Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 62/2012/1

Francis Ellul [K.I. 425845M] f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħuħ assenti Domenic Ellul li għandu numru tal-passaport Awstraljan 880195, Brian Ellul [K.I. 119675M], Adrian Ellul [K.I. 413081M], u Francis Sultana [K.I. 297465M] (appellanti)

Vs

Emanuel Ellul u Alfreda Ellul (appellati)

14 ta' Lulju, 2017.

1. Permezz ta' rikors maħluf datat 1 t' Awissu 2012,[1] ir-rikorrenti talbu lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex:

> *"1. Jiddikjara li l-intimati m' għandhom l-ebda jedd ta' kerrejja fuq il-garaxx bin-numru 19, Triq Triganz, Luqa, ai termini tal-Artikolu 1531 (H) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *2. Jordna lill-istess intimati qua inkwilini jivvakaw l-istess garaxx fi żmien qasir u perentorju li jiffissa dan il-Bord;*
>
> *3. Bl-ispejjez kontra l-istess intimati."*

2. Permezz ta' risposta datata 25 t' Ottubru 2012,[2] l-intimati wieġbu illi:

> *" 1. Illi l-fondi 17 u 19 fi Triq Trigance, Luqa, kienu ġew mikrija lilu flimkien u bħala kirja waħda minn omm l-esponent sa mis-sena 1991. Il-kera kienet ta' Lm100 fis-sena titħallas kull sitt xhur bil-quddiem, u ċioe' kull l-1 ta' Frar u kull l-1 ta' Awwissu. Preċedentement id-dar kienet mikrija lill-kuġina Kathy Valletta, u l-esponent li kien qed jipprepara li jiżżewweġ kien talab lil missieru biex jikrilu dawn il-fondi meta jiġu vakanti. Missieru aċċetta. Meta miet missier l-esponent u sadanittant id-dar laħqet ġiet vakata Christina Ellul omm l-esponent li kienet taf bl-arrangament li kien hemm kriet id-dar bil-garage*

[1] Fol. 1
[2] Fol. 21

lill-esponent kif fuq spjegat. L-esponent mill-ewwel beda jirranġa fihom biex meta jiżżewweġ imur joqgħod hemm. Dak iż-żmien l-esponent ġia kellu karozza Datsun.

2. Illi meta fl-1993 mietet omm l-esponent, ħutu r-rikorrenti riedu li jawmentaw il-kera ta' Lm100 fis-sena b' Lm20 għax qalu li l-Lm100 kienet baxxa wisq. Biex iżomm il-kwiet l-esponent aċċetta dan l-awment. Ir-rikorrenti rrilaxxaw riċevuti ta' Lm60 kull sitt xhur bħala kera waħda tad-dar u l-garage flimkien.

3. Illi l-esponent iżżewweġ fis-sena 1993 u minn dakinhar huwa okkupa l-fondi imsemmija bħala l-fondi matrimonjali ta' martu u tiegħu: fid-dar huma ghexu u rabbew familja u fil-garage kienet tiddahhal il-karozza privata.

4. Illi fis-sena 2002 ir-rikorrenti waqqfu jirrilaxxjaw riċevuti tal-kera pero' xorta baqgħaw jaċċettaw il-kera li l-esponent kien iħallas permezz ta' cheque lil ħuħ ir-rikorrenti Francis Ellul. Prova ta' dan kollu hemm il-ktieb tar-riċevuti tal-kera [...].

5. Illi r-rikorrenti utilizzaw din il-proċedura, bbażata fuq dikjarazzjoni falza għax huma kienu jafu li l-kirja tad-dar u l-garage kienu saru flimkien u li din il-kirja minn dejjem kienet kirja waħda u għalhekk kienet kirja protetta mil-liġi u inoltré kienu jafu li ma kinitx saret minnhom iżda minn ommhom Christine Ellul. Bil-proċedura ta' giljottina li huma utilizzaw huma skavalkaw ukoll numru ta' kawżi li għadhom jistennew it-turn tagħhom biex jiġu appuntati.

6. Illi meta l-kontendenti urew ix-xewqa li jbiegħu l-assi tal-wirt l-esponenti xtaqu li jinbiegħu l-proprjeta' ereditarja kollha f'daqqa għax ma riedux li jċedu biss parti mill-kirja u jirrilaxxaw il-garage ta' mad-dar, u jispiċċaw bid-dar ċirkundati b'bini għoli ta' blokk ta' appartament. Fil-fatt, l-esponenti kienu sabu bejgħ iżda r-rikorrenti naqsu li jersqu għall-iffirmar tal-konvenju."

3. Permezz ta' sentenza tal-15 ta' Lulju, 2016, il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda li l-kirja tal-garaxx 19, Triq Triganz, Ħal Luqa u tad-dar 17, Triq Triganz, Ħal Luqa, kienet mill-bidu kirja waħda, u minkejja li għall-ħlas ta' skadenza waħda biss saru żewġ riċevuti bl-inċertezzi li hemm fihom u minkejja li dakinhar għoliet il-kera, fil-fatt min dakinhar 'il quddiem il-kera ġiet perċepita skadenza wara skadenza bħala kirja waħda għad-dar u għall-*garage* fis-somma ta' sittin Lira Maltin pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Għaldaqstant jirriżulta li d-dar u l-garage ġew mikrija bħala dar ta' l-abitazzjoni u residenza waħda u għalhekk il-kirja odjerna hija kirja protetta mil-liġi. Konsegwentement il-Bord ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

4. Ir-rikorrenti ħassew ruħhom aggravati mid-deċiżjoni surriferita. L-aggravju tagħhom huwa li l-Bord li Jirregola l-Kera wasal għall-konklużjonijiet tiegħu pruament fuq dak li qal l-intimat Emanuel Ellul mingħajr ma kkunsidra fatti importanti li ħarġu waqt it-trattazzjoni tal-każ inkluż x-xhieda tan-Nutar Joseph Sapiano li hu xhud indipendenti; filwaqt li l-Bord li Jirregola l-Kera qagħad fuq rċevuta li ġiet kontestata, irrifjuta rċevuti ta' kirja ġdida li ġew korraborati minn xhieda inkluż xhud indipendenti; u fis-sentenza tiegħu l-Bord li Jirregola l-Kera kien ukoll skorrett fattwalment.

5. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fil-11 ta' Awwissu, 2016, l-intimati appellati wieġbu li l-appell interpost mill-appellanti huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u li l-aggravji li huwa ressqu jistħoqqilhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

<u>Ikkunsidrat</u>:

6. Mill-atti jirriżultaw is-segwenti <u>fatti</u>:

- il-partijiet fil-proċeduri odjerni, aħwa Ellul, huma ko-proprjetarji tal-garaxx bin-numru 19, Triq San Triganz, Luqa, mertu tal-proċeduri odjerni kif ukoll id-djar numru 17, bl-isem '*Manfre House*', dar oħra bl-isem '*Dynamic Dom'* fl-istess triq u garaxx ieħor. Huma wirtu din il-proprjetà mingħand il-ġenituri tagħhom;[3]

- il-garaxx numru 19, Triq San Triganz Luqa u d-dar bl-isem '*Manfre House'* kienu nkrew lill-intimati. Dawn iz-zewg proprjetajiet ma jinfdux għalkemm huma biswit ta' xulxin;

- skont ir-rikorrenti, [4] id-dar u l-garaxx inkrew lill-intimati separatament b'kera ta' tmenin Lira Maltin (Lm80) fis-sena għad-dar u erbgħin Lira Maltin (Lm40) fis-sena għall-garaxx. Isostnu li wara l-mewt ta' ommhom Christina Ellul, kienu ltaqgħu biex jaqsmu l-wirt u f'dik l-okkażjoni krew id-dar bl-isem '*Manfré House'* lill-intimati b' kera ta' Lm80 fis-sena sabiex ighix fiha, pero' l-garaxx ma ssemmiex f'dik l-okkażjoni. Xi sitt xhur wara reġgħu ltaqgħu fil-preżenza tan-Nutar Joseph Sapiano u f' dik l-okkażjoni l-garaxx inkera lill-intimat b' kera ta'

[3] Fol. 1 et. seq. u 8 et. seq.
[4] Vide l-affidavits ta' Francis Ellul a fol. 8 et. seq. u 51 u l-kontro-eżami tiegħu a fol. 68 u l-affidavit ta' Angela Ellul a fol. 49 et. seq. u l-kontro-eżami tagħha a fol. 71

Lm40 fis-sena biex jipparkja l-karozza. Ir-rikorrenti qalu wkoll li ommhom qatt ma qaltilhom li kienet kriet id-dar u l-garaxx u l-irċevuti mmarkati '**Dok EE1**' a fol. 24, għall-ħlas ta' Lm50 bħala kera bil-quddiem '*tal-post u garage'* huma foloz peress li Christina Ellul la kienet taf taqra u lanqas tikteb u '*lil ommi qas biss kien ikellimha';*

- iżda skont l-intimati,[5] id-dar bl-isem '*Manfre House'* li hija r-residenza ordinarja tagħhom u l-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni ġew mikrija lilhom b' kirja waħda fl-1991 minn Christina Ellul wara li miet il-missier. Qabel miet kien verbalment aċċetta li jikrilhom din il-proprjetà. Il-kera kienet ta' mitt Lira Maltin (Lm100) fis-sena titħallas kull sitt xhur bil-quddiem. Dak iż-żmien Emanuel Ellul kien jgħix ma' ommu fil-fond numru 21 li jmiss mal-fond in kwistjoni. Għalkemm l-intimati marru jgħixu f'din id-dar wara li żżewwġu fis-16 ta' Marzu 1993, bdew jirraġawha immedjatament wara krewha fl-1 ta' Frar 1991.[6] Dak iż-żmien l-intimat kellu karozza Datsun/Escort u vann Marina li kien jipparkja fl-imsemmi garaxx. Meta mietet omm l-aħwa Ellul fit-3 ta' Frar 1993, ir-rikorrenti riedu jawmentaw il-kera b' għoxrin Lira Maltin (Lm20) u l-intimati aċċettaw u kien biss għalhekk li f' dik l-okkażjoni kienu nħarġu rċevuti separati. Sussegwentement huma ħallsu s-somma komplessiva ta' sittin Lira Maltin (Lm60) kull sitt xhur għall-kera tad-dar u tal-garaxx flimkien. Skont l-intimati, ir-rikorrenti eventwalment waqfu jirrilaxxaw rċevuti tal-kera peró huma xorta baqgħu jaċċettaw il-kera li l-intimati kienu jħallsu permezz ta' *cheque;*

- skont il-<u>ktieb tal-kera</u> a fol. 65:

  - fl-1 ta' Frar 1991, fit-2 ta' Awissu 1991, fl-1 ta' Frar 1992 u l-1 t' Awissu 1992 Christina Ellul, li ffirmat permezz ta' salib, irċeviet is-somma ta' Lm50 bħala kera bil-quddiem ta' post u garaxx f' Triq G. Tragance, Luqa. Il-marka li allegatament saret minn Christina Ellul mhijiex awtentikata.

  - peremezz ta' riċevuta datata 24 ta' Frar 1993, l-eredi aħwa Ellul ikkonfermaw li rċevew mingħad Emanuel Ellul Lm40 '*għall-kera bil-quddiem mill-1 ta' Frar 1993 sal-1 ta' Awissu 1993 tad-dar*

[5] Vide l-affidavit ta' Emanuel Ellul a fol. 78 u l-kontro-eċami tiegħu a fol. 87 et. seq. u l-affidavit ta' Alfreda Ellul a fol. 85.
[6] Vide l-affidavit ta' Emanuel Ellul a fol. 78 u l-kontro-eċami tiegħu a fol. 87 et. seq. kif ukoll ix-xhieda ta' Joseph Fenech a fol. 82 u l-affidavit ta' Alfreda Ellul a fol. 85.

'Domenic' G. Tragance Street, Luqa'. Immedjatament warajha hemm riċevuta oħra bl-istess data fejn il-kliem 'ta' erbgħin Lira (Lm40) ġew ingassati u jkompli l-kliem '*sitt xhur kera bil-quddiem tad-dar 'Domenic' G. Tragance Street Luqa. Il-kera tal-garage huwa ta' għoxrin Lira (Lm20) kull sitt xhur'.* F' din it-tieni riċevuta li wkoll ghandha d-data tal-24 ta' Frar 1993, wara l-firem tal-partijiet, hemm is-segwenti notament: '*aħna irċivejna il-flus ta' kera bil-quddiem mingħand Emanuel Ellul 24-8-93'.* Ħadd ma ffirma wara dan in-notament li sar b'bajro differenti minn dik li ġiet użata biex saret l-irċevuta nnifisha u l-kalligrafija hi differenti.

- bejn l-24 ta' Frar 1994 u l-24 ta' Awissu 2002 l-familja Ellul rċeviet darbtejn fis-sena ***'is-somma ta' Lm60 bil-quddiem bħala kera ta' dar u tal-garage li tinsab Taragance street Luqa'.*** F'uħud minn dawn l-irċevuti jingħad li l-familja Ellul qed tirċievi l-imsemmija kera '*mingħand Emanuel Ellul'* u f' oħrajn le;

- l-intimat eżebixxa wkoll *cheque* wieħed pagabbli lil Frans Ellul fl-ammont ta' €83.86 datat 9 ta' Awissu 2010;[7]

- b' referenza għad-dokumenti **A1**[8] u **A2,**[9] in-Nutar Joseph Sapiano xehed illi kien ħareġ l-ewwel kera tal-fond in kwistjoni wara li l-partijiet ftehmu għall-kiri tal-fond. Fuq l-imsemmija dokumenti għaraf il-firma tiegħu. Ma deherlux li f' dik l-okkażjoni l-fond kien diġa mikri lill-intimati. Muri d-dokument **EE1** a fol. 24 tal-proċess, li hija rċevuta datata 1 ta' Frar 1991 għall-ħlas ta' Lm50 bħala kera bil-quddiem '*tal-post u garage'* in kwistjoni, huwa ma ftakarx jekk l-ewwel irċevuta ffirmata minnu bħala xhud tal-firem saritx fuq ktieb jew librett tal-kera li kellu ġja rċevuti preċedenti fuqu. Huwa ftakar biss li kellu żewġ inkontri mal-partijiet madanakollu la ftakar meta kienu dawn l-inkontri u lanqas x' ġara matulhom. Sussegwentement saritlu referenza għall-ktieb tal-kera oriġinali eżebit a fol. 65 tal-proċess u kkonferma li fl-fatt l-ewwel irċevuta maħruġa minnu kienet il-ħames waħda minn dan il-librett. Ikkonferma ukoll il-firma tiegħu fuq iż-żewġ irċevuti datati 24 ta' Frar 1993, waħda għall-kirja tad-dar u l-oħra għall-kirja tal-garaxx.

[7] Fol. 39.
[8] Fol. 52.
[9] Fol. 53.

Madanakollu, id-dikjarazzjoni li tinsab wara l-firma tiegħu fit-tieni rċevuta għal Lm20 li tgħid *'aħna rċivejna l-flus tal-kera bil-quddiem mingħand Emanuel Ellul 24-8-93'* jgħid li m' hijiex il-kaligrafija tiegħu u lanqas hemm firma għaliha;[10]

- ir-rikorrenti jridu lura l-garaxx sabiex ikun jista' jinbiegħ flimkien mad-dar l-oħra bl-isem *'Dynamic Dom'* li tinsab fl-istess triq u tmiss ukoll mal-garaxx in kwistjoni. Iżda l-intimat ma riedx jirritorna lura l-imsemmi *garage* sakemm ma jiġix ikkumpensat għaċ-ċessjoni tal-inkwilinat.[11]

7. L-appellanti jilmentaw li l-Bord kien fattwalment skorrett in kwantu għażel li joqgħod fuq dak li qal Emanuel Ellul mingħajr ma kkunsidra fatti mportanti li ħarġu waqt it-trattazzjoni tal-każ inkluż x-xhieda tan-Nutar Joseph Sapiano.

8. Il-kunsiderazzjonijiet tal-Bord kienu s-segwenti:

> *'Illi l-Bord għandu quddiemu żewġ verżjonijiet dijametrikament opposti u wara li l-provi prodotti jiġu analizzati bir-reqqa, l-bilanċ ta' l-istess jaqa' fuq l-aktar verżjoni kredibbli u fuq min mill-kontendenti huwa l-aktar kredibbli.*
>
> *...*
>
> *Illi minn dan kollu jirriżulta illi fil-fatt il-kirja kienet mill-bidu kirja waħda. U minkejja li għall-ħlas ta' skadenza waħda biss saru żewġ riċevuti bl-inċertezzi li hemm fihom kif fuq spjegat u minkejja li dakinhar għoliet il-kera fil-fatt min dakinhar 'il quddiem il-kera ġiet perċepita skadenza wara skadenza bħala kirja waħda għad-dar u għall-garage fis-somma ta' sittin Lira Maltin pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*
>
> *Għaldaqstant jirriżulta li d-dar u l-garage ġew mikrija bħala dar ta' l-abitazzjoni u residenza waħda. U għalhekk il-kirja odjerna hija kirja protetta mil-liġi.'*

9. Il-bażi legali għat-talba tar-rikorrenti appellanti għar-ripreża tal-garaxx in kwistjoni hu l-artikolu 1531 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) li jipprovdi li:

> *'1531H.(1) 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*

---

[10] Fol. 46 et. seq. u 62 et. seq.
[11] Fol. 9, 11, 12 u 13.

> *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.'*

10. Il-ktieb tal-kera juri li d-dar li fiha jirrisjedu l-intimati flimkien mal-garaxx *de quo* ilhom jinkrew lill-intimati sa mill-1 ta' Frar 1991. Fuq **l-istess** ktieb ir-rikorrenti ħarġu għoxrin riċevuta oħra u huma biss ir-riċevuti tal-24 ta' Frar, 1993 li jirreferu għall-kera tad-dar u garaxx b'mod indipendenti minn xulxin. L-irċevuti kollha l-oħra jsemmew d-dar u l-garaxx f'daqqa.

11. Fil-fehma tal-qorti d-deposizzjoni tan-Nutar Sapiano ma tistax tagħti konfort lit-teżi tar-rikorrenti. Hu veru li xehed li ma kienx jidhirlu li d-dar u l-garaxx kienu diġa mikrija lill-intimati. Pero' ma jistax ikun dak li qal ix-xhud li fir-rigward tad-dokument EE1 a fol. 24, *"... qatt ma rajt l-oriġinal ta' dawn l-irċevuti jew il-kopja qabel illum"*. A fol. 65 jinsab l-oriġinal ta' Dok. EE1 u fih hemm l-irċevuti tal-1991 u 1992 li mhemmx dubju li x-xhud ra meta kiteb l-irċevuti datati 24 ta' Frar, 1993[12]. Saħansitra, it-tieni darba li xehed (seduta 22 ta' April, 2013) qal li kellu dubju jekk it-tieni irċevuta tal-24 ta' Frar, 2013 inkitbitx minnu; *"... aħjar f'dan l-istadju ngħid illi ma nafx, biss il-firma tiegħi tinsab wara dak kollu miktub"*. Għall-qorti hu evidenti li ż-żewġ riċevuti nkitbu mill-istess persuna.

12. Dwar l-irċevuti datati 24 ta' Frar 1993, huwa anomalu kif filwaqt ir-rikorrent Francis Ellul a fol. 51 xehed li n-Nutar Sapiano kien reġa' tqabbad minnhom sitt xhur wara l-kirja tad-dar sabiex issir il-kirja tal-garaxx skont l-irċevuti **Dok A1** u **A2**, dawn id-dokumenti effettivament għandhom **l-istess data**. In kontro-eżami a fol. 69 qal illi:

> '*Qed inkun muri issa l-irċevuta tal-24 ta' Frar 1993, dik hija rċevuta valida, anké ta' warajha bl-istess data. Mitlub nispjega kif il-garaxx inkera sitt xhur wara meta l-irċevuta tad-dar u tal-garaxx huma tal-istess data ngħid li l-kitba tal-irċevuta mhux tiegħi. Għalija dawk kitibhom l-intimat.'*

Il-qorti tara diffiċli biex temmen li l-kirja tal-garaxx saret sitt xhur wara meta tqies li fit-tieni irċevuta datata 24 ta' Frar, 1993 l-uniku perjodu li jissemma hu l-1 ta' Frar, 1993 sal-1 ta' Awissu 1993.

13. Il-qorti żżid li fl-affidavit Francis Ellul qal: *"Mhux minnu li ommi krietlu d-dar u l-garaxx u ż-żewġ irċevuti li ppreżenta Dok. EE1 huma foloz għaliex ommi qatt*

---

[12] Ix-xhud qal: *"Qed nerġa' nkun muri d-dokument A1. L-irċevuta hija miktuba bil-kalligrafija tiegħi, anke d-dokument A2"* (fol. 47).

ma krietlu xejn". Pero' in kontro-eżami qal: *"Qatt ma kont naf li ommi kriet il-garaxx lill-intimat u għalhekk ma pprotestajtx.... Jiena ma kont naf illi l-garaxx huwa diġa mikri minn ommi.... Qatt ma qaltli li kriet il-garaxx lill-ħija. Tlett ijiem wara li mietet ommi ħija kien infurmana illi ommi kienet krietlu l-garaxx".* Fl-ebda parti tal-kontro-eżami ma kkontesta li ommu kienet kriet id-dar lill-intimat. Hu biss fir-rigward tal-garaxx li ripetutament qal li ma kienx jaf u ma giex infurmat minn ommu li krietu. Għalhekk Francis Ellul ma kienx konsistenti fil-verzjonijiet li ta. Dan apparti li mhuwiex verosimili li ma kienx jaf x'hemm miktub fil-ktieb tal-irċevuti meta tqies li fi Frar 1993 intuża l-istess kiteb, fejn f'kull irċevuta jissemmew **id-dar u l-garaxx** (erba' irċevuti fil-perjodu bejn l-1 ta' Frar 1991 u l-1 ta' Awissu 1992).

14. Il-qorti tifhem ukoll li probabbilment kieku r-rikorrenti kienu qegħdin jikkontestaw l-irċevuti ta' qabel l-24 ta' Frar, 1993 ma kienx jintuża l-istess ktieb jew għallinqas kienu jiġu ngassati fil-presenza ta' Dr Sapiano.

15. Ma ngħatat l-ebda rauni għalfejn l-intimati kienu ser jaċċettaw li fi Frar 1993 isiru żewġ kirjiet separati u distinti meta diġa kellhom kirja tad-dar u l-garaxx.

16. Iċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami huma differenti minn dawk fil-kawża ***Victor Cauchi et vs Sidney William Joslin*** et deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru 2014 li l-appellanti rriferew għaliha. F'dak il-kaz fl-iskrittura ta' lokazzjoni kien hemm li l-kirja tad-dar u garaxx għandhom jiġu kkunsidrati bħala kirjiet separati minn xulxin.

17. Fil-ktieb tal-kera, ir-rikorrenti hargu xejn inqas minn għoxrin (20) irċevuta oħra u ħlief fl-iskadenza tal-24 ta' Frar 1993 meta għoliet il-kera, għal kull skadenza dejjem harġet **irċevuta waħda** għad-dar u garaxx. Il-probabbilta hi li kieku l-intenzjoni kienet li jkun hemm żewġ kirjiet, l-appellanti ma kinux joħorġu jew jippermettu li tinħareġ irċevuta waħda għaż-żewġ proprjetajiet. Il-qorti żżid li kuntrarjament għal dak li jikkontendu l-appellanti, il-fatt li fl-irċevuti jingħad li l-kera qegħda titħallas fir-rigward *'tad-dar u tal-garage'* mhux *'dar bil-garage'* ma trendix il-kirja tal-garaxx separata mill-kirja tad-dar.

18. Għalkemm huwa minnu li l-irċevuti maħruġa mill-omm ġew immarkati b'salib għaliex ma kinitx taf tikteb, it-teżi tal-appellat Emanuel Ellul li ommu Christina Ellul kienet krietlu l-fond u l-garaxx in kwistjoni hi korraborata bil-fatt li l-intimati daħlu fl-ispejjeż biex jirranġaw il-fond in kwisjoni mill-1991 bi tħejjija

għal meta kienu se jmorru jirrisjedu fih wara ż-żwieġ tagħhom fl-1993. Dan ġie kkonfermat ukoll minn Joseph Fenech[13] u martu Alfreda Ellul.[14]

19. Inoltre, it-teżi tal-appellanti a fol. 51 li omm l-aħwa Ellul ma setax kriet il-fond in kwisjoni lill-intimat għaliex '*qas biss kien ikellimha*' hija inverosimili fil-kuntest tal-fatt li l-intimat Emanuel Ellul qal li kien igħix magħha sa meta huwa żżewweġ fl-1993 (fol. 88).

20. Hija wkoll bla bażi l-pretensjoni tal-appellanti li l-kirja tad-dar u tal-garaxx in kwisjoni hija neċessarjament separata biss in kwantu l-imsemmi garaxx ma jinfidx mar-residenza tal-intimati u għandu numru ieħor. Fis-sentenza ***Carmelo Grima v James McClean***,[15] din il-qorti interpretat l-Artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta b'dan il-mod:

> *"Il-kliem tal-liġi fil-fehma tal-Qorti hu fis-sens li l-garage jifforma parti mid-dar mikrija ifisser li ż-żewġ ambjenti kienu parti integrali ta' ftehim uniku anki jekk iż-żewġ ambjenti ma jinfdux direttament, fis-sens li l-kirja saret taż-żewġ ambjenti flimkien quid unum għax dik kienet l-intenzjoni tal-partijiet."*

Din tidher li hi l-iktar interpretazzjoni li taghmel sens. Jekk wiehed kellu jirraguna bil-mod li qeghdin jirragunaw l-appellanti allura jkun ifisser li min per ezempju ikun kera appartament u garaxx flimkien, jispicca bla protezzjoni fir-rigward tal-garaxx ghas-semplici raguni li ma jinfdux. Din ma tidhirx li kienet l-intenzjoni tal-legislatur, tant hu hekk li l-ligi ma tipprovdix ghal qsim ta' kera. Haga li kienet tipprovdi ghaliha kieku l-legislatur kellu l-intenzjoni li l-artikolu 1531H japplika kull fejn garaxx ma jinfidx mad-dar mikrija.

21. Dwar ix-xhud Angela Ellul li għaliha jagħmlu referenza l-appellanti, il-qorti tara li hemm ċertu inkonsistenza: (i) filwaqt li l-partijiet jaqblu li l-garaxx mertu tal-kawża odjerna jmiss mar-residenza tal-intimati (għalkemm ma jinfidx magħha),[16] din ix-xhud qalet li '*sitt xhur wara l-ewwel laqgħa, erġajna ltqajna u Emanuel Ellul talabna nikrulu l-garaxx li* <u>*qiegħed imiss mhux mal-post mikri lil Emanuel iżda ma post ieħor tal-wirt*</u>*'*; u (ii) kif ġja ingħad, l-irċevuti relattivi għandhom <u>l-istess data</u> tal-24 ta' Frar 1993 li jindika li fattwalment ma kien hemm l-ebda trapass ta' żmien bejn l-irċevuta għall-kirja tad-dar u tal-garaxx kif allegat minnha (iii) kieku nkera sitt xhur wara, fl-

[13] Fol. 82.
[14] Fol. 85.
[15] 17.02.2016.
[16] Fol 69 u 87.

irċevuta ma kienx jissemma l-perjodu **mill-1 ta' Frar 1993 sal-1 ta' Awissu 1993**.

22. Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti hija sodisfatta li l-garaxx jifforma parti mid-dar mikrija lill-intimati bħala residenza ordinarja tagħhhom liema garaxx jintuża mill-intimati fis-sens ordinarju tal-kelma[17] u għalhekk ma tara l-ebda raġuni li tista' twassalha biex tiddisturba l-apprezzament tal-fatti li għamel il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan ma kienx każ fejn il-provi li tressqu quddiem il-Bord kienu tali li ma setgħu qatt iwasslu għal konklużjoni li wasal għaliha l-Bord (ara sentenza **Chircop Stephen vs Caruana Mary Grace**, 28 ta' April, 2004 ta' din il-qorti. Għaldaqstant, l-appell ser jiġi miċħud.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.

[17] ***Josephine Zahra pro et noe et vs Felice Zahra***, deċiża minn din il-Qorti fit- 13 t'April 2016.