MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 41/2002/1

**Carmen Ellul**

**vs**

**Giuseppa Bugeja**

**Il-Qorti,**

Fl-14 ta' Ottubru 2004, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmen Ellul li tesponi illi hija tikri l-fond ufficjalment immarkat bin-numru 2 (tnejn) fi Triq San Mattew, Qrendi, lil intimate bil-kera ta Lm12 (tnax il-lira Maltija) fis-sena pagabbli bil-quddiem, kull sitt xhur, u l-ahhar skadenza fis-16 ta' Settembru 2001.

Illi l-intimata ghandha propjeta ohra a disposizzjoni taghha fejn tabita b’dan illi hija qatt ma tkun fil-fond mikri lilha u ghalhekk il-fond ma ghadux jintuza ghall-iskop li ghalih gie koncess b’kera.

Illi n oltre r-rikorrenti ghandha bzonn l-istess fond sabiex jibda jintuza ghal skop ta residenza minn binha.

Illi ghaldaqstant l-esponent titlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu illi ghar-ragunijiet premessi tawtorizza illi tirriprendi l-fond hawn fuq indikat u dan f’perjodu qasir u perentorju li dan il-Bord jghogbu jistabbilixxi.

Il-Bord ra wkoll ir-risposta ta Guzeppa Bugeja li tesponi bir-rispett illi l-fond illi hija tikri minghand ir-rikorrenti Carmen Ellul Cioe nru 2, Triq San Mattew Qrendi, huwa l-uniku fond ta abitazzjoni taghha u ta ohtha Angela.

Illi l-esponenti u ohtha Angela jghixu regolarment fil-fond fuq imsemmi, nru 2, Triq San Mattew il-Qrendi u ghaldaqstant qieghda tuza l-fond lilha mikri ghall-iskop li ghalih krietu.

Illi hi giet innotifikata bir-rikors odjern fil-proprjeta ta huha Ronnie Bugeja f’nru 3 Triq il-Mosta, H’Attard.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-28 ta Gunju 2004

Ikkonsidra

(1) ir-rikorrenti kriet il-fond lill-intimata ftit aktar min erbghin (40) sena ilu. L-intimata llum ghandha madwar disgha u sittin sena.

(2) Skond ir-rikorrenti fil-fond ma l-intimata kienu joqghodu zewg hutha ohra. Dawn marru H’Attard. Ghal habta ta l-1997 ir-rikorrenti ma haditx aktar kera ghax l-intimata ma kellhiex htiega tal-post u r-rikorrenti rieditu ghal bintha. Qabel l-1997 l-intimata bdiet tghix regolarment fil-fond. Min dak iz-zmien lill-intimata ma ratha qatt. Il-fond qieghed fi stat hazin. Gieli l-intimata giet ghal posta. Izda din tingabar fuq l-ghatba ghax il-kaxxa timtela. Qabel l-1997, l-intimata u hutha kienu jmorru u jigu lura minn H’Attard. Giuseppe Ellul jikkonferma x-xhieda ta martu r-rikorrenti u pprezenta ritratti li juru partijiet mill-fond ‘de quo’.

(3) Skond David Buttigieg, tal-Maltacom it-telephone fil-fond tnehha fit-2 ta Settembru 1997 u kien installat fit-2 ta Dicembru 1980. Dan it-telephone kien fuq Reno Bugeja, tnehha fuq talba tieghu u ghandu jaghti lil Maltacom li hadet passi kontrih.

(4) Il-meter reader skond id-dokumenti prezentati indika li “dan il-post ma jintuzax …….ikkonfermah f’April 2002, u kien hemm hafna drabi wkoll fejn ma nqarax, ma kellhux il-possibilita li jaqra l-meters tad-dawl u ta l-ilma”. Il-meter tbiddel fit-30 ta Gunju 1999 (fol 52) u fit-8 ta April 2002 ma kienx qed jintuza (ibid). Il-kontijiet thallsu.

(5) Ghall intimata dehru hutha, l-imsemmi Reno Bugeja li jghid li ohtu ilha marida s-snin u issa marret lura. Bhalissa ohtu “qed toqghod daqsxejn mieghi” f’H’Attard fejn giet notifikata bir-rikors (ara risposta). Ohtu timxi u gieli jwassluha hu jew ohtha. Fejn ma jghidx. Jghid li ohtu toqghod kontinwament il-Qrendi “jien xi kultant tigi ghandi ukoll (fol 64). Dan qabel tlett (3) xhur ma xehed (seduta 28/4/03). Id-dar ta H’Attard hija tieghu.

(6) Gew prezentati zewg certifikati wiehed ta bin ir-rikorrenti u l-iehor ta l-intimata. Il-Bord jidhirlu li certifikati medici ghandhom jigu mahlufa mit-tobba li jaghmluhom li jkunu hemm jistghu iwiegbu dwarhom. Dan qed jinghad minghajr ebda nuqqas ta rispett lejn hadd

imma biex min jaghti l-haqq ikun jista jaqdi dmiru sewwa f'kazi pjetuzi.

(7) Jidher li l-intimata m'hiex fi stat ta sahha tajjeb. Flimkien ma ohtha qed tghix ma huha f'H'Attard. Jista jkun li drabi kienet tmur sad-dar imma l-qaghda taghha hzienet. Ir-rikorrenti stess tghid ghal zminijiet ohra "dejjem qisha ma nafx kif inhi' (fol 14). Ghalkemm biex jinghad kollox il-frazi tista ftisser ukoll li l-partijiet ma jaqblux.

(8) Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza in re 'Falzon et vs Agius et' moghtija minnha u kkonfermata fl-Appell fil-11 ta Frar 2004. L-Onorabbli Qorti ta l-Appell fissret: "jigi rilevat l-ewwelnett illi fl-interpretazzjoni li fiz-zmienijiet differenti inghatat mill-Qorti taghna bill-fatti konsimili ghal dawk in ezami gie annunzjat il-principju illi meta persuna anzjana , inkwilina ta fond, issib ruhha f'sitwazzjoni minhabba ragunijiet impellanti ta' sahha, li ma tkunx abitwament tirrisjedi fil-fond mikri u jkollha tirrikovera ruhha f'istitut, dar ghall-anzjani jew ghand familjari, dan il-fatt ma jikkostitwix 'non uso' fit-termini stretti tal-ligi u lanqas jammonta ghall-abbandun (ara fost l-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-sentenzi ta dan il-principju hi dik li f'kazijiet bhal dawn ma setghux jigi eskluz li l-kerrej ikompli jzomm id-dar lokata sabiex jekk jiddejjaq jew ifieq huwa jkun jista jirritorna fiha. Ara ("Mary Abela noe vs Joseph Camilleri", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta April 1996 u "Lino Bonnici vs Michelina Livori", Appell Civili, 30 ta Novembru 1983). Opportunatament, min 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 ilu li abbandunah permanentement dan ilun ifisser li l-kerrej qed "juza l-post xort'ohra mill 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-

fattizzi tal-kaz partikolari jekk ghandux jigi sostnut il-principju l-wiehed jew l-iehor.  Ma jistax ikun dubitat illi l-piz tal-prova in suffragju tal-premessa dedotta fir-rikors 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 presuasiva u minghajr ombra ta dubbju.  Dan anke ghaliex kif drabi ohra repetutament imtenni, f'kaz ta dubbju fl-interpretazzjoni tal-fatti dan id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej.  Dan in basi ghall-konsiderazzjoni ukoll illi l-iskop tal ligi mhux  dak li tivvantaggia lis-sid b'mod li jkun jista jipprofitta ruhu min kwalumkwe ciskostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu moghtija (Koll Vol XXXI - I – II0, Vol XXXVI – I – I68)"

(9) Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza in re "Cachia et vs Zammit Mc Keon", Appell mill-Bord, 23/4/1998.

(10) F'dan il-kaz kienet ir-rikorrenti li ma accettatx il- kera.  L-intimata mhux b'sahhitha u qed tghix ma huha f'dar li hi tieghu.  Probabbli li hu Reno Bugeja li qed jiehu hsieb ta hutu u ta hwejjighom.  Id-dar jista jittiehed hsiebha ahjar.  Tnehhew certu facilitajiet imma l-ghamara ghada hemm.  Il-Bord ma jhossx li hemm in-non uso imfisser fuq.  Jekk huha ma jzommiex aktar x'jigri mill-intimata?  Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq in-non uso u li l-intimata ghandha dar ohra.

(11) Ir-rikorrenti issejjes it-talba taghha fuq il-kawzali ta bzonn ghal binha li jrid jiehu l-istat tieghu.  Dwar dan il-bzonn ma tressqu ebda  provi hlief li t-tifel, illum ta xi hamsa u tletin sena (35), joqghod ma missieru u ommu.  Ir-rikorrenti iddecidew li ghalqu l-provi meta dwar din il-kawzali ma kien imsemmi xejn.  Il-Bord jichad it-talba fuq il-bzonn.

Billi r-rikorrenti ma ppruvawx il-kawzali li fuqhom hnew it-talba ghal zgumbrament fir-rikors, il-Bord jichad l-istess talba.  Spejjez bla taxxa bejn il-partijiet."

Ir-rikorrenti appellat minn din is-sentenza bl-aggravju illi l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-fatti. Hi tikkontendi illi l-intimata volontarjament biddlet il-lok ta' residenza taghha u mhux ghax indotta minn ragunijiet ta' sahha, li, del resto, dwarha ma ngiebet ebda prova. Ghaldaqstant il-principju sostenut mill-Bord ma kellu ebda applikabilita` fil-kaz in ispecje. Barra minn dan hi rnexxielha tipprova r-rekwizit tal-bzonn tar-ripresa tal-fond ad uzu minn binha;

L-istanza tar-rikorrenti appellanti hi radikata fuq il-motiv li l-intimata, inkwilina taghha, biddlet id-destinazzjoni tal-fond lilha mikri billi ma baqghetx taghmel uzu minnu ghall-iskop mikri ta' l-abitazzjoni taghha. Il-Bord irritjena, bhala konkluzjoni ta' fatt, illi l-intimata kienet sofferenti f' sahhitha u qed tghix ma' huha f' dar li hi proprjeta` tieghu. Fuq l-istregwa tal-principju stabbilit f' gurisprudenza minnu citata, il-Bord ghalhekk ghadda biex cahad it-talba tar-rikorrenti in kwantu bazata fuq il-kawzali tan-non-uzu;

Ma jista' qatt ikun kontrovers, anke ghaliex dan hu konkordament assodat f' bosta decizjonijiet, illi meta fond ma jintuzax ghal zmien twil dan ma jkunx qed jigi wzat ghad-destinazzjoni tieghu. Pacifikament, kemm ghandu jkun twil dan iz-zmien jiddependi mic-cirkustanzi partikulari ta' kull kaz. (Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 303** u **Vol. XXXVI P I p 141**). Hi ghalhekk gurisprudenza illi n-non-uzu ghal zmien twil hu parifikat ghal tibdil fid-destinazzjoni (**Kollez. Vol. XLV P I p 196**). Tali stat ta' fatt, una volta accertat, jaghti lok ghar-ripresa tal-pussess mis-sid. Dan kif kontemplat fil-parti rilevanti ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 ghall-kaz fejn il-kerrej "ikun uza l-fond xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b' kiri";

Irid jinghad pero` illi l-principju tal-ligi appena rilevat ma huwiex wiehed assolut u ma joperax awtomatikament jekk jinstab li tezisti gustifikazzjoni xierqa u serja l-ghala l-

kerrej ma jkunx, f' dati cirkustanzi, baqa' jaghmel uzu mill-fond destinat ghall-abitazzjoni tieghu;

Hekk il-gurisprudenza taghna f' numru ta' sentenzi tohloq il-prezunzjoni illi l-kerrej li jkun mar joqghod band' ohra ghal ragunijiet ta' sahha, anke jekk ghal zmien twil, ma jistax jigi ritenut li jkun abbanduna l-kera tad-dar minnu goduta, jew li jkun tilef id-dritt li jista' jzommha b' kera biex jerga' jirritorna fiha ghal meta jfiq jew jiddejjaq fil-post l-iehor. Ara, b' ezemplari, "**Mary Abela *nomine* -vs- Joseph Camilleri**", Appell, sede Inferjuri, 22 ta' April 1986;

Din il-Qorti, kif presjeduta, minn dejjem harset u segwit dan l-ahhar principju ta' gustizzja mtenni f' bosta decizjonijiet taghha f' kazijiet konsimili sorti quddiemha. B' danakollu ma naqsetx milli tippuntwalizza wkoll illi l-principju kellu jinzamm fil-limiti gusti u rizervat ghall-kazijiet verament genwini billi hadd ma jista' jippretendi li jista' mpunement jabbuza minnu;

Stabbiliti s-suddetti principji tad-dritt, il-fatti saljenti akkwiziti mill-process jistghu jigu hekk riprodotti:-

(1) Ir-rikorrenti, sostnuta minn zewgha, tghid li l-fond mikri kien ilu hames snin mitluq u mhux abitat mill-intimata. Hi tibbaza dan l-assunt taghha fil-fatt li ma baqghetx taraha bhal qabel ghand tal-*grocer* u ma baqghetx tara hwejjeg minxurin. Tghid ukoll li gieli osservat il-posta fuq l-ghatba tal-bieb;

(2) Biex tissostanzja din id-dikjarazzjoni taghha r-rikorrenti pproduciet lir-rapprezentanti tal-Maltacom u tal-Korporazzjoni ta' l-Ilma. Mix-xhieda taghhom irrizulta li s-servizz tat-*telephone* installat fil-fond lokat gie sospiz fl-1997 u li meta kien imur l-*meter reader* f' okkazjonijiet diversi l-fond kien isibu dejjem maghluq u ma jiftahlu hadd;

(3) L-intimata ma xehdetx fil-proceduri pero` hi tiddefendi ruhha bid-deposizzjoni ta' huha Reno Bugeja (fol. 58) u bl-esebizzjoni ta' certifikat mediku (fol. 65). Minnhom jirrizulta li l-intimata kienet tbati minn "*rheumatic heart disease*" u kienet ghalhekk, fi kliem l-imsemmi xhud, "qed toqghod daqsxejn mieghi" fil-post ta' H' Attard. Huwa jghid li kienet ilha toqghod mieghu ghal dawn l-ahhar tliet xhur billi qabel kienet tirrisjedi l-Qrendi. Jiddikjara wkoll illi l-ghamara u l-oggetti l-ohra ta' l-intimata baqghu fid-dar tal-Qrendi;

Qabel konsiderazzjoni ta' dawn il-fatti jokkorri li ssir din il-precizazzjoni. Skond ir-regola tradizzjonali jinkombi fuq ir-rikorrenti l-prova tal-fatt ta' abbandun. Din ir-regola ghandha fondament fl-espressjoni maghrufa "*onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat".* Naturalment jista' jigri illi meta r-rikorrenti tkun stabbilit bi prova cara l-ezistenza tal-fatt allegat, l-oneru tal-provi jghaddi fuq l-intimata biex din issostni l-eccezzjoni taghha tar-raguni ta' l-abbandun migjuba biex tikkontrasta l-pretiza tar-rikorrenti ("*reus in excipiendo fit actor"*);

Din il-Qorti hi sodisfatta li f' dan il-kaz ir-rikorrenti appellanti pprovat adegwatament il-premessa ta' l-azzjoni taghha bazata fuq in-non-uzu, pero`, bil-kontra tad-deduzzjonijiet maghmula mill-Bord, mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward tad-difiza propunjata mill-intimata. Biex tissostanzja din il-konkluzjoni taghha l-Qorti qed taghmel dawn ir-riflessjonijiet:-

1. Jirrizulta bhala stat ta' fatt li l-intimata ma kienetx tghix wehidha fil-fond mikri. Maghha kellha lil ohtha li apparentement ma tbatix minn mard u, kif jinghad mix-xhud Reno Bugeja, ghandha karozza taghha wkoll. Minn dan hu dezumibbli li l-intimata kellha min jindukraha u jiehu hsiebha ghal dawk li huma l-htigijiet kollha taghha;

2. Ic-certifikat mediku esebit, allavolja mhux ikkonfermat mit-tabib li emettih, u ghalhekk strettament ma jiswa xejn (ara "**Francesca Saveria Schembri *et* -vs-**

**Joseph Azzopardi**", Appell Civili, 31 ta' Ottubru 1988), filwaqt li jispecifika l-istat ta' sahha ta' l-intimata, bl-ebda mod ma jissuggerixxi illi ghall-iskop ta' konvalexxenza jew ghas-sahha taghha hi kien jehtiegilha wkoll tibdil ta' ambjent jew li s-sistemazzjoni taghha fid-dar tal-Qrendi kien ta' dannu ghall-sahhitha. *Multo magis*, imbaghad, meta, kif inghad, hi kellha min jiehu hsiebha;

3. Anke jekk talvolta jista' jinghad illi r-rimozzjoni tas-servizz tat-*telephone* mhix *per se* prova ta' l-abbandun, b' danakollu din l-istess prova, f' dawn ic-cirkustanzi, tista' tkun korroborativa tal-fatt illi l-intimata kienet telqet mill-fond zmien ferm qabel it-tliet xhur mistqarr mix-xhud Reno Bugeja;

4. Kontra l-affermazzjoni tal-Bord, din il-Qorti mhix konvinta li Reno Bugeja qed jiehu hsieb ta' hutu u ta' hwejjighom, u mhux vice-versa;

5. Fi kliem iehor din il-Qorti ma tirravvizax f' dan il-kaz partikulari illi l-intimata, nonostante l-fatt taz-zamma ta' ghamara u oggetti ohra, baqghet verosimilment izzom l-fond mikri bhala r-residenza taghha bil-hsieb li xi darba tirritorna fih. Jista' jinghad fil-fatt illi l-Qorti ghandha tabilhaqq dubji serji, mhux minn natura tal-mard taghha *ut sic*, izda dwar kemm l-initmata verament ma baqghetx toqghod fil-fond minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha.

Huwa l-kaz allura, mill-konsiderandi esposti, illi din il-Qorti tallontana ruhha mir-ragonament u konkluzjoni tal-Bord. Stante il-konkluzjoni superjorment raggunta ghar-rigward tal-kawzali tan-non-uzu, ovvjament mhemmx ghalfejn tigi investita l-kwestjoni l-ohra tal-bzonn, anke jekk, sommarjament konsiderata, jista' jinghad dwarha li ma gietx sew, u kif jixraq, ipprovata.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tilqa' l-appell interpost u b' hekk tirrevoka s-sentenza tal-Bord. Konsegwentement tilqa' t-talba tar-rikorrenti appellanti fuq il-kawzali tan-non-uzu u b' hekk tipprefiggi lill-intimata

erba' xhur zmien ghal fini ta' l-izgumbrament taghha mill-fond numru 2, Triq San Mattew, il-Qrendi.  Fic-cirkostanzi specjali ta' dan il-kaz l-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

**< Sentenza Finali >**

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