MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2006

Rikors Numru. 50/2000/1

Rikors Nru: 50/2000

Marguerite Tanti

vs

Dr Alfred Bonnici

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-6 t'April, 2000 fejn esponiet:

Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond numru 31, Zurrieq Road, Qrendi, liema fond jinsab mikri lill-intimat versu l-kera ta' Lm125 fis-sena pagabbli trimestralment bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss dovuta fis-26 t'April 2000.

Illi permezz ta' skrittura privata datata 25 t'April 1973 il-kontendenti qablu illi l-fond qed jigi mikri ghal skop kummercjali inkluz f'dan l-uzu tal-imsemmija fond bhala klinika medika u bir-riserva wkoll li l-intimat jista' jaghmel uzu ukoll tal-imsemmi fond ghall-abitazzjoni;

Illi fl-ewwel lok l-intimat ghamel hsara hafna, cioe' konsiderevoli, fil-fond fuq imsemmi u dana billi ma hax hsieb l-istess fond izda ghal kuntrarju hallieh fi stat hazin ta' abbandun u hallieh jiddeterjora tant illi prezentement l-istess fond jinhtiegulu riparazzjonijiet konsiderevoli kemm fis-soqfa kif ukoll f'partijiet ohra, liema hsara hija kompletament attribwibbli ghall-intimat illi ttraskura kompletament tali fond stante illi ma ghadux jabita fih;

Illi fit-tieni lok l–intimat issulloka l-fond *in toto* jew in parte jew ittrasferixxa l-kirja jew b'xi mod iehor assenja t-tgawdija jew l-uzu tal-istess fond lil terzi u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi fit-tielet lok l-intimat naqas milli jesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri skondil-ligi u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi l-intimat mhux qed juza l-fond de quo kif ukoll biddel id-destinazzjoni ta' l-istess bla awtorizzazzjoni talr-rikorrenti.

Ghaldaqstant l-esponenti ghar-ragunijiet fuq imsemmija bil-qima qieghda titlob lil dana l-Onorabbli Bord jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond 31, Zurrieq Road, Qrendi u jipprefiggi zmien qasir u perentorju ghall-intimat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond u jhallih vakanti.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat fis-6 ta' Novembru 2000 fejn espona illi:

Illi preliminarjament in-nullita' ta' dawn il-proceduri stante li r-rikorrenti kienet ressqet il-pretenzjonijiet taghha fuq l-istess meritu permezz ta' Rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera liema rikors kellu decizzjoni definittiva mill-

Qorti ta’ l-Appell (appell mill-Bord) fl-10 ta’ Jannar 2000 bin-numru tar-rikors 133A/97JC u ghaldaqstant dawn il-proceduri huma *res judicata.*

Illi bla pregudizzju ghas-suespost mhux minnu li l-intimat halla l-fond fi stat ta’ abbandun u li b’konsegwenza kkawza hsarat konsiderevoli kif qed tallega r-rikorrenti. Ghal kuntrarju kienet l-istess rikorrenti li naqset li taghmel riparazzjonijiet ta’ natura straordinarja u dan minkejja li l-periti mqabbda minnha fi Frar 1996 irrappurtaw xogholijiet ta’ natura straordinarja li kellhom isiru kif ukoll minkejja li giet interpellata biex tersaq biex taghmel ir-riparazzjonijiet ta’ l-istess natura straordinarja mill-intimat bil-miktub sa mill-1996 u qabel bil-fomm. Barra minn hekk perit imqabda miz-zewg partijiet iktar minn sena wara, u cioe’ f’Mejju 1997, iccertifika l-istess xogholijiet ta natura straordinarja li jehtiegu riparazzjonijiet. Minkejja dan u l-interpellazzjonijiet tal-intimat, ir-rikorrenti baqghet ma ghamiltx ix-xogholijiet.

Illi minn dan kollu, wara aktar minn erba’ snin li l-intimata stess kienet taf bix-xogholijiet ta’ natura straordinarja u baqghet inadempjenti, issa ma tistax takkuza lill-intimat li abbanduna l-fond u hallieh jiddeterjora strutturalment.

Illi inoltre mhux minnu li l-intimat issulloka l-fond in toto jew in parti jew ittrasferixxa l-kirja jew b’xi mod assenja t-tgawdija tal-fond lill-terzi izda qieghed juza l-fond mikri lilu skond l-iskrittura indikata fit-tieni paragrafu tar-rikors promotur liema skrittura diga’ giet ampjament ittrattata mill-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza taghha fuq imsemmija.

Illi bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimat qieghed jikri l-fond 31, Zurrieq Road, Qrendi skond l-iskrittura ta’ kera fuq imsemmija kif ukoll skond il-ligi.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghha.

Ra l-verbal tal-24 ta’ Jannar 2001 fejn giet imressqa lura l-eccezzjoni tar-res judicata wara li r-rikorrenti fissret li t-

tielet kawzali tfisser li *"l-intimat naqas li jesegwixxi dawk ix-xogholijiet ta' natura ordinarja u manutenzjoni li jinkombu fuqu skond il-Kodici Civili"*

Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Joseph Jaccarini u l-AIC Godfrey Vella.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra r-rikors 133/97 fl-istess ismijiet deciz minnu fit-30 ta' Gunju 1999, liema decizzjoni giet konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-10 ta' Jannar 2000.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. Din il-kirja hi regolata minn ftehim tal-25 ta' April 1973. Fil-klawsola 3 tieghu hemm specifikat:
"Dan il-fond qed jigi mikri ghal skop kummercjali, inkluz f'dan, l-uzu tal-imsemmija fond bhala klinika medika u bir-riserva wkoll li l-komparenti Dr Alfred Bonnici jista' jaghmel uzu ta' l-istess fond ghall-abitazzjoni"

2. Fis-sentenza taghha l-Qorti ta' l-Appell fissret li:
"Ma jista' jkun hemm l-ebda dubju li meta l-partijiet ftehmu li jinkludu fl-iskop kummercjali li ghalih inkera l-fond l-uzu tieghu bhala klinika medika, dan kienu qed jaghmluh bi propositu li jestendu l-protezzjoni li l-ligi taghti lill-fondi kummercjali ghal fond in kwistjoni, anke jekk qieghed jigi wzat bhala klinika, u anke jekk il-ligi, bhala regola, setghet ma kienetx testendi tali protezzjoni ghal fondi wzati b'din ix-xorta ta' attivita'.

3. Hawnhekk hawn sentenza u d-decizzjoni tal-Qorti ta' l-Appell kienet imsejsa fuq l-iskrittura. Dik is-sentenza ghaddiet in gudikat. Torbot lill-partijiet. Ir-rikorrenti kienet qajjmet kwistjoni dwar it-tifsira tal-ftehim u l-Qorti ta' l-

Appell iddecidiet xi tfisser l-iskrittura. Dak li jinghad fin-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta’ qbil mas-sentenza msemmija legalment ma jaghmel l-ebda sens. Il-kirja dejjem qed tiggedded bl-istess kundizzjonijiet. Ix-xhieda li ressqet ir-rikorrenti hi principalment dwar non uzo u bzonn. ‘Il-bzonn’ ma giex imdahhal bhala kawzali u fl-ahhar mill-ahhar il-fond gie mikri ghal skop kummercjali u s-sid ma jistax jitolbu mhabba bzonn.

4. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi li saret hsara kbira fil-fond li gie abbandunat, thalla fi stat hazin, is-soqfa huma fi stat hazin. Ghal dan kollu hu responsabbli l-intimat li ma ghadux joqghod fil-fond. L-intimat ma ghandu l-ebda dmir skond l-iskrittura li joqghod fil-fond u ilu ma joqghod hemm kif jirrizulta mix-xhieda mressqa fl-ewwel rikors u wkoll f’dan.

5. Dwar din il-kawzali r-rikorrenti ma ressqet l-ebda provi u sejset kollox fuq ix-xhieda ta’ l-intimat li ressqitu bhala xhud taghha. Ta’ min ighid hawnhekk li nota ta’ sottomissjonijiet ma tistax tigi kunsidrata bhala xhieda li trid tipprova xi haga. Nota tirreferi ghall-provi mressqa <u>biss</u> u tajjeb li taghmel referenza ghall-gurisprudenza in sostenn. Jekk ikun hemm nuqqas ta’ provi, ghal dan ma taghmilx tajjeb nota ta’ sottomissjonijiet.

6. Dwar il-kawzali ta’ hsara hafna il-gurisprudenza tghallem li :
“Is-subinciz (a) ta’ l-Art 9 tal-Kap 69 jipprovdi li l-Bord jista’ jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk il-kerrej *‘ikun ghamel hafna hsara fil-fond’.* Frazi din li ...... giet interpretata estensivament mill-gurisprudenza ...... li hi konkordi li sabiex is-sid jizgombra kerrej wara allegazzjonijiet ta’ hsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma jfissirx illi trid il-prova ta’ azzjoni dannuza attiva da parti ta’ l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover impost mill-ligi li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat, uti bonus parter familias, naturalment dejjem fil-parametri ta’ l-obbligi mposti bil-ligi fuq l-inkwilin....... Il-gurisprudenza hi konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex

il-Qorti tittermina l-kirja korrenti jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja........ Il-hsarat iridu jkunu hafna u li l-kelma 'hafna' li ghandha tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur. ('Darmanin vs Galea et' Appell mill-Bord 24 ta' April 1998, ara wkoll 'Camilleri et vs Mangion' Appell 3 ta' Lulju 2003, 'Coleiro et vs Meli et', 8 ta' Ottubru 2003, 'Cassar et vs B&M Supplies Limited', 1 ta' Dicembru 2004, 'Michael Attard Limited vs Bezzina Brothers Limited', Appell 4 ta' Ottubru 2006.

7. Fit-twegiba ghall-ewwel kawzali tar-rikors l-intimat jirribatti li:

a) Ir-rikorrenti naqset li taghmel riparazzjonijiet ta' natura straordinarja u dan minkejja li l-periti mqabbda minnha fi Frar 1996 irrappurtaw xogholijiet straordinarji. Giet interpellata u m'ghamlet xejn, interpellata bil-kliem u bil-kliem.

b) Sar rapport minn Perit iehor u ma gara xejn. (Il-Perit Rene' Buttigieg ghamel stima wara li ddeskriva l-fond meta l-partijiet ippruvaw jaslu fi ftehim) (ara r-rikors l-iehor).

8. L-intimat ressaq ittra tad-<u>29 ta' Jannar 1996</u> bi twegiba ghall-ittra tas-<u>17 ta' Jannar 1996</u> (li ma gietx esebita) dejjem bejn l-avukati. It-twegiba tirreferi ghall-uzu tal-fond u l-avukat ta' l-intimat ghamel lista ta' *'extraordinary repairs'* li riedu jsiru (fo 161-162). Saret propost ghax-xiri.

9. Giet esebita ittr ufficjali tal-20 ta' Mejju 1986 fejn ir-rikorrenti interpellat lill-intimat jew ahjar:

"*tiddiffidak milli taghmel kwalunkwe xogholijiet jew tibdiliet ta' natura strutturali .... tirriserva li f'kaz li jsiru xi*

xogholijiet simili, tipprocedi kontra tieghek skond il-ligi" (fol 160).

9. Il-periti ghamlu tlett accessi (fol 74-78) li ghalihom l-intimat ma kienx prezenti u ghalhekk ma setghtux jaqdu l-inkarigu taghhom. Inrexxielhom izommu access fl-14 ta' Ottubru 2002. Il-periti rrelataw x'fih il-fond u jaghlqu kif gej:

"Iz-zewgt ikmamar zghar (kamra li ghandha tieqa fuq il-gardina, kamra tal-banju li ghandha tieqa fuq il-gardina wkoll)..... kienu saru bhala ameljoramenti mill-inkliwin bhala estensjoni fil-gardina u dawn illum ghandhom s-soqfa fi stat ta' manutenzjoni hazina.

Il-fond jinsab fil-bqija fi stat ta' manutenzjoni relattivament adegwata specjalment meta jitqies li l-anqas hemm access dirett ghall-bejt u li l-bejt ma tantx jidher li nghata attenzjoni u meta jitqies li ilu mikri ghal hafna snin" (fol 79).

10. *"Il-Qorti ma tistax leggerment tiskarta l-opinjoni kwalifikata tal-membri teknici tal-Bord dwar il-kagun u r-raguni ghaliex issuccedew il-hsarat. Ghalkemm l-opinjoni tal-membri teknici hi materja ta' fatt u bhal kull prova istruttorja ohra sindakabbli mill-Qorti, b'dana kollu din l-istess opinjoni teknika m'ghadhiex facilment tigi disturbata mill-Qorti jekk mhux ghar-raguni serja"* ('Camilleri et vs Chircop', Appell 16 ta' Dicembru 2002). *"Huwa ovvju li l-kwistjoni rigward jekk il-hsarat humiex konsiderevoli jew le u jekk humiex facilment riparabbli hija materja ta' fatt li jrid jigi konstatat minn teknici".* Skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 23 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69) kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun tehtieg l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika ohra dwar kaz li jkun qed jitratta l-Bord, ic-Chairman ghandu josserva tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-lista sabiex jezaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-process li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tehtieg il-fehma teknika. ('Cremona et vs Chetcuti', Appell 7 ta' Ottubru 1996).

11. Il-Bord mexa fuq l-istregwa tas-sentenza ‘Vella vs Azzopardi’ (10 ta’ Jannar 2000) u wara li l-kaz inghalaq u l-partijiet ipprezentaw ir-relazzjoni taghhom, ikkonsulta lill-periti li huma tal-fehma li tassew hemm nuqqas ta’ manutenzjoni fil-fond imma ma jistax jinghad li hemm hsara kbira li tiggustifika zgumbrament. Li gara f’dawn il-proceduri hu li kemm ir-rikorrenti kemm ix-xhud principali taghha Maria Terese Costa intefghu fuq hwejjeg li ma ghandhom xejn x’jaqsmu mar-rikors flok ressqu provi dwar il-kawzali. Ir-rikorrenti harrket lill-Perit Anton Zammit li ma giex notifikat u ma regax tharrek. Il-Bord jifhem li kien perit ‘ex parte’ imma seta’ jitfa’ dawl fuq din il-kawzali. Fir-rikors l-iehor ir-rikorrenti Costa semmew soqfa perikoluzi imma daqshekk. Il-prova jrid jaghmilha s-sid u l-provi ma jistghux jigu spustati. Il-Bord qed jichad it-talba mibnija fuq din il-kawzali.

12. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi li *“l-intimat issulloka l-fond in toto jew in parti jew ittrasferixxa l-kirja jew b’xi mod iehor assenja t-tgawdija jew l-uzu tal-istess fond lil terzi u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza”*. Din il-kawzali fin-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti hi mfissra hekk: *“l-intimat issulloka l-fond lill-kumpanija li l-intimat jammetti li hi fittizja”*. Ma’ dan jizdied *“li l-kirja saret lill-intimat personalment.”*

13. “Hu pacifiku illi s-sullokazzjoni jew cessjoni ta’ l-affitt mhuwiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament. Kemm f’wahda u kemm fl-ohra pero’ hu mehtieg il-kunsens tas-sid jekk dan ma jkunx minn qabel ta l-permess lill-inkwilin li jissulloka jew icedi l-kirja bhala wahda mill-kondizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni. (‘Theuma et vs Mercieca et’, Appell 20 ta’ Frar 1996; ‘Brown noe et vs Gerada pro et noe’, Appell Civili 19 ta’ Mejju 1952). Ukoll *“is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta’ drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta’ kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna.”* (‘Darmanin vs Camilleri’, Appell 28 ta’ Jannar 2000. Ara wkoll ‘Caruana et vs Agius’, Appell 22 ta’ Novembru 2002).

14. Bhal f’kull haga ohra min jallega jrid jipprova:.
“Pero’ hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe’ li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita’. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvincement tali illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b’mod rejali u mhux fittizju l-kirja u l-konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid” (‘Portelli noe et vs Cordina et’ Appell 29 t’April 1996 mibnija fuq ‘Theuma et vs Mercieca’ fuq imsemmija.)

15. Biex tipprova din il-kawzali r-rikorrenti ressqet biss lill-intimat. Dan ighid li kellu din il-kumpanija zghira li hi registrata fuq il-fond. Illum m’ghadux sieheb fiha imma ‘manager’. Ifisser li, meta saret il-kitba li tirregola l-kirja, zdiedet il-kera minn Lm40 ghal Lm125 proprju biex jopera l-kumpanija minn hemm. Ghalhekk fil-ftehim tnizzel il-kliem ‘skop kummercjali’. L-intimat ghadu responsabbli tal-fond u ghandu kontroll fuqu.

16. Bir-rispett kollu l-Bord ma jifhimx il-kliem ‘issolloka’ marbut ma’ ‘fittizja’. Jew hemm allegazzjoni ta’ sullokazzjoni jew ma hemmx. Hu car li r-rikorrenti trid tabbina kollox ma’ ‘non uso’ u tohrog b’kontradizzjoni. Jerga’ jinghad li l-ftehim hu li hu u l-provi ma jistghux jigu spustati. Ir-rikorrenti ma ppruvat xejn. Ghar-ragunijiet fuq imsemmija ma giex pruvat li saret sullokazzjoni u t-talba fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

17. Il-Bord ser ihalli t-tielet kawzali ghall-ahhar billi din tolqot zewg kawzalijiet ohra.

Waqt il-proceduri r-rikorrenti ghamlet talba biex izzid kawzali li l-Bord laqa’:

"Illi l-intimat mhux qed juza l-fond 'de quo' kif ukoll biddel id-destinazzjoni ta' l-istess fond"

18. 'Non uzu u uzu divers huma zewg koncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi *'non uzu gie ekwiparat ghal uzu divers'* ("Rocco Caruana et vs Albert Cauchi", Appell 6 ta' Dicembru 1968).

Fil-kaz tan-non uzu ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien. ('Elena Magri et vs Andrea Piscopo', Appell 12 ta' Mejju 1950) jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghall-perijodi qosra ("Pullicino vs Briffa" Appell 18 ta' Gunju 1983; "Smeets vs Spiteri", Appell 30 ta'Ottubru 1997). Invece fil-kaz ta' uzu divers il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Ad exemplum, minn garage ghall-karozza jaghmlu store. ("Emanuel Mifsud vs Philip Cassar", Appell 31 ta' Mejju 1996) jew minn furnished flat jaghmel ufficju ("Gemma Saliba vs Mario Schembri", Appell 3 ta' Dicembru 1999) – mehuda minn "Zammit Tabona et vs Walker" Appell 15 ta' Dicembru 2003.

19. Mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell johrog car li klinika qed tinghata harsien daqs fond kummercjali skond kif jirrizulta mill-ftehim milhuq bejn il-partijiet ghax hekk riedu. Pacta sunt servanda. Barra dan is-sentenza torbot lill-partijiet u ma tistax tigi mwarrba qisu qatt ma kienet. Dan qed jerga' jinghad minhabba n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimata fil-paragrafu taht ir-ras. "Uzu ghal skop ta' 'Klinika Medika'. Skond il-ftehim, wkoll imsemmi l-intimat kellu ghazla juzax il-fond bhala dar jew le. Dana gie deciz fil-kawza l-ohra meta l-intimat bhal lum mhux qed joqghod fil-fond imma dan ma jmurx kontra l-ftehim.

20. Dwar provi ta' non uzu u uzu divers hi ta' siewi silta mehuda mis-sentenza in re: "Boffa vs Borg" (Appell 10 ta' Jannar 2000):

“Ma hemmx ghalfejn jigi wisq sottolineat illi l-prova tal-bdil ta’ destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin (inkluz allura t-tibdil li jirrizulta minn non uzu), trid issir mis-sidien ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi, (1) il-kontestazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni.......(2)illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u (3) li jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwinixxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien”

21. Il-provi ma jistghux jigu spustati ghal fuq il-kerrej.

22. Ir-rikorrenti ressqet bhala xhieda lil Anthony Aquilina (fol 24-27), Leli Fenech (Fol 27-30) u ta’ xhieda permess ta’ affidavit ir-Reverendu Kappillan Raymond Toledo (fol 70). It-tlieta jghidu li qatt ma raw lill-intimat fil-fond ghal zmien twil, kif qatt ma raw il-fond miftuh, anzi dejjem rawh maghluq. Xhieda ohra: rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta’ l-Ilma fisser li l-fond hu registrat bhala wiehed kummercjali u qieghed fuq l-intimat personalment. Il-konsum hu mill-inqas (fol 51-52). Ic-Chairman ta’ l-Air Malta jghid li l-intimat u tabib iehor jiehdu hsieb jaraw piloti tal-Air Malta kull tant zmien kif ukoll in-nies li jahdmu fil-kabina ta’ l-ajruplan (cabin crew). Certi li dawn ta’ l-ahhar jigu ezaminati l-Qrendi (fol 107-111).Rapprezentant iehor tal-Korporazzjoni xehed l-istess bhal siehbu u zied li ghall-qari tal-konsum il-fond jinfetah (fol 130-139).

23. Fl-affidavit taghha r-rikorrenti tghid li l-fond la jintuza biex xi hadd joqghod fih, la bhala klinika u lanqas ghall-kummerc, hu dejjem maghluq u abbandunat (fol 102)

24. Marie Terese sive Tessie Costa tghid li tghaddi “minn fejn id-dar....... cirka tlett darbiet fil-gimgha. Id-dar dejjem maghluqa........ l-intimat ukoll darba kien wahhal tabella ta’ nutara mad-dar....... (fol 103) Wahhlet tape mad-dar u billi din baqghet fejn kienet, il-fond kien maghluq bejn l-10 ta’ Marzu, 2004 u 22 ta’ Mejju 2004.

Izzid li qabel ma jkun imiss seduta fil-Qorti hassiela tnaddaf il-post (ibid). Esebiet tlett ritratti (fol 104-105).

25. Ir-rikorrenti ressqet bhala xhud lill-intimat fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2001 li fisser li 'ghandu xoghol ta' l-avjazzjoni' li jaghmel bl-appuntament, prattika privata ma jaghmilx. Dak li jahdem isir fil-fond 'de quo'. Ghandu kumpanija zghira li hi registrata fuq il-fond 'ghal fini tal-ligi biss, tal-kampanija' (fol 32) ukoll ghat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud. Ma jaqbilx mar-rapprezentant tal-Korporazzjoni fuq imsemmija meta jghid li s-servizz hu fuq il-kumpanija.

26. Fix-xhieda tieghu l-intimat ighid li ghandu 71 sena (seduta 16 ta' Novembru 2005).Ghandu certifikati ta' specjalista u hu mahtur mill-Gvern.
"Xogholi huwa li piloti skond l-eta' jrid isirilhom perjodikament ezami mediku u tohroglu licenzja medika. Minghajr dik il-licenzja l-pilota ma jistax jahdem.......... Ix-xoghol tieghi huwa skond l-esigenzi ta' dawn in-nies........piloti, cabin crews etc. (fol 154)

Izid li

"Jiena nara nies principalment hemmhekk, imma mbaghad meta jkollhom bzonn dawn ..... xi affarijiet extra jigifieri affarijiet kardjologi, affarijiet ta' l-ghajnejn, affarijet tal-widnejn, allura dawn biex ma noqghodx ingerrihom tlett darbiet/erba' naghmel kollox post wiehed. Generalment ikun St James Clinic". (fol 155).

27. Fil-fond izomm records ta' tabib u l-apparat *'guilds archer colour lantern'* li ghandu hu biss. Apparat zghir. Esebixxa dokumenti dwar hidma li kellu jaghmel f'certi dati fil-fond in kwistjoni.

28. Anne Fenech bint l-intimat minnu mressqa tghid li gieli jmorru fid-dar fi tmiem il-gimgha *"biex nuzaw id-dar fil-kampanja".* Missierha jahdem fil-fond bhala tabib, u tikkonferma x-xoghol specjalizzat tieghu. Din hi l-istess persuna li ssemmiet fit-tabella. (fol 168-170).

29. Illi mix-xhieda fuq prodotta jirrizuta li l-intimat qed jaghmel xoghol specjalizzat fil-fond bhala klinika fejn ghandu l-apparat mehtieg dwar 'colour blindness'. Ix-xoghol isir ghal zewg kumpaniji ta' l-ajru skond il-bzonn. Xoghol iehor dwar kura ta' l-ghajnejn isir fi klinika ohra. Kemm tintuza u tinfetah klinika jiddependi mis-sura ta' xoghol li jsir. Altru klinika ta' tabib li jaghmel xoghol normali f'rahal altru klinika ghal xoghol specjalizzat. Mid-dokumenti esebiti x-xoghol isir aktarx kmieni filghodu. Fid-dawl tal-provi migbura ma jistax jinghad li mhux qed isir uzu. Jekk bniedem li jghodd is-snin (71) jiddeciedi li jibqa' jaghmel certu xoghol biss ma jistax jigi millum. Jekk jaghmel parti mix-xoghol fi klinika ohra ma jfissirx li abbanduna l-fond. Ukoll *"espressjonijiet ta' fehmiet generalizzati mhux necessarjament ghandhom jigu nterpretati illi l-fond ma kien jinfetah qatt"* ('Alan Kyle noe et vs La Rosa et' Appell 23 ta' Novembru 2005, kawza li kellha xebh sewwa ma' dan).

30. Jirrizulta li bhala klinika l-fond qieghed jintuza ghalkemm fih l-attivita' hija zghira. Fuq il-fond hemm registrata kumpanija zghira u kien ghalhekk li saret kirja kummercjali. Hu maghruf li f'certu zmien kienu jsiru kumpanija ta' din is-sura ghal ghanijiet ta' taxxa. L-intimat mhux marbut li juza l-fond bhala dar. Il-partijiet ghamlu ftehim redatt mill-avukat tar-rikorrenti fejn zdiedet il-kera u minn naha l-ohra l-intimat hares il-qaghda tieghu sewwa. Dan il-ftehim hu li hu, haga li r-rikorrenti donna ma tistax tifhem.

31. Il-Bord qed jichad it-talba fuq il-kawzali ta' 'bdil ta' destinazzjoni u non uso'.

32. It-tielet kawzali li ser tigi mistharrga issa hi li l-intimat naqas li jesegwixxi l-kundizzjonijiet tal-kiri skond il-ligi. Din giet imfissra meta l-intimat eccepixxa r-res judicata bhala li tfisser li l-intimat kien marbut 'li jesegwixxi dawk ix-xogholijiet ta' natura ordinarja u manutenzjoni li jinkombu lilu skond il-Kodici Civili li kellu jaghmel. (fol 14). Wara din it-tifsira l-eccezzjoni tar-res judicata giet imressqa lura.

33. "In linea ta' principju generali d-dritt moghti mill-ligi specjali lis-sid ghar-rippreza tal-fond, huwa akkordat ghaliex, bil-fatt kolpuz jew doluz li jkun kawza tad-dannu ta' certa' entita', l-inkwilin ikun naqas minn wiehed mill-obbligi principali lilu mposti mill-ligi, cioe' li jinqeda mill-fond bhala bonus pater familias (artikolu 1554(a); Vol XXXV111-1-211) Mudell ta' komportament dan li jimporta l-obbligu tal-kustodja u tal-konservazzjoni tal-fond.

Hi norma espressa tal-ligi, ex artikolu 1561 tal-Kodici Civili illi "*il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigu matul it-tgawdija tieghu, meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu".* Ir-responsabbilta' li tirreferi ghaliha din id-disposizzjoni hi prezunta 'juris tantum', kif hekk,m del resto, hu l-kaz ukoll fid-disposizzjoni generali ta' l-artikolu 1133 ta' l-istess Kodici refiribilment ghall-*"effetti tal-obbligazzjonijiet".* Iz-zewg disposizzjonijiet, dik specifika u dik generali, jqieghdu a karigu ta' l-inkwilin il-piz tal-prova, pjena u kompleta, biex jeghleb dik il-prezunzjoni (Anthony Gatt et vs Office Electronics Ltd, Appell 22 ta' Marzu, 2006).

34. Din il-kawzali hi pricipalment l-istess kawzali ta' hsara konsiderevoli li diga' giet deciza (ara fuq). Aktarx li l-ittra tas-17 ta' Jannar 1996 (mhix esebita) tirreferi dwar l-uzu tal-fond. Bi twegiba ghaliha r-rikorrent ghamel lista ta' hsarat. Ir-rikorrenti ma esebietx l-ittra taghha. Hemm imbaghad l-ittra ufficjali tar-rikorrenti tal-20 ta' Mejju 1986. L-ittri gew esebiti mill-intimat u minn naha tar-rikorrenti ma jissemma xejn, ahseb u ara jitfisser. Jirrizulta nuqqas ta' manutenzjoni imma mhux 'hafna hsara' (ara konsiderazzjonijiet u decizzjoni fuq l-ewwel kawzali). It-talba fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

35. Bhala <u>zieda</u> jinghad li kien l-avukat tar-rikorrenti li talab li l-atti tar-rikors 133/97 flimkien mas-sentenzi jigu mehmuza ma' dan ir-rikors. Il-kontro parti qablet. Fl-ewwel rikors jinghad li l-fond qed jintuza solament 'bhala klinika medika'. Il-kera ma baqghetx tigi accettata, **skond ir-rikorrenti**, fl-ewwel rikors, minn meta ma baqax joqghod fil-fond. Fit-tieni rikors Costa li tiehu hsieb **r-rikorrenti** tghid li ma baqghetx tigi accettata kera meta saret taf li

hemm kumpanija registrata fuq il-post (referenza ghal MFSC).

36. Kull kaz ghandu l-fattispecie tieghu. Dan qed jinghad ghas-sentenza msemmija fin-noti ta' sottomissjonijiet. Dwar 'klinika' s-sentenza li jaf biha l-Bord hi dik moghtija fuq l-ewwel rikors. (Dwar bdil ta' destinazzjoni/non uso bhala gabra ta' gurisprudenza issir referenza ghas-sentenza in re "Mario Blackman et vs Alf. Petroni & Sons Ltd", Appell 1 ta' Marzu, 2006 u ghan-noti ta' sottomissjonijiet li gew mressqa hemm.)

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija t-talba tar-rikorrenti qed tigi michuda fuq il-kawzali kollha. Billi l-intimat seta' zamm il-fond ahjar u tellef zmien lill-Bord billi ma marx ghal tlett accessi, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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