MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 469/1996/2

Victor Peralta, Joan Cassar Torregiani, Edward Cassar Torregiani u Alice Cassar Torregiani bhala mandatarja ta' l-assenti bintha Juliet mart Roland Confort

vs

Maria armla minn Anthony Curmi, Jean Curmi, Maria Theresa mart John Pisani u Joseph Curmi

Il-Qorti,

Fis-16 ta' Frar, 2009, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li jizgumbraw mill-garage parti indiviza

minnu 62, Main Street, San Giljan proprjeta tal-atturi, fi zmien qasir u perentorju li jigi lill-konvenuti ffissat, prevja d-dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-kirja billi kien hemm vjolazzjoni ta' kondizzjoni ta l-lokazzjoni; cioe li din kienet limitata biex titqieghed karozza biss, mentri tpoggew oggetti ohra li minnhom "Windsurfers" baqghu ma tnehhewx minkejja l-oggezzjoni tal-atturi in kontravenzjoni tal-ftehm originali.

Ghal fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizzju tal-fond hu ta' Lm24 fis-sena.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittri legali tat-30 ta' April 1994, tat-12 ta' Settembru 1994, u l-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenuti (fol 2 tal-atti) u li biha eccepew bir-rispett:

1. Illi l-eccipjenti jidditjienu l-fond lilhom mikri b'titolu ta' rilokazzjoni u ghalhekk din il-Qorti m'ghandhiex giurisdizzjoni ghat-talba attrici, izda ta' kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservazzjoni tal-gudizzju.
2. Illi subordinament, minghajr pregudizzju tas-suespost, ma hemm ebda vjolazzjoni sostanzjali u ta' importanza fil-kondizzjonijiet tal-kirja.
3. Illi fi kwalunkwe kaz l-atturi u l-precedenti sidien li minn ghandhom wirtu l-fond in kwistjoni, kienu dejjem pjenament konxji ghal fatti in kwistjoni.
4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess konvenut, kif guramentata minn Maria Curmi (fol 2 u fol 3 ibid) u li biha esponew bir-rispett:

1. L-eccipjenti ilhom snin kbar jikru parti mill-fond in kwistjoni f'Main Street, San Giljan, u l–lum qeghdin fi stat ta' rilokazzjoni kontinwa tant li meta

fis-sena 1989 l-atturi kienu sejrin jizviluppaw id-dar f'Main Street kien sar rangament fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona fis-16 ta' Ottubru, 1989 (Kopja annessa) bejn il-kontendenti.
2. Illi minn dejjem l-eccipjenti ghamlu l-istess uzu dejjem mill-istess parti tal-garage in kwistjoni li ghalih l-eccipjenti ghandhom anke c-cavetta ta' barra. Dan kien anke fi zmien meta l-eccipjenti jew ahjar s-sur Anthony Curmi, r-ragel tal-konvenuta kien jikri minghand is-sinjura Emily Borg Olivier.

Rat ukoll l-anness dokument markat "X" (fol 4 sa fol 6 ibid).

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment dak verbalizzat a fol 74 tal-atti u n-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi a fol 75 et seq ibid u r-risposta relattiva tal-konvenuti.

Ikkunsidrat

Illi in rigward l-ewwel (1) eccezzjoni sottomessa mill-konvenuti, din giet deciza, finalment, mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza in atti moghtija fit-8 ta'Gunju 2005. Kif jidher mid-'decide' f'din is-sentenza, din il-Qorti giet dikjarata bhala dik kompetenti sabiex tiehu konjizzjoni ta' dan il-kaz u ghalhekk l-atti jew rinvjati lura lil din il-Qorti ghall-konsiderazzjoni u decisjoni tal-meritu u tal-eccezzjonijiet l-ohra sollevati.

Ikkunsidrat

Illi in rigward il-meritu, l-atturi qed jitolbu x-xoljiment tal-ftehim lokatizju vigenti bejn il-partijiet fuq il-post in kwistjoni u dan minhabba l-allegat ksur ta' wahda mill-kondizjzonijiet tal-istess kirja u dwar dan il-punt jew prodotti s-segwenti provi:-

a) L-attur, Victor Peralta, permezz ta' 'affidavit' sottomess minnu (fol 22 et seq ibid) u in kontroesami a fol 51 et seq ibid xehed illi ohtu,

Emily Borg Olivier kienet kriet il-‘garage’ in kwistjoni lil ‘ta’ Curmi” biex go fih titpogga u tinzamm il-karozza taghom biss. Difatti x-xhud kien jaf illi l-istess ohtu, ormai mejta kienet oggezzjonat meta l-konvenuti kienu poggew oggetti ohra bhal ghamara, fl-istess ‘garage’ u sussegwentement dawn l-oggetti kienu tnehhew. Ix-xhud kompla billi qal illi wara li mietet ohtu, hu kien induna illi l-konvenuti kienu qed juzaw il-post sabiex jahznu diversi oggetti kif elenkati fl-istess xhieda u kif murija fuq ir-ritratti annessi ma’ dawn l-atti a fol 27B. Minhabba din is-sitwazzjoni ix-xhud ma kompliex jaccetta l-kera. Inoltre Marija Curmi, wara li kellimha x-xhud, kienet nehhiet “xi affarijiet zghar” izda bil-maggor parti taghhom jibqghu fl-istess post u filfatt xi affarijiet kienu ghadhom fil-post wara li nbdiet din il-kawza. L-istess xhud irriefera ghal ftehim esebit in atti mill-istess konvenuti a fol 4 et seq ibid u sostna li dan id-dokument jikkonferma “… li l-kirja kienet ghal karozza wahda biss u xejn aktar” u “ Dan il-kuntratt jammonta ghall-ammissjoni ta parti tal-konvenuti li l-kirja kienet ghal karozza wahda biss” u mhux ghall-iskop li ghalih kien qed jintuza mill-konvenuti “… li fih ippoggu kull ma riedu”. Fl-ahhar tal-‘affidavit’ ix-xhud sostna li “… illum il-‘garage’ m’ghandhomx bzonnu’ ghar-raguni hemm specifikata minnu (ara ukoll ix-xhieda b’affidavit ta’ Edward Cassar Torreggiani, l-attrici a fol 26 et seq ibid kif ukoll il-kontro ezami ta’ dan a fol 72 et seq ibid).

In kontro ezami, l-istess xhud semma’ illi ohtu u Emily Borg Olivier kellha ukoll cavetta tal-post in kwistjoni, u dan oltre l-inkwilina, Maria Curmi li mietet ukoll. Inoltre hu qal ukoll illi “l-persuni l-ohra” kienu dahlu fl-istess post, bil-kunsens ta’ ohtu stess. Pero dan kien jigri “… zmien ilu hafna”

Ikkunsidrat

Illi il-konvenut, Josef Curmi, residenti fiz-Zurrieq (ara l-'affidavit" a fol 56 et seq ibid u l-kontro ezami a fol 70 et seq ibid) beda billi, qal li l-post in esami kien mikri lill-genituri tieghu, issa mejtin, u presentement hu detenut minnu u minn hutu "… bhala garaxx u ghall-skopjiet u bzonnijiet taghna". Dwar il-kirja originali, din ma kienitx saret bi skrittura jew bil-miktub izda kien jaf ili l-post kien jintuza mill-genituri tieghu u, presentement, jintuza minnu u minn hutu u fih hemm karozza bin-numru IAP 935. Fil-passat l-istess post kien jintuza ukoll minn terzi persuni "… u ma kienx esklusivament mikri lilna". Difatti x-xhud jsostni illi dawk l-oggetti li kien jiddahhlu fil-post ma kienux tieghu jew ta' hutu izda "… ta' dawn it-terzi persuni" u "… jiena … lanqas ma naf minn huma". L-istess xhud, dwar dan qal "Jiena nahlef li missieri u ommi kif ukoll jiena u huti dejjem uzajna dan il-post bhala garaxx u bhala garaxx ghalina personali "hlief li, fih, kien jinzamm "windsurfer" biss, appartenenti lil huh Jean.

In kontroezami, x-xhud rega' sostna li dawk it-terzi persuni li hu semma', fosthom wiehed Ingliz ma kienx jaf minn huma. Pero qal ukoll, illi meta l-bieb tal-post kien inbidel madwar erba' hames snin qabel (cjoe fl-2004) il-bieb ma baqax jissakkar b'muftieh izda b'cavetta u dawk it-terzi persuni kienu juzaw fil-post meta kien ghad hemm l-uzu ta' miftieh. Difatti " minn meta inbidel il-bieb, ma jidhirliex li dawn it-terzi persuni … komplew juzaw il-garaxx'. Hu kompla jiccara dan il-punt billi qal illi "… illi tmien snin li ma nara lil xi haddiehor jidhol u juza dan il-garaxx". Dwar l-oggetti murija fil-post skond ir-ritratti a fol 27B tal-atti, hu sostna li dawn kienu tpoggew fil-post meta kien ghad hemm il-bieb li jissakkar b'muftieh u qal illi fost l-oggetti murija kien hemm biss il-karozza u 'windsurfer' li kienu tal-konvenuti.

Ikkunsidrat

Illi konsiderati il-provi kif esposti kif ukoll in-noti rispettivi tal-partijiet, gja imsemmija ma hemm ebda dubbju illi kif risultanti anke millftehim anness mal-atti mill-konvenuti a fol 4 sa fol 6 u markat “Dok X”, il-post in kwistjoni kien inkera lill-genituri tal-konvenuti presenti esklusivament sabiex jintuza minnhom bhala “garage” u fih tinzamm il-karozza taghhom biss.

Illi inoltre ma hemm ebda dubbju illi fl-istess ‘garage’ kien qed jinzamm ukoll, l-oggetti murija fuq ir-ritratti dawn esebiti a fol 27 B tal-atti, liema ritratti ittiehdu minn Edward Cassar Torreggiani qabel ma nbdiet din il-kawza. Dwar dawn l-oggetti, l-konvenut Josef Curmi, jghid li kienu jappartjenu lil “terzi persuni” li, pero’, ma gewx identifikati minnu u wiehed jista’ jghid, baqghu fantasmi.

Ili dwar l-istess oggetti, li tnehhew kwazi kollha fil-mori ta’ din il-kawza u dan avolja minn meta nbidel il-bieb tal-istess ‘garage’, l-istess Josef Curmi xehed illi l-ebda ‘terza persuna’ ma kellha access ghalih, ghandu jigi notat illi ma hemm ebda accenn ghall-allegazzjoni illi l-oggetti in kwistoni kienu jappartjenu lil “terzi persuni” u li tpoggew hemm bil-kunsens car tal-atturi. Ghalhekk din l-allegazzjoni ser tigi skartata peress li nieqsa minn xi prova li a bazi taghha tista’ tigi milqugha fuq bazi ta’ probabilita.

Ikkunsidrat

Illi, hawnhekk, ghandu jigi notat l-artikolu 1570 tal-Kodici Civili li jittratta dwar meta wahda mill-partijiet tonqos mill-ftehim u jirrevoka dak li jista’ jigri meta ma jkunx hemm kondizzjoni rizoluttiva espressament miftehma. F’dan il-kaz meta wahda mill-partijiet tonqos milli tesegiwxxi l-obblikazzjoni taghha, il-parti l-ohra tista’ taghzel jew li iggieghel lill-kontro parti li tesegwixxi l-obbligazzjoni jew li taghmel talba ghax-xoljiment tal-ftehim ta’ kiri, Fil-

kaz in desamina, irrisulta li l-inkwilin ma ottemprawx ruhhom mal-kondizzjoni illi fil-post tinzamm, biss u ad esklusjoni ta' kull oggett iehor, kaorzza wahda biss izda filfatt kienu jinzammu fih, kwantita pjuttost konsiderevoli ta' oggetti ohrajn. Dan il-fatt, fil-fehma tal-Qorti, jammonta effettivament ghal vjolazzjoni tal-ftehim bejn il-partijiet u b'hekk l-atturi setghu jesercitaw l-ghazla disponibbli ghalihom billi talbu x-xoljiment tal-istess ftehim, liema xoljiment hu, f'dan il-kaz gustifikat kemm fuq bazi tal-fatti kemm fuq bazi legali.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti, waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex sad-9 ta' Marzu 2009, jizbombraw mill-'garage' parti indiviza minnu, bin-numru 62 f'Main Street, San Giljan wara li jigi dikjarat ix-xoljiment tal-kirja billi kien hemm vjolazzjoni ta' kondizzjoni tal-lokazzjoni cjoe li din kienet limitata biex titqieghed karozza biss mentri tpoggew oggetti ohra li minnhom 'windsurfers' baqgu ma tnehhewx minkejja l-oggezzjoni tal-atturi in kontravenzjoni tal-ftehim originali.

In rigward l-ispejjes inklusi dawk tal-ittri legali tat-30 ta' April 1994 u tat-12 ta' Settembru 1994, dawn jithallsu mill-istess konvenuti.**”**

Bl-appell taghhom minn din is-sentenza l-konvenuti talbu li din tigi revokata ghar-ragunijiet segwenti:-

1. Ma kien hemm ebda tibdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri. Huma jissottomettu wkoll f'dan l-istess kuntest illi l-ewwel Qorti ghamlet enuncjazzjoni zbaljata fejn irriteniet illi fil-fond inzammet “kwantita pjuttost konsiderevoli ta' oggetti ohrajn”, apparti l-*windsurfer*. F'kull kaz, l-appellanti jissottomettu illi ma ngiebetx prova mill-atturi illi dawk l-oggetti l-ohra kienu taghhom;

2. L-atturi accettaw il-kera sas-sena 1986 u dan igib li huma tacitament akkwiexxew ghall-istat ta’ l-affarijiet fil-fond mikri;

Fil-qosor hafna l-fatti sostanzjali tal-kawza kienu dawn li gejjin:-

1. Bi skrittura ta’ lokazzjoni tas-16 ta’ Ottubru, 1989 (fol. 4) il-konjugi Anthony u Maria Curmi nghataw, b’sostituzzjoni ta’ garaxx iehor lokat lilhom, spazju fil-garaxx *de quo* “*for one car*”;

2. Jinghad fl-Affidavits ta’ Victor Peralta (fol. 23) u ta’ Edward Cassar Torreggiani (fol. 26) illi fiz-zmenijiet differenti ddahhlu fil-garaxx, oltre l-karozza, affarijiet ohra varji bhal ghamara, *windsurfers* u xi oggetti mobbli ohra. Jinghad minn dawn illi Emily Borg Olivier, *qua* recipjenti tal-kera, kienet toggezzjona ghaz-zamma ta’ dawn l-oggetti u, ghalkemm tnehhew xi oggetti, ohrajn baqghu stivati fil-garaxx. In kontro-ezami l-imsemmi Edward Cassar Torreggiani jghid li fil-garaxx ghad hemm *windsurfer* ghaliex kif iddikjarat minnu, wara li nbdiet il-kawza, tnehhew hafna affarijiet u kull ma baqa’ kienet il-karozza u *windsurfer*. Ara xhieda tieghu a fol. 72;

3. Minn naha tieghu l-konvenut Joseph Curmi jafferma illi fil-garaxx kienu f’xi zmien jidhlu persuni terzi u whud mill-affarijiet specifikati mill-attur Victor Peralta fl-Affidavit tieghu ma kienux jappartjenu lilhom. Ara Affidavit tieghu a fol. 56 u kontro-ezami a fol. 70;

Premessi dawn il-ftit elementi ta’ fatt, hi t-tezi ta’ l-atturi appellati illi l-konvenuti bdew izommu fl-ispazju tal-garaxx lilhom mikri hwejjeg ohra oltre l-karozza;

F’tema guridiku hu provvdut mill-gurisprudenza illi “skond il-ligi l-inkwilin ma jistax jabbuza mill-fond mikri ghandu, izda hu obbligat juzah skond id-destinazzjoni tieghu u bhal ma juzah missier tajjeb tal-familja. Meta jabbuza, l-

inkwilin jonqos mill-obbligi tal-kirja u jikser l-obbligazzjoni, u dan jista' jaghti lok ghax-xoljiment u l-izgumbrament konsegwenzjali". ("**Antonio Sant -vs- Antonio Mallia**", Appell Kummercjali, 26 ta' Novembru, 1948. Ara wkoll f'sens konformi s-sentenza fl-ismijiet "**Gemma Saliba *et* -vs- Mario Schembri**", Appell Superjuri, 3 ta' Dicembru, 1999);

Ipprecizat dan, hi wkoll gurisprudenza pjuttost konkordi illi biex lokatur ikun intitolat jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-fond, jew, kif inhu l-kaz prezenti, il-hall tal-kuntratt ta' kiri, "il-vjolazzjoni tad-destinazzjoni tal-lokazzjoni trid tkun haga mhix accidentali, ta' darba jew kazwali imma kontinwativa u sistematika". Ara "**Rosario Micallef -vs- Walter Borg**", Appell Civili, 22 ta' Jannar, 1954. Ghal precizazzjoni, l-istess gurisprudenza tkompli tirrileva illi "biex jinghata x-xoljiment tal-lokazzjoni, it-trasgressjoni ta' l-obbligi da parte tal-kerrej trid tkun ta' <u>certa gravita`</u> u anke ta' <u>certa frekwenza</u>". Ara "**Kaptan Anthony Grech -vs- Salvatore Camilleri**", Appell Kummercjali, 10 ta' Ottubru, 1960;

Affermati dawn l-enuncjazzjonijiet kif jinzlu mill-kazistika, il-kweziti posti ghall-iskrutinju u decizjoni ta' din il-Qorti huma, fil-kaz prezenti, kif gej:-

(1) Jekk il-konvenuti inkwilini naqsux milli josservaw il-kondizzjoni tal-kirja billi ghamlu uzu mill-fond mhux konformi ghad-destinazzjoni tieghu;

(2) Jekk il-magazzinagg ta' affarijiet ohra fil-garaxx, oltre, s'intendi, il-parkegg ta' vettura, huwiex motiv tax-xoljiment tal-lokazzjoni;

Bla dubju, id-destinazzjoni ta' fond tohrog minn natura ta' l-istess oggett tal-kuntratt, li, f'dan il-kaz, kien dak ta' ggaraxxjar ta' karozza. Il-fatti juru li l-appellanti f'certu sens ma ghamlux ghal kollox uzu konformi ghal din id-destinazzjoni partikulari u dan jitraduci ruhu

f'inadempiment tal-kondizzjoni tal-kirja. Kif saput, l-uzu divers ta' parti biss ta' fond iggib ukoll kambjament tad-destinazzjoni tieghu, basta li ma jkunx kambjament parzjali kumplimentarja ghad-destinazzjoni miftehma. Ara "**Margherita Farrugia -vs- Carmelo Vella *et***", Appell Civili, 26 ta' Mejju, 1961. Ghal raguni ovvja din il-kwalifika ta' l-ahhar ma ssibx postha fil-kaz prezenti billi l-magazzinagg ta' mobbli u oggetti ohra ma hux wiehed komplimentari ghall-iggaraxxjar ta' vettura;

Maghdud dan, l-ezami li jrid issa jsir huwa jekk dak l-istess magazzinagg matul iz-zmien kienx jammonta ghal tibdil radikali ta' l-uzu miftiehem jew, ukoll, jistax jigi kwalifikat bhala uzu divers sostanzjali u ta' gravita` apprezzabbli. Dan qieghed jigi rilevat ghaliex kif gie wisq drabi ripetut mill-Qrati taghna, ukoll mill-ottika tal-ligi specjali fil-Kapitolu 69, il-ligi ma tistax tigi interpretata b'mod li tipprovdi pretesti anke minn cirkostanzi zghar u innokwi ghas-sid biex il-kerrej jigi zgumbrat. Ara "**Doris Calleja *et* -vs- Eucharistico Zammit**", Appell Civili, 2 ta' Novembru, 1970;

Kif taraha din il-Qorti l-fatt accertat illi l-konvenuti matul zmenijiet diversi zammew xi affarijiet mhux ta' uzu regolari fl-ispazju rizervat lilhom bil-ftehim ta' kera ma ghandux ghal daqshekk u fil-kumpless tac-cirkostanzi igib illi dak l-uzu divers parzjali kien ta' xi gravita` tali li seta' wkoll jikkaguna riskju u dannu potenzjali ghall-atturi-sidien. F'kull kaz il-Qorti dejjem setghet taht il-ligi komuni, una volta l-hall tal-kuntratt ma giex miftiehem espressament, illi, ex-Artikolu 1570 (2) tal-Kodici Civili, takkorda lill-konvenuti zmien moderat, skond ic-cirkustanzi, biex jirrimedjaw ghan-nuqqas taghhom, gjaladarba dan seta' jsir mighajr hsara ta' l-atturi. Il-gurisprudenza rikonoxxuta tabunda sew fuq din it-tematika; b'mod specjali, ghall-evitar precipituz tad-dissoluzzjoni tal-kirjiet. Ara, fost ohrajn, "**Giuseppe Triolo -vs- Giuseppe Deguara**", Appell Inferjuri, 10 ta' Jannar, 1953; "**Joseph Holland *nomine et* -vs- Joseph La Rosa *et***", Appell Kummercjali, 3 ta' Dicembru, 1954; "**Gio Maria Fenech -vs- Gio Maria**

Grima", Appell Kummercjali, 21 ta' Jannar, 1955 u "**Giuseppe Caruana -vs- Angelo Bonavia**", Appell Civili, 17 ta' Frar, 1958;

Il-Qorti hi sodisfatta illi tenut rigward illi, kif mistqarr mill-istess atturi, kull ma fadal fil-fond, minbarra l-karrozza, hi biss "*windsurfer*", il-fakolta ta' dik il-purgazzjoni tal-mora li jippreciza l-Artikolu 1570 (2) predett, kienet akkonsentita fil-kaz prezenti u kien messha giet adottata mill-ewwel Qorti. Fiz-zgur, ic-cirkostanzi tal-kaz ma kellhomx iwasslu ghar-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni;

In vista ta' din il-konkluzjoni mhux il-kaz li l-Qorti tinoltra ruhha fl-ezami tat-tieni aggravju, tant ghaliex dan ma jkunx hlief ezercizzju inutili, tant ghaliex ukoll il-konvenuti appellanti, f'kull kaz, ma ddizempenjawx l-oneru inkombenti fuqhom li konvincentement juru li l-uzu li sar minnhom hekk sar bil-konsapevolezza, l-akkwiexxenza jew il-kunsens tacitu jew espress tas-sidien.

Ghar-ragunijiet kollha predetti din il-Qorti tilqa' l-appell u konsegwentement thassar is-sentenza appellata. Tichad it-talba attrici kif proposta bl-Avviz promotur, b'dan illi fic-cirkustanzi kollha, l-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, mentri dawk ta' l-ewwel istanza jibqghu kif decizi.

< Sentenza Finali >

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