Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 71/2011

Charles sive Lino Agius (appellat)

Vs

Joseph Debono (appellant)

14 ta' Lulju, 2017.

1. Permezz ta' rikors prezentat fil-21 ta' Gunju 2011, ir-rikorrent talab lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-intimat jigi zgumbrat mill-*garage* numru 13 maghruf bhala *Cottoner Garage* fi Triq Espedito Catania, Zabbar. It-talba hi bazata fuq dawn ir-ragunijiet:

   i. Il-fond m'huwiex mikri bhala parti minn residenza ordinarja u lanqas mhu fond kummercjali, izda uzat esklussivament bhala garaxx;
   ii. L-inkwilin halla l-fond fi stat dilapidate u minghajr manutenzjoni jew riparazzjoni;
   iii. L-intimat naqas milli juza l-fond bhala bonus pater familias bi ksur tal-artikoli 1554, 1555, 1556 u 1561 tal-Kodici Civili.

2. Permezz ta' risposta prezentata fit-30 ta' Settembru 2011, l-intimat wiegeb li:

   i. Ir-rikors hu null ghaliex ma sarx b'mod konformi mal-artikolu 25(2) tal-Kap. 69.
   ii. Il-fond mhuwiex mikri b'kera ta' €465.97 kull sitt xhur.
   iii. Il-fond mikri ghal skop kummercjali.

3. Permezz ta' sentenza, datata 4 ta' Awwissu, 2016, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrent. Il-Bord iddecieda li:

   i. Il-fond kien mikri ghall-ipparkeggar ta' karozzi u mhux ghall-uzu kummercjali.
   ii. Jirrizulta li l-fond qieghed jintuza biex fih jinzammu *'erba' karozzi li m'ghandhom pjanci u fuqhom hemm ukoll xi imbarazz kif ukoll minn dghajsa li hi parkeggata fih'*.
   iii. Mir-ritratt ezibiti jirrizulta li l-fond thalla fi stat ta' abbandun. Il-provi juru li l-inkwilin ma zammi il-garaxx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u bhala *bonus pater familias*.

4. L-intimat appella mis-sentenza fejn argumenta li:

i. Il-kirja hi kummercjali stante li l-fond inkera biex jintuza bhala public service garage. Dan ifisser illi l-intimat jkollu *taxi* maghrufa bhala *taxi* tal-pjanci bojod u l-licenzja tal-istess *taxi* tkun marbuta mal-*garage.* Illi l-fatt li hemm it-*taxi* ghadu jahdem u jaghti servizz, ifisser illi jkun qed isir uzu mill-istess *garage* billi l-licenzja hija marbuta mal-istess vettura. Mill-provi partikolarment *a fol.* 72 u 73 hemm licenzji tal-Malta Transport Authority li juru illi hemm licenzja ta' *public service garage* fuq *Cottoner Garage.* Il-Bord isemmi l-indirizz tal-*Waterloo bar,* pero' dan huwa biss *mailing address.* Illi l-Bord ikkonkluda illi l-VAT *returns* relattivi ma kinux ta' awmenti kbar izda bil-fatt li ma jkunx hemm *business* kbir ma jfissirx li l-post ma jkunx qed jintuza. Pero' dan mhux relevanti ghal kawza billi m'hijiex ibbazata fuq il-premessa ta' *non uso* jew bdil fid-destinazzjoni u jidher li hawn kien hemm ftit ta' konfuzjoni kemm fil-provi mressqa kif ukoll fil-konsiderazzjonijiet tal-Bord. Illi l-intimat qatt ma uza l-fond bhala *garage* ghal uzu ta' karozzi personali izda dejjem zammu u krieh biex jintuza bhala *public service garage,* b'hekk il-fond huwa wiehed ta' natura kummercjali u billi l-fatt li l-istess intimati aplpikaw l-awmenti tal-kera kif stabbiliti ghall-fondi kummercjali jaghti konferma li anke l-attur qieghed jaccetta din ir-rizultanza;

ii. Illi, in oltre', relattivament ghall-kawzali ta' l-attur, l-intimat ghamel referenza ghall-Artikolu 9(A) tal-Kap. 69 li jiddisponi illi sabiex tirnexxi talba ghall-izgumbrament irid ikun hemm hsara konsiderevoli ghalfond. Fil-kaz odjern, ma jirrizultax li hemm tali hsara. Fil-fatt, mir-rapport tal-Periti li ezaminaw il-post, huma kkonkludew illi *"jirrizulta li l-fond jinsab fi stat pjuttost sodisfacenti* (tajjeb)*".* Certament il-fatt li fond jonqsu tindifa jew ghaliex, meta sar il-bini ta' proprjeta' adjacenti u l-bennejja tefghu xi mbaraxx fil-bitha ta' wara, ma jaghtix lok ghall-izgumbrament. Illi sabiex tirnexxi talba ghall-izgumbrament, m'huwiex bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' manutenzjoni izda tali nuqqas irid ikun tant serju li jkun qed jikkawza hsara konsiderevoli fil-fond, kif anke gie stabbilit fl-istess ligi;

5. Permezz ta' twegiba prezentata fil-25 ta' Awwissu, 2016, l-appellat wiegeb illi l-Bord Li Jirregola l-Kera kien korrett meta wasal ghall-konkluzjoni illi l-provi kollha juru illi l-fond kien mikri bhala *garage* ghall-ipparkeggjar tal-karozzi biss u ghal ebda uzu kummercjali. Bhala prova hemm l-affidavits ta' l-attur Charles Agius u huh Victor Agius. Illi minkejja li r-rikors ta' l-appell kien gie impustat b'mod ovvjament intelligenti, ma ngabet ebda prova indipendenti u oggettiva li tista' tindika illi l-kirja kienet ghal uzu jew skopijiet kummercjali. Illi l-attur appellat wiegeb u kkonferma fejn il-Bord irritjena illi *logbook* ta' vettura wahda, il-VAT *returns* jirreferu ghal *Waterloo Snack Bar.*

6. **<u>L-ewwel aggravju</u>**.

6.1 F'dan ir-rigward hemm verzjonijiet kontrastanti. Filwaqt li r-rikorrent isostni li l-kirja mhijiex ta' fond kummercjali (ara rikors promotur) u xehed li qatt ma ta permess lill-intimat sabiex juza l-fond ghal skop kummercjali (fol. 92), l-intimat xehed li l-fond krieh biex juzah bhala *public service garage* (fol. 61).

6.2 Fis-sentenza l-Bord qal li, *"jirrizulta ampjament li fond odjern kien gie mikri ghall-ipparkeggar tal-karozzi biss u ghall-ebda uzu kummercjali"*. Il-Bord irrefera ghall-affidavit tar-rikorrent, Victor Agius, u wkoll mid-deposizzjoni tal-intimat. Zied ighid li, *"Huwa sinifikanti illi minkejja li l-intimat ighid li l-garaxx gie mikri ghal skop kummercjali ma gab l-ebda prova illi huwa qed jaghmel xi attivita' kummercjali minn hemmhekk"*.

6.3 Mid-dokumenti a fol. 72-75 jirrizulta li l-fond hu licenzjat minn Transport Malta sabiex jintuza bhala *public service garage*. Minn dan il-garaxx jistghu jinkrew vetturi u jinghata servizz ta' vetturi b'xufier (dawk li jirreferu ghalihom bhala *black cabs*). Ovvjament din mhijiex prova li wahedha setat twassal lill-Bord biex jikkonkludi li l-kaz jitratta dwar kirja kummercjali.

6.4 Jirrizulta li fit-22 ta' April, 2010 sid il-kera kien zied il-kera (€466 kull sitt xhur) bi 15%. Fl-ircevuta tat-22 ta' April, 2010 jinghad: *"By the new Law of 1st Year 2010. Received from Mr Joe Debono of No. 2 Qawra Rd S/Paul's Bay the sum of one hundred and forty four euro (€144). For the first year 2010 of 15% on Lm400 = Lm60 = €144. Paid of €144 by the Law of year 2010"* (fol. 77). Fl-istess dokument hemm il-kalkolu taz-zieda ghas-sena 2011, cjoe' zieda ta' 15% ohra fuq is-somma ta' €538 (kera ta' sitt xhur) li jfisser awment ta' €80, u t-total ta' €618. Zieda fil-kera li tirrifletti proprju dak li jipprovdi l-artikolu 1531D tal-Kodici Civili li titratta dwar il-kera ta' fond kummercjali. **Ghaldaqstant, ighidu x'ighidu l-partijiet din hi l-aqwa prova li l-kirja hi ta' fond kummercjali**. Prova li ma tissemmiex fis-sentenza tal-Bord, minkejja li hi c-cavetta ghad-domanda dwar jekk il-kirja hijiex kummercjali. Kieku sid il-kera ma kienx jikkunsidra l-kirja tal-fond bhala wahda kummercjali, ma kienx ser jitlob u jinghata z-zieda fil-kera kontemplata fl-artikolu 1531D. M'hemmx dubju li l-awment kien dak kontemplat fl-imsemmija disposizzjoni gialadarba fl-ircevuta jissemma li l-awment qieghed isir *"By the new law of 1st Year 2010"*, li hi s-sena li fiha dahlet fis-sehh dik id-disposizzjoni.

6.5 Pero' wahda mir-ragunijiet ghalfejn ir-rikorrenti talbu r-ripreza tal-fond hi li, *"l-intimat naqas milli juza l-fond bhala missier tajjeb ta' familja, u dan bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-art.* ***1554****, 1555,* ***1556****, 1561 tal-Kodici Civili"* (ara rikors promotur prezentat fit-12 ta' Awissu, 2016). Bir-riferenza ghal dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi, hu evidenti li sid il-kera kien qieghed jinvoka n-non uzu li hi wkoll wahda mir-ragunijiet li minhabba fiha sid il-kera jista' jitlob l-awtorizazzjoni tal-Bord biex ma jgeddidx il-kirja (artikolu 9 tal-Kap. 69). Ghaldaqstant, il-qorti ma taqbilx mal-appellant li fir-rikors tal-appell argument li l-kawza *".... Mhix ibbazata fuq l-premessa ta' non-uzu jew bdil fid-destinazzjoni u jidher li hawn kien hemm ftit ta' konfuzjoni kemm fil-provi mressqa kif ukoll fil-konsiderazzjonijiet tal-Bord"*.

6.6 Wiehed mill-obbligi principali tal-kerrej hi li jinqed bil-haga ghall-uzu miftiehem. Kif qalet din il-qorti fis-sentenza **George Mizzi vs Joseph Ferrito et**, 22 ta' Gunju, 2001:

> *"Illi m'hemmx dubju li llum huwa assodat kemm fid-dottrina legali kif ukoll affermat f'gurisprudenza taghna li hanut jew fond kummercjali li jinzamm maghluq jista' jammonta u jitqies bhala "uzu divers" – bil-fatt biss jigifieri tan-"non-uso". Hekk ara, per ezempju, dak li gie ritenut fil-kawza "Portelli vs Sacco" (Vol. XXXVI – I – 40) u cioe' li "n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghall-iskop li hu mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz ghal tibdil fid-destinazzjoni tieghu"*.

6.7 Fis-sentenza Loris Bianchi vs John Vella tad-9 ta' Mejju, 2007, din il-qorti qalet:

> *"l-gheluq ta' fond adibit bhala hanut jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-kuntratt lokatizzju ghax ikun ifisser li l-kerrej ma jkunx qieghed jadempixxi ruhu mar-regola legali tal-bonus paterfamilias fil-prestazzjoni ta' l-obbligazzjoni tieghu"*.

6.8 Dan il-kaz jitratta dwar kirja kummercjali. Hu minnu li l-intimat ipprezenta kopja ta' formoli tat-taxxa li baghat lid-Dipartiment tat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud (fol. 66 *et seq*). Pero' fl-ebda waħda minnhom ma jissemma l-fond oġġett tal-kawża. Hekk per eżempju d-dokumenti a fol. 67 sa 68 fihom l-indirizz *"Waterloo Snack Bar, Triq l-Imsell, San Pawl il-Bahar"*. Ghal dak li jirrigwarda l-kopja ta' formoli ta' taxxa fuq il-qliegh li pprezenta (fol. 78-78-80), lanqas ma pprezenta l-*profit & loss* biex il-qorti tifhem minn fejn kien qieghed jiggenera l-ftit introjtu li ddikjara.

6.9 Hemm provi ċari li juru li fir-realta' l-fond ilu s-snin ma jintuza bhala *public service garage*. Hekk per ezempju:-

- Fuq barra tal-garaxx mhemmx tabella bl-isem tan-negozju;

- Meta sar l-access mill-membri teknici fil-garaxx instabu: *"1. Fil-garaxx hemm **hames karozzi minghajr number plate** li ma jintuzawx (Dok. MTR ritratti 06/07/08) u kif ukoll dghajsa (Dok. MTR ritratt 07). **12. Ghalhekk jirrizulta illi l-fond qed jintuza bhala garaxx sabiex fih jinzammu karozzi li ma jintuzawx u dghajsa**"* [fol. 40]. Hekk ukoll fir-rapport tal-perit jinghad: *"It-toilet huwa fi stat ta' abbandun"* (fol. 39) kif fil-fatt jirrizulta mir-ritratt mehmuz;
- Mir-ritratti li hadu l-periti teknici, hu altru milli evidenti li fil-fond oggett tal-kawza mhi ghaddejja l-ebda attivita kummercjali (ara ritratti 6 sa 8 a fol. 45 u 46). Minn dawk ir-ritratti hu car daqs il-kristall li l-fond li suppost jintuza bhala public service garage, hu maghluq u fih jinzammu vetturi li ma jintuzawx.
- L-intimat ma ressaqx provi li għandu vetturi tal-kiri registrati f'ismu.

Il-fatt li l-appellant kien ghadu jhallas il-permess lil Transport Malta mhuwiex bizzejjed. Inoltre, ir-registrazzjoni ta' vettura (EGY 053) fuq l-imsemmi fond m'hijiex bizzejjed biex il-qorti tikkonkludi li fil-fond ghaddejja attivita kummercjali. Jekk l-appellant ghadu joffri servizz ta' taxi u kiri ta' vetturi dan zgur mhuwiex isir mill-fond oggett tal-kawza. Ghalkemm fil-permess jinghad: *"No vehicles are to be parked outside the garage"*, hu evidenti li fil-garaxx ma jigux ipparkjati vetturi li ghandhom x'jaqsmu ma' *public service garage* imma vetturi li m'ghadhomx jintuzaw.

In-nuqqas ta' uzu tal-fond ghall-iskop miftiehem ifisser li l-kerrej mhuwiex jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja. Ghaldaqstant, ma jimmeritax li jkompli jgawdi mill-protezzjoni li tatih il-ligi.

7. **<u>It-tieni aggravju.</u>**

7.1 It-tieni kawzali titratta l-ilment tar-rikorrent li l-intimat halla l-fond fi stat dilapidat, minghajr manutenzjoni jew riparazzjoni.

7.2 Fis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** tas-7 ta' Mejju, 2010, din il-qorti osservat:

"In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a

kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghallobbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni ddixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato Danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara 'Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954".

7.3 Fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** tal-1 ta' Dicembru 2004, l-istess qorti qalet:

"Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …" (Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211);

***Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu"** (Kollez. Vol. XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tassanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan issens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996"*

7.4 Fir-rigward ta' din il-kawzali l-Bord inkarigat lill-periti teknici li rrelataw:

- Hafna mill-partijiet mill-hitan tal-bitha minn barra deheru fuq il-gebla u mhux mizbugha;
- It-toilet hu fi stat ta' abbandun;
- It-tieqa tat-toilet ghandha hgiega mkissra;

- Ricentemet saru xoghlijiet ta' tibjid u tikhil ta' fili fil-bitha u tiswija fil-bieb tal-garaxx;
- *"jirrizulta illi l-fond illum jinsab fi stat pjuttost sodisfacenti (tajjeb) wara li saru xoghlijiet fih ricentement"*.

7.5 Dwar din il-kawzali l-Bord qal:

> *"Illi r-rikorrent jallega ukoll illi l-intimat ma zammx il-garaxx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u bhala bonus pater familias. Illi l-istess rapport peritali jikkonferma din l-allegazzjoni tar-rikorrent, ghalkemm fil-mori tal-kawza l-intimat zeba' l-bieb tal-garage. Pero' mir-ritratt ezebit fl-istess rapport peritali kif ukoll mid-diversi ritratti ezebiti mal-affidavits tar-rikorrent jirrizulta li l-garaxx thalla fi stat ta' abbandun hekk kif l-aperturi kollha llum huma imsaddin ghax qatt ma nzebghu, ir-ritratt tat-toilet jitkellem wahdu, filwaqt li l-bitha hja mimlija zibel u skart li akkumula matul is-snin. Illi l-Periti jikkummentaw ukoll li kien jidher li ricentement, u cioe' fil-mori tal-kawza, saret xi manutenzjoni hafifa. Ghalhekk din l-allegazzjoni tar-rikorrenti giet ukoll ppruvata"*.

7.6 Il-kirja hi ta' qabel is-sena 1995. Kirja regolata mill-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini (Kap. 69). Mir-ritratti a fol. 21 sa 23 hu evidenti l-istat ta' telqa li hemm. L-istess jidher mir-ritratt numru 2 a fol. 44. L-appellat argumenta li skont il-Kap. 69 sid il-kera jista' jigi awtorizzat ma jgeddidx il-kirja fejn tkun saret hsara konsiderevoli lill-fond (artikolu 9(a) tal-Kap. 69) u li f'dan il-kaz mhemmx prova li saret hsara konsiderevoli. Hu minnu li mhemmx provi li fil-fond saret hsara konsiderevoli. Pero' kif qalet din il-qorti fis-sentenza **Guza Camilleri vs Raymond Chircop** tas-16 ta' Dicembru, 2002:

> *"Minn naha tieghu l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala bonus paterfamilias b'mod li ma jgibx "hsara lis-sid il-kera" (Art 1555) u li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu (Art 1561)"*.

7.7 Fil-kaz in ezami hemm provi cari li fil-fond ma kinitx qeghda ssir manutenzjoni. Fir-rapport tal-periti teknici jissemmew diversi nuqqasijiet, u sahansitra jissemma li fil-fond kienu saru xoghlijiet ricenti. Wiehed mill-obbligi ta' inkwilin hu proprju li jgawdi l-fond bhala *bonus paterfamilias*, u dan l-obbligu jinkludi d-dmir li jiehu hsieb il-fond. Madankollu billi l-appell ser jigi michud u dan ser iwassal sabiex sid il-kera jiehu lura l-pussess tal-fond, m'hemmx lok li l-qorti tikkunsidra ghandux jinghata xi provvediment skont l-artikolu 1570 tal-Kodici Civili (kif kien qabel l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, gialadarba l-kirja in kwistjoni hi ta' qabel l-1 ta'

Gunju 1995 u meqjus dak li jipprovdi l-artikolu 1531B tal-Kodici Civili).

Ghal dawn il-motivi filwaqt li tiddikjara li l-ewwel aggravju (fir-rigward tan-natura tal-lokazzjoni) hu gustifikat, ghar-raguni fuq moghtija tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. It-terminu stabbilit mill-Bord ghall-izgumbrament tal-appellant ghandu jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.