Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 101/2012

Joseph Fenech, Carmen Fenech, Carmelo Fenech, Edmea Fenech, Philip Fenech, Mary Fenech, Maria Cordina, Michael Cordina, Theresa Pearsall, James Pearsall u Emanuela Muscat

Vs

Joseph Abela

19 ta' Mejju, 2017.

Permezz ta' rikors, l-atturi talbu lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-intimat jizgombra mill-fond numru '82'. Vjal Sir Paul Boffa, Zejtun mikri b'kera ta' Lm125 kull sitt xhur u matul l-ahhar snin ghal kera ta' €582.34. Skont l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili, sid il-garaxx ghandu dritt li jittermina l-kirja b'sehh mill-1 ta' Gunju, 2010. Ghalkemm is-sidien infurmaw lill-inkwilin ripetutament u bil-miktub sa minn Novembru 2011 sabiex jaghti lura l-pussess tal-fond, baqa' ma rritornax il-pussess tal-fond.

Permezz ta' twegiba prezentata fit-18 ta' Marzu, 2013, l-intimat wiegeb:

> *"1. Illi r-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament tieghu minn garaxx okkupat minnu, ghal snin twal, u dan a bazi ta' l-Artikolu 1531H tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema Artikolu jaghti lis-sid id-dritt li ma jgedditx kirja ta' garaxx wara d-data ta' l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elfejn u ghaxra (2010), u dan ad eskuzjoni ta' dawk il-kazijiet meta dan il-garaxx ma jiffornax parti minn dar mikrija lil kerrej bhala r-residenza ordinarja tieghu, u anke meta l-istess garaxx huwa meqjus bhala fond kummerjcali, f'liema eventwalita' l-kirja ma tiggedditx wara Gunju tas-sena 2028;*
>
> *2. Illi ghalhekk dan l-Artikolu ma japplikax ghal kaz ta' l-intimat, u dan kif se jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors promotur tar-rikorrenti, u dan peress illi l-garaxx inkwistjoni dejjem inkera lil intimat ghal skopijiet kummercjali;*
>
> *3. Illi konsegwentement l-azzjoni tar-rikorrent hija msejsa fuq konsiderazzjonijiet zbaljati, u dan peress illi l-garaxx in kwistjoni, ma kien qatt gie mikri lil intimata sempliciment bhala garage kif jitlob l-artikolu 1531H, izda kien mikri lilu bhala fond kummercjali, sabiex hu u missieri juzawh, it-tnejn fil-kummerc, juzawh ghal skopijiet ta' negozju ossia sabiex ipoggu fih makkinarju u ghoddod ohra li huma strettament relatati mas-sengha taghhom fil-kostruzzjoni;*
>
> *4. Illi ghalhekk din il-kirja qatt ma giet itterminata ai termini ta' dak provdut fl-Artikolu 1531H u ghalhekk mhux minnu illi l-intimat qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu"*

B'sentenza tas-26 ta' Mejju 2016, il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda billi laqa' t-talba tal-atturi, u ordna lill-intimat sabiex fi zmien xahar minn dakinhar jizgombra mill-fond.

L-inkwilin appella mis-sentenza. L-aggravju hu dwar l-apprezzament tal-provi li sar fis-sentenza.

L-appellati wiegbu li l-appell kellu jigi michud u taw ir-ragunijiet ghalfejn.

Konsiderazzjoni.

1. Il-kawza hi dwar il-garaxx 82, Vjal Sir Paul Boffa, Zejtun mikri lill-appellant. Kirja li saret qabel l-1 ta' Gunju, 1995. Sidien il-kera jsostnu li l-kirja hi ta' semplici garaxx biex fih jigu pparkjati vetturi ghall-uzu privat, filwaqt li l-appellant isostni li l-kirja hi ta' fond kummercjali. L-appellati bbazaw il-kawza fuq l-artikolu 1513H(1) tal-Kodici Civili li jipprovdi:

   > *"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".*

2. L-aggravju tal-appellant hu kritika tal-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord fis-sentenza tas-26 ta' Mejju, 2016.

3. L-appellant isostni li:

   > *"Infatti l-ircevuti originali illi ezebixxew ir-rikorrenti stess kienu jindikaw illi l-fond kien qieghed jinkera bhala garaxx, u ma kien hemm xejn specifikat; u dan minhabba l-fatt illi kien miftiehem bil-fomm illi jintuza bhala fond kummercjali".*

   L-ewwel ricevuta ghandha d-data tal-1 ta' Novembru, 1985 u kull ma jinghad hu li thallset is-somma ta' Lm110 *"ghall-kera ta' garage minghand is-sur Joseph Abela li jibda……."* L-ircevuta tiddikjara espressament li l-kirja kienet ta' garaxx. Ma kienx hemm bzonn li jinghad li l-fond inkera sabiex fih l-inkwilin jipparkja vettura, ghaliex dik hi d-definizzjoni ordinarja ta' garaxx. Ghaldaqstant, kien l-inkwilin li kellu jaghti prova li l-kirja kienet ta' fond kummercjali. Wiehed korrettement jista' jargumenta li garaxx jista' jinkera kemm biex tipparkja vettura ghall-uzu privat jew ghall-uzu kummercjali. Pero' kif ser jinghad iktar l-isfel, f'dan il-kaz m'hemmx prova li meta saret il-kirja jew matul il-kors tal-kirja l-appellant kien jipparkja fih vettura kummercjali. Skont ma xehed l-appellant, semma biss trukk li mill-provi rrizulta li kien jipparkjah fit-triq.

4. Fis-seduta tal-25 ta' Frar, 2013 xehed l-appellant u qal li hu bennej u fil-garaxx *"…. kont indahhal it-trukk tieghi u l-ghodda. Dan huwa l-uniku fond li nuza ghall-iskop tal-professjoni tieghi. Dan il-garaxx huwa fond hamsin pied, gholi ghaxar filati. Fih inqieghed sal-lum xoghol relatat ma' kostruzzjoni – jigifieri travetti tal-hadid, gebel u l-ghodda tieghi".*

   Il-qorti tosserva kif:

   i. Fir-rikors tal-appell l-attur iddikjara: *"Huwa veru illi dan it-trukk ma jistax jidhol gol-garaxx peress illi ghandu l-kaxxa ta' wara kbira…."*

Ghalhekk l-appellanti giddeb lilu nnifsu. Dak li qal fir-rikors tal-appell jikkontradici wkoll dak li xehed missieru, George Abela (ara fol. 98). Fil-fatt l-appellat Joseph Fenech, xehed: *"It-trukk tal-gebel illi ikellu Joseph Abela kellu kaxxa kbira u gholja u zgur ma kienx jidhol mill-bieb tal-garaxx taghna….."* (fol. 79). Dan apparti li l-qorti tara inverosimili li trukk jidhol f'garaxx li skont l-appellant oghli ghaxar (10) filati.

ii. L-appellat Joseph Fenech xehed: *"Jien dejjem rajtu jdahhal karozzi zghar, wahda tieghu BMW u ohra ta' missieru George tat-tip Mazda ta' kulur abjad. Dan l-ahhar snin kien idahhal vettura tat-tip Mercedes ta' kulur ahmar ukoll"* (fol. 78). Hekk ukoll Theresa Pearsall, li qalet li r-residenza taghha tinsab *"… ftit 'il fuq mill-gemb tad-dar tieghi fejn jiena ili noqghod ghal aktar minn hamsa u tletin sena"*, qalet ukoll: *"Naf bic-cert illi Joseph kien idahhal karozzi privati f'dan il-garaxx, wahda tieghu BMW maroon u ohra ta' missieru Mazda"* (fol. 80). Fil-fatt Brian Farrugia, ufficjal tal-Awtorita tat-Trasport, xehed li l-appellant ghandu, *"(….) zewg vetturi privati registrati f'ismu; wahda FBM 505 Mercedes Benz 190 u l-ohra GAJ 093 BMW"*. Il-fatt li fil-garaxx kien jipparkja vetturi li jintuzaw ghal skop privat u mhux vetturi kummercjali, fih innifsu hu ndizju b'sahhtu li l-kirja ma kinitx ta' garaxx bhala fond kummercjali.

iii. L-appellant argumenta li ghalkemm it-trukk tal-gebel kien jipparkjah barra, *"…. ma jfissirx illi dak kien l-unika tip ta' ingenji illi l-intimat kellu fil-pussess tieghu"*. Pero' l-appellat ma ta l-ebda prova tal-ingenji li qal li kellu. Ghal dik li hi ghodda, semma biss travetti tal-hadid. Pero' jekk verament kien izommhom fil-garaxx oggett tal-kawza, b'daqshekk ma jfissirx li l-ftehim bejn is-sid kien ta' kirja kummercjali. L-ewwel ricevuta tal-kera li hemm fl-atti issemmi garaxx u mhux mahzen. Il-qorti zzid li dak li l-appellant seta' beda jaghmel minn jeddu, cjoe' li fil-garaxx izomm xi ghodda konnessa mas-sengha ta' bennej, ma jorbotx lis-sid. Biex tikkonkludi li l-kirja hi kummercjali m'huwiex bizzejjed li wara li tkun saret il-lokazzjoni, l-inkwilin jibda jpoggi xi ghodda fil-fond. Dak il-fatt wahdu ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-kirja. Dan apparti li l-appellat ma kkontestax dak li xehedu whud mir-rikorrenti li l-fond kien minn dejjem juzah bhala garaxx biex fih jipparkja l-vetturi privati li m'humiex relatati ma' negozju. L-appellant semma wkoll li fil-fond kien izomm xi gebel. Jekk dan hu veru, japplika l-istess ragunament.

5. L-appellant argumenta wkoll li fid-dubju l-inkwilin ghandu jinghata protezzjoni. Mis-sentenza hu evidenti li l-Bord ma kellu l-ebda dubju li l-garaxx ma kienx mikri bhala fond kummercjali. Inoltre, din il-qorti hi tal-fehma li m'hemmx bizzejjed provi li kellhom bilfors iwasslu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jikkonkludi li fuq bazi ta' probabilta l-kirja kienet wahda

kummercjali. Mir-ricevuti jidher li l-fond inghata b'kera lil Joseph Abela, fis-sena 1985[1]. M'hemmx prova li dak iz-zmien, meta allura l-appellant kien ghad ghandu dsatax-il sena, kien jahdem ghal rasu. Anzi mill-*employment history* tieghu (fol. 54) jirrizulta li fis-26 ta' April 1982 kien impjegat ma' George Abela, li l-qorti qeghda tifhem li kien missieru. L-ewwel darba li kien registrat bhala *self-employed* kien fl-1 ta' Mejju, 1993, cjoe' snin wara l-lokazzjoni. Fil-fatt mid-dokument a fol. 55 jirrizulta li kien wara s-sena 1993 li beda jimpjega n-nies mieghu. Fatti li jkomplu jsahhu l-fehma li l-ftehim lokatizju ma kienx ta' fond kummercjali.

6. Hu minnu li missier l-appellant xehed:

   > *"Kont mort jien ghax kont nafu sew lil Pawlu Fenech u dak iz-zmien ukoll it-tifel kien ghadu zghir u ghalhekk spiccajt ftehemt mieghu jien. Niftakarni li jien kont krejtulu lit-tifel sabiex it-tifel ikun jista' juza' l-istess garaxx ghax-xoghol tieghu fejn dak iz-zmien hu kien u ghadu jahdem sal-gurnata tal-lum fil-bini, fejn ghalhekk kien se juza' l-garaxx bhala post fejn ikun jista' jqieghed l-ingenji u l-ghodda uzati fix-xoghol tal-bini"* (fol. 97).

   Pero' m'hemmx provi konvincenti li meta saret il-kirja l-appellant kien jahdem ghal rasu.

7. L-appellant qal ukoll li din il-qorti ghandha:

   > *"(….) tezamina bir-reqqa l-fatt illi qabel is-sena elfejn u tnejn (2002) fuq l-ircevuti ma kienx hemm dikjarat ghalxiex jintuza dan il-garaxx, stante illi kien hemm ftehim illi jintuza bhala fond kummercjali; mentri minn wara s-sena elfejn u tnejn (2002) beda jigi specifikat illi l-garaxx kien qieghed jinkera bhala fond ghall-karozzi privati"*.

   Hu minnu li fir-ricevuta tal-1 ta' Mejju, 2002 jinghad li thallset is-somma ta' *"Lm125 kera ghal karozza privata li jibda….."*. Hekk inkiteb ukoll fir-ricevuti ta' wara. Pero' l-qorti ma tarax li dan il-fatt jista' jwassalha biex tghid li l-Bord kien zbaljat meta kkonkluda li l-fond kien mikri bhala garaxx. Il-kelma garaxx li nkitbet fir-ricevuti precedenti, tfisser proprju post ghall-ipparkjar ta' vettura u mhux mahzen ghall-ghodda u ngenji.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. Il-perjodu ta' xahar, li l-qorti qeghda tiddikjara li hu ta' wiehed u tletin (31) gurnata, jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.

[1] Fil-fatt il-permess tal-bini ghandu d-data tas-27 ta' Jannar, 1983 (fol. 68).