Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 16/2012

Joseph Spiteri, Margaret Spiteri, Marthese Mamo, Emanuel Spiteri, Sonia Sciberras, Philip Sciortino, Dorothy Falzon, Joanne Sciortino, Sonia Falzon, Susanne Sammut, Marisa Spiteri, Jacqueline Spiteri, Alexander Spiteri, Gemma Laferla, Genoveffa sive Vivien Laferla, Yvonne Borg, Sonia Borg, John Spiteri, Guido Spiteri, Josephine Debattista, Alfred Debattista, Carmen Sammut lkoll eredi ta' Anthony sive Twanny Debattista, John Debattista, Antida Mallia, Emanuel Debattista

Vs

Publius Said

2 ta' Frar, 2018.

1. B'rikors prezentat fl-24 ta' Frar 2012 l-atturi harrku lill-konvenut quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn talbu li jinghataw lura l-pussess tal-fond Leo Garage, Triq Qrejten, Msida wara li ppremettew li:

   " *Illi skond skrittura il saret bejn ir-Reverendu Dun Carm Calleja u l-intimat fit-8 ta' Mejju 2002 jirrizulta li l-partijiet qablu li c-cens spicca fis-sena 1991 u li l-garage gie mikri lill-intimat mis-sena 1992 sat-8 ta' Settembru 2005 bir-rata ta' mitejn u hamsin lira (Lm250) fis-sena cioe' €557.50c kopja ta' din l-iskrittura hija hawn anness u mmarkata Dok C.*

   Illi l-istess skrittura tghid ukoll li 'wara dan il-perjodu ta' koncessjoni jekk il-lokal ma jkunx inxtara, allura l-kera jigi aggustat bi ftehim tal-eredi Spiteri u Debattista u dan skond iddonazzjoni bi prezz ragonevoli ghal kulhadd'.

   Illi tali ftehim qatt ma sar bejn il-partijiet u jirrizulta ukoll li lintimat ilu ghal diversi snin moruz fil-pagamenti tal-kera originali.

   Illi r-rikorrenti qed jaghmlu din it-talba sabiex jiehdu lura l-pussess ta' tali garage li jinsab Leo Garage Triq Qrejten Msida stante li l-intimat ma ghandu ebda titolu validu fil-ligi stante li wara it-8 ta' Settembru 2005 ebda ftehim ta' aggustament ta' kera ma sar bejn ir-rikorrenti u l-intimat.

   Illi anke jekk dan ma jirrizultax lil dan il-Bord, ir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili jikkontendu li l-intimat ma ghandu ebda drtitt tigdid tal-kirja.

   Illi ghalkemm interpellat permezz ta' ittra ufficjali tas-26 ta' Settembru 2011 l-intimat sostna li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt".

2. Il-konvenut wiegeb li:

i. L-atturi ghandhom jaghtu prova tat-titolu u li huma s-sidien kollha fil-kawza.
ii. Il-ftehim ta' lokazzjoni gie mgedded tacitament gialadarba l-konvenut thalla fit-tgawdija tal-fond. Fil-fatt fis-sena 2008 kien hemm diskussjonijiet dwar awment tal-kera.
iii. In-nullita tar-rikors ghaliex fih talba alternattiva.
iv. Ma saret l-ebda talba ghax-xoljiment tal-kirja.
v. L-atturi qeghdin jitolbu lura l-fond ghaliex isostnu li l-konvenut m'ghandux titolu validu fil-ligi, u liema raguni mhijiex wahda mir-ragunijiet li jissemmew f'Kap. 69.
vi. Sid il-kera jista' jiehu lura l-pussess ta' fond mikri ghal wahda mir-ragunijiet kontemplati fl-artikolu 9(a) u (b) tal-Kap. 69.
vii. Il-fond kien inkera lill-konvenut bhala mahzen u ghalhekk jikkwalifika bhala 'hanut'.
viii. L-artikolu 1531H tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-kaz in ezami, peress li dik id-disposizzjoni tapplika ghal garaxxijiet li mhumiex fond kummercjali.

3. B'sentenza tal-15 ta' Lulju, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tal-atturi u kkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra fi zmien tletin (30) gurnata. Il-Bord ikkunsidra li:

i. Sa mis-sena 2002 il-fond ma kellux licenzja tal-kummerc;
ii. Fil-fond m'hemmx servizz tat-telefon.
iii. Il-kontijiet mahruga mill-ARMS Limited juru li s-servizz tad-dawl u ilma waqfu fis-sena 2007 u 2002.
iv. L-intimat stess xehed li ma kienx ghadu jaghmel uzu mill-fond, u kultant fih idahhlu l-vettura. Inoltre li mis-sena 2003 m'ghadux jinnegozja fid-*detergents*.
v. Giet ippruvata l-morozita' fil-hlas tal-kera.

4. Fit-3 ta' Awissu, 2016 il-konvenut ipprezenta appell, bl-aggravji jkun dwar:

i. Intempestivita' tal-azzjoni.
ii. Apprezzament hazin tal-provi fir-rigward tal-morozita tal-kera.
iii. Interpretazzjoni zbaljata tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili.
iv. Apprezzament zbaljat dwar dak li xehedu r-rapprezentanti tal-Arms Limited, Go plc u Dipartiment tal-Kummerc.

5. Fis-17 ta' Awissu, 2016 l-atturi pprezentaw twegiba fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

6. **<u>Waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-konvenut rega' beda jsostni li l-appellati ma gabux prova tat-titolu taghhom</u>**. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:

   i. Fir-rikors tal-appell mhemmx aggravju f'dan is-sens.
   ii. Il-konvenut kien irrinunzja ghal dik l-eccezzjoni (ara verbal tas-seduta tal-25 ta' Ottubru, 2012 li ghaliha kien prezenti l-appellnat).
   iii. F'kull kaz, mill-kuntratt ta' donazzjoni tas-7 ta' April, 2000 (fol. 4), jirrizulta li l-atturi huma sidien tal-fond. Minn dak l-att jirrizulta li l-immobbli oggett tal-kawza kienu provenjenti mill-wirt ta' John u Elena konjugi Calleja, u li fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt Reverendu Calleja kien l-ahhar mill-ahwa li kien ghadu haj.

7. **<u>Intempestivita tal-azzjoni</u>** – il-konvenut isostni kien ghazel li jgedded il-kuntratt ta' enfitewsi. Mill-atti jirrizulta:

   i. B'kuntratt tas-27 ta' Settembru, 1974 (fol. 72) Joseph Calleja li deher f'ismu u f'isem ommu Elena u hutu Elena Spteri, Reverendu Dun Carmelo, Antonia Debattista, Vincenza, Dolores u Teordora ahwa Calleja kienu taw lil Publius Said b'enfitewsi temporanja porzjon art b'kejl ta' cirka 60 qasab kwadri, b'cens ta' Lm100 kull sena. Il-koncessjoni kienet ghal 17 il-sena. Fil-kuntratt il-konvenut inghata l-jedd li jgedded l-enfitewsi ghall-perjodu iehor ta' 17 il-sena mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.
   ii. L-enfitewsi giet fi tmiem fis-27 ta' Settembru, 1991 u hemm qbil li ma sarx kuntratt pubbliku ta' tigdid tal-enfitewsi. Ghalhekk l-enfitewsi temporanja giet fit-tmiem taghha.
   iii. B'kuntratt pubblikat fis-7 ta' April, 2000 min-nutar Dr Nicholas Vella (fol. 4), Reverendu Carmelo Calleja ta b'donazzjoni lill-atturi s-sehem tieghu minn diversi immobbli fosthom dawk oggett tal-kawza.
   iv. Jidher li xi zmien wara li skadiet l-enfitewsi, Dun Carmelo Calleja kera l-fond lill-konvenut. Filwaqt li l-konvenut isostni li l-lokazzjoni saret ghal 17 il-sena, dan ma jirrizultax mill-provi. Fil-fatt fi skrittura li saret bejn Reverendu Calleja u l-appellant, jinghad li kien hemm ghaxar snin arretrati ta' kera (1992 sal-2002) u li ***"Ic-cens spicca fl-1991, il-kera sar Lm245 sat-8 ta' Settembru, 2005. Wara dan il-perjodu ta' koncessjoni jekk il-loka ma jkunx inxtara, allura il-kera jigi aggustat bi ftehim tal-eredi Spiteri u Debattista, u dan skont id-Donazzjoni bi prezz ragonevoli ghal kulhadd"***. Il-perjodu ta' sbatax-il sena ma jissemmix. Ghalhekk il-perjodu tal-kirja kien jitqies skont il-ligi (ara artikolu 1532 tal-Kodici Civili), u tiggedded *ex lege*.

8. Ghalkemm il-konvenut isostni li d-data tat-8 ta' Settembru, 2005 kienet zbaljata ghaliex kellha taqra 8 ta' Settembru, 2008, m'hemmx provi cari dwar dan. Kieku kif qal il-konvenut, id-data kellha tkun 27 ta' Settembru u mhux 8 ta' Settembru.

9. Hu fatt li Reverendu Calleja miet fl-4 ta' Settembru 2013 u l-atturi pprezentaw il-kawza fl-24 ta' Frar, 2012. Fil-kuntratt ta' donazzjoni jinghad li Reverendu Calleja, *"… jirrizerva a favur tieghu u ghal tul hajtu kollha, id-dritt li jircievi u jippercepixxi l-kera u r-renti dovuti mill-inkwilini jew okkupanti ta' kull beni immobbli fuq indikat, u dan sakemm jinbiegh l-istess"*. Madankollu l-kwistjoni dwar jekk fl-24 ta' Frar, 2012 l-atturi kellhomx interess guridiku li jipproponu l-kawza, giet ezawrita mal-mewt ta' Reverendu Calleja. Ghaldaqstant, b'applikazzjoni tal-principju ta' *jus superveniens* il-konvenut ma kellux jedd jibqa' jippretendi li l-atturi ma kellhomx *locus standi* fil-kawza.

10. Ma jirrizultax li wara t-8 ta' Settembru, 2005 sar xi ftehim li bih il-kera giet riveduta. Ghalhekk il-kera baqghet Lm250 fis-sena.

11. **<u>Apprezzament tal-provi fir-rigward tal-morozita tal-kera</u>** – jirrizulta li Reverendu Calleja kien baghat ittra lill-konvenuta, datata 2 ta' Ottubru, 2008 (fol. 95) fejn infurmah li kien ghad fadallu jhallas arretrati ta' kera mis-sena 2002 sal-2008, fl-ammont ta' Lm1,500 (sitt skadenzi kull wahda minnhom fl-ammont ta' Lm250) kif ukoll tlett cekkijiet li kienu jirreferu ghall-hlas ta' arretrati ta' kera mis-sena 1992. Ghalkemm il-konvenut ighid li hallas, mhemmx prova sodisfacenti bhal ricevuti jew ittra li biha l-konvenut wiegeb ghall-pretensjoni ta' Reverendu Calleja. Fil-fatt wiehed mic-cekkijiet jidher li hu dak a fol. 50 li gie *referred to drawer* (Datat 9 ta' Mejju, 2005 ghas-somma ta' Lm200).

12. Il-konvenut isostni li c-cekkijiet li ma kinux gew onorati, *"… kien ikkompensa ghalihom l-inkwilin stess b'overpayments li kien hallas qabel bi hlas lil reverend, illum l-appellant, ghax kieku l-istess Reverendu kien jiehu passi legali fil-konfront tal-istess Appellant"*. Irrispettivament x'gara fir-rigward tal-arretrati ta' kera bejn is-snin 1992 u sakem sar il-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2002 mhemm provi sufficjenti li l-konvenut hallas il-kera wara li ffirma dak il-ftehim. Wara l-ittra tat-2 ta' Ottubru, 2008 l-oneru tal-prova kien fuq il-konvenut, li effettivament hallas il-kera mis-sena 2002 'il quddiem. Ghalkemm il-konvenut qal li hallas, ma ta l-ebda dettalji dwar x'ghamel meta rcieva l-ittra tat-2 ta' Ottubru, 2008, meta hallas, kif sar il-hlas u fejn. Il-fatt li l-konvenut ma ddepozitax il-kera fil-qorti mhijiex prova li hallas il-kera. Normalment kera tigi depozitata fil-qorti meta sid il-kera jirrifjuta l-hlas. F'dan il-kaz Reverendu Calleja sejjah lill-konvenut biex ihallsu l-kera.

13. **<u>Il-Bord Li Jirregola l-Kera nterpreta b'mod zbaljat l-artikolu 1531H(1) tal-Kodici Civili</u>**. L-imsemmija disposizzjoni tipprovdi:

"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".

Minn dak li ddikjaraw l-appellant u Reverendu Calleja fl-iskrittura tat-8 ta' Mejju, 2002 (fol. 16) jidher li l-immobbli oggetti tal-kawza kienu qeghdin jintuzaw bhala mhazen. F'dik l-iskrittura l-proprjeta hi deskritta bhala, ***"zewg imhazen*** *li jinfdu maghrufa bhala Leo Garage fi Triq Qrejten, Imsida"*. L-appellant stess xehed li l-proprjeta' kien juzaha in konnessjoni man-negozju ta' detergent li kellu.

Mahzen hu meqjus bhala fond kummercjali, u ghalhekk jidher li din id-disposizzjoni ma kinitx tapplika ghall-kaz in ezami. Madankollu hu evidenti li l-konvenut ma baqax juza l-immobbli bhala mhazen izda, skont ma xehed, *"Il-fond in kwistjoni illu ma nzomm xejn fih hlief li ndahhlu xi karozza privata kultant u bhalissa ma nzommu xejn"* (fol. 41). Mela kien l-agir tal-inkwilin li wassal biex inbidlet id-destinazzjoni tal-kirja, cjoe' uzu tal-fond ghall-*parking* ta' vetturi privati. Ghalhekk hu legittimu li jinghad li l-immobbli ma baqawx meqjusa bhala fondi kummercjali b'ghazla libera tal-inkwilin. Ghalhekk l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili japplika. Fic-cirkostanzi l-Bord seta' ighid li d-deposizzjoni,

"…. tal-intimat hija l-aqwa prova li tissostanzja l-verzjoni ta-rikorrenti u t-talba taghhom ghar-ripreza tal-imsemmi fond. Skont l-intimat dan ma hux fond kummercjali u ghalhekk ma hux hanut u ilu mhux hanut ghal diversi snin, jekk qatt kien hanut, u ghalhekk il-fond jaqa' taht id-definizzjoni ta' garaxx u konsegwentement l-artikolu 1531H huwa applikabbli ghal dan il-fond".

14. **<u>Apprezzament zbaljat tax-xhieda li taw rapprezentanti tal-Arms Limited, Go plc u Dipartiment tal-Kummerc</u>**. Mid-deposizzjoni ta' dawn ir-rapprezentanti jirrizulta li fil-fond oggett tal-kawza mhemmx servizz ta' dawl u ilma, u mis-sena 2002 lanqas licenzja tal-kummerc. Id-deposizzjoni ta' Reuben Bonnici hi fiha nnifisha ndikazzjoni li l-fond ilu s-snin ma jintuza; *"Is-servizz fil-fond 42 tnehha fis-sena 2007 u s-servizz fil-fond 43 tnehha fis-sena 2002"* (fol. 56). Pero' iktar minn hekk hemm dak li xehed il-konvenut in subizzjoni, ***"Fis-sena 2003 waqaft il-gestjoni tan-negozju tad-detergenti li kelli f'dan il-fond****. Jiena hrigt bil-pensjoni tlett snin ilu… Il-fond in kwistjoni illum ma nzomm xejn fih hlief li ndahhlu xi karozza privata kultant u bhalissa ma nzommu xejn izjed"*. Hu evidenti li ghallinqas zgur mis-sena 2003 il-fond ma baqax jintuza ghal skop ta' kummerc.

15. Fl-1 ta' Frar, 2018 l-appellant ipprezenta rikors fejn talab lil din il-qorti sabiex:

"(a) tiehu konjizzjoni li f'kaz l-appellant jigi ordnat sabiex jaghti c-cwievet lil appellati, huwa jkun dovut li jaghti c-cwievet lil veru proprjetarju jew proprjetarji li jkunu taw il-prova necessarja u wrew sodisfacentement lill-qorti u dan minghajr ebda dubju, li huma l-veri proprjetarju jew proprjetarji u/jew

(b) Alternattivament, f'kaz li l-Appellant jkun ordnat li jista' jkompli bil-pussess tal-garaxx in kwistjoni, l-Onorabbli Qorti tidderigieh u tindikalu lil min mill-proprjetarju jew proprjetarji huwa jrid jaghti l-kirja tal-garage imsemmi".

Il-qorti **tichad it-talbiet** in kwantu:

i. Il-qorti diga' osservat li l-appellat kien irtira l-ewwel eccezzjoni.
ii. F'kull kaz l-atturi kienu kollha parti ghall-kuntratt pubblikat fis-7 ta' April, 2000 min-nutar Dr Nicholas Vella li bih Reverendu Carmelo Calleja kien ta b'donazzjoni s-sehem indiviz li kellu f'diversi immobbli fosthom dik li hi oggett tal-kawza prezenti. Ghalhekk l-atturi taw prova li ghandhom titolu u mhemm bzonn isir xejn iktar.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut. Ghandu jiddekorri mil-lum iz-zmien ghall-izgumbrament li ffissa l-Bord.

Anthony Ellul.