MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2012

Appell Civili Numru. 31/2008/1

Violet (ID 28529M) armla tal-Perit Arthur Cutugno, Christina (ID 91157M) mart Louis Agius, Marisa (ID 592658) mart in-Nutar Pierre Attard, Anna (ID 560860M) mart Leonard Galea, John Cutugno (ID 373762M) u Paula mart Andrew Forte (ID 44064M)

vs

Edwin Bonello (ID 198951M)

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fl-10 ta' Ottubru 2011 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"Il-Bord,

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma jikru l-fond 8, Beresford Street, Sliema bil-kera ta' €1,164.68 ekwivalenti ghal Lm500 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar, l-1 ta' April, l-1 ta' Lulju u l-1 ta' Ottubru bhala ufficju lill-intimat.

Illi l-esponenti mhux qed juza l-fond inkwistjoni u qed ihallih maghluq tant li qed isirlu hsara bin-non uso u bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Illi barra minn hekk, il-post qed jithalla zdingat u qed isirlu hsara ingenti kif jirrizulta mir-ritratti li qed jigu esebiti ma' dan ir-rikors li qed jigu mmarkati bhala dokumenti VC 1 sa VC 8.

Illi l-esponenti talbu c-cavetta u t-terminazzjoni tal-lokazzjoni ghar-ragunijiet fuq esposti pero' l-intimat irrifjuta li jaghtihom lura c-cwievet.

Ghaldastant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-izgumbrament mill-fond 8, Beresford Street, Sliema mikri lill-intimat taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra r-risposta ta' Edwin Bonello fejn jesponi bir-rispett;

1. Illi fl-ewwel lok trid isir l-prova tal-interess guridiku tar-rikorrenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez u dana stante illi mhux minnu illi l-esponenti mhux qed juza l-fond in kwistjoni u qed ihallih maghluq u dan stante illi l-fond qed jintuza ghall-skopijiet miftehma bejn l-esponenti u l-Perit Arthur Cutugno.

3. Illi mhux minnu illi qed isir xi hsara fil-fond mertu tal-kawza u dana kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri lill-intimat bhala ufficcju bazata fuq allegat bdil fid-destinazzjoni tieghu naxxenti minn non uzo kif ukoll allegata hsara kawza ta' zdingar u nuqqas ta' uzu. Per via preliminari, izda, l-intimat talab lir-rikorrenti jippruvaw l-interess guridiku taghhom u oltre minn hekk, fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-intimat jghid li r-rikorrenti injoraw din l-eccezzjoni u ma ressqu l-ebda prova dwarha. Naturalment l-intimat qieghed jitlob li jkun pruvat, b'mod generiku, wiehed biss mill-aspetti ta' l-interess guridiku kwantu jolqot it-titolu taghhom fuq l-istess fond u m'hu qed jitlob ebda provvediment dwar l-aspett aktar approfondit ta' din l-eccezzjoni li fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2003 fl-ismijiet ***Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Av. Dr. Francis Lanfranco et****, l-Qorti irriteniet illi :*

(i) l-interess (guridiku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali.

(ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoq;

(iii) l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmula kontriha.

(iv) l-interess guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi.

(v) l-interess guridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza;

(vi) l-interess ta' l-attur ghandu jkun jidher mill-att tac-citazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kkuntrastat;

(vii) fil-prattika gudizzjarja, wiehed jista' jippromuovi kawza biex jikseb dikjarazzjoni preordinata ghal azzjoni definittiva u ahharija, minkejja li din ma tkunx giet inkluza fl-azzjoni ta' accertament. Madankollu, f'kaz bhal dan, il-Qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bazi tal-kawza l-ohra li tista' ssir aktar 'l quddiem;

(viii) l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, imma jista' jkun imsejjes biex ihares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku.

(ix) jekk azzjoni, ghalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta' l-attur,
tkun mahsuba biss biex tirreka hsara lill-imharek bla ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda illegali – azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda acta ad aemulationem – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg.

Dak li qed jitlob l-intimat fl-eccezzjoni tieghu huwa li r-rikorrenti jippruvaw x'titolu ghandhom fuq il-proprjeta' de quo u ghalhekk il-Bord sejjer jibbaza d-decizjoni tieghu fuq dan l-aspett ta' titolu. Dwar dan, ir-rikorrenti iddikjaraw fir-rikors promutur taghhom illi "huma jikru" l-fond imsemmi lill-intimat John Cutugno li ddikjara bil-gurament (affidavit Dok VC1 fol 9), illi huwa ko-propretarju tal-fond flimkien ma ommu u hutu liema proprjeta' hija soggetta ghall-uzufrutt ta' ommhom Violet Cutugno wara l-mewt ta' missieru Arthur Cutugno li sehhet fl-14 ta' Marzu 2008 u l-wirt tieghu "ddevolva fuq l-ahwa ossija Kristina, Marisa, Anna, Paula u jien [John]"). L-intimat ma kkontestax din id-dikjarazzjoni guramentata minkejja li kellu kull

opportunita' li jaghmel dan per via ta' kontro-ezami jew xhieda ghall-kuntrarju. Kullma kellu xi jghid l-intimat dwar din l-eccezzjoni huwa s-segwenti fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu: "illi ll-eccezzjoni tal-esponenti jidher li giet injorata ghal kollox min-naha tar-rikorrenti, u fil-fatt ma ingabet ebda prova ghal dak illi jirrigwarda l-interess guridiku tar-rikorrenti. Illi r-rikorrenti naqsu milli jgibu prova illi huma s-sidien prezenti tal-proprjeta' in kwistjoni, u ghaldaqstant il-kawza odjerna qatt ma tista' tirnexxi". L-intimat huwa zbaljat li jghid li r-rikorrenti injoraw din l-eccezzjoni. Il-Bord m'ghandux ghalfejn jiddubita mid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti mhux kontradetta mill-intimat. Koncess li dan mhux l-ahjar mod kif tipprova t-titolu f'kawza ta' din in- natura, koncess ukoll li din mhix azzjoni petitorja, il-Bord jaqta' u jiddeciedi illi r-rikorrenti ssodisfaw ir-rekwizit ta' titolu ghal fini ta' proceduri quddiem dan l-istess Bord;

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat jghid ukoll illi t-talba tar-rikorrenti mhix legalment sostenibbli kif formulata meta talbu l-izgumbrament tal-intimat minghajr ma talbu li jkunu awtorizzati ma jgeddux il-kera tal-fond fl-gheluq tal-perjodu korrenti u konsegwentement r-ripreza tal-fond. Dan il-Bord huwa adit sabiex jiddeciedi dwar l-allegazzjoni tar-rikorrenti ai termini tal-artikolu 8 u 9 (a) tal-Kap 69. L-artikolu 8 jipprovdi hekk: "Meta sid il-kera irid jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa ghandu jitlob permess lill-Bord ghaldaqshekk". Imbaghad l-artikolu 9 jipprovdi li "l-Bord jaghti l-permess imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan f'dawn il-kazijiet:" Dan ifissier illi t-talba ghandha tkun wahda sabiex jittiehed lura l-pussess tal-fond wara tmiem il-kera u ma hemm xejn x'jindika li din ghandha tkun in segwitu ta' talba sabiex ma tiggedidx il-kera tal-fond fl-gheluq tal-perjodu kurrenti. Tant hu hekk illi l-iskeda B tal-Kapitolu 69 li tipprovdi ghall-formola li tista' timtela mill-parti li tixtieq tadixxi lill-Bord, tippostula t-talba bil-mod segwenti: "Jien naghmel din it-talba biex niehu lura l-pussess tal-fond…" Jemergi mir-rikors promutur illi l-kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem fl-1 ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru. Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti, ghalkemm setghet kienet redatta b'mod aktar felici, ma hi xejn hlief l-effett tar-ripresa li tista' tintalab lil dan il-Bord u

ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jakkolji din l-objezzjoni sollevata mill-intimat;

Illi kwantu l-mertu xehed wiehed mir-rikorrenti u kopropretarju, John Cutugno, li jghid li minn sentejn qabel [intavolaw il-proceduri] kienu indunaw li l-fond mhux qed jintuza u ikkonkludew dan mill-istat tal-aperturi li kienu kollha trab u hmieg. L-intimat stess kien infurmahom li kien qata' l-provvista tad-dawl u ilma. Meta mar flimkien mal-perit tieghu sabiex jaghmel stima tal-fond ghad-dikjarazzjoni causa mortis sussegwenti d-decezz ta' missieru, l-bieb ma setghax jinfetah hlief bil-forza. Kien hemm, fi kliem ix-xhud, munzell ta' ittri wara l-bieb u l-ghamara kienet mimlija trab u hmieg. In sostenn tal-allegazzjoni tieghu esebixxa ritratti minnu mehudha (fol. 2) u dawn juru fond mimli kaxxi u oggetti ohra mhux relatati ma' xoghol ta' ufficcju li r-rikorrenti jghid li kienu mahzuna fil-fond. Ritratt minnhom juri parti mis-saqaf bix-xibka tal-konkos esposta u msadda.

Il-perit arkitett tar-rikorrenti rrilaxja certifikat b'ritratti (fol 11 et seq) fejn jiddeskrivi l-fond f'livell ta' manutenzjoni fqira li turi li ma kienx uzat bhala ufficcju ghal diversi snin izda bhala store ghal bosta bicciet ta' apparat u makkinarju ta' restaurant. Huwa kkonferma il-kostatazzjonijiet tieghu permezz ta' affidavit (fol 15) u jzid li l-fond kien qieghed isofri minn perkolazzjoni ta' ilma minn diversi postijiet fis-soqfa.

L-intimat xehed li kien kera l-fond minghand il-Perit Cutugno meta kien jahdem mieghu fl-antik bhala draughtsman izda qatt ma ftiehem fuq l-uzu tieghu u kien juzah sew bhala ufficcju kif ukoll bhala store u ta dan kien konsapevoli l-istess perit. Wara li beda jigestixxi restaurant, naqqas hafna mix-xoghol tieghu ta' draughtsman izda xorta zamm l-ufficcju miftuh peress illi kien jaghmel xoghol ta' interior design mhux fuq bazi fulltime. Minkejja dan, in kontro ezami jghid illi ghamel madwar sentejn ma jiffrekwentax l-ufficcju. Il-fond ghandu tlett ikmamar u entrata u kien izomm xi affarijiet tieghu f'kamra minnhom bil-kunsens tal-istess perit li kien jaf li ma kienx qed juza il-fond b'mod regolari. Madwar tlett snin

qabel l-affidavit tieghu tal-5 ta' Gunju 2009, kien beda xoghol ta' kostruzzjoni fil-bini adjacenti u l-fond in kwistjoni kien garrab xi hsarat fl-aperturi u l-fond spicca "miksi bit-trab u anke fl-arja kien hemm dahna li bil-kemm stajt tiehu nifs" (fol 28). Wahda mit-twieqi kienet imbarrata temporanjament bil-bricks mill-kuntrattur li kissirha u l-intimat kien informa sew lill-perit kif ukoll lill-ibnu John, wiehed mir-rikorrenti. Ukoll sena qabel l-affidavit tal-intimat,
kienu inbdew xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq il-blokka sovrastanti l-fond in kwistjoni li ddawwar bi scaffolding (ritratti fol 32 datati 27.04.2009) u b'rizultat ta' dawn ix-xogholijiet kollha fl-inhawi, l-intimat ma setghax jaghmel uzu mill-fond mikri lilu kawza tal-hsejjes tal-ingenji u trabijiet specjalment minhabba li jbati mill-asthma u ghadu ma jistghax juza l-ufficcju sal-lum minkejja li dejjem hallas il-kera. Dwar perkolazzjoni ta' ilma, l-intimat jghid li meta kien imsiefer, l-inkwilini ta' fuqu kienu ghamlu xi xogholijiet fil-kanen u nnutaw ilma hiereg minn taht il-bieb tal-fond tieghu. Dak il-hin kien imsiefer izda meta rritorna jumejn wara sab li fil-fond kien hemm madwar pulzier ilma u kienu l-istess inkwilini li ghenuh iqieghed l-affarijiet fuq l-iskrivaniji
u xxuttaw l-ilma flimkien. Huwa kien mitlub minn bint il-perit sabiex icedi l-kirja izda kien irrifjuta peress li kellu l-hsieb jerga jiddekora u juza l-fond wara li jitlestew ix-xogholijiet tad-dintorni. Wara l-mewt tal-perit Cutugno f'Marzu tal-2008, l-eredi kienu irrifjutaw li jaccettaw il-kera tal-fond. In kontro-ezami, li sar f'Mejju tal-2011, l-intimat ikkonferma illi l-kostruzzjoni li kienet qed tikkawza l-inkonvenjent ta' trab tlestiet ftit anqas minn sena ilu kif ukoll ma kienx qed juza l-ufficcju minn qabel bdiet din il-kostruzzjoni. Is-servizz tad-dawl u ilma kien inqatgha fuq talba tieghu stess u kien accetta li jirrununzja ghal-kirja izda in-negozju ma kienx konkluz mal-akkwirenti prospettivi tal-blokk ghal-liema negozju kien responsabbli hu stess.

Illi dwar in non-uzo huwa pacifiku llum kkonkordament mal-gurisprudenza in materja illi n-nuqqas ta' uzu tal-fond jista' jammonta ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu naturalment b'kull konsiderazzjoni oggettiva dwar dak li

ghalih il-fond kien destinat. Fil-kawza ***Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et App Civ 23.11.2005*** *il-Qorti kienet irriteniet illi: "…tajjeb li jigi mfakkar illi hi gurisprudenza kostanti illi n-non uzu ghal zmien twil hu parifikat ghall-kambjament fid-destinazzjoni. Gie pero` deciz ukoll bosta drabi ohra illi waqt li n-non uzu jista' jammonta skond ic-cirkostanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f' kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Ara "***Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.***", Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-***Ricci*** *("***Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile***", Vol.VIII para. 98 pag. 173) jigifieri li "non qualunque abuso …della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione dara` senz' altro al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell' abuso o quello uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimera` meritevole di tale cauzione." Taghlim dan ribadit u sostenut fid-decizjoni fl-ismijiet "***Michele Gauci -vs- Angelo Agius***", Appell, 25 ta' Frar 1977, fejn proprju minnha giet mehuda s-silta appena citata;". Inghad kostantement illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond, f'dan il-kaz hanut, jista' jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche' jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzzjoni. Per ezemplari, fil-kawza* ***Mary Borg vs Invicta Ltd (96/2002 App 1.12.2004****), il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: ".. huwa ferm pacifiku illi l-premessa tannon uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuzataghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal- Laurent "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". Ara* ***Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196****. Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b'danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f'kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-*

*cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ("**Rocco Caruana vs Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968**). Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju" ("**Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit" Appell, 16 ta' Dicembru 1969**)";*

Inoltre, huwa konkordament ricevut ukoll fil-gurisprudenza illi ufficcju qua fond li fih tkun ezercitata "arti" jew "professjoni", jirrientra fid-definizzjoni ta' "hanut" taht il-Kap 69 u ghalhekk igawdi l-istess protezzjoni (ara per ezemplari l-kawza fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs Joseph Tabone noe PA (GV) 28.12.2008***). Dan iffisser ukoll illi n-non uzo fil kaz ta' hanut ghandu jkun esplorat mill-ottika sia tal-ammont ta' zmien li fih inzamm maghluq kif ukoll minn dik dwar jekk kienx hemm xi raguni valida li tiskolpa lill-utent bhal mard jew inabilita' ohra.*

*L-ewwel konsiderazzjoni li jehtieg jinvesti dan il-Bord hija l-allegazzjoni tal-intimat li s-sid, allura zewgt u missier ir-rikorrenti, kien jaf li l-ufficju kien qed jinzamm maghluq u li dan kien qieghed jahzen fih oggetti relatati mar-restaurant tal-intimat. Opportunement ikun ribadit li din il-linja difensjonali llum m'ghadx ghandha dik il-forza li seta kellha fil-passat. Fil-***kawza Brian Pulis et vs M. Demajo (Holdings) Limited (App11/6/2010 – 41/2005/1)** *kien ritenut illi:*

*Ibda biex ma huwa xejn verosimili illi, ghall-iznaturar tal-kirja jew tan-non uzu tal-fond, is-sid jikkonsentixxi jew jakkwiexxi ghall-hsara li inevitabilment tigri fil-fond bhala konsegwenza ta' l-inattivita` fih. Ara "***Luigia Shembri -vs- Joseph Sultana***", Appell, 29 ta' Jannar, 1999. Jinsab osservat imbaghad illi "l-fatt li l-lokaturi baqghu jircievu l-kera ma jaghmelx differenza, ghax bit-tul ta' zmien l-inosservanza tal-kerrej taggrava ruhha dejjem izjed" ("***Elena Magri et -vs- Andrea Piscopo***", Appell Civili, 12 ta' Mejju, 1950). Agguntivament, "hu sewwa li jinghad ukoll illi sid il-kera ma kienx tenut illi ma' l-ewwel*

*indikazzjoni tat-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond hu kellu awtomatikament u minnufih jissospendi li jircievi l-kera. Il-lokatur kien intitolat u anzi kien obbligat li jaccetta l-kera sakemm hu jkollu prova adegwata tat-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond li setghet tissodisfa t-talba tieghu ghar-ripresa tal-fond” (“***Brother James Calleja -vs- Joseph Grixti et***”, Appell, 28 ta’ Dicembru, 2001);*

Mill-provi akkwiziti, l-intimat isostni illi huwa ma setghax juza dan il-fond minhabba l-ammont ta’ trab li kien qed jakkumula kawza tal-kostruzzjoni sia mis-sit adjacenti u wara dan, mill-kostruzzjoni li kienet qed issir mill-istess sidien tal-blokk u ghalhekk sab ruhu mdawwar bil-kostruzzjoni ghal ammont ta’ snin. Jibqa’ fatt spjegabbli biss mill-intimat, la darba minnu mqanqla din il-linja difensjonali, illi meta l-ewwel tkissret tieqa tal-ufficcju, din kienet imbarrata mill-kuntrattur li kien qed jesegwixxi x xoghol meta dan seta jitlob, kif kellu kull dritt jaghmel, illi din tkun restitwita minnufih kif kienet qabel, jghid ghaliex iddecieda li jitlob ghas-sospensjoni tal-provvista tal-elettriku
u tal-ilma meta jekk in non uzo kellu jkun ghall-ammont qasir ta’ zmien; jispjega ghaliex ma talabx lill-kuntrattur sabiex jiprovdilu fond alternattiv la darba, kif jallega, irrendih f’posizzjoni ta’ impossibilita’ li juza l-fond u dan sia fil-konfront tas-sidien tal-fond adjacenti kif ukoll is-sidien rikorrenti waqt il-kosturzzjoni minnhom zvolta; jghid ghaliex lill-inkwilini sovrastanti ma intalbux jaghmlu tajjeb ghall-hsarat minnhom kawzati bl-oskular tal-ilma mill-fond taghhom. Jiddixxendi evidentement illi l-inazzjoni tal-intimat
ghal ezercitu ta’ dawn id-drittijiet tfisser li ma kellu ebda intenzjoni li jutilizza dan il-fond u llum jghid li ma ghamel l-ebda tindif jew refurbishment ghaliex qieghed jistenna l-ezitu ta’ din il-kawza. Fil-verita’, sabiex dan il-fond ikun rigenerat jehtieg spejjez kbar u mhux semplici tindifa u tibjida u ghal dan l-istat ta’ fatt huwa responsabbli biss l-intimat. Kif gustament rilevat fil-gurisprudenza fuq citata, l-uzu ta’ ufficcju mhux neccesarjament jissarraf f’bieb miftuh kontinwament jew ezercizzju ta’ professjoni fih b’mod kontinwu ghaliex x-xoghol jista’ jsir bil-bieb maghluq ghal kuntrarju li jsir f’hanut miftuh ghal-pubbliku.

Izda mill-fatti migjuba a konjizzjoni ta' dan il-Bord jirrizulta li dan il-fond mhux talli ma jinfetahx almenu b'mod sporadiku izda fil-verita ma jinfetah qatt u l-intimat ma vvanta ebda raguni valida u skuzanti ghan-nuqqas ta' uzu tal-fond lilu mikri kwindi tirrizulta pruvat l-allegazzjoni tar-rikorrenti dwar in-non uzo tal-fond.

Ghal dawn il-mottivi, jilqa' t-talba u jordna lill-intimat jizgombra mill-fond 8, Beresford Street, Sliema, sat-30 ta' Novembru 2011,

Bl-ispejjez kontra l-intimat".

Rat ir-rikors tal-appell ta' Edwin Bonello datat 31 ta' Ottubru 2011 fejn talab lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnu mressqa tilqa' l-appell tieghu u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez ukoll ta' dawn il-proceduri kontra l-istess atturi appellati.

Rat li din l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tas-26 ta' Jannar 2012.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Violet Cutugno (KI 28529M) armla mill-Perit Arthur Cutugno, Christina (KI 91157M) mart Louis Agius, Marisa (KI 592658M) mart in-Nutar Pierre Attard, Anna (KI 560860M) mart Leonard Galea, John Cutugno (KI 373762M) u Paula mart Andrew Forte (KI 44064M) datata 20 ta' Jannar 2012 a fol 11 tal-process fejn sostnew ghar-ragunijiet hemm indikati li d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk tikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-Kera fejn ordnat l-izgumbrament tal-appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-26 ta' Jannar 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehru d-difensuri tal-partijiet. Id-difensuri rrimettew ruhhom ghall-atti. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghat-30 t' Ottubru 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata 10 ta' Ottubru 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-aggravji tal-appellanti huma fis-sens li (a) ma giex ippruvat li l-atturi ghandhom interess guridiku anzi qed jinghad li l-appellati njoraw din l-eccezzjoni u ma gabhux prova tat-titolu taghhom; (b) dwar il-kawzali tan-*non uso* inghad li l-appelati bbazaw ruhhom fuq ir-rapport tal-Perit Sammut Taghliaferro izda ma hax konsiderazzjoni tal-fatt li l-fond kien jinsab f'dak l-istat ghaliex kienu saru xogholijiet estensivi ta' kostruzzjoni fis-sular sovrastanti li lanqas kienu hallew lill-appellanti jidhol fil-fond u ghalhekk din il-vertenza lanqas giet ippruvata.

Illi din il-Qorti thoss li dwar l-ewwel aggravju gie ppruvat li l-appellati ghandhom l-interess guridiku necessarju sabiex jintavolaw tali proceduri peress li fond kien mikri mill-Perit Arthur Cutugno lill-appellant, u meta l-perit fl-14 ta' Marzu 2008 il-wirt tieghu ddevolva ruhhu fuq uliedhu, r-rikorrenti John, Christina, Marisa, Anna u Paula, soggett ghall-uzufrutt ta' martu Violet Cutugno nee' Azzopardi u dan kollu jirrizulta mill-affidavit ta' John Cutugno datat 25 ta' Settembru 2008 (fol. 9) liema prova qatt ma giet kontestata mill-istess appellanti bl-ebda mod. L-eccezzjoni allura ta' nuqqas ta' interess guridiku fil-kuntest ta' din ix-xhieda certament li giet sorvolata ghaliex bhala eredi ta' missierhom, ulied il-Perit Arthur Cutugno, ghandhom interess jistitwixxu din il-kawza, kif l-istess ghandha martu bhala uzufruttwarja, u ghalhekk ma hemmx dubju li f'dan il-kuntest u bil-mod kif impostata l-eccezzjoni, u kif prodotti l-provi tar-rikorrenti, mela allura l-eccezzjoni tal-intimat, u l-aggravvju tal-appellant odjern ma ghandu l-ebda bazi legali ghaliex l-elementi ta' interess guridiku gew lkoll pruvati u hadd ma huwa qed jghid li ulied u mart l-istess Perit ma humiex is-sidien tal-istess fond, u fil-fatt l-ebda prova ta' dan ma ingabhet. F'dan il-kuntest issir riferenza kemm ghad-decizjoni tal-Bord kif ukoll ghal dak li nghad fuq dan l-aspett mill-appellati, li din il-Qorti tikkondividi u

b'hekk l-ewwel aggravju qed jigi respint ghaliex infondat fil-fatt u fi-dritt.

Illi dwar il-kwistjoni tan-*non uso* jidher li d-decizjoni ma hijiex qed tibbaza kollox fuq ir-rapport tal-Perit Sammut Tagliaferro, (anke kieku ghamlet dan lanqas kien ikun b'xi mod zbaljat), izda fuq il-provi kollha prodotti nkluzi x-xhieda tar-rikorrenti, ir-ritratti esebiti, il-fatt li l-appellant sa qata' l-ilma u l-elettriku mill-fond *de quo*, nuqqas ta' hlas ta' kera, u mix-xhieda tieghu stess fl-affidavit datat 5 ta' Gunju 2007. Mill-kumpless ta' provi jirrizulta bla ebda ombra ta' dubju li l-fond huwa abbandunat u mhux qed jigi uzat u n-*non uso* huwa bdil ta' destinazzjoni tal-fond kif stabilit fil-gurisprudenza nostrali, nkluza dik citata mill-istess Bord fid-decizjoni tieghu, u l-provi huma tali li ma hemm ebda dubju f'ghajnejn din il-Qorti li l-konkluzjonijiet tal-Bord huma fattwalment u legalment korretti u gusti b'decizjoni li hija magistralment motivata. B'hekk dan l-aggravju wkoll qed jigi michud u b'hekk l-appell kollu qed jigi respint.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa r-risposta tal-appellati datata 20 ta' Jannar 2012 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Edwin Bonello fir-rikors tal-appell tieghu datat 31 ta' Ottubru 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn premessi u ghalhekk din il-Qorti qed tikkonferma ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "Violet armla mill-Perit Arthur Cutugno et vs Edwin Bonello" (Rikors Numru 374/05VG) datata 28 ta' April 2011 b'dan li tordna lill-appellanti/intimat sabiex jizgombra mill-fond 8, Beresford Street, Sliema.**

Bl-ispejjez kollha ghall-appellanti Edwin Bonello.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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