MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2010

Appell Civili Numru. 32/2006/2

Captain Charles Kerr, Joseph Kerr, Walton Kerr, Victor Kerr, ilkoll ahwa Kerr, ulied il-mejtin Joseph u Maria *nee'* Bonello, Anthony Mercieca f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' Catherine mart Raphael Bonello u l-istess Raphael Bonello, u Marita mart Sergio Rubei, ilkoll ahwa wlied il-mejtin Joseph Mercieca u Catherine *nee'* Bonello; Emanuel Bonello rapprezentat minn Captain Charles Kerr kif debitament awtorizzat ilkoll ahwa wlied il-mejtin Carmelo Bonello u Josephine *nee'* Azzopardi, Alfred Bonello u Margaret armla minn Nolan Sargent rapprezentat minn Captain Charles Kerr kif debitament awtoirzzat, ilkoll ahwa wlied il-mejtin Carmelo Bonello u Josephine n*ee'* Azzopardi, Catherine mart Russell Wright, Charles Bonello u Adrian Bonello lkoll ahwa wlied il-mejtin Raphael Bonello u Veronica *nee'* Costello lkoll rapprezentati minn Marita Rubei kif debitament awtorizzata; Imelda armla minn Paul Galea, imwielda Bonello bhala usufruttarja, kif ukoll Catherine mart John Haddow, Joseph Galea, Marthese mart Sergio Attard u Mark Galea lkoll ahwa wlied l-istess Imelda

nee' Bonello u l-mejjet Paul Galea, Kathleen mart l-Avukat Alex Borg Olivier, Karl Bonello u Paula mart Julian Mompalao Depiro lkoll ahwa wlied il-mejtin Louis Bonello u Josephine _nee'_ Galea; Carmel Camenzuli u Paul Camenzuli rapprezentati minn Captain Charles Kerr kif debitament awtorizzat; u Marita Rubei debitament awtorizzata tidher ghan-nom ta' Antoine Camenzuli u Alfred Camenzuli, ilkoll ahwa wlied Amalia _nee'_ Bonello u l-mejjet Anthony Camenzuli; Lawrence Zammit f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' hutu Frances armla minn Walter Gascoyne, Carmelo Zammit u Kathleen mart George Grech ilkoll ahwa wlied il-mejtin George Zammit u Imperia _nee'_ Bonello; Charles Bonello, Catherine _sive_ Kay mart Cecil Fiorini u Maria mart John Bisazza lkoll ahwa wlied il-mejjet Spiridione Bonello u Mary _nee'_ Cutajar; Joseph Bonello iben il-mejjet Carmelino Bonello u Victoria _nee'_ Attard

vs

Paul Giacchino

Il-Qorti,

Fit-2 ta' Gunju, 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Bord.
>
> Ra r-rikors promotur li jghid hekk:
>
> "Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-fond 26, Triq Tigne' gewwa Tas-Sliema, bil-kera ta' (Lm40) erbghin lira maltin fis-sena, liema kera tithallas bil-quddiem.
>
> Illi l-intimat ilu ma jhallas il-kera dovuta minnu ghal diversi snin, b'dan illi huwa moruz f'numru ta' skadenzi ta' kera.

Illi inoltre, l-esponenti saru jafu illi l-intimat biddel iddestinazzjoni tal-fond, minhabba li l-istess intimat ilu ma juza l-fond in kwistjoni ghal diversi snin, u li din il-proprjeta' tinsab fi stat abbadunata, dilapidata u li ilha maghluqa b'dan illi hemm lok li l-istess esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond de quo ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet msemmija l-esponenti umilment jitolbu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond fuq imsemmi u li jipprefiggi terminu entro liema l-intimat ghandu jizgombra millimsemmi fond."

Ra ir-risposta tal-intimat Paul Giacchino li tghid:

Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhuwiex integru stante li l-fond in kwistjoni huwa mikri lill-intimat flimkien ma huh Joseph Giacchino.

Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante u l-intimati dejjem hallsu l-kera dovuta u huma juzaw il-fond de quo.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrent Kaptan Charles Kerr xehed illi huwa joqghod fuq il-fond in kwistjoni u li l-fond 26, Tigne Street, Sliema proprjeta' tar-rikorrenti, huwa mikri lill-intimat Paul Giacchino bhala fond kummercjali u ilu ma jintuza xi hmistax-il sena u qieghed fi stat deplorabbli ta' manutenzjon. Dan il-fond kien munit bis-servizz ta' dawl u ilma izda llum il-gurnata huma maqtughin u t-toilet kien mimli bis-cement. L-ahhar kera li thallset kien f'Dicembru

1995 u minn dak in-nhar ma kienitx accettata aktar kera. Huwa kkonferma li kemm ilu joqghod hemm mill-1971, qatt ma ra attivita’ kummercjali u wara li infethet il-kawza ra lil xi hadd jizboh il-bieb ta’ barra bil-bieb maghluq u li kien ra tabella bl-isem Cathedral Library Limited bin-numru li jibda 44.

Rapprezentant tal-Korporazjoni ghas-Servizzi tal-ilma xehed illi l-kontijiet tad-dawl u ilma jithallsu b’mod regolari izda ilu ma jsir qari tal-meters mis-sena 2000 u dan ghaliex il-meter reader ma jsib lil hadd fuq il-post.

Mark Galea, wiehed mir-rikorrenti, xehed illi kien kellem lil-intimat u staqsieh jekk kienx ghall-bejgh. L-intimat kien talbu Lm4000. Huwa kien ra l-fond minn gewwa u rah bi travi kollha sadid, maghluq u mhux uzat.

Rapprezentant tal-kumpanija Maltacom xehed illi ma hemm l-ebda servizz tat-telefon stallat fil-fond;

Illi dawk kienu l-provi migjuba ghal konsiderazzjoni ta’ dan il-Bord. L-intimat, minkejja r-risposta taghhom, ma ressqu ebda provi la dwar il-mertu u anqas dwar in-nuqqas ta’ integrita’ tal-gudizzju meta allega li l-fond huwa mikri ukoll lil Joseph Giacchino;

Illi r-ritratti esebiti juru dak kollu li qalu ix-xhieda tar-rikorrenti. Minkejja li dawn ir-ritratti juru iz-zewg lati esterni tal-fond u mhux l-intern tieghu, dawn juru stat ta’ abbandun b’bibien u twieqi mmermrin, katusi tal-ilma nieqsa u evidenza ta’ ilma jcarcar mal-faccata tal-bitha kawza tal-mankanzi f’dawn il-katusi. Apparti dan l-abbandun, in-nuqqas ta’ attivita’ f’dan il-fond jammonta ukoll ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu. Dan huwa fond mikri ghal skop kummercjali u ilu snin ma jintuza.

Illi dwar l-morozita tal-kera, il-Kaptan Kerr xehed illi mill-1995 qatt ma kienet accettata kera. Dan

huwa divers mill-fatt illi l-intimat debitament interpellat skond il-Kap 69 qatt ma hallas. Ma ngiebet ebda prova li l-intimat kien interpellat biex ihallas il-kera u di piu' jekk il-kera kienet qed tkun depozitata ma jistax jinghad li qatt ma sar hlas taghha. In mankanza ta' prova aktar assertanti, l-Bord ma jistax jilqa' t-talba tar-rikorrent fuq din il-premessa;

Illi mill-bqija id-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti jirriuzltaw pruvati u t-talbiet kontenuti fir-rikors jimmeritaw li jkunu milqugha.

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 26, Triq Tigne, Sliema fi zmien xahar mil-lum u jordna lill-intimat jizgombra mill-istess fond mhux aktar tard minn xahar millum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.**"**

L-intimat jilmenta minn din is-sentenza billi primarjament jikkontendi illi l-Bord injora ghal kollox il-provi tieghu u naqas milli jaghtihom konsiderazzjoni. Huwa jissottometti illi r-ritratti esebiti ma jwasslux biex jigi denotat abbandun tal-fond, u li, ghall-kuntrarju, huwa baqa' jaghmel uzu mill-fond ghall-istivar fih tal-kartolini stagjonali bhal ma huma dawk tal-Milied;

Il-kaz jitratta minn kirja ta' mahzen u li skond ir-rikorrenti, sidien tieghu, ma kienx qieghed isir uzu minnu. Skond ir-rikorrenti Captian Charles Kerr (fol. 11), dan ghal hmistax-il sena cirka. F'dan hu korroborat minn Joseph Kerr (fol. 14) li jabita fil-fond sovrastanti ghall-istess mahzen u li skond ma xehed fih ma kienx jara attivita` kummercjali ghaliex ukoll il-fond innifsu thalla fi stat ta' abbandun, kif jixhdu r-ritratti minnu esebiti. Gie wkoll prodott bhala xhud ir-rikorrenti Mark Galea (fol. 29) li stqarr li l-fond mhux uzat u prattikament maghluq bit-travi kollha sadid. Dan l-

istess rikorrenti jzid jiddeponi illi ghat-trasferiment tieghu hu l-intimat talbu s-somma ta' Lm4000;

L-intimat xehed a fol. 38 fejn spjega illi l-fond hu utilizzat bhala "*store*" u ilu hekk mis-sittinijiet biex fih jinzammu l-i*stationery* u l-*cards* li jissuplixxi mill-hanut f'Cathedral Street, Sliema. In partikolari, huwa jghid illi fih hemm l-ixkaffar fejn l-aktar li jinzammu huma l-kartolini tal-Milied. Kwantu ghall-istat estern ta' l-i*store* tali hu bhal kumplament tal-binja, kompriz l-appartament fejn jabita Joseph Kerr. Huh Joseph Gioacchino (fol. 49) jghid li hu qatt ma ried jiddisponi mill-fond izda ghaliex Mark Galea baqa' jiffittah, biex jehles minnu, semmielu c-cifra ta' Lm4000 jew ta' Lm5000;

Ir-rikorrenti Joseph Kerr rega' xehed a fol. 55 biex jghid illi fil-mori tal-kawza l-fond infetah biex minnu jitbattal bosta imbarazz. Jghid ukoll li twahhlet tabella. Il-meter tad-dawl u ta' l-ilma ilu ma jinqara mis-sena 2000. Ara xhieda ta' Joseph Caruana, rapprezentant tal-Water Services Corporation (fol. 27);

Koncizament riprodotti dawn il-provi, huwa konkordament ritenut illi z-zamma ta' fond maghluq ghal zmien twil huwa parifikat ghall-kambjament tad-destinazzjoni. Dan skond it-taghlim tal-**Laurent** illi "*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone*" (ara "**Eleno Magri *et* -vs- Andrea Piscopo**", Appell, 12 ta' Mejju 1950). Fi kliem iehor, b'mod generali n-*non uso* hi dik is-sitwazzjoni fejn il-fond lokat, bla ebda gustifikazzjoni, jinzamm maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien, jew jintuza sporadikament jew ghall-perijodi qosra. Ara "**Josephine Smeets -vs- Evelyn Spiteri**", Appell, 30 ta' Ottubru, 1997. Naturalment, dan huwa hekk sija fil-kaz ta' hanut veru u proprju, sija fil-kaz ta' "*qualunque luogo di deposito di merce*" jew "*maggazino*" jew "*warehouse*" mikri in konnessjoni ma' negozju attiv gestit minn fond iehor. Ara "**Emmanuele Grech -vs- Albert Cortis**", 20 ta' Mejju, 1960. Wisq ragonevolment, kif pacifikament akkolt,

il-ligi (Artikolu 2, Kapitolu 69) li tipprotegi wkoll l-imhazen "ma tikkontemplax bhala mahzen protett minnha bhala hanut fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma aktarx fond fejn jinzammu '*wares*' jew '*goods*' konnessi man-negozju". Ara "**Alessandro Cortis -vs- Michele Bugeja**", Appell, 10 ta' Marzu, 1952 u "**Adelina Azzopardi *et* -vs- Karmenu Vassallo**", Appell, 15 ta' Dicembru, 1978;

Ovvjament, m'hemmx ghalfejn jigi sottolinejat illi l-prova tan-non-uso, ossija tal-bdil fid-destinazzjoni tieghu ghal dik ir-raguni, trid dejjem issir mir-rikorrenti-sidien ghax kienu huma li qeghdin jallegawha. Ara "**Doris Grech -vs- Joseph Debono**", Appell, 28 ta' Dicembru, 2001. Trattasi ta' kirja ta' mahzen, kif korrettement rilevat mill-appellanti, il-grad ta' prova rikjesta tan-non-uzu hu ferm aktar oghli minn dak ta' hanut. Ara **Ludgarda Gatt *et* -vs- Pauline Cassar**", Appell, 28 ta' Gunju, 2001. Dan huwa hekk in kwantu "*store*" ghandu karatteristici distinti minn hanut veru proprju u allura mhux lanqas necessarju li joffri servizz dirett lill-klienti jew li jinfetah kuljum. Ara "**Charles Zammit Tabone *et* -vs- Alfrida Walker *et***", Appell mill-Bord, 15 ta' Dicembru, 2003. B'danakollu, hu dejjem necessarju li jigi mfakkar u ripetut ukoll illi "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala *store* naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali, dan il-fatt, jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-"hanut" jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali". Ara "**John Portelli -vs- Emmanuele Sacco**", Appell, 19 ta' Mejju, 1958 u "**William Micallef *et* -vs- Carmelo Degiorgio *et***", Appell mill-Bord, 28 ta' April, 2004;

Ipprecizat is-suespost, jigi premess qabel kull konsiderazzjoni ohra illi, kif rikonoxxut, biex wiehed jara jekk verament jezistix non-uzu jew tibdil fid-destinazzjoni ma hemm ebda kriterju fiss u, anzi, ghad-determinazzjoni tal-kwestjoni wiehed irid jiehu c-cirkostanzi ta' kull kaz. Ara "**Emmanuele Busuttil -vs- Paolo Zammit *nomine***

et”, Appell, 7 ta’ Mejju, 1956 u “**Michele Gauci -vs- Angelo Agius**”, Appell, 25 ta’ Frar, 1977. Ciononostante, hu dejjem gwida tajba ghas-sussistenza tan-non-uzu t-tul ta’ zmien u l-volontarjeta ta’ l-inkwilin li ma tkunx determinata minnu xi gustifikazzjoni ragjonevoli. Ara “**Rocco Caruana *et* -vs- Albert Cauchi**”, Appell, 6 ta’ Dicembru, 1968;

Applikati l-principji kollha predetti, indubbjament is-sidien appellati kellhom jissodisfaw lill-Bord illi l-kerrej appellanti kien effettivament abbanduna l-fond billi ma baqax juzah ghall-iskop mikri. Prova din li riedet tkun mhux biss wahda attendibbli izda fuq kollox li tikkonvinci lill-gudikant illi hi wahda manifestament perswasiva u minghajr ombra ta’ dubbju. Dan ghaliex, kif ukoll bosta drabi deciz, f’kaz ta’ dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Ara “**Salvina Falzon *et* -vs- Edward Agius**”, Appell mill-Bord, 11 ta’ Frar, 2004 u “**Giraldu Camilleri *et* -vs- Carmelo Tonna *et***”, Appell mill-Bord, 12 ta’ Jannar, 2005;

Fuq il-fehma ta’ din il-Qorti mill-valutazzjoni taghha tal-provi, il-konvinciment tal-Bord kien, nonostante li ma tantx okkupa ruhu mix-xhieda ta’ l-appellanti u ta’ huh, ben impostat, u li verosimilment ic-cirkostanzi tal-kaz kif rapprezentati mir-rikorrenti sidien kienu indikattivi illi l-appellanti kien ilu ghal diversi snin ma jaghmel uzu mill-fond ghall-hazna tal-merce tieghu, jew jekk kien jaghmel, tali uzu kien verament wiehed sporadiku ghal kollox ghax, ukoll, jekk kien jintuza ghall-istivar fih tal-kartolini tal-Milied jibqa’ l-fatt illi l-fond ma kienx qieghed jintuza kif suppost. Ara “**Adeodata Azzopardi -vs- Paul Tanti**”, Appell, 6 ta’ Frar, 1984 u “**George Anthony Gasan *et* -vs- Hix Limited**”, Appell mill-Bord, 10 ta’ Marzu, 2004;

Dejjem fil-hsieb tal-Qorti tali prova ma tirrizultax li giet mill-appellanti newtralizzata kif imiss tant li dan ma rnexxielux jissodisfa lill-Bord, u issa wkoll lil din il-Qorti, illi hu ghamel uzu mill-i*store* skond il-htigijiet prevalenti tan-negozju

tieghu. Huwa anzi accertat mill-kumpless tal-provi, senjatament fosthom ix-xhieda ta' Joseph Kerr (fol. 55) u r-ritratti esebiti a fol 57, illi fil-fond ma kienx hemm hlief imbarazz u antikalji u, preponderentement, illi l-uzu, jekk kien hemm, kien biss wiehed fittizju u sempliciment ta' paraventu biex l-appellanti jittanta jiggustifika l-opposizzjoni tieghu ghat-talba tas-sidien ghar-ripreza tal-pussess tal-fond. Qaghda bhal din mhix denja li toffri lill-kerrej dik it-tutela u protezzjoni akkordata mil-ligi ghall-isfratt tieghu mill-fond.

Ghall-konsiderazzjonijiet kollha suesposti din il-Qorti qeghda tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera, bl-ispejjez kontra l-appellanti. Iz-zmien ta' xahar prefiss mill-Bord ghal skop ta' zgumbrament jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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