MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2009

Appell Civili Numru. 100/2006/1

Marthese Grima

vs

Joseph u Rita konjugi Pace

Il-Qorti,

Fil-5 ta' Novembru, 2008, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord
>
> Ra r-rikors promutur li jghid hekk:
>
> "Illi l-intimati jikru l-garaxx numru sebgha (7), Triq 13 ta' Dicembru, Birzebbugia versu l-kera ta' mitejn u sitta u sittin lira Maltija (Lm266) kull sena u pagabbli kull sitt xhur, l-iskadenza li jmiss hija dik tal-1 ta' April 2007;

Illi l-esponenti ghandha bzonn tiehu lura l-proprjeta' ghall-uzu ta' familjari taghha;

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzaha terga' tiehu l-pussess tal-fond u jordna l-izgumbrament tal-intimati f'terminu qasir u perentorju li jiffissa dan il-Bord

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati:

"Illi t-talba rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante:

1. Illi mhux minnu li –rikorrenti ghandha bzonn il-garage ghall-uzu personali taghha;

2. Illi l-fond mertu tar-rikors huwa estensjoni tal-fond ta' abitazzjoni ta' l-esponenti; u

3. huwa ta' uzu u necessita ghalihom.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi fix-xhieda taghha r-rikorrenti ddikjarat li ghandha htiega tal-garaxx mikri lill-intimati biex tqieghed fih vettura taghha ghaliex il-garaxx li ghandha mad-dar jesgha biss vettura wahda mit-tnejn li ghandhom. Maghha jghix zewgha u binha li t-tnejn ghandhom vettura kif jirrizulta mix-xhieda dokumentarja u affidavit tar-rapprezentant tal-ADT. Ir-ritratti esebiti a fol 13 u 14 juru l-garaxx mad-dar tar-rikorrenti. Il-garraxx mikri lill-intimati qieghed pass 'l boghod mir-residenza tar-rikorrenti li tghid ukoll li l-intimat wieghed li jivvaka l-fond

mal-iskadenza tal-kera ta' Settembru izda wara estensjoni ta' tlett xhur rega lura minn kelmtu.

Ir-rikorrenti hija sid ta' dan il-fond in forza ta' divizzjoni tal-proprjeta tal-genituri taghha Paul u Concetta Camilleri fl-atti ta' Nutar Dr. Joseph Tabone tat-23 ta' Awissu 2006. Paul Camilleri kien kera l-fond de quo lill-intimat bhala "garage", liema garaxx huwa sottopost ghall-proprjeta tal-istess Paul Camilleri. Ghalhekk ma tregix il-kontestazzjoni tal-intimati li jghidu li dan il-garaxx huwa estensjoni tar-residenza taghhom. Jirrizulta ukoll illi r-rikorrenti ghandha tlett garaxxijiet ohra fl-istess triq mikrija lil terzi;

Illi mix-xhieda tal-intimat Joseph Pace, jirrizulta ukoll illi dan ghandu zewg garaxxijiet mikrija lilu, t-tnejn f'Brizebbugia, wiehed zghir u wiehed kbir. Dan il-garaxx mhux qed jintuza ghall-skopijiet ta' kummerc jew ghixien minkejja li l-intimati ittentaw jizvijaw lill-Bord bl-eccezzjoni taghhom li dan il-garaxx huwa estensjoni tar-residenza taghhom. L-insenjament tal-Qrati taghna f'dan ir-rigward huwa koncentrat fuq zewg aspetti. Fl-ewwel lok, l-grad ta' htiega tar-rikorrenti huwa wiehed ragjonevoli u mhix rikjesta htiega assoluta tal-fond. (**Josephine Vassallo vs Rachele Fenech App 18/05/05**). Fit-tieni lok, meta si tratta bhal kaz in dizamina, tapplika biss l-ewwel parti tad-dispost tal-artikolu 9 (b) tal-Kap 69 u cioe' dik il-parti li tghid "jekk sid il-kera ikun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu jew ghall-axxendenti jew dixxendenti tieghu mid-demm, jew biz-zwieg, jew ghal huh jew ghall-ohtu". Fil-kawza fl-ismijiet **Mary Laferla et vs Frank Grixti App 24/03/2004,** il-Qorti tal-Appell fissret illi trattandosi ta' garaxx, il-ligi hi anqas rigoruza milli fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni u li f'kaz bhal dan, il-minimu li l-ligi tirrikjedi hu li s-sid jipprova li ghandu bzonn il-garaxx ghal xi uzu tieghu basta dan ikun in bona fede u li din ma tkun semplici xewqa kapriccuza izda htiega rejali.

> Fuq din l-iskorta, l-Bord hu tal-fehma illi r-rikorrenti pruvat fil-grad rikjest il-htiega li tirriprendi l-garaxx mikri lill-intimati.
>
> Ghal dawn il-mottivi, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi l-fond konsistenti f'garaxx numru 7, Triq 13 ta' Dicembru, Birzebbugia u dan fi zmien hmistax(15)-il jum mil-lum, f'liema zmien l-intimati ghandhom jizgombraw mill-istess fond.
>
> Bl-ispejjez kontra l-intimati."

L-intimati appellaw minn din is-sentenza b'dawn l-aggravji:-

(1) Ir-rikorrenti ma gabetx prova tal-bzonn taghha;
(2) Is-semplici fatt li ntqal minnu diskors fis-sens illi appena jsib band'ohra jivvaka mill-post ma jammontax ghal rinunzja;
(3) Il-garaxx mikri huwa estensjoni tar-residenza tieghu;
(4) Il-Bord naqas milli jevalwa l-element tal-*hardship*;
(5) Il-Bord wasal ghal konkluzjoni zbaljata meta ddetermina li l-garaxx ma kienx qed jintuza ghal skopijiet ta' kummerc jew ta' ghixien;

Il-Qorti jidhrilha opportun illi l-ewwel ilment li ghandha tghaddi biex tinvesti hu dak propost bl-ahhar aggravju ghax jekk dan jinstab li hu fondat ma jkunx hemm in-necessita li tinvestiga l-ilment dwar il-punt tal-bzonn u dawk l-ilmenti l-ohra li jirrivolvu madwar dan il-punt;

L-appellanti jippretendu illi l-garaxx jintuza ghal skopijiet kummercjali in bazi ghad-dikjarazzjoni affermata ta' l-intimat Joseph Pace, prodott in subizzjoni, illi fih idahhal il-vann mghobbi bix-xoghol. Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi dan

l-ilment huwa insostenibbli kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Fir-rigward qed isiru dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) Hu qabel xejn indikat mill-iskrittura lokatizja ta' l-1 ta' Ottubru, 1993 (ara kopja a fol. 39) illi meta l-fond inkera lill-appellanti minn missier l-appellata l-uzu appattwit, skond klawsola tlieta (3) tieghu, kien dak ghall-“*private lock-up garage*”. Mhux dan biss ghaliex dejjem skond l-istess klawsola ta' ftehim kien vjetat lill-intimat-kerrej li l-fond “jintuza bhala *workshop* jew ghal ebda skop ta' kummerc”;

(2) Minn ebda prova ma jirrizulta illi dan l-uzu miftiehem gie, bil-kunsens tas-sid, mibdul, jew xort'ohra, in mankanza tal-prova ta' dan il-kunsens, illi dak it-tibdil fl-uzu minn dak originarju sar bil-konsapevolezza jew l-akkwiexxenza tas-sid;

(3) Lanqas, del resto, ma gie mill-appellanti pprovat illi, kif pacifikament akkolt, bejn il-garaxx mikri u n-negozju tieghu kien hemm dik l-accessorjeta necessarja li ggieghel iz-zewg hwejjeg jitqiesu haga wahda b'mod li l-garaxx jitqies “mahzen” fis-sens tal-ligi jew estensjoni tal-hanut sitwat fil-Gudja fejn hu jezercita l-mestjier tieghu ta' mastrudaxxa. (Ara, a propozitu “**Joseph Zerafa -vs- John Pace**”, Appell Civili, 27 ta' Gunju, 1958). L-unika accessorjeta li jaghmel l-appellanti hi dik li l-garaxx kien estensjoni tal-fond ta' residenza tieghu. Dan kif hekk indikat minnu bit-tielet motiv ta' aggravju;

(4) Il-Qorti, imbaghad, ma tistax ma tinnotax illi minn ebda eccezzjoni formali l-appellanti qatt ivvantaw illi l-garaxx *de quo* kien ad uzu tal-kummerc u li allura l-istess kellu jiricevi l-protezzjoni tal-ligi specjali a norma ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 69;

Eliminat dan l-aggravju, huwa opportun illi b'introduzzjoni ghall-ewwel u ghar-raba' motiv ta' aggravju, kombinati flimkien, din il-Qorti tirreplika l-hsieb profess minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-decizjoni fl-ismijiet

"**Joseph Borg -vs- Josephine armla Breckon *proprio et nomine***", 24 ta' Jannar, 1997:-

"Il-fond mertu tal-kawza gie mikri bhala garage ghall-uzu domestiku biex l-inkwilin juzah biex iqieghed fih karozza privata. La hu kwalifikat bhala store u wisq anqas bhala hanut. Il-fond allura ma jgawdix dik il-protezzjoni specjali li jgawdi hanut fit-termini tal-Kap. 69. Igawdi biss dak il-minimu ta' protezzjoni li l-inkwilin ghandu taht il-ligi li s-sid irid sodisfacentement jipprova li ghandu bzonn il-garaxx ghal xi uzu tieghu. Bzonn li ghandu iva bhala fatt jirrizulta, li ma jkunx ivvintat jew kapriccjuz imma li ma hu mehtieg li jkun relatat ma' xi kriterju partikolari. Infatti ma japplikawx ghal kiri ta' garaxx ghall-uzu domestiku konsiderazzjonijiet ta' hardship, u l-paragun bejn it-tbatija tas-sid jekk ma jirriprendix il-pussess tal-fond u dik ta' l-inkwilin jekk jigi minnu zgumbrat ma jregix f'dawn il-kazijiet";

Din l-enuncjazzjoni fis-sustanza taghha tekkeggja l-espressjoni ta' fehma ta' certa gurisprudenza anterjuri, in partikulari "**Gaetana Aquilina *et* -vs- Paul Sammut *et***", Appell Civili, 13 ta' April, 1994 u "**Joseph Micallef *et* -vs- Gamri Mifsud**", Appell Civili, 6 ta' Gunju, 1994;

Issa fil-kaz prezenti dak li kien deciziv in mertu ghall-apprezzament tal-bzonn kienu l-Affidavits tar-rikorrenti (fol. 15), ta' zewgha Joseph Grima (fol. 9) u ta' binhom Darren Grima (fol. 19). Huma pprovaw ghas-sodisfazzjoni tal-Bord illi l-garaxx rieduh lura ghax kellhom zewg vetturi u garaxx wiehed li jesa' karozza. Veru li huma ghandhom garaxx jew garaxxijiet ohra izda dawn, kif minnhom mistqarr, kienu okkupati. Din l-istqarrija hi, difatti, korroborata mill-Affidavits ta' Domenic Azzopardi (fol. 45), Andrew Mangion (fol. 47) u Doreen Elaida (fol. 48). Mill-kumplament, il-versjoni ta' l-appellati kif sorretta minn dawk tax-xhieda msemmija ma giet bl-ebda mod skossa jew kontradetta, anke ghaliex dawn ma gewx kontro-ezaminati. Ghaldaqstant, din il-Qorti ma tistax ma taqbelx mal-konkluzjoni tal-Bord illi l-prova tal-bzonn saret b'mod indubbju u ghall-konvinciment tieghu;

Raggunta bhal Bord qabilha din l-istess konkluzjoni, il-Qorti ma tarax il-htiega li tinvesti t-tieni u t-tielet aggravji, jekk mhux forsi biex tikkummenta u tirrileva illi:-

(1) L-estensjoni tal-garaxx ghar-residenza ma jidholx u ma jiccentrax fl-ekwazzjoni ta' l-indagini tal-bzonn;

(2) Il-konferma mill-intimat illi "jekk insib iehor (garaxx) naghtihulek" (ara xhieda tieghu a fol. 53) tista' talvolta f'certi cirkustanzi tekwivali ghall-espressjoni ta' rinunzja, f'liema kaz, almenu kif interpretat mill-gurisprudenza, u f'termini ta' dritt, dik ir-rinunzja kienet guridikament possibbli in kwantu dak li l-ligi kienet tipprojbixxi bl-Artikolu 15 (2), Kapitolu 69 kienet ir-rinunzja preventiva ghad-dritt tar-rilokazzjoni tacita ghal futur, mentri x-xorta ta' rinunzja in kwestjoni, ossija "l-weghda maghmula mill-kerrej meta jsib post iehor" kienet tirrigwarda l-kirja korrenti. F'kaz bhal dan ma kienx hemm bzonn ta' ebda formalita` jew awtorizzazzjoni. Ara f'dan l-istess sens is-sentenzi fl-ismijiet "**Robert Bonett -vs- Dr. Victor Camilleri *et***", 19 ta' Gunju, 1944 u "**Giuseppe Buhagiar -vs- Maria Tereza Sammut *et***", 8 ta' Frar, 1957, it-tnejn decizi mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili.

Ghal motivi kollha superjorment dedotti din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-intimati appellanti. Ghal fini ta' zgumbrament ta' l-intimati mill-fond *de quo* qed jigi ffissat it-terminu ta' xahar mil-lum.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM------------------------------