Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 49/2011AE

Josephine Zahra (ID249445M) f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' l-assenti John Zahra (Passaport Malti Nru: N1887365), Publius maghruf bhala Peter Zahra (Passaport Malti Nru: M1314843), Steven Zahra (Passaport Malti Nru: M3129619), William maghruf bhala Bill Zahra (Passaport Malti Nru: M5689210) u John Zahra kif debitament awtorizzata bi prokura; Rose armla minn Francesco Borg (ID517036M), Pauline armla minn Joseph Scerri (ID117641M), Kristinu Zahra (ID55147M)

vs

Felice Zahra u b'digriet tas-16 ta' Mejju 2012 wara l-mewt tal-intimat, l-atti kienu legitimati f'isem Maria Concetta sive Connie Zahra, Josephine Busuttil, Anthony Zahra u Charles Zahra

L-Erbgha, 13 t'April 2016.

Permezz ta' rikors ippreżenta fil-Bord Li Jirregola l-Kera, l-appellanti, sidien tal-tal-fond ossia kamra f'35, St Martin's Street, Rabat, Malta, talbu li tigi terminata l-kirja favur l-intimati.

Huma ppremettew li dan il-fond kien mikri bhala garaxx ossia kamra fejn l-intimat jahsel il-hwejjeg, liema fond m'huwiex ir-residenza ordinarja tal-intimat u lanqas huwa fond kummercjali stante illi huwa jabita regolarment fil-fond 7, Triq San Pawl, Rabat, Malta, u *a tenur* tal-Artikolu 1531(H) tal-Kodici Civili m'ghandhom ebda dritt ta' tigdid ta' kirja wara l-1 ta' Gunju, 2010. Qalu wkoll li kellhom bżonn il-fond biex jużawħ huma.

L-intimati eċċepew, fis-sustanza li:

1. Ir-rikorrenti Josephine Zahra ghandha taghti prova cara tal-mandat li qeghda tallega li ghandha biex tirrapprezenta lill-assenti John Zahra, Publius maghruf bhala Peter Zahra, Steven Zahra, William maghruf bhala Bill Zahra u John Zahra f'din il-kawza u l-mandat taghha biex tistitwixxi din il-kawza kif intavolata;

2. It-talbiet tar-rikorrenti in kwantu *expressis verbis* imsejsa fuq il-provvediment tal-artikolu 1531(H) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma

kompletament infondati u inammissibbli stante illi l-imsemmi provvediment tal-ligi jirregola unikament il-kiri ta' garaxxijiet u residenzi tas-sajf, mentri l-fond mertu ta' din il-kawza m'huwiex la garaxx u lanqas residenza tas-sajf. *Ubi lex voluit, lex dixit*.

3. Ir-rikorrenti, bil-fatt li wara l-emendi li saru fil-ligi, għollew il-kera bir-rata minima applikabbli ghall-fondi residenzjali, ma jistghux jistitwixxu kawza kontra l-intimat a bazi tal-artikolu 1531(H) Kodici Civili li jirregola l-garaxxijiet fil-kera applikabbli ghar-residenzi;

B'sentenza tas-7 t'April 2014 il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti, wara li kkunsidra:

"Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri lill-intimat u dan fit-termini tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili tal-Kap 16. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:

1531H. (1) Fil-kaz ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Gunju 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju 2010.

L-ewwel prova li r-rikorrenti kellhom jiskontaw f'din il-procedura hi li l-fond huwa "garaxx" fit-termini tal-fuq citat artikolu. L-artikolu de quo ma jipprovdix ghad- definizzjoni tal-kelma "garaxx" u ghalhekk din ghandha tassumi d-definizzjoni ta' dak li komunement huwa "garaxx", igifieri post li fih jinzammu vetturi. Din tista' tkun estiza ghal uzu iehor izda kull kaz ikun deciz fuq il-fatti ispeci tieghu, pero' dan ghandu jitqies bhala l-punt ta' partenza ghall-kull kaz prezentat quddiem dan il-Bord;

Issa, mill-provi akkwiziti jemergi illi dan il-fond jikkonsisti f'kamra mikrija lill-intimat li jirrisjedi ftit passi l-boghod. Ghalhekk fizikament din il-kamra ma tifformax parti mid-dar tal-intimat izda hija jew ossia kienet tintuza minnu sabiex fiha jahsel u jonxor il-hwejjeg ghaliex fir-residenza tieghu m'ghandux din il-facilita'. Il-lum il-gurnata, din il-kamra qed tintuza minn bintu li ssuccediet fil-kirja. Fir-rikors promutur, r-rikorrenti jirreferi ghall-dan il-fond bhala "kamra ossia garaxx" u bhala "garaxx ossia kamra". Minkejja dan, il-ktieb tar-ricevuti ta' dan il-fond ghall-ewwel snin jiddiskriva l-fond bhala "post" u sussegwentement bhala "kamra". Imkien ma jissejjah garaxx.

Naturalment ma hemmx ghalfejn li fond jissejjah garaxx jekk fil-fatt huwa uzat ghalhekk u dan kif tiddemostra l-gurisprudenza meta titratta dwar in-natura tal-kirja. Pero' jibqa' jinkombi fuq r-rikorrenti l-oneru li jipprova qabel xejn li l-fond huwa garaxx fis-sens komuni u din il-prova qatt ma kienet skontata. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-intimati osservaw illi lanqas hu possibbli li dan il-fond jissejjah garage ghaliex la qatt intuza bhala garaxx, la ghandu l-konfigurazzjoni fizika ta' garaxx u jinsab fi triq dejqa tant li minnha lanqas biss jghaddu karozzi lanqas kieku wiehed irid. Issa ghalkemm dawn il-fatti qatt ma ssemmew fl-assjem tal-provi, jibqa' l-fatt li ma ngiebet l-ebda prova li l-fond inkera bhala garaxx u din il-prova hija sine qua non meta l-kawza tippernja fuq hekk;

Illi prova ohra li naqsu li jressqu r-rikorrenti hija l-mandat tal-assenti rikkorenti minnhom rapprezentati kif mitluba fir-risposta tal-intimati. Din hija element essenzjali ghall-prosegwiment ta' kull kawza proposta mill-mandatarju ta' persuna assenti u minkejja li mitluba jressqu din il-prova, r-rikorrenti baqghu inadempjenti."

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza. Mar-rikors hemm mehmuza prokuri mingħand ħutha l-imsifrin li jawtorizzawha biex *"tagħmel dak kollu neċessarju sabiex tillikwida l-assi tal-mejta Maria Zahra"*.

L-aggravju huma:-

1. apparti li Josephine Zahra hi mandatarja ta' ħutha msifrin, hi u ħutha residenti Malta setgħu jiftħu din il-kawża waħedhom skont kif stabbilit fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-06.10.2010 fl-ismijiet **Emanuel Magro v Mary Magro.**

2. kuntrarjament għal dak li kkonkluda l-Bord, il-fond *de quo* huwa garaxx. Il-liġi ma tagħtix definizzjoni ta' x'inhu garaxx iżda l-Bord innifsu f'sentenza fl-ismijiet **Carmelo Pace v Noel Mallia** mogħtija ftit ġimgħat qabel ċjoe` fit-13 ta' Marzu 2014 kien qal li "huwa komunement magħruf illi garaxx jista' jinkera għaż-żamma ta' vetturi jew għat-tqegħid ta' oġġetti domestiċi, sakemm ma jkunx wieħed ta' natura kummerċjali".

L-appellati ppreżentaw risposta tal-appell li permezz taghha ddefendew is-sentenza tal-Bord li qal li r-rikorrenti naqsu milli jressqu l-prova tal-mandat ta' dawk fosthom li huma assenti minn Malta; *"Din hija element essenzjali ghall-prosegwiment ta' kull kawza proposta mill-mandatarju ta' persuna assenti u minkejja li mitluba jressqu din il-prova, r-rikorrenti baqghu inadempjenti"*.

Huma oggezzjonaw għall-produzzjoni tal-prokuri flimkien mar-rikors tal-appell meta seta' u messu gie pprezentat quddiem il-Bord u fi kwalunkwe kaz il-prokuri esibiti ma jawtorizzawx il-ftuh ta' din il-kawza. Oggezzjonaw ukoll ghas-sottomissjoni tal-appellanti li setghu fethu l-kawza uhud mill-komproprjetarji biss. Jekk kien hekk il-kaz, ma messhomx fethuha f'isem kulhadd minghajr ma kienu awtorizzati bi prokura. Is-sentenza **Magro v Magro** citata mill-appellanti kienet dwar awment tal-kera cjoe` mhix intiza ghal tibdil fir-rapport guridiku ezistenti, bhalma hu l-izgumbrament. Fejn si tratta ta' zgumbrament ta' inkwilin, il-gurisprudenza hi kostanti u l-appellati ccitaw **David Darmanin v Maria Darmanin** [1] u **Adelaide Ellul v Modern Crown Stoppers Limited** [2] u **Vincent Agius v Mario Borg**[3]. Fil-mertu, il-kelma 'garaxx' ghandha tittiehed fis-sens taghha komuni, igifieri post fejn jinzammu l-vetturi. L-appellati kkonkludew ir-risposta tal-appell taghhom billi sostnew li kemm-il darba jintlaqa' l-appell xorta jonqos jigu ttrattati t-tielet, ir-raba', u l-hames eccezzjonijiet taghhom quddiem il-Bord u li ghalhekk il-process f'din l-eventwalita` ghandu jiġi rimess lil-Bord b'omaġġ għall-prinċipju tad-*doppio esame.*

---

[1] Prim'Awla, per Imħallef Tonio Mallia, 20.10.2005.
[2] Appell (Sede Inferjuri) per Imħallef Philip Sciberras 12.11.2003.
[3] Appell (Sede Inferjuri) per Imħallef Philip Sciberras 28.03.2003.

Skont Artiklu 145 tal-Kap 12, *"mar-rikors, mat-tweġiba u mar-replika, għandhom jinġiebu d-dokumenti li jkunu jsaħħu t-talbiet tal-wieħed jew l-eċċezzjonijiet tal-ieħor"*. Dan l-artiklu mal-ewwel daqqa t'għajn jikkontradixxi l-prinċipju ta' dak li l-ġuristi Ingliżi jsejjħu l-*"finality"* tal-proċess tal-prim'istanza u l-korollarju li l-Qorti tat-tieni istanza mhix qorti fejn isir smiegħ mill-ġdid imma Qorti ta' reviżjoni fejn wieħed jistrieħ fuq il-provi akkwiżiti fl-ewwel istanza. Il-Qrati tagħna kellhom rejazzjonijiet imħallta għal dan l-artiklu. Kien hemm istanzi fejn irrassenjaw ruħhom għalih[4]; drabi oħrajn ippruvaw jirrestrinġu l-applikabilita` tieghu billi ma tawhx wisq piz[5]; u saħansitra ohrajn – u dawn huma l-iktar ricenti - fejn il-Qorti mhux biss ma tathomx piz talli addirittura ordnat l-isfilz taghhom[6]. Fil-kaz preżenti, din il-Qorti mhix sejra tordna l-isfilz in kwantu d-dokumenti ma jeffettwawx il-mertu tal-kaz, imma huma dokumenti li effettivament jikkonfermaw li Josephine Zahra ghandha mandat minghand hutha l-imsefrin sabiex tagixxi f'isimhom ukoll. Wara kollox huwa wkoll principju ewlieni tad-dritt proċedurali kif nafuh li fejn possibbli l-atti ghandhom jigu salvati.

Il-prokuri jawtorizzaw lill-istess Josephine Zahra, fost affarijiet ohra, li *"taghmel dak kollu necessarju sabiex tillikwida l-assi tal-mejta Maria Zahra"*. Huwa inerenti fis-setghat ta' likwidatur li jaghmel dak kollu li jkun ta' benefiċċju ghall-assi li jkunu fdati f'idejh, u m'hemmx dubbju li assi ereditarju jista' jinqasam u/jew jinbiegh b'ferm inqas xkiel u għal prezz jew valur ferm ikbar jekk ma jkunx milqut minn kirja.

Fil-meritu, l-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili jipprovdi:

"(1) Fil-kaz ta' ***garaxxijiet*** *mikrija qabel l-1 ta' Gunju 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja li m'humiex meqjusa bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju 2010"*.

Il-kawza titratta dwar kamra li tinsab fil-fond 35, Triq San Martin, Rabat li l-appellanti qeghdin jiddeskrivuha bhala garaxx. Il-liġi ma tagħtix definizzjoni ta' xi tfisser il-kelma "garaxx". Għalhekk ghall-finijiet tal-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili din il-Qorti taqbel mal-Bord li għandha tingħata t-tifsira ordinarja tal-kelma, u cjoe' post fejn titqiegħed vettura; dan billi fil-kuntest li fih il-ligi qieghda tuzaha m'hemm l-ebda raġuni l-għala din il-kelma għandha tinftiehem f'xi sens differenti jew addirittura mhux tas-soltu. Hekk gie deciż, per ezempju, fir-rigward tal-kelma

---

[4] Ara per eżempju **Alfio Borg v Fogg Insurance Agencies Limited** – 04.11.2005 Qorti tal-Appell kolleġjalment komposta; **Michael Fenech v Palm Holdings Limited** 17.10.2008, Appell (sede Inferjuri) per Imħallef Philip Sciberras.

[5] **John Cilia v Grand's Real Estate**, 28.11.2008 per Imħallef Philip Sciberras; **Annunziata Grech v Joseph Micallef**, per Imħallef Geoffrey Valenzia, Appell (sede Inferjuri) 02.10.2009.

[6] **Olive Gardens Investments Limited v Salvu Farrugia et**, 28.04.2014 –Qorti tal-Appell (Superjuri).

"ġnien"; ordinarjament bi ġnien wiehed ma jifhimx "raba"; *"Din il-Qorti, għall-kuntrarju, jidhrilha li ghandu jiġi segwit il-metodu li jiddetta li, **fl-ewwel lok**, il-kelma tittiehed fis-sens naturali u komuni taghha u **wara**, jigi kkontrollat jekk il-ligi biddlitx dik it-tifsira naturali u komuni tal-lingwa ta' kuljum, biex tohloq konnotazzjoni **gdida**"*[7] .

It-talba tal-appellanti, abbazi tal-kawzali li pproponiet bhala l-bazi tal-kawża, ma tistax tintlaqa' in kwantu espressament ibbażata fuq l-artikolu tal-Kodici Civili li jirregola kirja ta' "garaxx" mentri l-fond oggett tal-kawza m'huwiex garaxx.

Ghal dawn il-motivi:-

1. **Tiddikjara li saret il-prova li dawk l-appellanti li huma assenti minn Malta, huma debitament rapprezentati;**
2. **Tiċħad it-tieni aggravju u f'dak ir-rigward tikkonferma s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-7 ta' April 2014.**

Spejjez a karigu tal-appellanti.

Anthony Ellul.

[7] **Major Peter Manduca v L-Onorevoli Imħallef Dottor Hugh Harding** – 30.06.1993 – LXXVII.ii.296.