MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Frar, 2006

Appell Civili Numru. 1/2002/1

Alfred Sant Fournier
u b' digriet tad-19 ta' Mejju 2003 stante il-mewt ta' Alfred Sant Fournier il-gudizju gie trasfuz f' isem Steven Sant Fournier

vs

John Mallia
u b' digriet tat-3 ta' Settembru 2003 gie mahtur Dottor Joseph Brincat biex jirrapprezenta lill-inkwilin u fl-20 ta' Novembru 2003 assuma l-atti Joseph Mallia

Il-Qorti,

Fit-13 ta' Gunju, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r- rikors ta’ Alfred Sant Fournier fejn jesponi b’ rispett:

Illi l- intimat jikri minghand l- esponent il- fond numru 1, Aragon Lane, Mdina, versu l- kera ta’ tnax il- lira fis- sena (Lm12) pagabbli kull sitt xhur bil- quddiem l- ahhar skadenza ghalqet fl- ewwel ta’ Lulju 2001;

1. Peress illi l- intimat bieddel id- destinazzjoni tal- imsemmi fond hawn mikri stante li ma ghadux jintuza ghall- iskop li ghalih kien gie mikri originarjament cioe bhala residenza ordinarja tal- inkwilin;

2. Peress illi fl- istess fond gew kawzati diversi hsarat sostanzjali per konsegwenza ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni ordinarja da parti ta’ l- intimat;

3. Peress inolter l- intimat ghadda parti mill- imsemmi fond lil terzi minghajr il- kunsens tar- rikorrent.

Ghaldaqstant, l- esponent jitlob bir- rispett illi dan il- Bord joghgbu, ghal wahda jew aktar mir- ragunijiet premessi, jordna lill- intimat jizgombra l- barra mill- fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju fissat minn dan l- istess Bord u konsegwentement fl- istess zmien jawtorizza lir- rikorrent jirrprendi l- pusses liberu u vakanti tal- fond de quo.

Ra r- risposta ta’ Joseph Mallia bin John Mallia fejn jesponi b’ rispett:

1. Illi John Mallia ilu mejjet madwar sitt snin u ghalhekk certament ma ghadux residenti fil- post. Huwa Joseph Mallia li joqghod f’ dan il- post mit- twelid tieghu u ghalhekk mis- sena 1949.

2. Illi mhux minnu li gew kawzati danni fil- post.

3. Illi mhux minnu li John Malli jew xi hadd ghadda parti mill- imsemmi fond lil terzi minghajr il- kunsens tar- rikorrent.

Sema ix- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Sema t- trattazjoni ta’ l- avukati.

Ra l- verbal tas- 6 ta’ April 2005.

Ikkonsidra,

1. Il- kerrej tal- post illum hu Joseph Mallia li twieled fl- 1949. Nannietu kienu joqghodu fil- post u warajhom ommu u missieru fejn rabbew familja ta’ erba’ wliet li wiehed minnhom hu Joseph Mallia. Missier Joseph Mallia miet fit- 18 ta’ Frar 1996 u Joseph Mallia baqa’ fid- dar ma’ ommu u wiehed minn hutu, Karmenu Mallia. Mietet l- omm, izzewweg huh u l- intimat baqa’ wahdu fil- post. Fl- 1997, wara tletin sena xoghol, l- intimat kellu jitlaq mill- Imdina Glass imhabba mard serju. Minhabba dizabbilta’ taghtih ghajnuna taht l- iskema tal- gvern, certa Marlene Borg mir- Rabat kif qabel kienu jinghataw ghajnuna hu u ommu.

2. L- ewwel kawzali tar- rikorrenti hi non uso tal- fond bhala residenza, non uso li bhala effetti dejjem gie msejjah bdil ta’ destinazzjoni skond it- taghlim tal- Laurent ‘si cambia l’ uso delle cose non usandone’. “Hu ormai pacifiku fid- dottrina u fil- gurisprudenza li min ma jaghmilx uzu minn fond mikri ghandu, ma jkunx qed juzah skond id- destinazzjoni tieghu u dan in- non uso jammonta ghall- kambjament fid- destinazzjoni.” (“Fenech vs Borg et”, App. 10/1/2003)

3. Ir- rikorrent Steven Sant Fournier u huh Sean marru fil- fond darba biss flimkien mal- periti tal- Bord u waslu ghall- konkluzzjoni li l- fond mhux abitat imhabba n- nuqqas ta’ affarjiet li deherilhom li kellhom ikunu fil- fond, Francesco Apap Bologna li joqghod qrib il- fond jghid li ma jafx min joqghod fih u “ma nafx jekk fil- fatt xi hadd hemm jghix regolari”. Kiemm ilu joqghod hemm “kont nara xi persuni jersqu lejn din id- dar… minn zmien ghal zmien b’ mod sporadiku.” (fol 29). L- intimat jghid li joqghod fil- post, izommu bl- ghajnuna ta’ haddiehor fi stat ta’

manutenzjoni tajba u jinghata l- ghajnuna kif fuq inghad. Quddiem il- provi mressqa bl- ebda mod ma jirrizulta li l- intimat abbanduna l- fond li hu l- uniku post fejn jghammar. Ghalhekk it- talba tar- rikorrenti mibnija fuq in- non uso qed tigi michuda.

4. It- tieni kawzali tar- rikorrent hi dwar “hsara sostanzjali” u “nuqqas ta’ manutenzjoni ordinarja”. Il- gurisprudenza tghallem li jekk il- kerrej “juza l- haga lilu lokata “in modo che posse derivare danno al locatore, sia deve di necessita’ conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno… (“Negte. Giovanni Azzopardi vs Negte.Vincenzo Cuschieri”, Qorti Civili, Prim Awla, 7 ta’ mejju 1925 – Vol XXVI – 2 – 102). Dannu dan li meta jirrizulta li jkun ta’ natura gravi u ngenti, u tali li jkun ir- responsabbli, jew li jikkomprometti s- sustanza jew il- konservazjoni tal- fond lokat jekk ma jigux milqugha mill- ewwel (V ol XLII – 2 – 880) jintitolaw lis- sid il- fond jagixxi biex, anke fil- kors tal- kirja, jikostringi lill- inkwilin li jkun ikkaguna d- dannu jezegwixxi l- obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir- rapport lokatizzju.” (Cassar et vs B + M Supplies Limited, App. 1/12/2004)

5. Fid- dar li skond ir- rapport tal- periti teknici hi wahda kbira ta’ certu pregju, “ma hemm l- ebda hsarat ta’ natura strutturali ta’ certa’ entita’, kif tirrikjedi l- ligi, fil- kumpless ta’ l- istess fond… (fol15). Mix- xhieda ma jirrizulta xejn. Ma jistax jinghad li b’ xi mod hemm l- icken prova ta’ ‘hsara sostanzjali’ u/jew “nuqqas ta’ manutenzjoni ordinarja”. Ghalhekk it- talba imfassla fuq it- tieni kawzali qed tigi michuda.

6. It- tielet u l- ahhar kawzali hi li l- kirja giet trasferita. Dwar din il- kawzali ma gie pruvat xejn. Fit- trattazjoni saret referenza ghan- notifiki. Dawn gew notifikati mill- ewwel imma tnizzel bi zball “innotifikajt lil John Mallia” Dan kien diga mejjet fl- 1996. L- ittri aktarx gew accettati mill- kerrej Joseph Mallia. Il- Bord ikollu jghid li allahares notifiki jsiru bhal din ghax jista’ jkun konsegwenzi serji. Ir- referenza li saret mill- abbli difensur ta’ l- intimat ghas- sentenza “Azzopardi et vs Rodenas” (P.A. per Philip Sciberras, 17/2/2003) hi irrelevanti ghal

dan il- kaz ghax kienet dwar dar mnehija mill- kontrol (Kap158). Il- Bord qed jichad it- talba fuq it- tielet kawzali li fuqha ma ngiebet l- ebda prova.

Ghalhekk il- Bord jichad it- talbiet tar- rikorrenti fuq il- kawzali kollha, bl- ispejjez kontrihom u jkollu jghid li dan ir- rikors sar biex sar, biex forsi jolqot xi haga."

Kif manifest mir-rikors promotur ir-rikorrenti jibbaza d-domanda tieghu ghar-ripreza tal-fond fuq tliet kawzalijiet, u cjoe, (i) in-non-uzu, (ii) il-hsarat, u (iii) it-trasferiment ta' parti mill-fond lil terzi. Bl-appell tieghu fil-kontestazzjoni tas-sentenza tal-Bord huwa jillimita ruhu b' aggravju fuq il-konsiderazzjoni li l-Bord ippresta lill-ewwel kawzali. Huwa jikkontendi li ressaq provi sufficjenti biex jissostanzja u jillegittima t-talba tieghu fondata fuq dik il-kawzali;

Minn kif koncepit dan l-aggravju huwa ferm logiku li l-appellanti qed jinvita lil din il-Qorti biex tiddisturba l-apprezzament li ghamel il-Bord. Huwa jillustra l-gravita` u l-estensjoni tan-non-uzu billi jgib 'il quddiem dawn il-fatti:

(1) Ix-xhieda ta' Steven Sant Fournier (fol. 42) u ta' Sean Sant Fournier (fol. 45) li rrilevaw dak li gie osservat minnhom waqt l-access mizmum mill-membri teknici tal-Bord;

(2) L-Affidavit ta' Fracesco Apap Bologna (fol. 29);

(3) Il-verifiki maghmula mill-membri teknici fir-rapport taghhom (fol. 14);

(4) Il-prova li huma jsejhulha "cirkostanzjali" li l-intimat wettaq xoghlijiet ta' manutenzjoni fil-mori tal-kawza;

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex taghmel il-kunsiderazzjonijiet taghha fuq is-sottomissjonijiet tal-appellant hawn fuq esposti, ma jidherx li jkun inopportun li jisru dawn ir-riflessjonijiet ta' dritt fuq il-materja:-

(1) Hi obbligazzjoni vera u proprja li l-kerrej ghandu jisserva bil-haga lilu lokata ghall-uzu determinat fil-ftehim. Irid jinghad pero` li fil-verita` fil-kuntratt ta' kiri ma jissusstix a kariku tal-kerrej obbligazzjoni specifika ta' uzu u ghalhekk strettament in-non uzu ma jikkostitwix inadempjenza kontrattwali. B' danakollu, il-kerrej ma jistax jastjeni ruhu mill-uzu tal-haga jekk l-uzu, kif gja nghad, ikun wiehed determinat u dak l-uzu jkun gie assunt bhala obbligatorju bejn il-partijiet, trattasi ta' kuntratt sinallagmatiku. L-Artikolu 1554 (a) jippreciza dan bil-kliem "ghall-uzu <u>miftiehem</u> fil-kuntratt" jew dak l-uzu prezunt mic-cirkostanzi. Fil-kaz in ezami huwa ovvju li l-uzu miftiehem hu dak ta' abitazzjoni. Huwa ghalhekk mistenni li l-kerrej jaghmel uzu mill-fond ghal dak l-iskop konkordat. Effettivament, tezisti raguni ohra importanti ghaliex inkwilin ma jistax jastjeni ruhu mill-uzu. Dan fil-kaz meta dak l-uzu jikkostitwixxi l-mezz ta' konservazzjoni tal-fond u n-nuqqas ta' uzu tieghu jidderivi dannu lill-interessi tas-sid minhabba t-telqa u nuqqas ta' manutenzjoni (Ara "**Zammit Lupi -vs- La Rosa de Cristoforo**", Appell, 12 ta' Dicembru 1996);

(2) Jikkonsegwi minn dan illi, kif pacifikament akkolt fid-duttrina u fil-gurisprudenza, in-nuqqas ta' uzu jgib dak it-tibdil fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond lokat. Ara **Kollez. Vol. XXXVI P I p 141** u **Vol. XLV P I p 146** fost bosta ohrajn;

(3) Daqstant iehor, pero`, hi gurisprudenza konkordi illi jinkombi dejjem fuq ir-rikorrenti sid li jipprova sodisfacentement li jkunu jokkorru fil-kaz specifiku l-elementi bazici mehtiega biex jigi stabbilit in-non-uzu ai termini tal-ligi;

(4) Id-decizjoni fl-ismijiet "**George Felice -vs- Ganni Cini**", Appell, 28 ta' Gunju 2001 ittenni fuq dan il-punt illi wiehed jistenna li s-sid jipproduci provi konvincenti, mhux biss li l-inkwilin tieghu kien definittivament abbanduna d-dar tar-residenza tieghu, imma wkoll illi assuma residenza band' ohra, u dan b' mod permanenti bil-hsieb li ma jirritornax lura fil-fond lilu

mikri li kien daru. L-istess decizjoni tissokta tamplifika b' illustrazzjoni illi in sostenn ta' l-allegazzjoni tieghu tan-non-usu kienu indikati l-provi "dwar fejn kien qed joqghod attwalment l-inkwilin, dwar jekk kienx zvojta l-fond lilu mikri mill-effetti personali tieghu u qabad u qeghdhom band' ohra; dwar jekk kellux registrazzjoni tal-vot tieghu fuq fond differenti; dwar jekk kienx jircievi korrispondenza jew kontijiet fuq xi fond iehor; dwar jekk kellux il-karta ta' l-identita` tieghu registrata band' ohra. Dawn kollha kienu ftit mic-cirkostanzi li, jekk provati, setghu jwasslu lill-Bord ghall-konvinciment li verament kien hemm dak in-non-uso tal-fond mikri lill-inkwilin";

Affermati dawn il-ftit riflessjonijiet, fil-kaz taht ezami l-Bord, u din il-Qorti taqbel mieghu, ma kienx konvint li l-kawzali tan-non uzu giet sew sorretta u sostenuta;

Huwa fatt li l-appellat hu ghazeb u sofferenti minn certu mard tant li kellu jigi "*boarded out*". Jirrizulta wkoll li hu jghix wahdu fil-fond mikri wara l-mewt tal-genituri tieghu u z-zwieg ta' huh Karmenu. Ghat-tindif generali ghandu l-assistenza tal-Gvern li jibghatlu persuna ghal dan l-iskop. Ghal dik li hi manutenzjoni jehodlu hsieb il-gar Saviour Micallef. Ara Affidavit ta' dan a fol. 54. Jirrizulta wkoll illi l-atti tal-procedura *de qua* gew notifikati lilu fil-fond lokat u li kien hu li fetah il-bieb biex il-membri teknici u r-rikorrenti jaccedu ghall-access;

Huwa veru li x-xhieda Steven u Sean Sant Fournier jiddikjaraw li huma kkonstataw diversi nuqqasijiet biex jillustraw l-allegazzjoni taghhom ta' l-istat ta' abbandun, bhal trabijiet, umdita`, ebda kcina jew utensili, u, skond Steven Sant Fournier, sodda minghajr mitrah. Issa apparti li fuq din l-ahhar stqarrija x-xhud l-iehor Sean Sant Fournier jghid li f' certi kmamar kien hemm sodod bl-imtierah u li ma kienx jiftakar jekk kienx hemm kcina, irid jinghad li ghal din il-Qorti dawn il-provi la huma kompleti u lanqas konvincenti biex koxjentement tavvantaggja lis-sid u, li hu aghar, tippriva lill-appellat mit-tgawdija tal-fond lilu

mikri. Fic-cirkostanzi tal-kaz konkret lanqas ma hi ta' ghajnuna ghat-tezi ta' l-appellanti x-xhieda ta' Francesco Apap Bologna. Dan illimita ruhu biex jghid li ma jafx min joqghod fil-fond u jekk xi hadd jghix fih b' mod regolari. Tali dikjarazzjoni, fil-hsieb tal-Qorti, certament ma twassalx ghal dik ic-certezza morali li l-fond hu abbandunat. Konsiderat l-istat ta' sahha ta' l-appellat u l-kwazi immobilita` tieghu, huwa realistiku hafna illi, bl-ghajnuna b' kollox li jiricievi, certa telqa, bhal ma hi l-konstatazzjoni tat-trabijiet, hi mistennija. Dan b' daqshekk ma ghandux jissarraf fit-telfien tad-dritt tal-kiri. Minn dejjem gie ritenut illi "l-iskop tal-ligi mhux dak li jivvantaggja lis-sid b' mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kull cirkostanza, anke l-izjed zghira u genwina biex jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija" (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 181**; **Vol. XXXVI P I p 164** u **Vol. XXXIX P I p 279**);

Huwa veru wkoll illi kif jinghad fir-rapport tal-membri teknici tal-Bord hemm ambjenti, specjalment fis-sular ta' fuq, li huma pjuttost vojta u ma jintuzawx. Dan ma huwa xejn barra mill-ordinarju konsiderat li l-appellat jghix wahdu fil-fond. Fond dan konsistendi fi tnax-il ambjent. L-importanti hu li effettivament l-appellat jabita u jaghmel uzu regolarment minn dawk l-ambjenti l-ohra li huma necessarji u bastanti ghall-ahjar godiment tieghu tal-fond li, dejjem skond l-opinjoni tal-membri teknici, huwa strutturalment integru;

Fl-ahharnett irid jinghad li ma jirrizulta minn imkien mill-provi dak sottomess mill-appellanti illi l-intimat esegwixxa manutenzjoni fil-kors tal-procedura. La dan ma jirrizultax mir-rizultanzi istruttorji din il-Qorti mhix mistennija li taccetta l-proposizzjoni illi allura l-fond ma kienx fi stat tajjeb fil-bidu tal-kawza, jew li din il-kongettura ghandha tikkwalifika bhala xi stat ta' abbandun. Il-Qorti trid toqghod fuq il-provi attendibbli u mhux fuq supposizzjonijiet jew kongetturi;

Gjaladarba l-appellanti kjarament naqsu milli jgibu dawk il-provi sodisfacenti biex jaghtu sens u effett lill-kontenzjoni taghhom ta’ abbandun u non-uzu, mhux il-kaz li din il-Qorti tallontana ruhha mill-konkluzjoni tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u b’ hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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