Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 51/2009

Saviour Azzopardi (appellant)

Vs

John Cachia (appellat)

16 ta' Marzu, 2018.

1. L-attur harrek lill-konvenut sabiex jizgumbrah mill-fond Lucas Street, Triq is-Sorijiet, Rahal Gdid li jikru minghandu bhala *'work shop'* ghall-kera ta' €55.90 fis-sena. Il-kawzali huma li l-konvenut:

   i. Ilu iktar minn tlett (3) snin ma jhallas il-kera;
   ii. Issulloka minghajr il-kunsens ta' sid il-kera;

2. Il-konvenut wiegeb li t-talba tal-attur ghandha tigi michuda ghaliex infondata fil-fatt u fid-dritt, li aghmel dak kollu possibbli sabiex jipprova jhallas il-kera u mhuwiex minnu li ssulloka lil terzi.

3. B'sentenza tal-4 ta' Awissu, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talba, wara li qal:-

   "Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitlob ir-ripreza tal-fond mertu tal-kawza ghaliex jallega li l-intimat ilu ma jhallas il-kera tlett snin u li ssulloka l-fond. L-intimat jikkontesta it-talba tar-rikorrenti bhala nfondata fil-fatt u fid-dritt.

   Illi l-provi tar-rikorrenti jikkonsistu fix-xhieda tieghu. Illi r-rikorrenti ma jgib l-ebda prova dwar l-allegazzjoni tieghu li l-kera kien ilha ma tithallas tlett snin. Minn naha tieghu l-intimat wera li hu prova jhallas il-kera u baghat ukoll ic-cekk relattiv permezz ta' ittra legali izda dan gie rifjutat u mibghut lura. Ghalhekk din il-kawzali ma gietx pruvata.

   Illi fix-xhieda tieghu r-rikorrenti jghid li meta mar fil-fond ma sabx lill-intimat izda sab lil haddiehor. Minn hemm jidher illi huwa assuma li peress li kien hemm haddiehor l-intimat kien issulloka l-fond. Ma ngabet l-ebda prova ohra dwar l-allegata sullokazzjoni. Pero' din it-terza persuna ma kien hadd ghajr iben l-intimat li jghinu fix-xoghol.

Illi l-intimat ressaq diversi provi sabiex jikkontradixxi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti, kemm xhieda kif ukoll dokumenti li jikkorroboraw dak li jixhed hu stess u li jixhed ibnu.

Illi min jallega jrid jipprova. Illi l-provi mressqa mir-rikorrenti fil-kawza odjerna huma ftit wisq u ma jistghu qatt jaslu sabiex ir-rikorrenti jirnexxi fit-talba tieghu. Minn naha l-ohra l-provi mressqa mill-intimat huma konsistenti, konsiderevoli u bizzejjed biex igibu fix-xejn it-talba tar-rikorrenti".

4. L-attur appella mis-sentenza. L-aggravji huma:

   i. L-inkwilin kien ghamel sullokazzjoni bla permess tas-sid. Illi huwa ghal kollox irrelevanti li din il-peruna tirrizulta li hija iben l-appellat. Illi terza persuna m'ghandha x'taqsam xejn mal-kirja, tahdem u topera go dan il-garaxx huwa bizzejjed biex jigi kkonfermat l-ezistenza ta' sullokazzjoni bla permess tas-sid.
   ii. L-appellat m'ghandux difiza gusta u legali meta qal li ibnu kien qieghed jghinu fix-xoghol. 'Il fatt li sabiex wiehed jiggestixxi negozju jew jahdem go 'work shop' bhal fil-kaz odjern huwa necessarju li wiehed ikollu 'trading license' relevanti mahruga mid-dipartiment relevanti.
   iii. Id-difiza tal-intimat hi bazata fuq hafna inkorrettezzi u provi konfliggenti. Filwaqt li l-attur ressaq diversi provi in sostenn tat-tezi tieghu, l-appellat ma kienx konsistenti tant li ibnu ttanta jidher quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera f'sempliciment okkazjoni ta' darba minkejja li kien ipprometta quddiem l-istess Bord u obbliga ruhu li jerga' jitla' u jipprezenta dokumenti mitluba minnu fosthom 'vat books'.
   iv. Illi l-attur kellu kull dritt li jirrifjuta li jaccetta l-hlas tal-kera. Min-naha l-ohra l-ligi tipprovdi rimedju lill-inkwilin li jidhirlu li ghandu jibqa' jhallas sabiex ihares id-drittijiet tieghu u din hija l-procedura tac-cedola ta' depozitu taht l-awtorita' tal-Qorti. Illi kieku verament l-appellat ried li jhallas tal-kera huwa kellu rimedju legali sabiex jaghmel dan. Illi ghalhekk il-Bord ma kienx korrett meta ddikjara li l-intimat appellat ghamel dak kollu li hu possibbli biex ihallas il-kera meta dan kull m'ghamel kien li jibghat cheque bil-posta li b'kull dritt l-attur appellant baghtu lura.

5. Il-qorti qrat l-atti.

6. L-appellant isostni li l-kirja hi ta' garaxx. Il-qorti ma taqbilx meta tqis:

   i. Fir-rikors promotur stess l-appellant qal li l-fond jinkera bhala ***work shop***;
   ii. Fl-ircevuti tal-kera l-fond hu deskritt bhala **hanut**;
   iii. Mill-provi rrizulta li l-fond jintuza sabiex fih isir restawr ta' ghamara;

7. Ghaldaqstant, il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-kirja hi wahda kummercjali. Ghal dak li jirrigwarda *trading licence*, kif inghad fis-sentenza li ghamel riferenza ghaliha l-appellant fir-rikors tal-appell[1], id-destinazzjoni tal-kirja tiddependi mill-intenzjoni li kellhom il-partijiet u mhux minn jekk il-fond ghandux trading licence. Il-qorti qalet:

   "Kif tajjeb issottomettew l-appellati, ir-relazzjoni li trid tigi mistharga mill-Qorti hija dik ta' bejn is-sid u l-inkwilin u mhux dik bejn l-inkwilin u l-pulizija. L-ezistenza ta' licenzja f'isem persuna determinata sservi biex tiddetermina l-obbligu ta' dik il-persuna quddiem l-awtorita kompetenti li tosserva r-regoli tal-ligi, izda ma tbiddilx ir-rapport partimonjali jew kontrattwali li jkun jezisti bejn il-privati (ara wkoll Koll. Vol. XXIV – I – 1127 u Vol. XLV – I – 372)".

8. 'Il fatt li fid-darba li Carmel Azzopardi mar fil-fond sab lill-iben l-appellat, mhijiex prova li saret sullokazzjoni tal-kirja mill-inkwilin lill-ibnu. Matthew Cachia xehed, u f'dan mhuwiex kontradett, li huwa mpjegat *full-time*. Hu veru li l-appellat xehed li mhuwiex registrata mad-Dipartiment tal-VAT. Pero' l-istess qal Matthew Cachia.

9. Hu minnu wkoll Charles Azzopardi xehed li iben il-konvenut kien qallu li l-fond kien qieghed juza l-fond ghal-lostru tal-ghamara (fol. 11). Pero' hu wkoll minnu li iben il-konvenut cahad dan 'il fatt.

10. Fir-rikors tal-appell, l-appellant argumenta li *"... la l-appellat u lanqas ibnu m'ghandhom trading licence. Lanqas il-garaxx m'ghandux permessi biex jinutza b'mod kummercjali b'dan li l-argument tal-appellat li huwa qed jahdem fil-garaxx huwa difettuz u ghandu jigi michud"*. Argumenti li m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-kawzali ta' morozita fil-hlas tal-kera u sullokazzjoni.

11. L-appellant isostni li pprezenta diversi provi biex isostni t-tezi tieghu. L-uniku prova li ressaq l-attur hu Carmel Azzopardi, u xejn iktar.

12. Ghal dak li jirrigwarda l-kawzali relatata mal-morozita fil-hlas tal-kera, ir-riferenza ghall-artikolu 1531(H)(1) tal-Kodici Civili ma tghinx lill-appellant ghaliex il-konvenut mhuwiex jikri garaxx izda *work shop* li jaqa' taht id-definizzjoni ta' hanut. Ladarba l-appellant irrifjuta l-kera (ara ittra tas-7 ta' Novembru, 2007 a fol. 27) ma jistax jilmenta minn morozita fil-hlas ta' kera.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

Anthony Ellul.

[1] **Agnes Bezzina et vs Albert Rizzo**, Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-17 ta' Gunju, 1994.