza zghira (**Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211**), tant li l-fond ingieb fi stat li ma baqax tajjeb ghall-abitazzjoni. Din kienet raguni sufficcjenti biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja (**Kollez. Vol. XXXII P I p 683**) u allura biex din il-Qorti tittermina l-kirja korrenti;

Fermi dawn l-osservazzjonijiet, huwa l-kaz li din il-Qorti tiddissenti ghal kollox mill-apprezzament u konkluzjoni tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tilqa' l-appell interpost u b' hekk tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Ghall-fini ta' l-izgumbrament ta' l-intimata mill-fond qed jigi prefiss terminu perentorju ta' tliet xhur mil-lum. L-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi ghandhom jitbatew mill-appellata.

< Sentenza Finali >

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