MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2010

Appell Civili Numru. 22/2005/1

Gaetano Sultana, Mary Anne Busuttil, Martin Sultana, Anthony Sultana, Peter Sultana. Maria Anne Fenech, Mariella Cassar u Margie Cooper

vs

Raymond Spiteri

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 promotorju:
>
> Illi r-rikorrenti kienu jikru lil missier l-intimat l-garage numru 22, Mriehel Street, B'Kara versu l-

kera ta’ tletin lira Maltin (Lm30) kull sena, l-ahhar skadenza f’Dicembru 2003;

Illi wara li miet il-kerrej baqa jigi l-intimat bil-ktieb tal-kera u bla ma nforma lir-rikorrenti li missieru kien miet baqa’ jhallas il-kera f’isem missieru u dan minkejja li missieru kien ilu mejjet;

Illi di pui’ l-fond inbiddillu d-destinazzjoni tieghu billi jinsab abbandunat u ma ghadux jintuza u jinsab zdingat kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-garage fuq imsemmi ghar-ragunijiet fuq esposti.

Ra r-risposta tal-intimat:

Illi l-kirja tal-garage in kwistjoni intirtet skond il-ligi mill-esponent fil-kwalita’ tieghu ta’ werriet tal-mejjet missieru Francesco Spiteri li kien l-inkwilin ta’ qablu;

Illi l-esponent ghandu l-istess mistier li kellu l-mejjet missieru u cioe’ dak ta’ mastrudaxxa u mhux minnu li nbidel id-destinazzjoni tal-garaxx in kwistjoni u gie abbandunat stante dan baqa’ dejjem jigi wzat mill-esponent fl-ezercizzju tal-imsemmi mestier kif ser jirrizulta mill-provi;

Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra taghhom;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi jemergi illi originarjament dan il-fond kien mikri lill-missier l-intimat u mal-mewt ta’ dan l-ahhar, l-kirja ghaddiet lill-intimat. Dan il-fond kien mikri bhala hanut ta’ masturdaxxa u xi tlett snin wara li miet l-kerrej orginali l-intimat kien mar ghand ir-rikorrenti biex ihallas il-kera. Ir-rikorrent jghid li l-fond huwa abbandunat u m’hi qed issir l-ebda attivita’ fih tant li anqas biss jinfetah u anke trabba hafna haxix quddiem il-bieb. L-istess rikorrenti jghid li darba kien kellem wahda mill-girien u infurmatu li l-inkwilin kien miet u l-fond dejjem ikun maghluq.

L-intimat jghid li missieru kellu hanut tal-laham u kien jahdem ta’ mastrudaxxa wara nofsinhar. Huwa baqgha ghaddej bl-istess rutina wara l-mewt ta’ missieru u fil-fatt jigestixxi negozju tal-laham filghodu u wara nofsinhar jaghmel xoghol ta’ mastrudaxxa fil-fond li kien mikri lil missieru. In sostenn tal-fatti minnu esposti, l-intimat ressaq xhieda li qalu li l-intimat kien hadmilhom bicciet tal-ghamara. Huwa esebixxa kopja tal-licenzji biex jahdem ta’ mastrudaxxa mill-fond de quo kif ukoll ricevuti li juru xiri ta’ injam u materjal biex tinhadem f’ghamara. L-intimat esebixxa kontijiet tad-dawl u ilma ghall-perjodu April 2003 sa Ottubru 2005. Minn ezami ta’ dawn il-kontijiet jirrizulta illi l-konsum ta’ dawl u ilma kien insinjifikanti tenut kont li f’kull kien jiggenera konsum fil-valur ta’ lira maltija kwantu ilma u erba centezmi kwantu dawl u dan meta l-istess intimat jghid li ghandu makkinarju fl-istess fond. Ezami aktar dettaljat tal-istess juri illi dawn il-kontijiet kienu bazati fuq estimi u mhux fuq qari attwali tal-meters tad-dawl u ilma li jinsabu fil-fond u dan mhux haga stramba tenut kont li l-intimat ma jkunx hemm b’inhar.

Illi konkordi mal-gurisprudenza tal-Qrati taghna l-oneru tal-prova jinkombi lir-rikorrenti u l-Bord m’ghandux jasal ghal konkluzzjonijiet fuq supposizzjonijiet. Oltre dan, kull dubju fl-assjem

> tal-provi rakkolti ghandu jmur favur l-intimat b'dan illi l-Bord ghandu itendi biex jikkonserva l-kirja f'kaz ta' konflitt serju fil-provi (**ara Josette Stilon et vs Anthony Agius deciza 11 ta' Frar, 2004**). L-allegazzjoni tar-rikorrenti hija kontradetta mill-provi mressqa mill-intimat fil-grad li dan il-Bord ma jistax jilqa' t-talba tieghu;
>
> Ghal dawn il-motivi l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti
>
> Bl-ispejjez kontra taghhom.**"**

Ir-rikorrenti sidien appellaw minn din id-decizjoni biex jiccensuraw lill-Bord dwar l-apprezzament tieghu tal-provi. Huma jikkontendu illi in bazi ghax-xhieda u specjalment il-provi fotografici minnhom esebiti, il-fond mikri jidher abbandunat u ma jistax ikun allura illi minnu qed tigi ezerictata s-sengha ta' mastrudaxxa. Isostnu wkoll illi l-Bord ta wisq piz lix-xhieda ta' l-intimat u lill-kopji tar-ricevuti u tal-licenzja. Dejjem skond l-istess appellanti, dawn il-provi dokumentali ma jikkostitwux prova sufficjenti illi l-intimat jezercita l-mestjier tieghu mill-fond mikri u, dippju, ix-xhieda prodotti mill-intimat mhix verosimili billi mhux koncepibbli li wiehed jezercita sengha, anke jekk wara nofs in-nhar biss, f'ambjent bhal dak illustrat mir-ritratti esebiti. Addizzjonalment, il-fatt li l-kontijiet tad-dawl u ta' l-ilma fuq firxa ta' sentejn huma baxxi jkompli jindika, fuq bazi ta' probabilita`, illi l-intimat ma jkunx fil-fond;

Il-Qorti jidhrilha utli li qabel kull konsiderazzjoni ohra ghandha taghmel dawn il-premessi ta' dritt:-

1. "Meta hanut jinzamm maghluq ghal zmien twil, ma jkunx qieghed jigi wzat skond id-destinazzjoni tieghu. **Laurent (Vol. XXV Nru. 26)** jghid "*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone*". Ara "**Elena Magri *et* -vs- Andrea Piscopo**", Appell, 12 ta' Mejju 1950;

2. “Imma meta l-gheluq ta’ fond ikun ghal zmien qasir ma jgibx ghal din il-konsegwenza” (“**Salvatore D’Amato -vs- Maria Ciantar *et***”, Appell, 19 ta’ Mejju, 1958);

3. “Jekk in-*non uso* jikkostitwix tibdil ta’ destinazzjoni jiddependi mic-cirkostanzi” – “**Lorenza Dalli -vs- Giuseppe Spiteri**”, Appell, 27 ta’ Mejju, 1963;

4. Is-sentenzi tal-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet “**Rocco Caruana -vs- Albert Cauchi**”, 6 ta’ Dicembru, 1968 u “**Francis Cutajar *et* -vs- Michael Attard**” 25 ta’ Jannar, 1989 jirraggruppaw flimkien il-predetti principji bl-enuncjazzjoni illi “in-*non uso* ta’ fond mikri jista’ jammonta skond ic-cirkostanzi ghall-uzu divers jew ksur ta’ l-obbligazzjonijiet tal-lokazzjoni. Biex dan in-non-uso jista’ jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta’ zmien valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragjonevoli”;

Forsi jokkorri li jigi premess ukoll illi “huwa ben maghruf illi mhux l-iskop tal-ligi li jivvantaggja lis-sid li japprofitta ruhu minn kull cirkostanza biex jippriva lill-inkwilin tieghu mit-tgawdija tal-fond u l-protezzjoni tal-ligi. Fis-sistema tal-ligi taghna, u dan ighodd anke f’kazijiet bhal dak prezenti, il-piz probatorju hu mixhut fuq ir-rikorrenti sidien li jallegaw il-fatt tan-non-uzu” (“**Nicholas Jensen Testaferrata *proprio et nomine* -vs- Giovanna Grima**”, Appell Infejuri, 12 ta’ Novembru, 2003). “Strettament ghalhekk il-fatt tan-non uso trid tigi skrutinata mill-kumpless tal-provi. Gja gie ravvizat illi ma jezisti l-ebda kriterju fiss li jistabilixxi meta hu gustifikat li jista’ jinghad li fond ma baqax jigi attivat jew uzat. Dan ghaliex kollox jiddependi mic-cirkostanzi partikolari, skond in-natura ta’ l-attivita` kummercjali gestita mill-fond, ir-raguni ghaliex fond ma jkunx baqa’ jigi utilizzat b’mod frekwenti u fatturi ohra essenzjali. Ic-cirkostanzi jvarjaw minn kaz ghal kaz, u ma hemm xejn determinanti jew assolut. Cirkostanzi li kienu certament materja ta’ fatt li kellhom jigu pruvati u li kien jispetta lit-tribunal li jgharbel, jevalwa u jiggudika.” Ara “**Maria**

Dolores Fenech *et* -vs- Joseph Borg *et*”, Appell mill-Bord, 10 ta’ Jannar, 2003;

Fil-kaz prezenti l-appellanti jarginaw l-allegazzjoni taghhom tan-non uzu tal-fond lokat principalment fuq ix-xhieda ta’ Anthony Sultana (fol. 13) u ta’ Gaetano Sultana (fol. 19) u fuq it-tliet ritratti illustranti l-parti esterna tal-fond esebiti a fol. 11A. Huma jghidu li marru jispezzjonaw il-fond f’hinijiet differenti u dejjem sabuh maghluq. Jiddikjaraw ukoll illi l-fond hu fi stat abbandunat, bil-haxix fuq barra tal-bieb, bl-istess bieb mhux mizbugh u bil-faccata titmermer;

Kontra din l-allegazzjoni hemm il-kontro-prova ta’ l-appellat li jixhed li l-fond ghadu jintuza bl-istess mod ghal dak ta’ missieru qablu. Jigifieri, ghas-sengha ta’ xoghol fuq l-injam wara nofsinhar. F’dan hu korroborat mix-xhieda Aldo Farrugia u Marvin Church li jaffermaw li l-appellat hadmilhom rispettivament sett tal-kcina u *coffee table*. Jinghad ukoll mill-istess appellat in subizzjoni illi fil-fond ghandu magna ghall-incanar, benzo, power tools u ghodod ohra ta’ mastrudaxxa. Ghas-sostenn ta’ dan huwa wkoll esebixxa sett ta’ ritratti.

Fil-fehma ta’ din il-Qorti meta z-zewg versjonijiet jitqieghdu fuq il-mizien tal-kredibilita`, il-kejl ghandu jxaqleb ghaf-favur tal-versjoni ta’ l-appellat ghax din hi aktar attendibbli u sostenuta. L-appellat ma jidherx li abbanduna l-fond mikri u dan hu sew indikat kemm mix-xhieda prodotti, kif ukoll mir-ritratti esebiti, ilkoll konfermanti l-versjoni tal-fatti rakkontati minnu. Kuntrarjament ghad-dedott mill-appellanti, l-asserzjoni li l-fond jinzamm maghluq u abbandunat hi gratuwita u bla ebda fondament. Daqs kemm hu veru li r-ritratti esebiti mill-appellanti juru certu malandar esterjuri tal-fond, daqstant iehor huwa veru wkoll illi mir-ritratti esebiti mill-appellat fl-intern tieghu l-fond hu attrezzat sew b’ghodod tal-mestjier ta’ mastrudaxxa. Dan apparti wkoll l-prova li jaghmlu d-diversi ricevuti dwar ix-xiri ta’ injam;

Huwa veru wkoll illi l-fatt tal-hlas tal-licenzja *ut sic* ma tipprovax l-uzu izda, kif ritenut, din tista' f'certi cirkostanzi tikkostitwixxi element ta' prova korroboratrici f'dan ir-rigward. Ara "**Francis Xavier Formosa *et* -vs- Carmel Mifsud *et***", Appell, 9 ta' Lulju, 1999. Dan fis-sens li tintegra ghal fini ta' konvinciment il-prova ta' l-uzu li kien qieghed isir mill-fond u, konsegwentement, flimkien kombinati, jinnewtralizzaw l-allegazzjoni ta' l-appellanti tan-nuqqas ta' attivita kummercjali mill-fond;

Ankorke wiehed, remotament, jista' jibqalu xi dubbju dwar liema wahda miz-zewg versjonijiet gahndha tigi avvallata, allura tajjeb li jigi mfakkar illi hi gurisprudenza konkordi illi fejn jezisti dubju fl-interpretazzjoni dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Ara "**Nazzareno Farrugia *proprio et nomine* -vs- Lorenzo Bonnici *et***", Appell, 10 ta' Novembru, 1941.

Ghal dawn il-motivi kollha l-Qorti qeghda tiddisponi mill-appell billi tirrigetta l-istess u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu sopportabbli mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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