MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 50/2000/1

Marguerite Tanti

vs

Dr. Alfred Bonnici

Il-Qorti,

Fit-23 ta’ Ottubru, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**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 biss 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."

Ir-rikorrenti tikkontesta din is-sentenza bi tlieta mill-erba' motivi minnha premessi ghat-talba taghha tar-ripresa tal-fond quddiem il-Bord. Fl-ordni li tqajmu mill-appellanti dawn huma s-segwenti:-

(i) l-abbandun tal-fond u t-tnissil ta' hsara konsiderevoli fih;
(ii) in-nuqqas ta' adempiment mill-intimat tal-kundizzjonijiet tal-kirja;
u (iii) in-non uzu tal-fond;

B' mod generali jibda biex jigi osservat illi t-tliet motivi fuq espressi jikkonvergu wahda go l-ohra in kwantu ispirati minn dak l-obbligu legali dettat mill-Artikolu 1554 (a) tal-Kodici Civili li jimponi fuq il-kerrej id-dmir li (i) jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u (ii) ghall-uzu miftiehem fil-kunratt. L-inosservanza ta' dan l-obbligu, u b' mod partikulari, l-abbuz ta' l-uzu jitraducu ruhhom f' dannu, sew materjali sew ekonomiku, lill-fond u lill-interessi tas-sid. Hekk ad ezempju, il-kerrej ma jistax jastjeni ruhu mill-uzu tal-fond ghax tali nuqqas kapaci

jikkostitwixxi l-mezz ta’ deterjorment tal-fond minhabba t-telqa u l-abbandun tieghu. Ara f’ dan il-kuntest is-sentenza fl-ismijiet “**Maria Concetta Zammit Lupi *et* -vs- Joseph La Rosa de Cristoforo *et***”, Appell, 12 ta’ Dicembru 1996, u precizament dik il-parti taghha fejn jinsab espressament rilevat illi, “bin-nuqqas ta’ uzu ssir ukoll hsara strutturali rilevanti fil-fond minhabba t-telqa u n-nuqqas ta’ manutenzjoni”. Similment in-nuqqas ta’ manutenzjoni tista’ ggib ghal konsegwenza tal-“hsara hafna” li jippreciza l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69. Ara taht dan l-aspett il-kummenti tal-Qorti ta' l-Appell in re: “**Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kanonku Anton Galea *et***”, 24 ta’ April 1998;

Ferma din l-introduzzjoni qasira, intiza biex tissottolineja n-*nexus* bejn it-tliet motivi u dik tal-konfluwenza u ta’ l-influwenza wahda fuq l-ohra, ma jistax jonqos illi l-Qorti tissottolineja wkoll bi preliminarji u b’ osservazzjoni generali illi kull kaz ghandu jigi ezaminat u kkunsidrat fuq il-fattispeci partikulari tieghu. Fundamentalment, imbaghad, ma ghandux jintnesa fl-aggudikazzjoni tal-kaz il-principju savju illi min jallega jrid jipprova. Inkombenza din li fil-kazijiet in ispecje taggrava dejjem fuq sid il-fond in dimostrazzjoni tal-fatti kostituttivi allegati minnu ghall-isfratt ta’ l-inkwilin mill-fond mikri;

Dan premess, il-Qorti ser tghaddi biex tikkunsidra *seriatim* kull wiehed mill-motivi ta’ aggravju sottomessi lilha mill-appellanti.

<u>IL-HSARA KONSIDEREVOLI</u>

Fil-konsiderazzjoni ta’ dan il-kap ta’ aggravju jidher li l-principju gwida hu dak ta’ l-accertament tad-danni materjali fil-fond u l-verifika ta’ l-entita taghhom. Ara **Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211**. Dan fis-sens illi d-danni ma jridux ikunu ta’ importanza zghira imma jiddependu mill-kwalifika tal-gravita taghhom. (Ara **Kollez. Vol. XXXII**

P I p 683) Dan tant lill-fond innifsu, tant lill-godiment tieghu mill-kerrej, u, daqstant iehor, l-interessi tas-sid;

Wisq naturali, l-ezitu ta' dan l-ewwel motiv ta' aggravju tiddependi principalment mill-valutazzjoni li wiehed ghandu jakkorda lill-provi. B' mod specifiku, ir-rapport tal-periti teknici tal-Bord. Fuq il-konstatazzjonijiet maghmula minnu jirrizulta illi s-soqfa ta' zewgt ikmamar zghar jinsabu fi stat ta' manutenzjoni hazina. Fil-waqt li jghidu dan, l-istess periti teknici mkien ma jikkummentaw jekk tali stat huwiex ta' natura gravi jew, ghallanqas, ta' indoli tali, "*da compromettere in modo significante la buona conservazione del fondo*" ("**Orade Testaferata Viani -vs- Giuseppe Agius**", Prim' Awla, Qorti Civili, 23 ta' Frar, 1874). Dan qed jigi rilevat anke ghaliex, kif drabi ohra espress, "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripresa tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat" ("**Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kanonku Anton Galea *et***", Appell, 24 ta' April 1998). Fil-kaz taht konsiderazzjoni ma jirrizultax, ghallanqas sodisfacentement, illi l-hsara verifikata hi wkoll ta' din l-entita konsiderevoli jew ta' dik l-intensita apprezzabbli konnotata fid-decizjoni fl-ismijiet "**Matteo Spiteri -vs- Leonardo Attard *et***", Appell, 13 ta' Mejju 1963;

Kif kellha okkazjoni tirrimarka din il-Qorti, "materja bhal din hi wara kollox kwestjoni ta' grad u jekk il-valutazzjoni relattiva tal-Bord waslitu finalment biex ma jsibx raguni sufficjenti ta' l-ezistenza tal-'<u>hsara hafna</u>', li jippreciza l-provvediment ta' l-Artikolu 9 (a) tal-ligi specjali, mhux il-kaz li issa din il-Qorti, fuq dak ir-ragonament maghmul, b' dik l-opinjoni teknika, tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni tal-Bord fuq din il-materja" ("**Michael Attard Limited -vs- Bezzina Brothers Limited**", 4 ta' Ottubru 2006).

<u>IL-KSUR TAL-KUNDIZZJONIJIET TAL-KIRJA</u>

Jibda biex jigi b' mod generali osservat illi kemm il-ligi kif ukoll il-kazistika gurisprudenzjali jaspiraw ruhhom ghall-kriterju pacifiku illi la l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond lokat *uti bonus paterfamilias* huwa fid-dmir li jikkostudixxi u jikkonserva l-fond. Tali obbligu tal-kustodju jghabbih bid-dover li jivvigila fuq l-integrita tal-fond, jadopera l-kawteli necessarji ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara d-disposizzjonijiet rilevanti fil-Kodici Civili u s-sentenza ta' din il-Qorti in re: "**Lilian Micallef Eynaud *et* -vs- Albert Falzon Santucci**", 11 ta' Jannar 2006;

Jekk wiehed joqghod ghax-xhieda tal-appellat huwa identifikabbli illi dan ma naqasx milli jaghmel fil-fond lokat dik il-manutenzjoni mehtiega ghall-konservazzjoni tal-fond. Huwa difatti jiddikjara li kien jinkariga terzi biex ihallbu l-bjut, jehdulu hsieb il-gnien u jaghmlu dak okkorrenti li l-fond minn zmien ghal zmien kien hekk jinnecissita. Huwa veru illi huwa jistqarr ukoll illi l-ahhar li kien halleb il-bjut kien xi erba' snin qabel imma din l-istqarrija tieghu trid tigi konsiderata fl-ambitu ta' l-affermazzjoni illi dawn kienu "misjura" u dik ta' l-ittra tal-konsulent legali tieghu tad-29 ta' Jannar 1996 (fol. 161) fejn hemm dikjarat illi "*the house is in urgent need of extra-ordinary repairs*". In partikolari, dawk l-ambjenti tad-dar ahjar identifikati fl-istess ittra; *inter alia,* proprju s-soqfa taz-zewgt ikmamar ghal liema tirreferi r-relazzjoni tal-periti teknici. Huwa deducibbli minn dan illi lanqas ma jista' jinghad illi l-appellat- kerrej naqas mid-dover li jattira l-attenzjoni ta' sid il-fond dwar l-ezistenza u l-htiega ta' riparazzjonijiet ta' natura straordinarja u li, *ope legis*, kien imissu lilha li taghmilhom. Isegwi illi jekk l-appellanti baqghet passiva mhux lecitu illi issa tirrinfaccja lill-appellat bi ksur da parti tieghu tal-kondizzjonijiet tal-kirja meta kienet l-inazzjoni taghha li halliet il-qaghda tipprogredixxi sal-grad kif deskritt mill-periti teknici. Dan dejjem in referenza ghas-soqfa ta' zewgt ikmamar ghax mill-kumplament hi wkoll l-espressjoni tal-fehma ta' l-istess

periti teknici illi l-fond huwa fi stat ta’ manutenzjoni adegwata;

Taht dan il-profil din il-Qorti ma tarax li huwa sewwa illi fl-assenza ta’ prova ta’ xi abbuz mill-appellat, l-appellanti tinqeda bl-istat attwali tal-fond biex tisfrattah minnu. *Multo magis*, jekk hemm bzonn li jigi ripetut, meta kienet hi stess inadempjenti fl-obbligu sancit mill-Artikolu 1559 (b) Kodici Civili illi zzomm il-fond fi stat li wiehed jista’ jaghmel minnu l-uzu li ghalih gie mikri. L-ilment taghha, konsegwentement, ma jistax jintlaqa’.

IN-NON USO

L-iskrittura ta’ ftehim tal-kirja (ara kopja a fol. 47 tal-process) tipprovdi illi l-fond reklamat gie mikri ghall-uzi varji, sija kummercjali (kompriz dik ta’ l-uzu bhala klinika), sija abitativi. Fuq dan, is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-10 ta’ Jannar 2000 fil-kawza bejn l-istess partijiet gia esprimiet ruhha fis-sens illi akkordat lill-kliem it-tifsira li tati lill-kerrej l-aqwa protezzjoni li l-ligi takkordalu taht il-ligi specjali. Huwa ghalhekk ghal kollox inutili illi l-appellanti, u ciononostante, tavvanza l-argoment illi dawk il-kliem ma kienux jirriflettu l-volonta kuntrattwali taghha ghax fuq il-punt, verament, *Roma locuta est*;

Ipprecizat dan, jidher mill-kumplament tas-sottomissjonijiet taghha in materja illi t-tezi ta’ l-appellanti hi arginata fuq il-motiv illi l-appellat ma baqax jutilizza l-fond ghall-ebda wiehed mid-destinazzjonijiet miftehma. Hi tikkollega ruhha ghal dak l-insenjament gurisprudenzjali illi “meta fond jinzamm maghluq ghal zmien twil huwa ma jkunx qieghed jigi wzat skond id-destinazzjoni tieghu”. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164**, **Vol. XXXVI P I p 141** u **Vol. XLV P I p 196**, fost ohrajn;

Bla dubju, il-principju hu korrett ghaliex l-gheluq ta’ fond ghal zmien twil u bla ebda gustifikazzjoni hu parifikat ghal

kambjament fid-destinazzjoni. Dan, pero`, ma jfisserx illi l-fatti f’ dan il-kaz jsostnu l-predett principju;

L-appellanti pproduciet b’ xhieda ghas-sostenn ta’ l-allegazzjoni taghha lil Anthony Aquilina (fol. 24), Leli Fenech (fol. 27), ir-Reverendu Raymond Toledo (fol. 90) u l-Affidavits taghha (fol. 102) u tan-neputija Tessie Costa (fol. 103). Ilkoll iddikjaraw illi fil-hinijiet li ghaddew minn quddiem il-fond sabuh dejjem maghluq. Anke kieku kellha din il-Qorti tammetti din ix-xhieda bhala vera, u l-Qorti ma tiddubitax minn din il-veracita, xorta wahda ma ssibx li ghandha frettolozament tasal ghal konkluzjoni illi l-abbandun gie ipprovat u l-fond ma baqax jintuza. Dan ghar-raguni illi tezisti wkoll il-prova kuntrarja illi l-fond baqa’ jigi hekk uzat bhala klinika, anke jekk b’ appuntament u f’ hinijiet partikulari. Dan in konnessjoni ma’ attivita` medika specjalizzata f’ materja ta’ avjazzjoni. Ara xhieda ta’ l-istess appellat, dik ta’ bintu Dr. Anne Fenech u tar-raprezentanti ta’ l-Air Malta;

Fl-assjem taghhom, u l-aktar fil-konsiderazzjoni tal-fatt illi nonostante l-eta` tieghu l-appellat baqa’ attiv fil-linja medika specjalizzata appena accennata, il-provi ma jwasslux b’ mod konklussiv ghal konferma ta’ l-assunt illi l-appellat, ghal zmien twil, ma baqax jaghmel dak l-uzu ghal ebda wiehed mill-iskopijiet kontrattwalment konvenuti bl-istipulazzjoni. Jista’ jkun li, kif mistqarr, mid-diversi xhieda ta’ l-appellanti dawn qatt ma osservaw il-fond miftuh. Dan wahdu pero` ma jeskludix li l-fond kien qieghed effettivament jintuza, anke jekk mhux frekwentement kif forsi kien jintuza precedentement fis-snin imghoddija. Ara taht dan l-aspett is-sentenza fl-ismijiet “**Carmen Galea *et* -vs- Edwin Vella**”, Appell, 24 ta’ Marzu, 2000. Korrettement, inghad, illi l-principju fuq riferenzjat mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda f’ kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Ara “**Michele Gauci -vs- Angelo Agius**”, Appell, 25 ta’ Frar 1977. Fil-kaz prezenti c-cirkostanzi ma jwasslux sal-punt illi jista’ jinghad b’ certezza illi mill-fond kien qed isir uzu divers ghax mhux jintuza. F’ kull kaz anke jekk jezisti

dubbju fl-interpretazzjoni tal-provi tajjeb li jigi dejjem imfakkar illi dan id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej jekk minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond. Vide **Kollez. Vol. XXXI P I p 106**.

Ghal dawn il-motivi u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet kollha superjorment maghmula din il-Qorti ma ssibx illi l-appell huwa gustifikat fit-tliet kapi ta' aggravji tieghu u konsegwentement tichad l-istess appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Fic-cirkostanzi din il-Qorti, bhal Bord qabilha, thoss li hu gust u xieraq illi l-ispejjez anke ta' din l-istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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