MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Lulju, 2022

Appell Inferjuri Numru 66/2014 LM

Francis u Rita konjuġi Briffa
(K.I.nru. 697459(M)) u 428760(M)) rispettivament
('l-appellati')

***vs*.**

Felix Mifsud (K.I. nru. 534464(M))
('l-appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Felix Mifsud (K.I. nru. 534464(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera

[minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Francis u Rita konjugi Briffa (K.I. nru. 697459(M) u 428760(M)) rispettivament)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’] billi ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-appellant, filwaqt li laqa’ l-ewwel u t-tieni talba tal-appellati, u ddikjara li l-appellant kien qiegħed iżomm il-fond mingħajr titolu validu, u konsegwentement awtorizza lill-appellati sabiex jieħdu pussess tal-garaxx bin-numru 1 aċċessibbli minn rampa u *drive-in* privati u anki minn Triq Valletta, Ħal-Qormi, [minn issa ’l quddiem ‘il-garaxx’] u għall-fini ta’ żgumbrament iffissa terminu ta’ xahrejn mid-data tal-imsemmija sentenza.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-garaxx li huwa proprjetà tal-appellati, favur l-appellant skont skrittura privata ffirmata bejniethom quddiem in-Nutar Mario Bugeja fit-8 ta’ Jannar, 1997, fejn ġie miftiehem li l-garaxx kellu jingħata lill-appellant b’titolu ta’ kera għal żmien ta’ ħmistax-il sena minn dakinhar stess, u dan skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-oħra hemm pattwiti.

Mertu

3. L-appellati istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta’ rikors fis-17 ta’ Lulju, 2014, fejn filwaqt li talbuh sabiex jiddeċiedi t-talba

tagħhom bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, talbuh ukoll sabiex:

"1. Jiddikjara illi l-intimat qiegħed jippossjedi l-garaxx internament indikat bin-numru wieħed (1), aċċessibli minn rampa u drive in *privati, u wkoll aċċessibli minn Triq Valletta, Ħal-Qormi, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.*

2. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-imsemmi garaxx, u għal dan il-għan tipprefiġġi terminu qasir u perentorju għall-iżgumbrament tal-intimat mill-istess fond.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li jibqa' minn issa nġunt għas-subizzjoni."

4. L-intimat laqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi eċċepixxa prelimin-arjament l-inkompetenza *ratione materiae* tal-Bord, u rriżerva d-dritt li jippreżenta risposti ulterjuri wara li tiġi deċiża l-eċċezzjoni preliminari tiegħu, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti. Wara li l-Bord ikkonsidra s-sottomissjonijiet tal-intimat kif imressqa waqt l-udjenza tat-3 ta' Novembru, 2014, ikkonċedielu terminu ta' għoxrin jum sabiex jintavola r-risposta tiegħu fejn eċċepixxa dan li ġej:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti in vista tal-fatt li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirriżulta aħjar waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri;

2. Mingħajr preġudizzju għal premess u in linea preliminari qed tiġi eċċepita n-nullità ta din il-proċedura stante li r-rikorrenti ntavolaw l-istess quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u fl-istess nifs iċċitaw l-artikoli tal-Liġi tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta Malta;

3. Illi fit-tieni lok, in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għal premess jiġi eċċepit inoltre n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord ratione materiae *in vista tal-fatt li r-rikorrenti qed iressqu l-pretensjoni tagħhom a bażi ta' nuqqas ta' titolu da parti tal-intimat;*

4. Illi fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għal premess u fil-meritu, l-intimat qiegħed fil-fatt jokkupa l-fond in kwistjoni taħt titolu validu fil-liġi kif ser jirriżulta aħjar waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri fejn hu ntenzjonat u pruvat il-ftehim u negozju ntier li kien u għad hemm bejn il-kontendenti fuq il-fond de quo.

5. B'riserva li jitressqu risposti ulterjuri skont il-Liġi jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti minn issa nġunti għas-subizzjoni."

Is-Sentenza Appellata

5. L-ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

Ikkunsidra:

*Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat eċċepixxa n-nullità stante li '*rikorrenti ntavolaw l-istess quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u fl-istess nifs iċċitaw l-artikoli tal-Liġi tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta'.

Illi f'dan ir-rigward il-Bord jirrileva li l-intimat ma huwiex korrett stante li l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kodiċi Ċivili jipprovdi disposizzjonijiet relatati ma' kera, liema disposizzjonijiet huma wkoll applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tigi miċħuda.

Ikkunsidra:

Illi l-intimat saħaq li l-kuntratt preżentat la huwa l-oriġinali u wisq anqas awtentikat.

Illi f'dan ir-rigward il-Bord jirrileva li minkejja li l-istess kuntratt ġie ċċertifikat bħala vera kopja tal-oriġinal mill-Avukat Victor Bugeja, l-istess kuntratt ma kienx oriġinali xejn meta huwa ċċertifikah tant li lanqas kien hemm il-firma fil-post provdut bil-kelma signature tan-Nutar li ppubblikah u ċioé n-Nutar Mario Bugeja.

Madanakollu, il-Bord huwa konvint li dak il-kuntratt ta' kera ġie iffirmat miż-żewġ partijiet u ma għandu ebda dubju dwar il-veraċità tiegħu.

Illi ma hemmx ħtieġa illi kuntratt ta' kera ikun iffirmat quddiem Nutar Pubbliku, iżda l-firma tal-partijiet sabiex tiċċertifika l-kunsens u l-ftehim bejn il-partijiet hija biżżejjed.

Illi in oltre, l-intimat ma kkontestax illi fil-fatt kien sar ftehim ta' kera bejn il-partijiet.

Ikkunsidra ulterjorament:

*Illi tul ix-xhieda tiegħu l-intimat argumenta li l-*credit note *li huwa għadda lir-rikorrenti kienet akkont tal-prezz tal-garaxx. Madanakollu u anke kif ġie ammess mill-istess intimat, ma ġie ffirmat l-ebda ftehim bejn il-partijiet għall-bejgħ tal-imsemmi garaxx.*

Illi għalhekk, il-Bord qiegħed jikkunsidra li l-imsemmi ammont ta' Lm15,000 kien credit note *mgħoddi lir-rikorrenti mill-intimat għal xogħol li kien qiegħed jiġi mgħoddi lilu kif ukoll għall-ħlas tal-kera. Madanakollu irriżulta mix-xhieda tar-rikorrenti stess li fis-sena 2017 huwa kellu* credit *ta' €11,460.92ċ minn għand Polidano Brothers Limited li sal-lum għadu ma utilizzax mill-*credit note *li semma. Sussegwentament u in kontro-eżami huwa semma li fis-sena 2017 huwa utilizza s-somma ta' €8,000 filwaqt li kien baqgħalu bilanċ.*

*Illi mill-provi rriżulta li l-*credit note *kienet tintuża sabiex tissalda kemm ħlasijiet ta' materjal kif ukoll kirjiet.*

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi jiġi rilevat mill-ewwel li l-kirja inkwistjoni mhix kirja protetta u dan billi saret wara l-1 ta' Ġunju 1995. Nonostante li l-intimat fix-xhieda tiegħu jgħid li l-partijiet ma kinux ftehmu għal-lokazzjoni, jirriżulta mill-kuntratt preżentat mar-rikors promutur li l-kuntratt ffirmat jirrigwardja lokazzjoni ta' 15-il sena, liema kera għalqet fis-sena 2012.

Illi fil-kuntratt ma hemm l-ebda klawżola ad hoc *li tirregola x'kien se jiġri mal-egħluq tal-perijodu lokatizju, u allura għandha tapplika l-Liġi. Mill-kuntratt jirriżulta li l-partijiet kienu ftehmu li l-kera kellha titħallas kull sena.*

Illi l-Bord jirrileva li l-kawża ġiet preżentata fis-sena 2014. Jinnota ulterjorament li skont ix-xhieda tar-rikorrenti huwa kellu kreditu inizjali ta' Lm15,000 li minnu kien inaqqas il-materjal li huwa kien jissuplixxi lill-intimat u anke l-kera. Spjega li sas-sena 2017 kien jammonta għal €11,460.92.

Illi għalhekk jirriżulta li meta r-rikorrenti istitwixxa l-proċeduri odjerni, huwa kien għad għandu bilanċ dovut mill-imsemmija credit note. *Madanakollu ma ġietx ikkontestata l-ittra datata 2 ta' Mejju 2014 li permezz tagħha r-rikorrenti kienu interpellaw lill-intimat sabiex jivvaka l-fond in kwistjoni. F'din l-ittra ingħad is-segwenti:*

"... jinfurmawk illi l-imsemmija kirja issa skadiet skont l-imsemmi kuntratt minkejja li ġejt diversi drabi nterpellat sabiex tivvaka u tikkonsenja ċ-ċwievet inti baqajt inadempjenti, b'hekk bdiet ukoll tiskatta l-penali fl-ammont ta' Eur232,94 u dana skont kif jipprovdi l-imsemmi kuntratt.

Għaldaqstant inti qiegħed permezz tal-preżenti tkun interpellat sabiex fi żmien jumejn tivvaka mill-imsemmi fond lilek preċedentament mikri kif ukoll tersaq għal-likwidazzjoni u ħlas ta' penali ....".

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi l-Bord jinnota li minkejja li ngħad li l-intimat ġie interpellat diversi drabi, ma tressqet l-ebda prova ta' dawn l-interpellazzjonijiet. Għalhekk il-Bord ser jikkonsidra l-ittra datata 2 ta' Mejju, 2014 bħala l-ewwel interpellazzjoni, b'dana li sa Mejju 2014 kien hemm aċċettazzjoni taċita ta' tiġdid ta' kera.

Il-Liġi u Ġurisprudenza Applikabbli

L-artikolu 1532 (1) (a) tal-Kap 16 jiddisponi s-segwenti:

"Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:

(a) Il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena, għal xahar, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kull jum:

– *omissis* –

(2) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar 2010."

Dan l-istess prinċipju ġie kkonfermat f'sentenzi oħra fosthom ***"HSBC Bank Malta plc vs Simon Schembri et"*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fil-25 ta' Marzu 2015 fejn ingħad hekk:*

"Illi huwa prinċipju ta' dritt illi kull kirja jrid ikollha terminu; kirja biż-żmien indefinit mhux permess. Il-Liġi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefinixxi kirja bħala l-għoti ta' tgawdija ta' xi ħaġa "għal żmien miftiehem".

"...illi l-kirja mertu tal-kawża hija kirja magħmula wara l-1995 u kwindi ma tgawdi l-ebda protezzjoni, jikkonsegwi allura illi l-kirja tiġġedded għaz-żmien li hu meqjus il-kera, sakemm is-sid ma jagħtix avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa (il-congedo) fl-għeluq taż-żmien tal-kiri." (Artikolu 1536 u 1537 tal-Kodiċi Ċivili)

Illi m'hemmx dubju li fil-każ in eżami, l-atturi taw il-congedo lill-intimat. Skont l-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili:

"Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taz-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt għall-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il ġurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena."

Illi għalhekk ma kienx korrett ir-rikorrenti tramite l-konsulent legali tiegħu meta talab l-iżgumbrament tal-intimat fi żmien jumejn stante illi l-Liġi fil-każ ta' kirja għal sena tipprovdi għal preavviz ta' xahar.

Fid-dawl ta' dan kollu fuq espost jirriżulta għalhekk illi t-talbiet tar-rikorrenti huma pruvati u konsegwentament jistħoqq illi jigu milqugħa."

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-12 ta' Ottubru, 2021, fejn talab lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata u minflok tiċħad it-talbiet tal-appellati u tilqa' r-raba' eċċezzjoni sollevata minnu, u dan bl-ispejjeż kontra l-imsemmija appellati. Jidher li l-aggravju tal-appellant huwa wieħed, jiġifieri li l-Bord naqas milli jikkunsidra l-argumenti legali li huwa kien ressaq in sostenn tal-kontestazzjoni tiegħu.

7. L-appellati wieġbu fis-27 ta' Jannar, 2022 fejn sostnew li l-appell odjern huwa wieħed frivolu u vessatorju u ntiż biss sabiex itawwal iż-żmien mogħti għall-iżgumbrament stante li l-appellant qiegħed jagħmel użu mill-garaxx għal xogħol kummerċjali li huwa jeżerċita fih, u f'garaxxijiet oħra fil-viċinanzi.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellati.

9. L-appellant jikkontendi li l-Bord naqas li jsemmi u wisq inqas jikkunsidra l-argumenti legali miġjuba minnu in sostenn tal-kontestazzjoni tiegħu. Isostni li l-Bord kien saħansitra sempliċistiku wisq meta sejjes is-sentenza tiegħu fuq il-fatt li l-iskrittura ta' lokazzjoni kienet għal ħmistax-il sena, u li l-appellant ma kellu l-ebda titolu wara l-iskadenza ta' dan it-terminu. L-appellant jargumenta li l-provi kollha juru li fil-każ odjern ir-retroxena bejn il-partijiet kienet tmur aktar lil hemm mit-termini ta' dik l-iskrittura, u l-ftehim ta' bejniethom kien fil-fatt wieħed aktar kumplikat. Għalhekk huwa jallega li l-iskrittura msemmija kienet aflitta minn simulazzjoni għaliex bejn il-partijiet kien hemm relazzjoni ta' kommodat u mhux ta' lokazzjoni. Huwa hawn jagħmel riferiment għat-tmiem ta' sħubija li kien hemm bejniethom fuq negozju għal diversi snin. L-appellant irrileva li l-appellat kien xtaq joħroġ mill-imsemmija sħubija, u huwa baqa' jiġġestixxi n-negozju waħdu. Dan filwaqt li huwa kien beda jixtri garaxxijiet oħra

fl-istess inħawi, u saħansitra għadda benefikati lill-appellat b'valur komplessiv ta' Lm15,000 bl-intiża li eventwalment isir kuntratt ta' trasferiment tal-garaxx. Kien għalhekk li bejn il-partijiet sar ftehim ta' lokazzjoni, b'dana li l-kuntratt imsemmi baqa' ma sarx, u llum l-appellat kien qed jinqeda mit-tmiem tal-imsemmi ftehim billi jargumenta li l-iskrittura kienet waħda ġenwina u għalhekk kellha tiġi onorata. Jirrileva li anki l-mod leġġer li bih inkitbet l-iskrittura, kien jikkorrobora l-verżjoni tal-appellant, jiġifieri li l-intenzjoni tal-partijiet ma kinitx waħda ta' lokazzjoni, iżda ftehim temporanju sakemm jiġi ppubblikat l-att notarili ta' trasferiment. Huwa jaċċenna għall-allegati nuqqasijiet fl-iskrittura, u li jgħid huma s-segwenti: (a) għalkemm kien hemm indikat li kienet dehret Rita Briffa bħala sid, din ma kinitx dehret u għalhekk m'hemmx il-firma tagħha; (b) għalkemm kien hemm pattwit li t-terminu kellu jkun wieħed ta' ħmistax-il sena, jekk wieħed jaqra r-rati ta' kera dawn ma kienux iwasslu sal-perijodu sħiħ; (ċ) il-kera ma kinitx titħallas gradwalment, iżda tħallset f'daqqa kif ammess mill-appellat stess, u dan bħala ħlas akkont tal-prospett ta' bejgħ tal-garaxx u rappreżentanti sehem l-appellat mis-sħubija; (d) l-appellat qatt ma ħareġ xi rċevuti jew fatturi għall-ħlas ta' dik li ssejħet kera, u r-rendikonti esebiti mill-appellat kellhom firma falza tal-appellant, kellhom paġna nieqsa fejn miktubin bil-*biro* u kien hemm *overlap* ma' dawk kompjuterizzati, u fl-aħħarnett l-imgħaxijiet huma eżaġerati, abbużivi, inkorretti u saħansitra illegali; (e) l-iskrittura ma kinitx tindika b'mod ċar l-indirizz tal-garaxx; (f) l-oriġinal jew kopja awtentikata tiegħu, qatt ma ġew esebiti kif osserva l-Bord stess, u dan seta' ġara stante li mat-trasferiment l-iskrittura kellha titqatta'; (ġ) l-indirizz tal-appellant

mhux indikat sew, għalkemm fl-istess ħin, data u lok kien sar kuntratt pubbliku dwar l-arja tal-garaxx bejn l-istess partijiet. L-appellant ikompli jissottometti li fis-sena 1990, huma flimkien ma' ċertu Migneco kienu stabbilew kumpannija bejniethom sabiex jinnegozjaw ix-xogħol flimkien. Iżda sena wara Migneco ħareġ mis-sħubija u l-appellat ħareġ imbagħad bejn l-1992 u l-1993, sabiex b'hekk din baqgħet tiġi operata mill-appellant Mifsud waħdu. Irrileva li meta nxtara l-garaxx, dan kellu jiġi reġistrat fuq isem il-kumpannija iżda mhux fuq isem l-appellat personali. Imbagħad meta telaq l-appellat mill-isħubija, kien sar ftehim bejniethom li l-garaxx kellu jibqa' jintuża biss mill-appellant sakemm dan ifaddal is-somma ta' Lm10,000 biex jikkumpensa lill-appellat, u jsir l-eventwali trasferiment. Kien għalhekk li meta l-appellat irċieva l-*credit note* ta' Lm15,000, kellu jsir il-kuntratt notarili ta' trasferiment, iżda l-appellat baqa' ma onorax il-ftehim ta' bejniethom. L-appellant hawn jistaqsi kemm kien kredibbli li titħallas kera ta' ħmistax-il sena bil-quddiem. Jissottometti li l-intenzjoni ta' xiri kienet riflessa wkoll fil-fatt li huwa kien xtara u anki akkwista tliet garaxxijiet adjaċenti bin-numru rispettivi 2, 14 u 15, fejn intqal li l-istess garaxxijiet kienu ilhom okkupati mill-istess appellant għal diversi snin. L-appellant jirrileva li huwa kien saħansitra akkwista wkoll il-bitha u r-rampa li minnhom wieħed jasal għall-garaxx in kwistjoni u għal garaxxijiet oħra u arjiet sottoposti l-istess garaxxijiet, u dan wara li kienu ilhom fil-pussess tiegħu għal diversi snin. L-appellant jikkontendi li l-argument tiegħu huwa msaħħaħ mill-fatt li fl-istess ġurnata li sar dak li qed jissejjaħ ftehim lokatizzju, kien sar ukoll it-trasferimenti min-naħa tal-appellat lill-appellant tal-arja tal-istess garaxx, minkejja li l-konvenju tiegħu kien

ilu li skada. Qal li rriżulta wkoll li huwa kien applika għal permess tal-bini biex jiżviluppa l-arja tal-bitħa li minnha huwa jaċċedi għall-garaxxijiet imsemmija u anki għall-garaxx. Ikompli jgħid li minkejja li l-appellat kien qed jallega li l-garaxx u kwindi l-bitħa kienu tiegħu, huwa qatt ma oppona għall-iżvilupp. Jissottometti li dan kollu joħroġ mix-xhieda u anki mill-kontro-eżamijiet tal-partijiet stess. L-appellant jikkontendi li huwa jista' jivvanta minn titolu validu fil-liġi fuq il-garaxx, jiġifieri dak tal-kommodat. Huwa jiċċita l-artikolu 1824 tal-Kap. 16, u jsostni li dan kien applikabbli għall-każ odjern kif ampjament ippruvat. Għalhekk isostni li l-appellat m'għandu l-ebda dritt li jitlob li jieħu lura l-garaxx skont l-iskrittura fitizzja ta' lokazzjoni li tikkonfliġġi mar-realtà.

10. L-appellati wieġbu fis-27 ta' Jannar, 2022 fejn issottomettew li l-appell odjern m'għandu l-ebda bażi legali, u huwa wieħed frivolu, vessatorju u ntiż sabiex itawwal il-pussess li l-appellant għandu fuq il-garaxx. Wara li huma jfissru d-diversi pattijiet u kundizzjonijiet tal-ftehim lokatizzju, jissottomettu li dan kien ġie kkonfermat u awtentikat min-Nutar Mario Bugeja quddiem il-Bord, liema xhud ikkonferma wkoll li ma kien hemm l-ebda simulazzjoni fih. L-appellati jsostnu li l-intenzjoni tal-partijiet kienet ċara anki mid-diċitura tal-iskrittura. Jgħidu li huwa tassew illoġiku l-argument tal-appellant li l-ftehim kien simulat għal kuntratt ta' kommodat jew self tal-garaxx għall-użu. Imbagħad fl-istess nifs jikkontendi li huwa kien għaddielhom *credit note* ta' Polidano, donnu jrid jgħid li dan kien pagament akkont għall-istess garaxx. Dan kollu jgħidu l-appellati, li kien ġie kontradett mill-appellant stess fejn esebixxa n-notamenti tiegħu, u

offra spjegazzjoni. L-appellati jikkontendu li m'għandhom l-ebda obbligu li jittrasferixxu l-garaxx lill-appellant stante li bejniethom qatt ma sar konvenju, u saħansitra qatt ma ntleħaq ftehim fuq il-prezz, għalkemm l-appellant kien talab li jixtrih. L-appellati jsostnu li l-prinċipju maħsub fil-liġi u anki abbraċċjat mill-ġurisprudenza, kien jitlob li fejn il-kitba ta' bejn il-partijiet hija ċara, ma kien hemm l-ebda lok għal interpretazzjoni, u għalhekk fil-każ odjern ma setax jingħad li l-iskrittura in kwistjoni kienet waħda simulata għal kuntratt ta' kommodat, u lanqas għal wegħda ta' bejgħ. L-appellati jikkontendu li permezz tal-argument tiegħu, l-appellant qed jittanta li jtawwal iż-żmien fejn huwa tenut li jiżgombra mill-garaxx, u kull argument miġjub minnu ma kellu l-ebda bażi legali, sabiex b'hekk l-appell tiegħu huwa wieħed frivolu, vessatorju u intiż biex itawwal il-pussess tiegħu fuq il-garaxx. L-appellati jagħlqu s-sottomissjonijiet tagħhom billi jsostnu li fiċ-ċirkostanzi l-appellant għandu jbati spejjeż doppji.

11. Il-Qorti tibda billi jagħmel riferiment għad-digriet tal-Bord tal-21 ta' Marzu, 2019 fejn intqal li *"...dan il-Bord għandu jiddeċiedi fuq il-parametri tal-kawża li għandu quddiem u fuq l-ebda pendenza oħra li ma tirriżultax mill-istess premessi u eċċezzjonijiet..."*. Tgħid li kliem il-Bord hawn jirrifletti proprju għaliex fis-sentenza appellata l-imsemmi Bord naqas milli jindirizza l-argumenti legali u fattwali miġjuba llum mill-appellant quddiem din il-Qorti, u dan wara li saru biss fin-nota ta' osservazzjonijiet fl-ewwel istanza. Tirrileva li r-raba' eċċezzjoni tal-appellant kif impoġġija, kienet pjuttost waħda wiesgħa, fejn huwa kkontenda li *"...fil-fatt jokkupa l-fond in kwistjoni taħt titolu validu fil-Liġi kif ser jirriżulta*

aħjar waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri fejn hu ntenzjonat u pruvat il-ftehim u negozju ntier li kien u għad hemm bejn il-kontendenti fuq il-fond de quo". Iżda ċertament bl-ebda mod din l-eċċezzjoni tista' tinftiehem li l-appellant hawn kien qed jikkontendi li l-ftehim lokatizzju kien wieħed simulat, fejn allura kien jenħtieġ lill-appellant li jintavola proċeduri separati sabiex jattakka l-validità tiegħu. Għall-kuntrarju, il-Qorti tgħid li hawn ma kinitx qed tiġi attakkata il-validità tal-ftehim lokatizzju, iżda kien qed jiġi suġġerit li kien hemm eżistenti bejn il-partijiet ftehim ulterjuri. Tirrileva li kien proprju lejn l-għeluq tal-proċeduri quddiem il-Bord, li bdiet tiġi rilevata r-retroxena ta' ftehim stimulat, u sa dak il-punt l-argument tal-appellant kien pjuttost li allegatament kien hemm ftehim ulterjuri bejn il-partijiet ta' bejgħ tal-garaxx. Iżda jidher li l-appellant permezz tal-appell tiegħu qed jerġa' jagħmel tentattiv ieħor li jintroduċi eċċezzjoni li huwa naqas li jressaq b'mod formali quddiem il-Bord.

12. Għaldaqstant il-Bord kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu, u l-Qorti tikkonsidra li bħall-Bord qabilha, hija wkoll marbuta li tiddeċiedi fil-parametri tal-proċeduri kif stabbiliti mill-partijiet stess rispettivament permezz tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet ippreżentati minnhom. Dan huwa skont il-prinċipju ben stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tal-Appell tagħna ta' *noviter dedictus,* li ma jippermettiex lill-partijiet li jressqu kwistjonijiet ġodda quddiem qorti tal-appell b'mod li l-parti l-oħra tiġi mċaħħda mill-possibilità li tressaq provi u argumenti kuntrarji, u tintilef l-opportunità tal-eżami doppju tal-vertenza bejniethom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-appell odjern.

L-ispejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur