Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 47/09 AE

Carmelo sive Charles Formosa u martu Pauline Formosa

vs

John Ellul u martu Josephine Ellul

L-Erbgha, 27 t'April 2016.

Permezz ta' rikors ippreżentat fit-13 ta' Jannar 2010 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ir-rikorrenti talbuh jawtorizzahom jieħdu lura l-pussess tal-garaxx 22, Our Lady of Sorrows Street, Senglea mikri lill-intimati billi ma jridux ikomplu bil-kera, liema fond la hu residenza u lanqas ħanut imma garaxx u għalhekk ma jgawdix protezzjoni speċjali skont il-liġi.

L-intimati wieġbu li l-fond kien jintuża bħala parti mir-residenza tagħhom kif kien diġa' ġie deċiż.

B'sentenza tat-2 t'Ottubru 2014 il-Bord laqa' t-talba wara li kkonkluda li l-intimati jużaw il-fond sabiex jgħaddu ftit taż-żmien barra mir-residenza ordinarja tagħhom u bl-ebda tiġbid tal-liġi ma seta' jitqies bħala parti mill-istess residenza, u li, abbażi tal-Artiklu 1531H tal-Kodiċi Ċivili, ma jistax jitqies li inkwilin ikollu iktar minn residenza ordinarja waħda u għalhekk ma jgawdix il-ħarsien tal-Kap 69. Il-Bord iffissa terminu ta' tletin (30) jum sabiex l-intimati jizgombraw minn gewwa l-fond.

L-intimati appellaw minn din is-sentenza. Il-motivi tal-aggravju huma li:-

(i) il-fond kien ġie kkwalifikat bħala estensjoni tar-residenza ordinarja tagħhom b'sentenza tal-istess Bord tat-18 t'Ottubru 2000. Din id-deċiżjoni hi ġudikat li l-Bord ma rrispettax.
(ii) it-talba hija bbażata fuq il-kawżali unika li l-fond hu garaxx. Ir-rikorrenti ma setgħux jinvokaw l-Att X tat-2009 billi ma żdiedet l-ebda kawżali waqt il-kawża.
(iii) Il-Bord deherlu li l-fond la hu garaxx u lanqas villeġġatura. B'danakollu applika l-proviso tal-Artiklu 1531H fejn jingħad li ebda nkwilin ma jitqies li għandu iktar minn residenza ordinarja waħda. L-appellanti kienu qed jistrieħu fuq il-kwalifika li ngħatat mill-Bord f'sentenza precedenti u għalhekk l-Artiklu 1531H ma japplikax għalihom.

L-appellati wieġbu li:

(i) m'hemmx l-ostaklu tal-ġudikat.
(ii) il-liġi kif emendata tipprojbixxi milli l-inkwilin ikollu iktar minn residenza ordinarja waħda
(iii) "garaxx" ma jfissirx biss post fejn jiġu pparkjati l-vetturi, imma wkoll post fejn jinħażnu l-oġġetti personali u għal skopijiet varji. L-interpretazzjoni tal-Bord tal-użu li qiegħed isir mill-fond hija eżerċizzju impliċitu għad-determinazzjoni tal-vertenza. Il-Bord ma qabisx il-parametri msejjsa fir-rikors promotur u għalhekk id-deċiżjoni tiegħu mhix *extra petita.*
(iv) sewwa għamel il-Bord applika d-disposizzjonijiet tal-Artiklu 1531H tal-Kodiċi Ċivili.

Konsiderazzjoni.

1. L-azzjoni tal-appellati hi bażata fuq il-premessa li l-fond m'huwiex residenza u lanqas mhu hanut izda huwa garaxx u ghalhekk ma jgawdiex il-protezzjoni skond il-ligi. F'nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw quddiem il-Bord (fol 104) qalu: *"L-intimati qeghdin isostnu illi l-fond in kwistjoni hija estensjoni tar-residenza tagħhom fil-fond 146, Victory Street, Senglea. Din l-asserzjoni hija qajla kredibbli minħabba varji raġunijiet"*. Teżi li rrepetew fit-tweġiba tal-appell (ara paragrafu 20).

2. Qabel din il-kawża, kien hemm kawżi oħra li bihom l-appellati ppruvaw jitterminaw il-kirja ta' bejn il-partijiet. Waħda minnhom ġiet ċeduta, filwaqt li f'oħra (numru 125/99B) il-Bord ta sentenza fit-18 ta' Ottubru 2000. F'din l-aħħar kawża, ir-rikorrenti ppremettew li l-intimati ma kinux qegħdin jabitaw f'dan il-fond billi kellhom ir-residenza ordinarja fil-fond 146, Victory Street, Senglea liema fond kien residenza adegwata skont il-liġi kif ukoll li kellhom bżonn il-fond għall-użu personali tagħhom. Il-Bord fis-sentenza qal li sabiex jiddeċiedi l-kawża, kien jinħtieġlu jistabbilixxi ghalfejn inkera l-fond oggett tal-kawza tal-lum. Dwar il-fond oggett tal-kawża l-Bord qal:

"5. L-intimati zzewwgu ghal habta tal-1976 u marru joqoghdu fil-fond 118, Triq il-Ponta, l-Isla. Fl-1979 krew ukoll il-post in kwistjoni minghand certu Mamo (ara dokument a fol. 11 tal-ewwel rikors) ghax l-iehor kien zghir. Is-sidien tal-post in kwistjoni kienu jafu li l-intimati kellhom post iehor. Dejjem accettaw il-kera (ara fol. 56 u fol. 83 tal-ewwel rikors) u l-intimati kienu juzaw iz-zewg fondi.

6. <u>Il-fond in kwistjoni inkera bhala dar, f'sens wiesgha hafna. L-intimati setghu juzaw il-fond kif u meta jridu bhala dar</u> ....

7. Imma l-kawza hi fuq il-fond 22, Our Lady of Sorrows Street, Senglea li nkera lill-intimati meta diga' kellhom dar. Baqghu juzawh sa llum kif uzawh mill-bidunett, wiehed u ghoxrin (21) sena ilu. Dak li jghidu r-rikorrenti 'mhux qed jabitaw f'dan il-fond' (fil-kuntest ta' fatt li s-sidien accettaw ghal snin twal. Ir-rikorrenti m'ghandhomx ragun meta

jsejhu l-fond villeggatura fit-tifsira ta' kuljum. L-importanti hu xi ftehim waslu ghalih l-partijiet meta saret il-kirja".

Il-Bord iddeċieda wkoll li s-sidien ma ppruvawx li kellhom bżonn il-fond għall-użu personali tagħhom imma aktarx rieduh biex jiżviluppawh flimkien ma' proprjeta`oħra. Għalhekk ċaħad it-talba. L-appellati jsostnu li din is-sentenza ma tpoġġix l-ostakolu tal-ġudikat, li għandu jiġi nterpretat b'mod restrittiv; li għandu jitqies biss id-dispożittiv u mhux ukoll il-motivi; li l-ewwel kawza kienet ibbażata fuq il-bżonn tal-fond għall-użu personali tar-rikorrenti filwaqt li t-tieni kawża hi bbażata fuq l-emendi fil-liġi u għalhekk m'hemmx l-*eadem causa.* Il-Bord ċaħad it-talba fl-ewwel kawża għax sab li l-bżonn ma ġiex ippruvat, u qal *obiter* li kienu qed jużawħ bħala estensjoni tar-residenza tagħhom filwaqt li fit-tieni kawża ġie kkonstatat li l-fond bilkemm jintuża'.

Fis-sentenza **Anni Cuschieri et vs Paolo Vella nomine** tat-30 ta' Gunju 1965, Il-Prim'Awla (Imhallef M. Caruana Curran) qalet:

"l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża ***Xuereb utrinque*** *(Kollez.XXXVII.i.411) segwita minn din il-Qorti l-istess preseduta* ***f'Sciortino utrinque*** *(23 ta' Ġunju 1964) għallmet li* ***ġudikati*** *precedenti u l-konstatazzjoni tal-fatti li jimplikaw fil-konfront tal-partijiet ghandhom jigu mehudin bhala decizivi ghax ghall-partijiet jaghmlu stat definittiv."*[1]

Sewwa jsostnu l-appellanti li din il-kostatazzjoni ta' fatt tagħmel stat bejn il-partijiet u ma tistax tinbidel. Fatt li aċċetta wkoll il-Bord fis-sentenza tat-2 ta' Ottubru 2014, fejn qal li:-

i. Il-fond oggett tal-kawza m'huwiex garaxx u hu konvint li qatt ma ntuża bħala garaxx.
ii. Is-sentenza tal-Bord tat-18 ta' Ottubru 2000 (Rikors 125/1999JC) għaddiet in gudikat u *"..... għandha tkun rispettata anke jekk bid-deċiżjoni tal-Bord inħolqot sitwazzjoni xejn feliċi għaliex fond jew huwa dar jew ħanut jew ħaġa oħra skond il-Kapitolu 69 imma dar 'fsens wiesgha' u li l-kerrejja 'setghu juzaw il-fond kif u meta jridu bhala dar tohloq preċedent pjuttost insolitu u nġust fil-konfront tas-sid"*.

3. Il-Qorti tista' tieqaf hawn ġialadarba hu evidenti li t-talba ghar-ripreża tal-fond kienet bażata fuq il-premessa li l-fond hu garaxx u għaldaqstant l-inkwilin ma jgawdux protezzjoni taħt il-liġi speċjali. Madankollu, għal kull *buon fini* sejra tikkunsidra wkoll l-aggravji l-oħra. Fis-sentenza l-Bord għamel riferenza ghall-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

[1] XLIX.ii.1001.

"Fil-każ ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010.

(2) Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li jkun utilizzat bħala villeġġatura li ma tkunx ir-residenza ordinarja fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor, ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010:

Iżda ebda inkwilin għall-iskop ta' dan it-Titolu m'għandu jitqies li jkollu aktar minn dar ta' residenza ordinarja waħda."

Il-Bord ikkunsidra l-proviso ta' subinċiż (2), u osserva li mill-provi kien irriżulta li l-fond kien ghal żmien twil intuża bhala kċina u kamra tal-ikel. Kompla li dan ma jagħmilx il-fond residenza għaliex fih m'hemmx faċilitajiet sanitarji u lanqas ma fih is-servizz tal-elettriku; *"Li fond jitqies bhala estensjoni ta' residenza ordinarja meta jinsab mitt metru 'l boghod minn dik ir-residenza, li l-fond huwa kċina meta r-residenza ordinarja għandha kċina u l-kċina fil-fond kontestat anqas għandha servizz ta' dawl, l-użu tal-ilma huwa fil-minimu huwa nkonċepibbli".* Il-Bord qal li kien konvint li l-fond kien qiegħed jintuża bħala post fejn l-appellanti jgħaddu ftit tal-ħin barra mir-residenza tagħħom, u ma jistax jitqies bhala formanti parti mir-residenza ordinarja tagħħom. Għalhekk ikkonkluda li ġialadarba l-Artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li inkwilin ma jistax ikollu minn residenza ordinarja waħda, l-inkwilin ma jgawdix il-protezzjoni taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk ordna l-iżgumbrament tal-inkwilini.

Pero' f'din il-parti tas-sentenza l-Bord ma ddeċidiex skond il-kawżali li pproponew l-appellati fir-rikors promotur li l-fond kien garaxx u għalhekk l-inkwilini ma kienux igawdu mill-protezzjoni mogħtija bis-saħħa tal-liġi speċjali. Mis-sentenza jirriżulta li l-Bord laqa' t-talba ta' sidien il-kera fuq kawżali kompletament differenti minn dik tar-rikors promotur, u ċjoe' li l-intimati jużaw il-fond sabiex jgħaddu ftit taż-żmien barra mir-residenza ordinarja tagħhom u li skond l-Artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili inkwilin ma jistax ikollu iktar minn residenza ordinarja waħda u għalhekk l-appellanti ma jgawdux il-protezzjoni li joffri l-Kap 69. Għandhom raġun l-appellanti jilmentaw li l-Bord ma kellux jiddeċiedi fuq kawżali differenti li ma kinitx parti mir-rikors promotur. Għalkemm l-appellati fit-tweġiba argumentaw li l-liġi ma tatix definizzjoni ta' garaxx u dan jista' jintuża ghal skopijiet varji u *".... huwa evidenti li fil-każ odjern, il-prova ta' din in-natura giet ampjament ippruvata"* (paragrafu 14 a fol. 9), pero' il-Bord stess fis-sentenza qal li l-kirja ma kinitx ta' garaxx.

F'kull kaz il-qorti ma tarax x'għandu x'jaqsam il-proviso ta' subinċiz (2) tal-Artikolu 1531H ma' dan il-każ meta l-Bord stess fis-sentenza qal li l-fond oġġett tal-kawża m'hijiex dar ta' residenza:

"Illi l-provi juru illi dan il-fond ilu għal żmien twil jintuża bħala kċina u kamra tal-ikel. ***Dan waħdu ma jistax jitqies bħala residenza*** *għaliex huwa priv minn faċilitajiet sanitarji, la hu attrezzat b'sodda u jikkonsisti biss f'kamra waħda u passaġġ."*

Ladarba l-Bord stess irrikonoxxa li l-fond m'huwiex residenza ordinarja, allura żgur li ma setax japplika l-proviso ta' subinċiz (2) tal-Artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili kif jidher li għamel biex laqa' t-talba tal-appellati.

Pero' jibqa' 'l fatt li qabel is-sentenza tat-2 ta' Ottubru 2014, hemm sentenza preċedenti tal-istess Bord li tagħmilha ċara li l-fond inkera bhala dar u li l-appellanti kellhom zewgt idjar. Sentenza li torbot lill-partijiet fil-kawża. Dwar jekk illum il-ġurnata bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 dan huwiex possibbli jew dwar jekk l-appellati għadhomx jagħmlu użu mill-fond, ma kinux kawżali fir-rikors promotur u għalhekk mhux rilevanti għall eżitu tal-kawża.

Għal dawn ir-raġunijiet tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-2 ta' Ottubru 2014, u tiċħad it-talba tal-appellati konjuġi Formosa bl-ispejjez taż-żewg stadji kontra tagħhom.

Anthony Ellul