MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 52/2002/1

Gino, Mario u Pasquale Sciberras, Vincenza Stecklinberg u Catherine Chetcuti lkoll ahwa Sciberras

vs

Josephine Catania u zewgha Joseph ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

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

"Il-Bord,

Ra r- rikors ta' Gino, Mario u Pasquale Sciberras, Vincenza Stecklinberg u Catherine Chetcuti lkoll ahwa Sciberras fejn jesponu b' rispett:

Illi l- intimata tikri minghand ir- rikorrenti il- fond 102, Perry Street, Mqabba, u dan versu l- kera annwali ta' erbghin Lira Maltija (LM40);

Illi l- post mertu tal- lokazzjoni kien gie mikri lill- intimata Josephine Catania biex iservi bhala r- residenza ordinarja taghha

Illi l- esponenti saru jafu ricentement li l- inkwilina hadet post iehor minghand il- housing u qieghda tokkupa dan il- post il- gdid bhala residenza ordinarja.

Illi ghaldaqstant l- inkwilina ma ghadiex qieghda tuza l- fond lokat ghall- iskop tal- lokazzjoni u dan bi ksur tal- obbligi taghha bhala inkwilina.

Ghaldaqstant in vista tas- suespost, u filwaqt li jirriservaw li jressqu dawk il- provi kollha li l- kaz taghhom jirrikjedi jitolbu bir- rispett li dan l- Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir- rikorrenti jirriprendu l- pussess tal- fond u dan stante ksur da parti tal- inkiwlina tal- obbligi taghha u ghal dan l- iskop tifissa terminu qasir u perentorju ghall- izgumbrament.

Bl- ispejjez kontra l- intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra ir- risposta ta' Josephine Catania fejn tesponi b' rispett:-

Illi t- talbiet rikorrenti ghadhom jigu michuda bl- ispejjes stante illi huma nfondati kemm fil- fatt u fid- dritt u dana peress illi mhux minnu illi hija otteniet xi propjeta' minghand il- Housing u li kisret l- obbligi taghha bhala inkwilina.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha tar- rikors u tar- rikors numru 45/2002 fl- ismijiet 'Aquilina Mark et vs Catania Joseph et' deciz fil- 25 ta' Ottubru 2004 (appell pendenti).

Ra l- verbal tad- 9 ta’ Dicembru 2004.

Ikkonsidra,

1. L- intimata ghanda mikri ghandha l- fond 102, Parish Street (mhux Perry Street), l- Imqabba. Hemm fond iehor 6, Sqaq 3, Triq il- Parrocca, l- Imqabba li wara “kawza l- Qorti” gie ghandha bhala preopjeta’. Fis- 26 ta’ Ottubru 2000 b’ kuntratt fl- atti tan- Nutar Joseph Darmanin l- intimati inghataw ghajnuna mill- Awtorita’ tad- Djar biex itejbu ir- residenza taghhom, fond numru sitta, Sqaq numru tlieta (3), Triq il- parrocca, L- Imqabba. Fil- kuntratt dan il- fond hu indikat bhala r- residenza ta’ l- intimati li ntrabtu li “jokkupaw ir- residenza fuq imsemmija cioe’ numru 6, Sqaq numru 3, Triq il- Parrocca, Mqabba ghal perjodu ta’ mhux anqas minn ghaxar snin mid- data tal- pagament finali tal- ghotja ghax- xogholijiet ta’ rrangar u titjib “Dan sar in konformita’ ma avviz li hareg fil- gazzetta tal- Gvern.

2. Min qed jaghti din is- sentenza li fassal l- iskema ta’ ghajnuna msemmija u ohrajn jaf li dak inhar li jsir il- kuntratt minn jibbenefika jintalab il- karta ta’ l- gharfien biex ir- residenza hemm murija zgur tkun id- dar li fuqha qed tinghata l- ghajnuna. Il- fatti jridu jkunu hekk u jridu jibqghu sa ghaxar snin.

3. Ir- rikorrenti jghidu li l- intimati f’ xi zmien telqu mill- fond f’ Parish Street u marru fid- dar l- ohra 6, Sqaq numru 3, Triq il- Parrocca, id- dar dikjarata bhala r- residenza fil- kuntratt fuq imsemmi. Skond huma meta kellmu lill- intimata, ghax intebhu li din ‘xtrat’ (sic) minghand il- Housing (sic) hi qaltilhom li ser titlaq mill- fond f’ Parish Street imma wara biddlet fehmitha u talbet il- flus. Meta kellmuha t- tieni darba talbithom il- flus. Il- fondi huma qrib xulxin u almentu darba sabuha fil- fond ta’ l- isqaq wara indikazzjonijiet minn nies. Kellha tirranga u titlaq. Ghall- precizjoni jinghad li ma habbtux bieb imma sabuha barra u inghadilhom li kif tirranga taghtihom il- post f’ Parish Street, lura. It- tieni darba li marru sabuha hemm. Hi toqghod hemm flimkien mal- familja.

4. Mix- xhieda ta' Mark Aquilina li kien ressaq rikors fuq post iwhor kontra l- intimata ghal Maltacom l- intimat hu mnizzel fuq il- fond fl- isqaq. Ir- rapprezentanti tal- Maltacom tghid li fil- fond f' Parish Street kien gie installat telephone fl- 14 ta' Jannar 1986. Fit- 18 ta' Ottubru tas- sena 2000 fuq talba ta' l- intimat dan gie trasferit fuq id- dar fl- isqaq fuq l- istess intimat.

5. Ir- rapprezentant tal- Korporazzjoni ghas- Servizzi ta' l- Ilma xehed fuq il- konsum ta' l- ilma fil- fond ta' Parish Street fejn hemm registrati l- intimati u Noel Catania (binhom?). Il- meter reader dejjem fetahlu xi hadd.

6. L- intimata ittellet tixhed mir- rikorrenti u giet rinfacjata bil- kuntratt maghmul ma' l- Awtorita' tad- Djar. Issemmi kawza ma ohta li damet u li hija hadet il- fond fl- isqaq. Tghid li l- post fl- isqaq haditu ghax kellha bzonnu.

"Ghax fejn noqghod jien issa fil- 102, Parish Street, Mqabba, konna tlieta minn nies, jien u givni ta' tletin sena, li ma stajtx inzommu mieghi. Ghax norqdu fl- istess kamra. Allura it- tifel qed joqghod fis- 7, Alley 3…" (fol 90).

Ix- xhieda taghha hi tad- daqqiet ta' harta. Ma jistax ikun li kif tghid hi meta hadet il- beneficcju iddikjarat li kienet toqghod f' Parish Street. Mistoqsija kif hadet l- ghotja tghid:

"Ghax ghidtilhom li hadt post minn hemmekk u kelli bzonn hafna spejjez u r- ragel dak iz- zmien ma kienx jahdem"

Meta xhedet minn jeddha tghid li:

"t- tifel ghandu l- post li kont hadt mill- Qorti jigifieri mhux mill- Housing, kont irbaht il- kawza"

7. Meta ittellghet tixhed mill- Bord tghid li l- post fl- isqaq talbet l- ghajnuna:

“biex nirranga ghax it- tifel dak iz- zmien kellu depression, ma kienx jista’ jitkellem ghalih, biex nirrangahielu ghax ma kienx abbli ghan- nies. Jigifieri jiena kelli nitkellimlu xorta. Ghax bla raguni ghal kollox.”

Mistoqsija: “Imma imbghad la t- tifel ma tantx kien f’ sikktu bghattu ghal ras….”

Twegiba: “Le issa mhux hazin ghal grazzja ta’ Alla”.

8. Il- Bord ghandu quddiemu kuntratt maghmul minn nutar pubbliku bejn l- Awtorita’ tad- Djar u l- intimati fejn qed jinghad li l- fond numru 6, Sqaq Numru 3, Triq il- Parrocca, l- Imqabba li diga hu r- resisenza ta’ l- intimati ser jigi rrangat u mtejjeb bhala residenza. Biex isir kuntratt bhal dan l- intimati pprezentaw l- karta tal- identita’ li diga qeghdin joqghodu hemm. Dan huwa att ta’ nutar pubbliku li l- intimati mhux qed jghidu li mhux awtentiku. Huwa minnu li altru rabta bejn awtorita’ u cittadin u altru rabta bejn sid u kerrej. Imma l- Bord m’ ghandux ghax jahseb li l- intimati ghamlu kuntratt falz jew simulat. L- intimata ma tistax tghid li ma tafx x’ fih il- kuntratt. Terzi joqghodu fuq dak li hemm fil- kuntratt u l- intimata ma gabet l- ebda provi kontra dak li hemm fil- kuntratt. Idahhlu t- tifel fin- nofs, darba ghar- raguni u darba ghal ohra. In re ‘Morana vs Spiteri et’ (App. Civ. 26/5/1952) l- Onorabbli Qorti ta’ l- Appell qalet li

“…. Bhala regola tradizzjonali u generali contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertun, din giet osservata b’ mod assolut fi zmien antik imma wara gie ritenut li ghanda tigi mitigata, …. Billi kull kaz ghandu jigi ezaminat skond il- fattisecie teighu… gie ritenut ukoll illi l- istess regola ma hiex applikabbli f’ dawk il- kazi fejn l- att miktub jigi impunjat imhabba simulazzjoni…, kif landqas ma hi applikabbli meta jkun jidher illi il- kontraenti ghamlu kuntratt simulat biex jghattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu, u meta l- Qorti tkun persuaza li jkun sar zball fil- kuntratt.”

L- intimati ma ressqu l- ebda prova kontra l- kuntratt. Jirrizulta ukoll, kif jghidu huma stess, li l- intimati kellhom bzonn il- ofnd li gie ghandhom wara battalja legali ma' oht l- intimata. (ara Avviz numru 776/90 cedut fl- 14 ta' Marzu 2000). Garrew is- sistema tat- telephone minn post ghal iehor. Hemm il- principju 'malitiis non est indulgendum'. F' dan il- kaz jekk l- intimati jinghataw ragun ikun qed isir qerq bejn skema socjali biex tigi rrangata r- residenza li trid tkun unika u bejn ligi socjali li thares il- kerrej, ligi li saret minhabba n- nuqqas ta' djar u kera gholi. L- intimati qeghdin joqghodu gewwa fond iehor.

Billi l- intimat m' humiex juzaw il- fond bhala r- residenza taghhom il- Bord jilqa' t- talba tar- rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f' idejhom il- fond 102, Triq il- Parrocca, l- Mqabba; ghal- ghan ta' tkeccija l- Bord jaghti tlett (3) xhur zmien m' illum; l- ispejjez jithallsu mill- intimati."

L-intimati talbu r-revoka ta' din is-sentenza bl-aggravju illi l-Bord li Jirregola l-Kera ta aktar importanza lill-kuntratt tas-26 ta' Ottubru 2000 milli lill-istat fattwali tar-residenza;

Mill-att promotur jirrizulta li t-talba tas-sidien ghar-ripreza tal-fond mikri lill-appellanti hi arginata fuq il-premessa illi dawn ma baqghux jaghmlu minnu dak l-uzu determinat ghal skop ta' abitazzjoni. Ghal dak li hu l-principju hu ben maghruf illi l-inkwilin hu obbligat li jisserva bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja ghall-uzu specifikament assunt bhala obbligatorju fil-kuntratt tal-kiri. Fuq il-punt il-kazistika gurisprudenzjali hi kospikwa fejn din tispira ruhha ghall-kriterju ormaj pacifiku, u cjoe, dik l-affermazzjoni li ttenni li t-tibdil ta' l-uzu pattwit jitraduci ruhu fi ksur tal-kuntratt u dan jintitola lis-sid jirrizolvi l-ftehim jew ma jirrilokax il-fond;

Naturalment jinkombi dejjem fuq is-sid-lokatur li jipprova li l-kerrej tieghu ghamel dak l-uzu divers bi ksur tal-principju suddett. L-appellanti jissottmetti li din il-prova ma saretx,

jew saret biss fuq il-bazi tal-kuntratt precitat li, fil-fehma taghhom, ma jikkostitwix dik il-prova cara ghall-formazzjoni u konvinciment tat-tibdil tar-residenza taghhom mill-fond lokat ghall-fond iehor propjeta` taghhom;

Fuq l-ezami taghha tal-fatti probatorji u tas-sentenza tal-Bord ma jidherx li din il-Qorti tista' taccetta dan l-assunt ta' l-appellanti. Anzi, il-Bord irraguna li s-soluzzjoni tal-kwestjoni li kellu quddiemu ma kienetx tiddependi merament mill-kuntratt tas-26 ta' Ottubru 2000, li permezz tieghu l-appellanti inghataw l-ghajnuna finanzjarja mill-Awtorita` tad-Djar ghal xoghlijiet ta' repristinar fil-fond proprjeta` ta' l-appellanti Josephine Catania Numru 6, Sqaq 3, Triq il-Parrocca, l-Imqabba, anke jekk il-Bord ma naqasx milli jakkorda lil dan l-istess kuntratt l-importanza li kien jixraqlu fil-valutazzjoni komplessiva tal-provi, u ta' dak il-kriterju generali tac-certezza morali li tippreciza d-decizjoni a **Vol. XXXVI P I p 319**. F' dan ma hemm xejn gdid, gjaladarba hi disposizzjoni cara tal-ligi li kull prova hi ammissibbli jekk hi logikament rilevanti ghall-kwestjoni fil-kawza bejn il-partijiet (Artikolu 558, Kapitolu 12);

Evidentement jidher li l-Bord ghamel konoxxenza pjena tal-provi u ma naqasx milli jirregistra wkoll, u apparti l-kuntratt imsemmi, dawn il-provi:-

1. Ix-xhieda tar-rikorrenti Gino Sciberras (fol. 8) u ta' Pasquale Sciberras (fol. 15) u dik ta' Mark Aquilina (fol. 22) fejn dawn stqarrew li l-intimata kienet qed tirrisjedi fil-fond proprjeta` taghha;

2. Il-konsum verament baxx tad-dawl u ilma registrati fil-fond lokat. Ara deposizzjoni ta' Neville Young ghall-Korporazzjoni tas-Servizzi ta' l-Ilma (fol. 103) u d-dokumenti minn dan esebiti a fol. 98;

3. It-trasferiment tas-servizz tat-*telephone* mill-fond mikri ghall-fond proprjeta` ta' l-appellanti. Ara xhieda ta' Dr. Ingrid Zammit Young ghall-Maltacom plc (fol. 105);

4. S’ intendi akkoppjat ma’ dawn il-provi dwar l-istat ta’ fatt hemm ukoll il-kuntratt imsemmi li in bazi ghall-kontenut tieghu, senjatament li l-appellanti, beneficjarju tal-ghajnuna finanzjarja lilha prestata mill-Awtorita` tad-Djar, tokkupa l-fond proprjeta` taghha dwar liema nghatat dik l-ghajnuna, ghall-perijodu ta’ mhux anqas minn ghaxar snin. Zgur li l-appellanti ma kellhiex tassumi li l-Bord ma jaghtix lil din il-materja l-importanza li prova bhal din kienet taghmel ghat-tishih tal-konvinciment tieghu;

Ri-affermati dawn il-provi, ghandu jinghad li l-ligi specjali (Kapitolu 69) ghandha bi skop generali taghha li toffri protezzjoni lill-inkwilin li ma ghandux fond alternattiv fejn jabita hu u l-familja tieghu. Jinghad a propozitu illi “biex '*alternative accommodation*' tista’ tinghad li hija '*available*' ghall-kerrej, jehtieg li hu jkun jokkupaha jew jista’ jokkupaha 'bi dritt', b’ titolu li legalment jaghtih sigurta`, bhal, per ezempju, kif dik il-kelma giet interpretata fil-ligi ingliza, imnejn giet kupjata fil-ligi taghna, ghax hi ta’ proprjeta` tieghu, jew hi mikrija lilu, jew li s-sid hu lest jikriha lilu, jew jaghti l-kunsens mehtieg biex il-kiri jigi cedut lilu” (**Kollez. Vol. XLIV P I p 141**);

Fil-kaz prezenti l-appellanti ma jistghux isostnu li ma ghandhomx fond '*available*' f’ dan l-sens. Fond dan li, presumibilment, wara r-repristinar tieghu bl-ghajnuna finanzjarja ricevuta, gie rez adattat f’ kull sens ghall-abitazzjoni. Ghandu jigi prezunt illi kien ukoll ghal din ir-raguni li l-Bord ma accettax id-deduzzjoni ta’ l-appellanti illi huma ghadhom qed jaghmlu uzu mill-fond mikri. Kif lanqas ma accetta bhala verosimili l-asserzjoni li dak il-post l-iehor, proprjeta` ta’ l-appellanti Josephine Catania, gie hekk irrangat sempliciment biex fih joqghod binha guvni. Huwa veru li l-imsemmija appellanti tinsisti li hi u zewgha ghadhom jirrisjedu fil-fond mikri lilhom mill-appellati. Din l-istqarrija taghha hi, b’ danakollu, newtralizzata minn provi ohra kuntrarji. Lanqas tista’ tkun xi prova konklussiva illi ghaliex l-*identity card* ghadha indikata fuq il-fond lokat b’ daqshekk din il-prova wehidha

tista' teghleb ir-realta` tal-fatti kuntrarji stabbiliti, kompriz il-piz tal-prova li certament jaghmel il-kuntratt ampjament riferit;

Il-Qorti taghlaq b' din l-osservazjoni. Meta jirrizulta li ghall-inkwilin jezisti "*suitable alternative accommodation*" li tissodisfa r-rekwiziti tal-ligi, lanqas ma tqum il-kwestjoni tal-paragun tal-*hardship*. Kif ritenut, f' kaz bhal dan "is-sid ghandu jigi moghti l-pussess tal-fond minghajr il-htiega ta' l-ezami tal-*hardship*" ("**Rev. Giuseppe Caruana -vs- Emanuele Caruana**", Appell, 8 ta' Jannar 1968);

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi respint u s-sentenza appellata tal-Bord ikkonfermata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza kontra l-intimati appellanti. It-terminu ta' tliet (3) xhur stabbilit mill-Bord ghal fini ta' zgumbrament ta' l-appellanti mill-fond lokat jibda jghaddi mil-lum. Dan it-terminu ghandu, fic-cirkostanzi, jitqies bhala improrogabbli.

< Sentenza Finali >

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