MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Frar, 2023

Appell Inferjuri Numru 41/2020 LM

Carmen Debono (K.I. nru. 486841(M))
('l-appellata')

vs.

Mary Doris D'Amato (K.I. nru. 850847(M))
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Mary Doris D'Amato (K.I. nru. 850847(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza mogħtija fid-29 ta' April, 2022, [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 **Carmen Debono (K.I.nru. 486841(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] kif ġej:

> *"...jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata, jilqa' t-talba attriċi u jiddikjara li l-kirja tal-garage 1 Triq il-Madonna tar-Rużarju, kantuniera ma' Triq San Pietru, Wied iż-Żurrieq, limiti tal-Qrendi ma tistax tiġġedded iżjed skont l-Artikolu 1531H tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-imsemmi garaxx entro terminu perentorju ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza bl-ispejjeż kontra l-intimata"*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-garaxx bin-numru wieħed (1) f'Triq il-Madonna tar-Rużarju, kantuniera ma' Triq San Pietru, Wied iż-Żurrieq, limiti tal-Qrendi, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] mikri mill-appellata lill-appellanta. Tal-ewwel kienet interpellat lil din tal-aħħar permezz ta' ittra tal-10 ta' Jannar, 2020[1] sabiex tiżgombra mill-imsemmi fond *ossia* garaxx, stante li l-kirja ma setgħetx tiġġedded iżjed skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531H tal-Kap. 16. Min-naħa tagħha l-appellanta wieġbet li l-fond ma kienx garaxx iżda kien jintuża għal skopijiet kummerċjali, u dan għal għexieren ta' snin. Dan filwaqt li talbitha tikkonferma jekk kinitx lesta li taċċetta l-kera skont il-liġi, u fin-nuqqas avżatha li ser tgħaddi sabiex tiddepożita l-imsemmi kera taħt l-awtorità tal-Qorti.

[1] Ara Dok. A *a fol.* 3.

Mertu

3. L-appellata istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-24 ta' Frar, 2020, fejn talbet sabiex l-appellanta tiġi ordnata tiżgombra mill-fond fi żmien qasir u perentorju, u dan bl-ispejjeż tal-proċedura kontriha.

4. L-appellanta laqgħet għat-talbiet tal-appellata billi eċċepiet dan li ġej:

> "1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandha tipprova li hija tassew is-sid tal-fond in kwestjoni.*
>
> 2. *Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti għandha tipprova wkoll li għamlet id-dikjarazzjoni* causa mortis *relattiva kemm-il darba dan il-fond wirtitu.*
>
> 3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, għall-kuntrarju ta' dak indikat mir-rikorrenti, il-fond in kwestjoni mhuwiex garage li jintuża mill-intimata għal użu personali tagħha, iżda huwa fond li jintuża għal skop kummerċjali, inkluż għaż-żamma ta' tagħmir u apparat relatat mas-sajd għal skop kummerċjali u tagħmir li għandu x'jaqsam mal-ġiti tat-turisti bid-dgħajsa minn Wied iż-Żurrieq, u ilu jintuża għal dan l-iskop għal għexieren ta' snin. Għalhekk ma hemmx il-lok għal żgumbrament.*
>
> 4. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti aċċettat dan l-istat ta' fatt u ilha taċċetta l-kera ininterrottament snin twal, u dan anke għal diversi snin wara li ġie introdott l-Artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta minnha invokat, u għaldaqstant hija rrinunzjat għall-effetti ta' tali artikolu b'għemilha. Kien biss riċentement illi rrifjutat għall-ewwel darba l-kera, tant li l-esponenti kienet kostretta tiddepożita l-istess kera taħt l-awtorità tal-Qorti wara li offrietha lill-istess rikorrenti u ġiet hekk rifjutata.*
>
> 5. *Illi f'kull każ it-talbiet tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif għandu jirriżulta matul il-kawża.*
>
> *Salvi rispost ulterjuri".*

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra:-

Illi qabel mal-Bord jgħaddi għall-mertu ta' dan il-każ, fir-rigward tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet dwar il-prova tat-titlu u d-dikjarazzjoni causa mortis*, il-Bord iqis li dawn l-eċċezzjonijiet għandhom jiġu miċħuda in vista tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-13 ta' Frar 2014 esebit mir-rikorrenti a fol 17.*

Fir-rigward tal-mertu, ir-rikorrenti sserraħ it-talba tagħha għall-iżgumbrament tal-intimata minn din il-kamra fuq l-Artikolu 1531H tal-Kodici Ċivili, introdott bl-Att X tal-2009, li jipprovdi kif gej:

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 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.

Bl-istess Att, il-leġislatur ta' tifsira tal-kelmiet ''fond kummerċjali'' għall-finijiet ta' kiri, fl-Artikoli 1525(3):-

''fond kummerċjali'' tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta'oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni.

*Kwantu għal x'jikkostitwixxi 'garaxx', i**l-Qorti tal-Appell (Inferjuri)** fis-sentenza* **Josephine Zahra pro et noe vs Felice Zahra et** *deċiża fit-13 ta' April 2016, spjegat li:*

Il-liġi ma tagħtix definizzjoni ta' xi tfisser il-kelma "garaxx". Għalhekk ghall-finijiet tal-Artikolu 1531H tal-Kodici Ċivili din il-Qorti taqbel mal-Bord li għandha tingħata t-tifsira ordinarja tal-kelma, u ċjoe' post fejn titqiegħed vettura; dan billi fil-kuntest li fih il-liġi qiegħda tużaha m'hemm l-ebda raġuni l-għala din il-kelma għandha tinftiehem f'xi sens differenti jew addirittura mhux tas-soltu.

Iż-żewġ eċċezzjonijiet għall-Artikolu 1531H huma jekk (i) il-garaxx ikun jifforma parti mid-dar residenzjali mikrija lill-inkwilin bħala r-residenza ordinarja tiegħu; jew jekk (ii)

il-garaxx ikun jikkostitwixxi fond kummerċjali, fil-parametri tat-tifsira fl-Artikolu 1525(3).

It-tielet eċċezzjoni tal-intimata hija propju dwar l-użu tal-kamra fejn tgħid li (i) il-fond mhuwiex garage u (ii) jintuża għal skop kummerċjali konstitenti f'żamma ta' tagħmir u apparat relatat mas-sajd għal skop kummerċjali u tagħmir li għandu x'jaqsam mal-ġiti tat-turisti bid-dgħajsa minn Wied iż-Żurrieq. Fit-trattazzjoni d-difensur tal-intimata jgħid li l-kamra qatt ma ġiet riferuta bħala garage u l-irċevuta dejjem ħarġet dwar "kamra f'Wied iż-Żurrieq" li dejjem intużat b'mod kummerċjali.

Illi għalhekk l-ewwel li jrid jiġi stabbilit huwa n-natura tal-kamra. Jekk il-kamra ma titqiesx bħala garaxx, l-Artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li fuqu hija msejjsa l-azzjoni mhuwiex applikabbli. Fil-fehma tal-Bord il-kamra mertu ta' dawn il-proċeduri għandha titqies li nkriet bħala garage. Mir-ritratt esebit a fol 89 (Dok RA 67) jidher ċar li l-fiżjonomija tal-kamra hija dik ta' garaxx inkluż minħabba l-bieb tagħha li huwa bieb li jintuża għal garaxxijiet. Inoltre l-intern tal-kamra huwa simili wkoll għal dak ta' garaxx ċjoe' ambjent vojt b'raff, li f'dan il-każ jintuża bħala storage.

Għalhekk jonqos jiġi deċiż jekk il-garaxx jikkostitwixxix fond kummerċjali fil-parametri tat-tifsira fl-Artikolu 1525(3). Fl-opinjoni tal-Bord il-garaxx ma jikkostitwixxix fond kummerċjali għas-segwenti raġunijiet:-

1. Kif jidher mir-ritratti esebiti (fol 86 sa 89), il-garaxx jintuża bħala storage sabiex jinżammu oġġetti relatati mas-sajd aktar milli mal-ġarr tat-turisti. Id-definizzjoni ta' fond kummerċjali tipprovdi li l-fond irid ikun mikri sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ u f'każ ta' maħżen irid ikollu liċenzja għall-bejgħ ta' oġġetti. Ma ġiet prodotta l-ebda prova li turi li qed isir negozju mill-garage jew inkella li jintuża bħala maħżen b'liċenzja għall-bejgħ ta' oġġetti.

2. Wara l-mewt ta' Saviour D'Amato l-attriċi dejjem irrikonoxxiet lill-intimata Doris D'Amato bħala l-inkwilina tal-garaxx. Jirriżulta mill-provi li l-intimata mhijiex sajjieda u lanqas ma tbiegħ il-ħut. Minkejja li għandha permess f'isimha sabiex iġġorr it-turisti bid-dgħajsa hija ma taħdimx dan ix-xogħol u m'għandha l-ebda qliegħ minnu. L-uniku involviment tagħha huwa biss li tgħin lit-tfal billi tnaddaf, taħsel life jackets u ttihom il-cover tal-frejgatini li fil-fehma tal-Bord mhuwiex biżżejjed biex wieħed iqis li l-garaxx qiegħed jintuża b'mod kummerċjali minnha.

3. Il-kirja mħallsa wara l-2010 ma tirriflettix iż-żidiet introdotti bil-Liġi, ta' 15% kull sena bejn Jannar 2010 u Diċembru 2013 u 5% minn Jannar 2014 -il quddiem stabbiliti għall-kirjiet kummerċjali.

4. Ulied l-intimata xehdu li l-garaxx jintuża kemm għan-negozju tagħhom tas-sajd kif ukoll għal ġarr tat-turisti. It-tax returns ma jagħmlux referenza għax-xogħol tagħhom

bħala sajjieda iżda biss għal ġarr tat-turisti. Ġaladarba m'hemm xejn iddikjarat dwar is-sajd, il-Bord iqis li s-sajd huwa aktar bħala delizzju tagħhom. Hekk kif diġà ngħad, mir-ritratti esebiti fil-garage jinżammu oġġetti relatati mas-sajd aktar milli mal-ġarr tat-turisti. Dan ikompli jissostanzja l-fatt li l-garaxx jintuża għal skopijiet mhux kummerċjali."

L-Appell

6. Fid-19 ta' Mejju, 2022 l-appellanta ippreżentat rikors tal-appell fil-konfront tal-imsemmija sentenza appellata, fejn qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex:

"...tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u dan billi filwaqt li tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-esponenti, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti appellata".

Tgħid li l-aggravji tagħhu huma dawn: (a) il-Bord ma kellux raġuni jiċħad l-ewwel eċċezzjoni, għaliex hija kienet irtirat l-imsemmija eċċezzjoni waqt is-seduta tal-4 ta' Frar, 2022; (b) it-tieni eċċezzjoni ma kellhiex tiġi miċħuda hekk kif ġie ppreżentat kuntratt ta' diviżjoni; u (ċ) il-provi juru li l-fond mhux garaxx; (d) il-fond huwa wieħed kummerċjali.

7. L-appellata wieġbet fl-24 ta' Awwissu, 2022, fejn sostniet li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma.

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

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellata.

L-ewwel aggravju: *[il-Bord ma kellux raġuni jiċħad l-ewwel eċċezzjoni għaliex hija kienet irtirat l-imsemmi eċċezzjoni waqt is-seduta tal-4 ta' Frar, 2022]*

9. L-ewwel aggravju tal-appellanta huwa li l-Bord ma kellux għalfejn jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tagħha, ġaladarba hija kienet irtirat l-imsemmija eċċezzjoni waqt l-udjenza tal-4 ta' Frar, 2022. Spjegat li filwaqt li hija kienet eċċepiet li l-appellanta kienet tenuta li tipprova li hija tassew sid il-fond, il-Bord ċaħad din l-eċċezzjoni tagħha wara li l-appellanta ppreżentat kuntratt ta' diviżjoni. It-tweġiba tal-appellata hija siekta dwar din il-kwistjoni.

10. Il-Qorti tagħraf li huwa minnu li l-appellanta rtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha waqt l-udjenza tal-4 ta' Frar, 2022, u minkejja dan, il-Bord għadda sabiex ċaħadha, minflok li astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha. Effettivament dan ma rriżulta fl-ebda forma ta' preġudizzju għall-partijiet, u għalhekk il-Qorti ma tarax raġuni għaliex għandha tindaħal fil-mod kif iddeċieda li jimxi l-Bord.

11. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx li dan l-ewwel aggravju huwa mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[it-tieni eċċezzjoni ma kellhiex tiġi miċħuda hekk kif ġie ppreżentat kuntratt ta' diviżjoni]*

12. L-appellanta ssostni li l-eċċezzjoni tagħha ma kellhiex tiġi miċħuda għaliex l-appellata ppreżentat kuntratt ta' diviżjoni. Issottomettiet li l-Bord ippreżuma li ġaladarba kien hemm kuntratt ta' diviżjoni, id-dikjarazzjoni *causa mortis* kienet saret ukoll, iżda fin-nuqqas tal-preżentata ta' dan id-dokument l-eċċezzjoni tagħha kienet waħda valida. Sabiex issostni l-argument tagħha, l-appellanta hawn għamlet riferiment għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2008 fl-ismijiet **Professur Ian Refalo bħala mandatarju tal-assenti Dr. Anthony Borg Grech *vs.* Victor u Maryanne konjugi Borg Grech**, filwaqt li ċitat siltiet mill-imsemmija sentenza. Hawnhekk ukoll l-appellata baqgħet siekta dwar il-kwistjoni.

13. Il-Qorti tikkunsidra li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux neċessarju li ssir prova assoluta tat-titolu ta' sid il-kera, għaliex it-titolu ma jikkostitwixxix il-qofol tal-vertenza ta' bejn il-partijiet. Jekk imbagħad l-inkwilin għandu d-dubji serji tiegħu dwar jekk tassew ir-rikorrent huwa sid il-proprjetà in kwistjoni u jixtieq li dawn jiġu ċċarati, huwa għandu mezzi legali oħra sabiex jivvanta d-dubji tiegħu. Ċertament dan ma jistax isir *per via di eccezzione* fi proċeduri bħal m'huma dawk odjerni. Il-Qorti ħadet ukoll in konsiderazzjoni dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza ċċitata mill-appellanta, iżda tirrileva li ċ-ċirkostanzi hemmhekk kienu ferm differenti minn dawk odjerni, jiġifieri fejn il-kwistjoni kienet tittratta likwidazzjoni u assenjazzjoni ta' wirt u leġittima spettanti lill-attur, fejn essenzjalment kellha titressaq prova tad-dikjarazzjoni *causa mortis.*

14. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx it-tieni aggravju tal-appellanta ġustifikat, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[il-provi juru li l-fond mhux garaxx]*
Ir-raba' aggravju: *[il-fond huwa wieħed kummerċjali.]*

15. Il-Qorti ser tikkunsidra flimkien dawn iż-żewġ aggravji sabiex tevita r-ripetizzjoni tal-ħsibijiet tagħha. L-appellanta permezz tat-tielet aggravju qegħda tikkontendi li quddiem il-Bord qabel xejn kellu jiġi stabbilit jekk il-fond huwiex garaxx jew le, u dan għaliex jekk jirriżulta li mhux garaxx, ma setgħetx tirnexxi l-azzjoni tal-appellata. Tirrileva li jekk wieħed iqis kif dan ġie deskritt matul iż-żmien, seta' jiġi konstatat li l-fond kien dejjem ġie deskritt bħala kamra, iżda mhux garaxx. Hija hawn tagħmel riferiment għall-irċevuti tal-kera esebiti fl-atti u li kienu jindikaw il-fond bħala kamra. Tagħmel ukoll riferiment għal dak li qal il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Maria Carmela Formosa et *vs*. John Azzopardi** deċiża fis-27 ta' Settembru, 2021, u tissottometti li huwa paċifiku għalhekk li garaxx mhuwiex protett mil-liġi, u l-kirja kellha tintemm. Tgħid li ngħad ukoll li l-kelma 'garaxx' għandha tinftiehem fl-użu ordinarju tagħha, jiġifieri lok fejn titqiegħed vettura, u dan skont dak li qalet il-Qorti tal-Appell. L-appellanta tikkontendi li għalhekk ladarba l-appellata kienet qegħda tippretendi li l-fond kien garaxx *ai termini* tal-artikolu 1531H tal-Kap. 16, hija kienet tenuta tressaq prova li l-post mikri lill-appellanta kien wieħed fejn titqiegħed vettura. Tgħid li madankollu mill-provi ma kienx irriżulta li fil-fond qatt tqegħdet vettura skont kif tirrikjedi d-definizzjoni ta' 'garaxx'. Tirrileva li x-xhud Mario Debono xehed saħansitra li t-triq hija mħarbta ferm, u diffiċli li wieħed jaċċedi b'vettura. Tgħid li l-appellata stess ikkonfermat li l-kundizzjoni tat-triq ma kinitx waħda tajba. L-appellata tagħmel riferiment għar-ritratti esebiti fl-atti, u tosserva li hemm għatba għolja sabiex wieħed jaċċedi fil-fond,

u għalhekk jagħmilha improbabbli li hemmhekk tidħol vettura. L-appellanta għalhekk issostni li kollox kien juri li l-fond qatt ma ntuża għal vettura, u dan ma kienx ikkontestat mill-appellata, li fix-xhieda tagħha tat wieħed x'jifhem li qatt ma ddaħħlet vettura fil-fond. Tagħlaq is-sottomissjonijiet tagħha fir-rigward tat-tielet aggravju, billi tissottometti li l-azzjoni tal-appellata għalhekk m'għandhiex tirnexxi, meħud in konsiderazzjoni d-definizzjoni ta' 'garaxx' kif mogħtija mill-Qorti tal-Appell. Issostni li l-provi taż-żewġ partijiet kienu juru l-kuntrarju. Għal dak li jirrigwarda r-raba' aggravju, l-appellanta tirrileva li hija mill-bidu mhux biss sostniet li l-fond mhuwiex garaxx, imma wkoll li dan huwa ta' natura kummerċjali. L-appellanta hawn tiċċita d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 1525(3) tal-Kap. 16, u tgħid li hija ressqet diversi provi in sostenn tal-fatt li l-fond dejjem intuża għal skopijiet kummerċjali, jiġifieri għaż-żamma ta' tagħmir u oġġetti relatati mas-sajd u mat-traġitti tat-turisti lejn il-Blue Grotto, u dan kien evidenti mir-ritratti esebiti. Tirrileva li hija kienet esebiet ukoll il-permessi għat-traġitti tat-turisti f'isimha, u anki dawk f'isem uliedha. Ippreżentat ukoll il-permessi u l-liċenzji fir-rigward ta' diversi dgħajjes, flimkien mal-liċenzja ta' bastiment tas-sajd intiż għal sajd professjonali u mhux għad-delizzju. L-appellata tikkontendi li l-ammont ta' liċenzji esebiti minnha, jiġifieri dawk ta' żmien żewġha sallum, kienu kollha jindikaw li tassew kien isir ix-xogħol, kemm dak tat-traġitti tat-turisti u anki dak tas-sajd. Tirrileva li għalkemm fl-affidavit tagħha l-appellata ddikjarat li *"jien minn dejjem fhimt illi dan il-garaxx kien jintuża biss bħala villeġġjatura fis-sajf",* in kontro-eżami qalet li hija kienet taf li l-appellanta u żewġha u wliedha wkoll kienu jagħmlu dan ix-xogħol. L-appellata tkompli tgħid li wara li miet żewġha, jiġifieri wara l-1999, l-appellata xorta waħda baqgħet taċċetta l-kera mingħandha, filwaqt li kienet taf sew bix-

xogħol li kien qed isir fil-fond minnha u minn uliedha, u dan mingħajr ma għamlet l-ebda riżerva. Issostni li kien biss wara li saru l-emendi fil-liġi li permezz tagħhom ġie ntrodott l-artikolu 1531H tal-Kap. 16, li hija kienet qegħda tikkunsidra l-fond bħala garaxx. Tgħid li kuntrarjament għal dak li qal il-Bord, l-irċevuti ma kienux favur dak li kienet qegħda tisħaqq fuqu l-appellata, għaliex minkejja li hija kienet taf b'dak li kien qed isir fil-fond, hija baqgħet tirċievi l-kera 'ta' kamra' mingħajr riżervi. L-appellata tirrileva li dak li qal il-Bord fil-punt numru tlieta tal-konsiderazzjonijiet tiegħu, mhuwiex daqstant preċiż għaliex fil-fatt il-kirja li kienet oriġinarjament €232.93, imma mbagħad għoliet għal €350, u għall-ħabta tal-2014 meta saret id-diviżjoni bejn l-aħwa, għoliet għal €400. Tammetti li l-kera m'għolietx skont il-liġi, iżda ċertament għoliet skont it-talba tas-sid, imma dan bl-ebda mod ma neċessarjament ifisser li l-fond ma kienx użat għal skop kummerċjali, għaliex l-iskop huwa definit mill-użu. Għal dak li jirrigwarda l-kummenti tal-Bord fir-rigward tal-użu bħala maħżen, tgħid li hija ma taqbilx li dan neċessarjament ikollu liċenzja tal-bejgħ, għaliex l-iskop tiegħu huwa l-ħażna. Tissottometti li l-Bord interpreta ħażin is-subartikolu 1525(3) tal-Kap. 16 għal dak li huwa l-użu ta' maħżen, u għalkemm osserva li mir-ritratti esebiti *'l-garaxx jintuża bħala storage sabiex jinżammu oġġetti relatati mas-sajd aktar milli mal-ġarr tat-turisti'*, hija ma kinitx taqbel, u spjegat li kien hemm jidhru diversi muturi *outboard* li jintużaw fuq dgħajjes żgħar reġistrati ma' Transport Malta għal dan il-għan. Tirrileva li l-Bord osserva li l-bieb tal-fond kien simili għal dak ta' garaxx, iżda tissottometti li l-bieb tad-dħul għal fond ma juriex neċessarjament x'inhu l-użu tal-imsemmi fond. Għal dak li kienu l-kummenti tal-Bord li hija ma kinitx taħdem, ma ġġorx turisti, mhijiex sajjied u lanqas ma tbiegħ ħut, tikkontendi għal darb'oħra li huwa proprju l-użu tal-fond li huwa

determinanti fi proċeduri bħal dawn. L-appellanta tissottometti li l-appellata kienet għamlet kawża speċifika ħafna, imsejsa fuq l-użu li kien qed isir mill-fond, u għalhekk ma setgħetx issa rinfaċċjata b'diversi provi, tikkontendi li l-użu kummerċjali ma kienx qed isir mill-appellanta, iżda minn uliedha. Imma minkejja l-età tagħha, l-appellanta kienet għadha tagħmel xi xogħol relatat mas-sajd u mat-traġitti tat-turisti, billi tnaddaf, taħsel jew tħit skont il-bżonn, fir-rigward ta' *life jackets, covers* ta' frejgatini u tindif ieħor. Imbagħad kienu fil-biċċa l-kbira jgħinuha wliedha li għandhom il-permess sabiex iġorru t-turisti u anki jistadu. Tgħid li l-Bord osserva li d-denunzji tat-taxxa jagħmlu riferiment għax-xogħol ta' uliedha fir-rigward tal-ġarr tat-turisti, iżda mhux bħala sajjieda, imma tirrileva li dawn huma ġeneriċi, u għalkemm fil-*profit and loss account* kien hemm indikat *ferry boat,* dan ma kienx ifisser li ma kienx isir sajd minn fuq dawn id-dgħajjes. Tirrileva li prova tas-sajd kienu wkoll l-għadd ta' permessi u liċenzji oħra, inkluż għal bastiment tas-sajd. L-appellata tkompli tgħid li anki jekk kif indika l-Bord ix-xogħol marbut mal-fond kien biss dak tal-ġarr tat-turisti, u tirrileva li hemm kontradizzjoni bejn l-ewwel u r-raba' konsiderazzjoni tal-Bord, dan kien jikkostitwixxi xogħol kummerċjali li ma kienx jonqos minn dak li jitlob is-subartikolu 1525(3) tal-Kap. 16. Tagħlaq billi tiddikjara li l-appellata għalhekk naqset milli turi li l-fond kien jaqa' fil-parametri tad-definizzjoni ta' garaxx, u dan lanqas ma setgħet tagħmlu. Issostni li l-fond huwa wieħed użat għal skop kummerċjali, u għalhekk hija applikabbli għalih waħda mill-eċċezzjonijiet taħt is-subartikolu msemmi.

16. L-appellata tiftaħ is-sottomissjonijiet tagħha billi tagħraf li l-aggravji tal-appellanta huma msejsa fuq id-definizzjoni tal-kelma 'garaxx' kif tinstab fl-artikolu 1531H tal-Kap. 16, u l-fatt li l-fond qed jintuża għal skop kummerċjali,

u b'hekk skont l-istess appellanta igawdi l-protezzjoni tal-liġi billi mhux applikabbli l-istess artikolu 1531H tal-Kap. 16. Tissottometti li huwa ċar li l-fond inbena bħala garaxx, kif l-istess għamlu l-familja tal-appellata fir-rigward tal-proprjetajiet adjaċenti. Barra minn hekk il-fiżjonomija tiegħu turi dan, tgħid l-appellata, li tikkontendi li anki l-iskop għalfejn inkera kien dak ta' garaxx. Tirrileva li l-appellanta ċċitat favur tagħha silta mis-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **Josephine Zahra *vs.* Felice Zahra** deċiża fit-13 ta' April, 2016, fejn ingħad li fin-nuqqas ta' tifsira fil-liġi, il-kelma 'garaxx' għandha tingħata t-tifsira ordinarja tal-kelma, li hija post fejn titqiegħed vettura. Tissottometti li dan għandu jkopri wkoll it-tqegħid ta' dgħajsa jew opra oħra tal-baħar, li tikkontendi li huma wkoll vetturi, tenut kont li l-fond jinstab f'Wied iż-Żurrieq, u anki għall-ħażna ta' affarijiet. Issostni għal darb'oħra li l-fond inbena bħala garaxx u inkera għal dan l-iskop. Il-fatt li hemm għatba għolja, tikkontendi li jista' jiġi rimedjat faċilment bl-użu ta' rampi, anki jekk tal-injam, u l-istat u l-kundizzjoni ħażina tat-triq tista' tfisser biss li wieħed għandu jsuq b'attenzjoni. Għal dak li jirrigwarda l-konklużjoni tal-Bord li l-fond *"jintuża bħala storage sabiex jinżammu oġġetti relatati mas-sajd aktar milli mal-ġarr tat-turisti",* l-appellata tissottometti li wlied l-appellanta ddikjaraw li l-affarijiet ġewwa l-fond jappartjenu lilhom, u ma tagħmilx użu minnhom l-appellanta. Tirrileva li bin l-appellanta Ronald D'Amato, qal in kontro-eżami li ommu *"ma ġġorrx turisti u m'għandiex dħul mill-ġarr tat-turisti iżda għandha permessi u ma tużhomx hi personali".* Imbagħad l-appellanta stess in kontro-eżami ddikjarat li *"hija għandha 74 sena u ma tmurx bit-turisti, iżda t-tfal imorru u lanqas tistad iżda t-tfal jistadu".* Tirrileva wkoll li bin l-appellanta Tonio D'Amato, in kontro-eżami xehed li wara l-mewt ta' missieru l-irċevuta kienet

toħroġ biss fuq ommu, u din *"...ma tinżilx bid-dgħajsa, la tmur tistad jew tbiegħ ħut u lanqas tiġbor jew tieħu turisti l-Blue Grotto peress illi għandha 74 sena".* L-appellata hawn issostni li anki jekk il-fond għall-grazzja tal-argument jiġi kkunsidrat li jsir użu minnu għal skop ta' kummerċ "*għal xi arti, sengħa jew professjoni" ai termini* tas-subartikolu 1423(3) tal-Kap. 16, xorta waħda l-appellanta ma kinitx tagħmel użu minnu għal dan l-iskop. Tgħid li l-protezzjoni tal-liġi hija favur l-inkwilin u mhux favur terzi persuni.

17. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-appellata ressqet dawn il-proċeduri bil-kontenzjoni li *"...hija s-sid tal-*garage *fl-indirizz 1 Triq il-Madonna tar-Rużarju, kantuniera ma' Triq San Pietru, Wied iż-Żurrieq, limiti tal-Qrendi",* u li hija *"...għandha dritt tirrifjuta li ġġedded il-kirja a tenur tal-artiklu 1531H tal-Kap. 16".* Iżda l-Qorti ma taqbilx mal-konklużjoni tal-Bord, li aċċetta li mill-provi kien jirriżulta li l-allegazzjoni tal-appellata hija waħda ġustifikata. Tgħid li kuntrarjament għal dak li qegħda tippretendi l-imsemmija appellata, mill-atti jirriżulta mod ieħor, jiġifieri li l-iskop tal-kirja qatt ma kien dak dikjarat minnha, u għaldaqstant l-azzjoni tagħha ma tistax tirnexxi fil-konfront tal-appellata.

18. Minn daqqa t'għajn lejn ir-ritratti esebiti flimkien mal-affidavit ta' bin l-appellanta Ronald D'Amato[2], jirriżulta li almenu illum l-fond isir użu minnu għall-ħażna tat-tagħmir tas-sajd u ta' attivitajiet kummerċjali oħrajn fuq il-baħar. Jirriżulta saħansitra li dan dejjem kien il-każ fil-passat, kif turi x-xhieda ta' bin l-appellanta Ronald D'Amato, mogħtija permezz tal-affidavit tiegħu[3], fejn jispjega kif il-fond kien ingħata taħt titolu ta' kera lil missieru li kien jużah sabiex

[2] Dok. RA64 sa Dok. RA67 a *fol.* 86 sa 89.
[3] Dok. DD 1 a *fol.* 18 *et seq.*

iqiegħed *"...tagħmir li għandu x'jaqsam mad-dgħajjes, ġarr tat-turisti u sajd, bħal ngħidu aħna, muturi, nases, konzijiet u affarijiet oħra li għandhom x'jaqsmu mas-sajd. Maż-żmien, niftakar li din il-kamra baqgħet dejjem tintuża għal dan l-iskop".*

Hawnhekk il-Qorti tikkunsidra li dawn l-oġġetti msemmija kollha għandhom x'jaqsmu mal-attivitajiet kummerċjali tat-traġitt ta' turisti u tas-sajd, liema attivitajiet jirrikjedju l-permessi relattivi għal *'Commercial Vessel Operator's Licence'*[4], li l-appellanta għadha żżomm f'isimha wara l-mewt tar-raġel tagħha.

19. Tagħraf li ma tressqet l-ebda prova li l-oġġetti fil-fond m'huma bl-ebda mod relatati ma' din il-liċenzja, u lanqas li l-kirja kienet intenzjonata sabiex fil-fond tidħol vettura biss, kif qegħda tallega l-appellata. Tikkunsidra wkoll li kif sewwa tirrileva l-appellanta, l-għatba tal-fond hija ndikattiva tal-fatt li hawnhekk ma titpoġġa l-ebda vettura, iżda tikkunsidra wkoll li l-lokalità stess tal-fond ġewwa Wied iż-Żurrieq, hekk kif lanqas ma jagħmel parti minn dar ta' abitazzjoni, tirrifletti l-użu tal-fond. Il-Qorti tgħid li hawnhekk il-Bord ma kienx korrett meta qies li l-fiżjonomija tal-fond hija dik ta' garaxx, fejn ħa in konsiderazzjoni prinċipalment il-fatt li l-bieb huwa wieħed li jintuża għal garaxxijiet, u minn ġewwa l-fond huwa simili għal garaxx, stante li jikkonsisti f'ambjent vojt b'raff li jintuża għal ħażna ta' oġġetti. Il-Qorti tirrileva li d-dehra ta' barra tal-fond u dik tal-istruttura tiegħu minn ġewwa, m'għandhiex tkun konkluživa dwar l-użu attwali tiegħu, u dan tal-aħħar għandu jkun il-fattur determinanti. Il-Qorti ma tistax ma tikkunsidrax li l-ebda prova dwar l-allegat

[4] Dok. RA22 sa Dok. RA44 *a fol.* 44 sa 66.

użu fil-passat u fil-preżent ma tressqet mill-appellata, anzi l-irċevuti qabel is-sena 2017[5], dejjem għamlu riferiment għall-fond bħala '*kamra'.*

20. Immal-Qorti tikkunsidra li għandha tieqaf hawn. Dan għarfu wkoll l-Bord meta qal li *'jekk il-kamra ma titqiesx bħala garaxx, l-Artikolu 1531h tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li fuqu hija msejjsa l-azzjoni mhuwiex applikabbli".* Ġaladarba l-appellata naqset milli turi li l-fond jintuża għall-iskop ta' garaxx, l-azzjoni tagħha tfalli. Ma tarax li għandha tinoltra ruħha fil-kwistjoni jekk il-fond huwiex tassew qiegħed effettivament isir użu minnu b'mod kummerċjali bħala '*maħżen'* mill-appellanta jew saħansitra mit-tfal tagħha. Tqis li ġaladarba l-appellanta straħet l-azzjoni tagħha fuq l-artikolu 1531H tal-Kap. 16, m'għandha tqum l-ebda kwistjoni oħra li ma tinkwadrax f'dak l-artikolu.

21. Għaldaqstant il-Qorti ssib dawn l-aggravji tal-appellanta ġustifikati, u tilqagħhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-appellanta limitatament għall-aħħar żewġ aggravji tagħha, u tħassar is-sentenza appellata fl-intier tagħha, filwaqt li (a) tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-appellanta, u tilqa' it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tagħha; u (b) tiċħad it-talbiet tal-appellata.

[5] Ara Dok. RA2 sa Dok. RA18 *a fol. 23 sa 38.*

L-ispejjeż tal-ewwel istanza u dawk tal-appell odjern għandhom jitħallsu għar-rigward ta' sest (1/6) mill-appellanta, u għar-rigward tal-kumplament ħames sesti (5/6) mill-appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur