MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 69/2002/1

Tessie Desira

vs

Alfred Cassar

Il-Qorti,

Fis-27 ta' April, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Tessie Desira fejn tesponi b' rispett:

Illi l- esponenta hija propjetarja tal- fond 16, Triq Santa Cecilja, Zejtun, liema fond kienet tikrih lill- intimat;

Illi l- intimat abbanduna dan il- fond u mhux qed juzah kif stipulat fil- kuntratt ta' kera u cioe' bhala residenza tieghu;

Illi ghalhekk l- intimat biddel id- destinazzjoni tal- fond *de quo* billi mhux qed juzah skond il- kuntratt tal- kera;

Ghaldaqstant l-esponenta qed titlob umilment li dan il- Bord joghogbu, minhabba r-ragunijiet fuq premessi, jordna l- izgumbrament ta' l- intimat mill- fond 16, Triq Santa Cecilja, Zejtun fi zmien qasir u perentorju li dan il- Bord joghogbu jiffissa.

Ra r- risposta ta' Alfred Cassar fejn jesponi b' rispett:

Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi Alfred Cassar juza dan il- fond bhala l- unika residenza tieghu.

Illi fil- fatt huwa persuna li ghandu marda ta' natura mentali u jkun hemm zminijiet meta ma jkunx jista' joqghod wahdu allura jmur joqghod ghand huh u dan biex ma jaqfluhx fi sptar. Kif ikun tajjeb jergghu jibghatuh id- dar u jissorveljawh hutu stess fid- dar tieghu billi jorqdu mieghu.

Illi kieku kellha tittiehed din ir- residenza, Alfred Cassar ma jibqalux post fejn jabita u lanqas huwa assigurat illi jibqa' residenti l- isptar u allura jkollu jitpogga fil- lista saviex jitqieghed permanentement fi Sptar Monte Carmeli u dan biss meta jkollhom post ghalih.

Dawn il- fatti jistghu jigu korroborati mill- Out Patients Clinic (Mental) ta' St. Luke's Hospital

Ghalhekk it- talbiet ghandhom jigu respinti.

Sema ix- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tas- 16 ta' Frar 2005.

Ra li l- partijiet qablu li jigi ppreznetat affidavit minn Dr. George Vella dwar l- istat ta' sahha ta' l- initmat.

Ikkonsidra,

1. Il-fond, dar kien mikri lill-omm u missier l-intimat li kien joqghod maghhom. Meta gew nieqsa il-kirja ghaddiet fuqu.

2. Ir- rikorrenti hija sid il- post li toqghod biswiet il- fond 'de quo'. "Allura naf sew il- movimenti ta' l-intimat. Intbaht li minn sentejn ilu l- hawn li ma kontx qeghda niltaqa' jew ninzerta lill- intimat diehel jew hiereg mid- dar. Fil- bidu ma tajtx hafna kaz izda wara bdejt nintebah li kien ghadda hafna zmien minghajr ma nilmhu". Bdiet tara lil huh aktar minnu diehel u hiereg biex jitma xi ghasafar u jitlaq billi l- post mhix daru. (affidavit a fol 29).

3. Din ix- xhieda hi konfermata minn membri tal- familja Desira (fol 30-33). Gew esebiti ritratti tad- dar.

4. Ir- rapprezentant tal- Korporazzjoni tas-Servizzi ta' L- Ilma u D- Dawl: Il- meter reader imur, l-intimat jiehu s- sussidju imma konsum ma hemmx. Mill-1997 konsum ma sarx imma l- meter reader dejjem dahal. (fol 35-36)

5. L- intimat daher il- Qorti imma ma xhedx. Mad- daqqa ta' ghajn jidher li jinsab f' certu stat. Xehdu hutu li jghidu li jinsab taht il- kura ta' psikjatra. Huh Nazzareno Cassar jiehu hsieb u meta mehtieg iwasslu l-Isptar San Luqa. Annuzjato Cassar fl- affidavit tieghu jghid:

"Hija joqghod f' dan il- post u ma ghandux post iehor fejn joqghod. Hwejjgu u affarjiet jinhaslu hemm u ghalkemm huti daqqa joqghodu huma mieghu jew daqqiet jigi ghandna bhala karita imma fl- ebda post ma ghandu dritt li joqghod ghax ihallas xi kera. Il- bictejn ghamara li halliet ommi u li jaf hu baqghu hemmekk fil- post u l- unika persuna li tuzahom huwa hija Alfred Cassar.
Hija twieled f' dak il- post u jaf l- ebda post iehor. Huwa dejjem hemm ghex u dak il- post biss jaf. Is- sahha ta' hija u mohhu ma jghieghluhx joqghod go sptar ghat- tul hlief

darba biss imma tant hu bniedem kwiet li ma kienx hemm ghalfejn jinzamm l- isptar imma jrid joqghod taht kura regolari kemm tal- ahwa u kemm tat- tobba. Huwa jmru skond l- appuntamenti li jkollu l- isptar". (fol 38)

6. Hadd mill- ahwa ma jista' jiehdu ghandu ghal kollox izda Nazzareno Cassar li huw armel gieli jorqod mieghu. (fol 39), Emmanuel Cassar gieli jorqod mieghu ukoll u jiehu xi ghasafar. (fol 40)

7. It- tabib Dottor George Vella ifisser li l- intimat ghandu "Grad ta' dipendenza mentali, li liha mieghu sa twelidu. Minkejja dan huwa ghandu certu grad ta' indipendenza mhux hazin. Huwa jinhasel wahdu, jilbes wahdu, johrog wahdu…" (Dok GV)

8. Il- familji ghamlu zmien hbieb tant li Cassar taw bicca mill- fond lill- Desira izda dawn ta' l- ahhar flok tawha ghall- abitazzjoni ghamlu hanut ta' mastrudaxxa. Kien hemm xi kwistjoni dwar tieqa. Iz- ziju tar- rikorrenti ried il- post ghalieh u offra hames mitt lira (Lm 500) "baxx baxx" lil Emmanuel Cassar. B' xi mod dak iz- zmien il- fond 'de quo' kien f' idejn Farrugia.

9. Bhala linja generali jinghad li "huma ultra manifest illi meta l- fond ikun battal ghal zmien twil, meta jkun gie 'abbandunat', meta fih mhumiex qeghdin jghixu nies, meta m' huwiex 'ir- residenza' ta' xi hadd ma jistax ikun hemm dubju li l- finalita' kuntrattwali mhix qed tigi rispettata, mhiex qed tintlahaq ghaliex hadd ma qed jabitha fih. Ikun aktar minn 'ironiku' li ligi specjali mahluqa biex, fin- nuqqas ta' djar, fl- istat, kif kien il- kaz meta nholqot, jigu prottetti l- lokazzjonijiet, specjalment residenzjali, ma tilliberax dar li propju mhiex tintuza bhala dar ta' abitazzjoni u qed tithalla vojta – propju bhallikieku kien jaghmel sid kapriccjuz meta kien hemm bzonn specjali imponenti li kull dar tintuza jekk jista' jkun ghall- abitazzjoni." ('Camilleri et vs Grima et, App. Civ. 16/1/95).

10. "Fuq l- istregwa tal- invokazzjoni tal- Laurent ("Principii di Diritto Civile", Vol 25, para 26). Non si usa della casa seconda la sua destinazzione, non

usandone, dan il- principju japplika sew ghall- fondi kummercjali kemm ghad- djar ta' abitazzjoni, kif hekk manifest mid- decizjoni tal- Qorti ta' l- Appell tat- 28 ta' Mejju 1979 fil- kawza fl- ismijiet 'Tabib Dr. Louis Camilleri vs Valerio Valente et'. Dan b' adezzjoni ta' dak provdut fl- art 9 tal- Kap. 69 li jipprovdi specicikatament bhala raguni ghar- ripreza tal- fond fiz- zmien tar- rilokazzjoni l- fatt li l- inkwilin ikun ibiddel id- destinazzjoni tal- fond mikri minghajr il- kunsens espress tas- sid." ('Blackman vs Cuschieri et, App. Mill- Bord, 16/12/2002)

11. Izda minn naha l-ohra "kif inhu risaput, jigri ta' spiss, specjalment fost nies ta' eta' avvanzata li jkunu jghixu wahedhom, li dawna jmorru, ghar-ragunijiet ta' sahha jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, izda dejjem ikomplu jzommu darhom sabiex jekk jiddejqu jew jekk fiequ, ikunu jistghu jirritornaw fiha. Il- fatt li dawn in- nies jghixu ghal zmien twil gewwa dar jew istitut ma jfissirx li ghalhekk ghandhom 'alternative accomodation' f' dak l-isptar jew istitut u li kwindi is-sid ikun jista' jiehu lura r-residenza mikrija..." (App. Civ. 'Bonnici vs Livori' 30/11/1983)

12. B' mod izjed qawwi fuq l- istess hsieb is- sentenza in re 'Cachia et vs Zammit Mc Keon noe' (App. mill- Bord, 23/4/1998):

"L-appellanti m'ghamlet ebda att volontarju biex timmanifesta xi intenzjoni biex tabbanduna darha. Il- fatt li liha s- snin rikoverata l- isptar la jfisser li allura dana jista' jitqies bhala stat ta' fatt permanenti u lanqas il- fatt l- iehor li l- inkwilina appellanti trid kura assistenza kontinwa m' ghandu jfisser li hija bilfors trid tibqa' gewwa l- isptar…. Ghalkemm bhala stat ta' fatt jirrizulta tassew li l- fond mikri ilu zmien twil ma jigi abitat mill- appellatni, fl- istess waqt ma rrizultax li hawn si tratta 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 distakata ghal kollox minnha."

13. Riferenza ohra: ‘Felice vs Cini’ (App. Mill- Bord, 28/06/2001)

“Hija hawn relevanti l- gurisprudenza tista’ tghid pacifika in materja li tistabilixxi l- principju li meta persuna anzjana tmur tghix ma’ wliedha jkollha gustifikazzjoni li ma tibqax fizikament tabita jew tuza l- fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta’ usu seta jammonta ghal tibdil ta’ destinazzjoni propju ghaliex ma setax jigi eskluz illi l- inkwilin isib ruhu f’ cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil- fond li fuqu kellu titolu ta’ inkwilinat ghax ma jkunx ghadu possibbli ghalih li jibqa’ joqghod jew mal- familjari jew f’ residenza ta’ anzjani jew band’ ohra.”

(ara wkoll ‘Ritchie vs Vassallo’, App. Mill- Bord, 14/06/1996; Vol XL–1–1; Vol XL–1–418; Vol XXXVI–1–113)

14. Fil- kaz in ezami, imhabba sahhtu, l- intimat ikollu jghaddi hin twil ghand hutu li jiehdu hsiebu kif ukoll li jmorru jorqdu mieghu meta jistghu u johduh l- isptar. Mhux bniedem li jibqa’ l- hin kollu wahdu ghalekemm hu attiv u jista’ jmur minn post ghall- iehor. Bhal fil- kazi fuq imsemmija ma jistax jinghad li abbanduna l- fond jew li l- fond mhux ir- residenza tieghu. Fl- istess fond ghandu l- ghamara mehtiega kif ukoll hwejgu. Alla hares li min ikun marid u jsib ghajnuna barra mid- dar, jibda jitkecca mill- ghamara tieghu qisu kiser xi ftehim.

Ghal dawn ir- ragunijiet it- talba tar- rikorrenti qed tigi michuda bl- ispejjez kontriha.”

Minn din is-sentenza appellat ir-rikorrenti. Il-kwestjoni kif impustata minnha hi jekk il-Bord ghamelx gudizzju sew tal-fatti. Hi targumenta illi gjaladarba l-kundizzjoni tal-mard ta’ l-appellat hi wahda irriversibbli, u gjaladarba wkoll dan ma pprovax li s-sitwazzjoni tieghu hi wahda temporanja, kellu jkun car illi huwa ma kienx ser jirritorna lura fil-fond lokat;

Jibda biex jigi osservat in linea ta' principju generali illi kull kuntratt hu fonti ta' drittijiet u obbligazzjonijiet. Hekk f' kuntratt ta' lokazzjoni ta' fond immobiljari, sid il-fond ghand dritt ghar-ricezzjoni tal-kera bhala korrispettiv ghall-konsenja in godiment tal-haga. Daqstant iehor pero` ghandu dawk l-obbligi li jippreciza l-Artikolu 1539 tal-Kodici Civili. Similment, f' dan ir-rapport kontrattwali l-konduttur ghandu mhux biss id-dritt tat-tgawdija tal-fond bla tfixkil imma wkoll l-obbligu li jinqeda sew bil-haga lilu mikrija fit-termini ta' l-Artikolu 1554 Kodici Civili;

L-inosservanza ta' l-obbligi tittraxxendi fi vjolazzjoni tal-kuntratt u dan iwassal ghal certi konsegwenzi. Fejn din l-inosservanza ssir mill-kerrej dan jintitola lil-lokatur li jiehu dik l-azzjoni li jidhirlu opportuna. *Inter alia*, dik prospettata mil-ligi specjali (Kapitolu 69) ghall-kaz fejn il-kerrej "ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uza l-fond xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b' kiri" [Artikolu 9 (a)]. Dan japplika ghal kull xorta ta' fond, indipendentement min-natura u d-destinazzjoni tieghu;

Hekk in linea ta' principju meta fond ma jkunx qed jintuza ghall-ghan li ghalih inkera, bhal fil-kaz fejn dan jithalla maghluq u abbandunat, ikun hemm ksur ta' l-obbligazzjoni tal-kiri mill-inkwilin. Il-kazistika gurisprudenzjali fuq il-punt hi kospikwa, ispirata minn kriterji kwazi dejjem pacifici u konducenti ghall-affermazzjoni tal-kumment dottrinali tal-**Laurent** ("Principii di Diritto Civile", Vol. XXV para. 26) li jghid: "*Non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone*". Ara **Kollez Vol. XXXIV P I p 164** u **Vol. XLII P I p 331**. Ir-raguni wara din l-osservazzjoni tidher li hi wahda pjuttost ovvja. Hu mistenni li l-uzu tal-fond skond id-destinazzjoni tieghu, hekk iffissat fil-genesi tar-rapport, jibqa' jipperdura ghaz-zmien kollu tal-kirja. Xort' ohra jkun hemm il-ksur mqieghed ghab-bazi tal-principju suddett;

Evidentement, kif anke osservat minn ezami ta' skorta ta' decizjonijiet fuq is-suggett, il-precitat principju ma huwiex wiehed assolut u ma joperax awtomatikament. Hekk

jinsab ferm assodat illi tali principju ma japplikax meta jkun hemm gusitifikazzjoni xierqa u raguni serja fic-cirkustanzi partikolari tal-kaz ezaminat. **Kollez. Vol. XL P I p 140**; "**Michele Gauci -vs- Angelo Agius**", Appell, 25 ta' Frar 1977;

Il-pronunzjament tal-Bord korrettament issottolineja dik li hi meqjusa bhala l-gurisprudenza kostanti in materja. Fl-ewwel lok l-ezistenza ta' cirkustanzi specjali fil-kaz ta' persuni li jkunu jghixu wahidhom li, ghal ragunijiet ta' sahha, jghixu f' istitut ta' rikoveru jew ma' membri tal-familja u jzommu ghal din l-istess raguni l-fond mikri maghluq. Sekondarjament, u b' korollarju ghal dan, l-affermazzjoni illi f' dawn ic-cirkustanzi mhux meqjus li l-kerrej ikun b' mod permanenti abbanduna l-post fejn jirrisjedi. Ara "**Mary Abela *nomine* -vs- Joseph Camilleri**", Appell Inferjuri, 22 ta' April 1986;

L-enuncjazzjoni generika tal-principju certament ma toffri ebda diffikolta`. Naturalment l-applikazzjoni tieghu hu dipendenti fuq l-evalwazzjoni tal-fattispeci tal-kaz singolari. L-appell devolut jippostula proprju aggravju fuq materja ta' apprezzament tal-fatti. Ir-ragonament ta' l-appellanti hu msejjes fuq is-sottomissjoni illi l-istat ta' sahha ta' l-appellat mhix tali li tista' tigi definita temporanja u, konsegwentement, fic-cirkustanzi mhux probabbli li l-intimat-kerrej ser jirritorna lura fil-fond li hu kien abbanduna ghal zmien apprezzabbli;

Bid-dovut rispett, wara li rriflettiet hafna fuq ir-ri-ezami taghha tal-fatti processwali attendibbli, din il-Qorti ma thossx li tista' taqbel ma' dan ir-ragonament. Il-fatti huma kjarament esposti fis-sentenza appellata u mhux il-kaz li dawn jergghu jigu replikati. Minnhom jirrizulta illi, ghalkemm hu skontat li l-appellat hu sofferenti minn marda mentali, eppure il-fond *de quo* hu l-uniku fond sikur disponibbli ghalih. Huwa veru li ghandu bzonn l-ghajnuna ghax "wahdu f' kollox ma jirnexxiex" (ara Affidavit ta' Nazzareno Cassar, fol. 39). B' danakollu, jinghad ukoll illi "hemm hafna affarijiet li jista' jaghmel wahdu" (ara

certifikat tat-Tabib George Vella a fol. 44 u d-dikjarazzjoni ta' dan ix-xhud a fol. 50). Din id-dikjarazzjoni ma giet b' ebda mod newtralizzata, anke ghaliex dan ix-xhud ma giex kontro-ezaminat. Hekk ukoll mill-atti ma jirrizultax li giet oppunjata kif imiss l-istqarrija ta' Annunziato Cassar (fol. 38) u ta' Emanuel Cassar (fol. 40), hut l-intimat, illi kull tant zmien l-appellat jirritorna fil-fond u xi hadd mill-ahwa jorqod mieghu biex jassistuh fil-bzonnijiet tieghu, kif hekk kienu ppromettew lil omm qabel ma mietet;

Kif saput, fejn hekk dehrilha li kien il-kaz, din il-Qorti ma qaghdetx lura milli tissenjala l-limiti tal-predett principju, u fejn okkorrielha, fil-kaz partikolari, applikat is-sanzjoni tal-ligi u ordnat l-izgumbrament tal-kerrej, meta hasset li kien evidenti illi, aktar milli minn motivi ta' sahha, il-fond kien qed jinzamm maghluq kapriccjozament. Ara a propozitu s-sentenza recensjuri tal-Qorti kif presjeduta tal-20 ta' April 2005 fil-kawza fl-ismijiet "**Michael Fenech *et* -vs- Michelina Spagnol**". Il-fattispeci tal-kaz prezenti huma differenti. Ibda biex mill-fatti akkwiziti jirrizulta li *qua* debitur ta' l-obbligazzjoni l-intimat jaghmel, anke jekk f' intervalli, uzu mill-fond meta dan ikun ghalih possibbli. Huwa veru li, ipotetikament, l-istat tas-sahha mentali tieghu tihder definittiva, eppura dan l-istess impediment, minn valutazzjoni tal-fatti, mhux tali li jimpedih milli jadempixxi l-obbligu li jaghmel uzu mill-fond fejn twieled, trabba u ghad ghandu hwejgu. Fi kwestjonijiet ta' din in-natura mhux dejjem possibbli li tistabilixxi *ex ante* jekk l-impediment huwiex destinat li jipperdura. Affrontati c-cirkustanzi, il-gudizzju jrid jigi stabbilit fuq dawk l-elementi ta' fatt accertati u ezistenti fil-mument tal-lite u fil-konkret. F' dan il-kaz l-impediment *ut sic*, anke jekk jitqies ta' natura durevoli, ma jistax jinghad li gab dik l-inadempjenza fl-intimat ta' l-obbligu kuntrattwali tieghu preskritti mil-ligi. Fil-kwadru shih tac-cirkustanzi, din il-Qorti ssib li l-aspetti fattwali tal-kaz u dawk legali tal-principju gew korrettement valjati mill-Bord u mhux il-kaz li titbieghed minnhom.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell lilha sottomess u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez jitbatew mir-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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