MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' April, 2010

Appell Civili Numru. 25/2005/2

Carmelo Grima

vs

James McClean

Il-Qorti,

Fit-3 ta' Frar, 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord
>
> Ra r-rikors promutur:
>
> "Illi l-intimat jikri l-garaxx internament markat bin-numru wiehed [1] sottospost ghall-blokk ta' appartamenti maghruf bhala Villa Vienna, Triq Anton Schembri, Kappara, San Gwann versu l-hlas ta' mitejn lura [Lm200] fis-sena pagabbli kull

sitt xhur bl-iskadenza li jmiss hija dik tat-22 ta' Marzu, 2005;

Illi l-esponent ghandu bzonn il-garaxx ghall-uzu personali tieghu."

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex tawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond u jordna lill-intimat jizgombra mill-fond f'terminu qasir u perentorju;

Bl-ispejjes kontra l-intimat;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

"Illi l-intimat b'ftehim datat 20 ta' Frar, 1992 beda jikri minghand Richard Micallef l-appartament numru 4, 'Villa Vienna' fi Triq Anton Schembri, il-Kappara bil-kera ta' Lm90 fix-xahar;

Illi meta saret il-kirja fl-20 ta' Frar, 1992, bejn l-intimat u Richard Micallef, din saret tal-appartament numru 4, fil-blokk 'Villa Vienna', Triq Anton Schembri, l-Kappara u tal-garage numru 1 sottostanti ghal dan il-blokk ta' appartamenti, billi l-intimat ma riedx jikri l-appartament minghajr il-garage. Dan il-garage ghandu l-entratura minn Triq Bufala, Kappara;

Illi ghaldaqstant il-kirja hija wahda u indivizibbli u r-rikorrenti ma jistax jitlob l-izgumbrament tal-intimati mill-garage li gie mikri flimkien mal-apppartament;

Illi sussegwentement, fit-23 ta' Marzu, 2002, l-intimat fuq talba ta' Richard Micallef, accetta li jgholli l-kera tal-garage ghal Lm200 fis-sena pero l-kirja baqghet wahda tal-appartament bil-garage;

Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino datat 18 ta' Gunju, 2004, Antonia Micallef, li tigi omm sid il-kera Richard Micallef tat b'donazzjoni lil

Carmelo Grima nofs indiviz ta’ dawn is-sitt garages li jinsabu taht ‘Villa Vienna’;

Illi ghalhekk, minghajr pregudizzju ghal dak sottomess, il-gudizzju mhuwiex integru ghaliex ir-rikorrent huwa sid ta’ nofs indiviz biss ta’ dawn l-appartamenti u garaxxijiet;

Illi l-intimat James McClean huwa cittadin Malti mis-26 ta’ Gunju, 1996 u ilu jirresjedi f’dan l-appartament mill-1992;

Illi minbarra dan il-garage numru 1, ir-rikorrenti jippossjedi 5 garages ohra, li minnhom 2 huma vakanti u ghalhekk mhuwiex minnu li r-rikorrenti ghandu bzonn proprju ta’ dan il-garage ghal uzu personali tieghu.”

Salv eccezzjonjiet ohra;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fuq il-mertu wara li l-Bord kien iddecieda l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati;

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta’ garage interposta mis-sid u bazata fuq il-premessa li tali garage huwa mehtieg ghall-uzu personali. Dan il-garage huwa ghall-uzu privat u fih titqieghed karozza tal-intimat. Huwa pacifiku, minn nuqqas ta’ allegazzjoni fis-sens kontrarju, illi f’dan il-garage m’hu ezercitat ebda kummerc u anqas m’hu accessorju ghall-kummerc u ghalhekk ma jaqax taht id-definizzjoni ta’ hanut kif ravvizat fil-ligi u kwindi s-sid jista’ jittanta din l-azzjoni bazata fuq il-bzonn tal-fond ghal skopijiet personali. Illi, konkordi mal-insenjament emergenti mill-

gurisprudenza, jehtieg li s-sid jipprova l-bzonn attwali tal-fond sabiex il-Bord jawtorizza r-ripreza (**Salvu Scicluna vs Rosario Maria Savona App Civ 29/05/1995**) liema bzonn ghandu jirrizulta li jkun rejali u mhux ivvintat jew kapriccuz. Ir-rikorrenti irid dan il-garage biex iqieghed vetturi tieghu fih. Huwa joqghod mal-genituri tieghu f'dar li tinkorpora garage bi spazju ta' vettura wahda u fih hemm dik li tappartjeni lil ommu. Missieru ghandu zewg vetturi u hu ghandu vettura wahda u lkoll jinzammu barra. L-istess rikorrent qal li hu joqghod 400 metru boghod mill-fond li tieghu qed tintalab ir-ripreza fejn ghandu ukoll garaxxijiet ohra li huma mikrija lill-terzi;

Illi biex jirribatti l-allegata htiega tar-rikorrenti, l-intimat pprezenta affidavit u ddikjara li r-rikorrenti hu sid ta' zewg garages ohra ma' genb dak in kwistjoni u dawn kollha huma liberi. Huwa esebixxa ritratti biex jghid li fil-fehma tieghu dawn m'humiex okkupati kif ukoll pjanta biex juri id-distanza li bejn fejn joqghod ir-rikorrenti u l-garage li jrid jirriposjedi. Illi frankament, il-prova mressqa mill-intimat ma tinnewtralizax dik mressqa mir-rikorrenti li seta facilment kien kontro-ezaminat biex jiddikjara jekk il-garages l-ohra humiex liberi jew le u mhux jesebixxa ritratti li juru garages bil-bieb mghaluq (u ben mantenuti) u jghid li jassumi li dawk huma vakanti.

Ezaminati dawn il-provi, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorenti jehtieg dan il-garage biex iqieghed fih vetturi tieghu u ghalhekk qed jghaddi biex jilqa' t-talba. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-garage deskritt fir-rikors promutur u dan fi zmien tletin (30) jum mil-lum wara liema zmien l-intimat ghandu jhallli l-istess vakanti ghar-ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Appella minn din is-sentenza l-intimat biex jikkontesta lill-Bord l-apprezzament tieghu dwar il-bzonn vantat mis-sid lokatur ghat-tehid lura tal-*garage* mikri lilu. Huwa jikkontendi illi s-sid ma ressaqx dak il-grad ta' prova necessarju dwar il-bzonn tieghu u la gab prova li l-*garage* hekk lokat lilu huwa l-akbar wiehed u lanqas ma kkuntrasta d-dikjarazzjoni tieghu illi hemm disponibbli ghas-sid *garages* ohra battala;

Il-kirja *de quo* titratta minn garaxx ad uzu domestiku biex fih l-appellanti jdahhal il-vettura tieghu. Li jfisser li fond b'dan l-uzu ma jgawdix dik il-protezzjoni specjali li l-Kapitolu 69 jirrizerva fil-kaz ta' hanut (Aritkolu 12). Ukoll, lanqas ma japplikaw ghalih fil-konsiderazzjoni tal-fattur bzonn rilevanzi ta' *hardship* u ta' paragun bejn it-tbatija tas-sid jekk ma jirriprendix il-pussess tal-fond u dik ta' l-inkwilin jekk jigi zgumbrat. Ara "**Joseph Borg -vs- Josephine Breckon *et***", Appell, 24 ta' Jannar, 1997. Dan huwa hekk in kwantu, fuq l-interpretazzjoni akkordata f'gurisprudenza anterjuri lill-Artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69, dawk il-konsiderazzjonijiet huma hekk rizervati biss fil-kaz ta' djar ta' abitazzjoni. Ara, fost ohrajn, "**Joseph Micallef *et* -vs- Gamri Mifsud**", Appell, 6 ta' Gunju, 1994;

Ugwalment, pero`, ukoll fil-kaz ta' garaxx is-sid xorta wahda jrid jipprova l-element tal-bzonn (ara "**Salvu Scicluna -vs- Rosario Maria Savona**", Appell, 29 ta' Mejju, 1995), ankorke mhux bilfors ikun relatat ma' xi kriterju partikolari. Din il-prova s-sid irid jilhaqa billi jissodisfa l-konkors ta' dawn iz-zewg elementi, u cjoe, (i) dik tar-raguni valida, anke jekk mhux assoluta, tal-htiega tar-ripresa, u (ii) f'akkoppjament ma' l-element tal-bwona fede. Ara "**Nazzareno *sive* Leslie Sammut -vs- Charles Sultana**", Appell mill-Bord, 9 ta' Mejju, 2007 u "**Mary Laferla *et* -vs- Frank Grixti**", Appell mill-Bord, 24 ta' Marzu, 2004. Incidentalment, f'dawn iz-zewg decizjonijiet l-Qorti ma sabetx li ngiebet prova sufficjenti taz-zewg elementi;

Ma jidherx li jkun inopportun jekk qabel kull konsiderazzjoni tal-provi, din il-Qorti tirriproduci dan il-bran mis-sentenza taghha tal-11 ta' Frar, 2004 in re: "**John Mercieca *et* -vs- Andreanna Saliba**" ghal fini ta' l-ewwel element fuq riprodott:-

> "Il-gudikant ma ghandu jitlaq minn ebda prekoncetti billi dawn ghandhom it-tendenza joffuskaw ir-ragonament ghaqli u l-interpretazzjoni sana u korretta tal-provi. Invece, jinhass aktar konsiljabbli illi wara ezami bir-reqqa ta' l-istess provi jigi determinat jekk l-ispjegazzjoni tar-raguni tal-bzonn hijiex possibbli fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, u, fuq kollox, hijiex perswasiva u sodisfacenti. Forsi l-kwestjoni l-izjed sostanzjali f'kazijiet ta' dan il-generu huwa jekk il-gudikant ghandux jemmen l-allegazzjoni centrali tar-rikorrenti sidien dwar il-grad tal-bzonn jew almenu jaccettax il-versjoni taghhom bhala wahda verosimili. Fuq kollox jekk irnexxielhomx jiddizimpenjaw adegwatament l-*onus probandi* tal-bzonn impost fuqhom biex jirnexxu fit-talba taghhom."

Ri-affarmat dan, il-fatti essenzjali tal-kaz prezenti huma dawk li jsegwu:-

1. Fl-Affidavit tieghu mahluf fit-13 ta' April, 2005 (fol. 5) ir-rikorrenti appellat jiddikjara illi meta huwa akkwista l-*garage de quo* dan kien diga` mikri lill-appellanti. Huwa jghid ukoll illi, ghalkemm hu proprjetarju wkoll ta' hames *garages* ohra fl-istess blokka ta' bini, dawn kienu mikrija lil terzi b'uhud minnhom minghajr arja. Jistqarr ukoll illi fil-fond tal-genituri fejn jirrisjedi hemm *garage* pero` dan hu okkupat bil-karozza ta' ommu. Dan il-fond hu distanti 400 metru mill-*garage* lokat lill-appellanti;

2. Minn naha tieghu l-appellanti jissottometti permezz ta' l-Affidavit tieghu introdott fl-14 ta' Ottubru, 2009 (fol. 174) illi hu kera l-*garage* uzat minnu fl-1992 u li fil-prezent l-hames *garages* l-ohra fl-istess blokk jinsabu battala. L-appellanti esebixxa flimkien ma' l-Affidavit sett ta' ritratti fejn f'uhud minnhom jidhru ringieli ta' *bricks* fil-vicinanzi prossima ghall-entratura tal-*garages* l-ohra u wkoll fuq in-naha l-ohra tal-hajt fronteggjanti dawk il-*garages*;

Ir-ragonament tal-Bord bazat fuq l-evalwazzjoni tieghu ta' dawn l-Affidavits hu arginat fis-sens illi l-prova ta' l-appellanti ma tinnewtralizzax dik ta' l-appellat. Huwa jissokta jirposa dan l-istess ragonament tieghu bl-argoment illi l-appellanti seta' facilment jikkontro-ezamina lill-appellat biex jiddikjara jekk il-*garages* l-ohra humiex liberi jew le u mhux jesebixxi ritratti li juru *garages* bil-bieb maghluq biex b'hekk jassumi li huma vakanti;

Bir-rispett dovut dan ir-ragonamnet huwa sew inkongruwu kif ukoll illogiku in kwantu bl-istess metru adoperat mill-Bord kellu jkun mistenni li r-rikorrenti-sid jirribatti lill-appellanti billi hu wkoll jikkontro-ezamina lill-appellanti biex juri ghall-konvinciment tal-Bord illi dak allegat mill-appellanti ma kienx jikkorrispondi ghas-sewwa. Jekk xejn, biex juri li fid-dekorriment taz-zmien minn meta pprezenta l-Affidavit tieghu fl-2005 il-qaghda baqghet immutata u dawk il-*garages* l-ohra, li taghhom iddikjara li hu l-proprjetarju, kienu ghadhom mikrija jew okkupati minn terzi. F'dan ma hemm xejn straordinarju in kwantu f'kazijiet ta' din ix-xorta, anke minhabba l-fatt ta' certu trapass ta' zmien, spiss drabi l-piz tal-provi joxxilla minn naha ghall-ohra fil-kors tal-procediment. Wiehed imbaghad, ma jridx dejjem jinsa illi l-principju jibqa' dak generali, u, cjoe, li l-oneru tal-prova tal-bzonn kien jaggrava fuq il-parti li tallega l-fatti migjuba biex issostni d-domanda taghha. Jekk allura jigi accettat dak mistqarr mill-appellanti fl-Affidavit tieghu, u kif jirrizulta wkoll *ex-facie* r-ritratti esebiti kontrastanti l-pretensjoni tas-sid, certament id-djalettika processwali kienet tesigi li s-sid

jirribatti l-allegazzjoni ta' l-appellanti jew permezz ta' kontro-ezami jew billi jerga' jixhed biex juri li c-cirkostanzi ta' fatt dedotti minnu baqghu invarjati fil-kors tal-proceduri u ma tbiddlux. Jekk xejn ukoll kien jiddemostra li l-bwona fede tieghu b'dik it-talba ghar-ripresa baqghet tissussisti. Opportunement, il-Qorti thoss li ghandha ttenni illi "il-bwona fede ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din anzi ghandha f'sens oggettiv tkun intiza bhala regola komportamentali ta' ragonevolezza u, fuq kollox, ta' lealta` u ta' korrettezza ... Espress f'dawn it-termini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f'rapport ma' haddiehor il-bwona fede tirrapprezenta l-metru ta' mgieba, kif ukoll hi kejl importanti ta' valutazzjoni mill-gudikant". Ara s-sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet "**Carmelo Bonello *et* -vs- Concetta Farrugia**", Appell mill-Bord, 28 ta' Frar, 2007. Fil-kazijiet tax-xorta hawn ikkontemplata l-principju jassumi importanza fondamentali bhala kriterju siewi ghall-ezercizzju ta' kontroll tar-ragonevolezza u ta' l-ekwilibriju fir-rapport kontrattwali;

Fuq l-istregwa ta' dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti ma ssibx li tista' tabbraccja l-espressjoni ta' fehma tal-Bord fil-parti razzjonali tas-sentenza appellata, anke ghaliex mhix konvinta li l-kawzali tal-bzonn sottoposta hi in armonija ma' l-element sottostanti tal-bwona fede u tal-genwinita` ta' xi bzonn veru u reali.

Ghal motivi predetti l-Qorti qed tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata billi tichad t-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew minnu.

< Sentenza Finali >

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