MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2010

Appell Civili Numru. 4/2006/1

Anthony Baldacchino (u b'digriet tal-Bord tad-29 ta' Settembru 2009 wara l-mewt tieghu, l-atti kienu trasfuzi f'isem Mary Rose Baldacchino f'isimha proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' binha minuri Daniel kif ukoll Roma mart Joseph Spiteri u Patrizia Baldacchino) u Margaret mart Emanuel Cassar.

vs

Carmen *sive* Carmela Caruana armla minn Carmelo Caruana, u Adrian Carauna ghal kull interess li jista' jkollu.

Il-Qorti,

Fit-2 ta' Gunju, 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord;

Ra r-rikors promotorju:

Illi huma jikru l-garaxx maghruf bhala ‘Libya Garage’ fi Triq Birzebbuga, Bir id-Deheb, Ghaxaq, lil illum mejjet Carmelo Caruana, zewg l-intimata Carmela Caruana u missier l-intimat l-iehor Adrian Caruana bil-kera ta’ sittin (Lm60) lira Maltin fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem bl-ewwel skadenza fis-16 ta’ Marzu 2006;

Illi l-imsemmi Carmelo Caruana miet f’Dicembru 2001 u kwindi l-lokazzjoni in kwistjoni suppost ghaddiet f’isem martu, l-intimata Carmela Caruana;

Illi fil-fatt jirrizulta lir-rikorrenti li jew l-imsemmi Carmelo Caruana jew l-intimata Carmela Caruana issullolaw jew assenjaw jew cedew din il-lokazzjoni lill-intimat l-iehor Adrian Caruana minghajr il-kunsens taghhom;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-garaxx fuq imsemmi u ghal dan il-ghan jordna lill-intimati sabiex jizgombraw fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss;

Bl-ispejjes.

Ra r-risposta tal-intimati:

Illi mhux minnu dak asserit fir-rikors li sehhet xi sullokazzjoni a favur l-intimat Adrian Caruana;

Illi kif gie ritenut fir-rikors deciz fit-28 ta’ Dicembru 2001, bejn il-partijiet, Adrian Caruana huwa d-driver tal-vettura tal-linja;

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-fatti f'dan il-kaz jistghu ikunu brevement deskritti bil-mod segwenti: In segwitu ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Anthony Baldacchino et vs Carmelo sice Charles Caruana, kien deciz illi l-fond mertu ta' dik il-kawza li huwa l-istess fond fil-kawza odjerna, konsistenti f'garage, jaqa' taht id-definizzjoni ta' "hanut" u ghalhekk huwa protett bil-ligi specjali Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dik il-Qorti kienet cahdet it-talba ta' Anthony Baldacchino, r-rikorrent odjern, sabiex jirriprendi l-fond fuq il-premessa li ghandu bzonnu ghall uzu personali tieghu ghaliex dan mhux permess skond id-dispost tal-istess Kap 69. Wara din is-sentenza, l-istess Anthony Baldacchino adixxa lil dan il-Bord kif jidher fir-rikors promotorju ghaliex deherlu li mart l-intimata, Carmelo Caruana, minnha pro mort kien ssulloka jew ceda l-lokazzjoni f'isem ibnu minghajr il-kunsens tas-sidien u ghalhekk il-kawza saret kontra l-armla ta' Carmelo Caruana u l-istess binha.

Jirrizulta illi fl-1997 Carmelo Caruana u martu kienu bieghu ix-xarabank taghhom lil binhom, l-intimat Adrian Caruana. F'din l-iskrittura ma jissemmiex il-garage mertu tal-kawza hlief possibilment fil-5 klawsola li tghid: Bil-patt ukoll li inkluzi fil-prezz fuq indikat hemm l-accessorji kollha tal-vettura fuq indikata, kif ukoll dawk l-oggetti l-ohra li huma relatati mal-vettura u mal-funzjoni taghha, haga din li tista' tiftiehem bhala li tirreferi ghall-garage stante li kif inhu ben risaput illi xarabank ma tistax tithalla barra fit-triq u jehtieg li tkun dejjem f'garage meta mhux uzata. Mart Carmelo Caruana, ikkonfermat illi meta zewgha kien ghadu haj kien biegh ix-xarabank tieghu lil binhom ghaliex ma setax aktar isuq wara li

suggett ta’ stroke. Ir-rikorrenti ressqu provi biex juru li l-intimat Adrian Caruana huwa self-employed bhala xufier ta’ xarabank u dan skond kif konfermat mill-Korporazzjoni ta’ Tahrig u Impjieg kif ukoll mill-Assoccjazzjoni tat-Trasport Pubbliku. Huwa joqghod Haz-Zabbar meta l-garage de quo fejn qed izomm dan ix-xarbank jinsab Hal-Ghaxaq. Ir-rikorrenti Anthony Baldacchino xehed bil-gurament illi meta Carmelo Caruana kien ghandu haj, ibnu Adrian kien mar ghand l-istess rikorrenti biex ihallas il-kera u kien talab li dan jinqeleb fuq ismu.

Ikkonsidra inoltre illi l-intimati m’ghandhomx ragun fis-sottomissjonijiet verbali taghhom meta jghidu li hemm relazzjoni civili bejn l-omm u t-tifel u li d-dejn fuq ix-xarabank johloq interess guridiku bejnithom ghal-iskopijiet tal-kirja. Huwa minnu li, kif irriteniet l-Qorti tal-Appell fil-kawza **Josette Stilon et vs Anthony Agius 11 ta’ Frar 2004,** illi l-oneru tal-prova jinkombi lir-rikorrenti u li l-Bord m’ghandux jasal ghal konkluzzjoni fuq supposizzjonijiet kif ukoll li kull dubju fil-provi ghandu jmur favur l-intimat b’dan illi l-Bord ghandu f’tali kaz itendi biex jikkonserva l-kirja. Wara s-sentenza li kienet ddikjarat dan il-garage bhala hanut (ara supra), jehtieg li jkun puntwalizzat illi dan il-fond si tratta ta’ hanut proprju ghaliex fih qed jinzamm xarabank li llum huwa proprjeta’ ta’ bin l-intimata. Il-kerrej fil-kaz ta’ hanut skond l-artikolu 2 huma l-armla jew l-armel ta’ kerrej basta li r-ragel u l-mara fiz-zmien tal-mewt tal-kerrej, ma jkunux, legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin. Jirrizulta mill-provi illi l-konjugi Caruana kienu joqghodu ma xulxin qabel il-mewt ta’ Carmelo Caruana. Illi ghalhekk Carmelo Caruana ma setghax legalment jghaddi il-kirja ta’ dan il-hanut favur ibnu minghajr il-kunsens tas-sidien (art 9(a) Kap 69). Stante li l-garage qieghed jintuza biss mill-intimat Adrian Caruan u mhux mill-intimata Carmen Caruana, l-allegazzjoni tar-rikorrenti li ma kienet bl-ebda mod kontrarjata mill-intimata hlief

> ghall-eccezzjoni taghhom, m'ghandhiex ghaliex ma ssibx soljev minn dan il-Bord.
>
> Ghal dawn il-mottivi l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawotirzzahom jirriprendu l-fond deskritt fir-rikors promotorju fi zmien tletin (30) jum mil-lum.
>
> Bl-ispejjez kontra l-intimati.**"**

L-aggravju ta' l-intimati bl-appell taghhom kontestanti din is-sentenza huwa sostanzjalment fis-sens illi l-Bord ma pprovvdiex interpretazzjoni adegwata lill-fatti rilevanti, u cjoe illi Carmen Caruana ghad ghandha interess sija fic-charabanc, sija fil-kirja tal-fond. L-appellanti jisiltu b'argoment illi gjaladarba l-bejgh tac-charabanc mill-missier-kerrej lil ibnu kien b' "*hire purchase*", *ergo*, il-proprjeta` ta' l-istess ghadu taghha;

Jirrizulta fil-qosor bhala fatti ewlenin ta' l-istanza dan li gej:-

1. Il-garage *de quo* kien originarjament mikri lil Andrew Caruana minn missier ir-rikorrenti biex fih il-kerrej idahhal ix-xarabank. Mal-mewt tieghu l-fond ghadda ghand Charles Caruana, zewg u missier l-intimati rispettivament, ghall-istess skop u uzu;

2. Bi skrittura tas-16 ta' Dicembru, 1997 (fol. 9) Charles u Carmen konjugi Caruana bieghu x-xarabank lil binhom Adrian bil-prezz tieghu jithallas f'rati mensili. B'effett mill-11 ta' Jannar 1998 il-hlasijiet mill-Assocjazzjoni tat-Trasport Pubbliku bdew isiru direttament lill-imsemmi Adrian Caruana (ara xhieda ta' Victor Spiteri a fol. 13) u dan ta' l-ahhar gie registrat bhala "*self-employed full time driver*" (ara deposizzjoni ta' Paul Aquilina ghall-ETC, fol. 39);

3. Jirrizulta mix-xhieda tar-rikorrenti Anthony Baldacchino (fol. 72) illi l-intimat Adrian Caruana kien

ipprezenta ruhu bhala l-kerrej il-gdid tal-garaxx u offra l-kera tieghu ghaliex skond ma qallu l-istess Adrian Caruana, nannuh kien halla l-garaxx lilu. Din l-offerta kienet saritlu xi ghaxar snin qabel. L-imsemmi rikorrenti xehed fit-13 ta' Frar, 2008;

4. Charles Caruana, missier Adrian, miet fit-30 ta' Dicembru 2001. Ara xhieda ta' l-intimata Carmen Caruana a fol. 63 li kkonfermat ukoll illi binha kien mizzewweg;

Il-kawzali li fuqha timpernja ruhha t-talba tar-rikorrenti sidien ghat-tehid lura tal-garaxx hi bazata fuq is-sullokazzjoni jew l-assenjazzjoni tal-lokazzjoni tal-fond lill-intimat Adrian Caruana minghajr il-kunsens taghhom. B'din il-kawzali l-appellati qeghdin jikkollegaw ruhhom ghad-dispost ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, riferibilment ghall-ipotesi fejn il-kerrej "ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera";

Ta' min jissottolineja illi l-predetta norma tal-ligi li tenuncja l-principju generali tad-divjet tas-sullokazzjoni tal-fond meta din tkun dahlet fil-fazi tar-rilokazzjoni timporta illi "l-ligi specjali thares b'dizfavur lis-sullokazzjoni maghmula minghajr il-kunsens espress tas-sid ...". ("**Nobbli Alexander Apap Bologna -vs- Mario Blackman *et***", Appell, 28 ta' Gunju, 1957). Dan hu spejgat f'din l-istess decizjoni fuq il-bazi tar-ragonament tal-legittimita` ta' l-interess tas-sid li ma jhallix lill-kerrej tieghu jispekula u jahgmel profitti minn fuq hwejjgu. Huwa ghal dan l-iskop li l-ligi tinsisti ghall-kunsens espress tas-sid ghas-sullokazzjoni (ara "**Kaptan John Beck -vs- John Cassar Demajo**", Appell 28 ta' Frar, 1958). Oltre dan tista' tizdied l-osservazzjoni illi l-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu ("**Spiridione Ellul -vs- Giuseppa Buttigieg *et***", Appell, 12 ta' Mejju, 1950). Dan kollu kif ahjar spjegat u approfondit fis-sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta fil-kaz fl-ismijiet "**Carmen Vassallo -vs- Alfred Dimech**" deciza fil-5 ta' Marzu, 2003. Jikkonsegwi illi jekk il-kerrej jissulloka bla permess tas-sid

huwa jinkorri fid-dekadenza tad-dritt tal-kera. Dan ukoll fejn hu jkun issulloka parti biss mill-fond adebit bhala hanut protett. Ara “**Alfred Gauci Borda -vs- Eugenio Caruana *et***”, Appell, 13 ta’ Marzu, 1953;

Dan s’issa espress hu inkwadrabbli f’rabta stretta mas-sullokazzjoni tal-fond. Pero` skond il-vot tal-ligi fil-predetta ipotesi fuq riportata l-legislatur ma llimitax ruhu ghall-fatt biss tas-sullokazzjoni in kwantu ssokta jaggungi “jew ittrasferixxa l-kiri”. Din l-espressjoni giet mill-Qorti ta’ l-Appell kolleggjali mfissra fis-sens illi “mit-terminologija differenti wzata l-Artikolu 9 ma huwiex limitat ghac-cessjoni, kif kontemplat fil-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta’ trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jaghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu; u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Artikolu 9”. Ara “**Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri**”, 7 ta’ Ottubru, 1996. Bhal fil-kaz tas-sullokazzjoni l-vjolazzjoni ta’ dan l-obbligu fil-kerrej li ma jitrasferixxix il-fond minghajr il-kunsens espress tas-sid, ankorke ma ggibx *per se* l-invalidita` jew l-ineffikacja tal-kuntratt *inter partes* li jkun sar, tikkostitwixxi di fronte ghas-sid-lokatur dik l-inadempjenza ta’ l-obbligazzjoni negattiva li kapaci taghti lok ghar-rizoluzzjoni, jew ghan-nuqqas ta’ tigdid, tal-ftehim lokativ in bazi ghall-principju generali taht il-Kodici Civili jew fit-termini tal-ligi specjali (Kapitolu 69). Ghal kompletezza, dan l-effett rizoluttiv jestendi ruhu ghall-kaz fejn is-sub-kerrej ikun baqa’ estraneju ghall-gudizzju. Dan huwa hekk in kwantu d-dritt ta’ subkonduttur jidderivi u hu kondizzjonat minn dak tal-konduttur – “*cessante jure dantis cessat jus adquirentis*”. Ara “**Saviour Zammit -vs- Joseph Galea *et nomine***”, Appell, 30 ta’ Marzu, 2001 u “**Cecil Pace -vs- Nutar Vincenzo Maria Pellegrini**”, Appell Civili, 19 ta’ Ottubru 1962;

Jikkonsegwi minn dan li nghad illi fiz-zewg istanzi – is-sullokazzjoni tal-fond jew it-trasferiment tal-kiri – il-vjolazzjoni tad-divjet li tippreciza l-ligi specjali ggib b’konsegwenza u in linea ta’ principju d-dritt tas-sid li ma

jgeddedx il-kirja u ggib ukoll l-isfratt tal-kerrej jew tas-sub-kerrej una volta dan ta' l-ahhar ikun hu wkoll parti fil-gudizzju, kif hekk inhu proprju l-kaz hawnhekk;

Premess dan, l-appellanti jiddefendu ruhhom kontra t-talba tas-sidien ghall-izgumbrament taghhom bis-sottomissjoni illi x-xarabank imbieghet lill-intimat Adrian Caruana bil-"*hire purchase*" u konsegwentement la l-proprjeta taghha ghadha vestita fl-intimata Carmen Caruana, din ghad ghandha interess sew fl-istess xarabank kif ukoll fl-inkwilinat tal-garage;

Jekk tabilhaqq si tratta verament ta' bejgh bil-*hire purchase*, allura m'hemmx dubju illi ghalkemm il-ftehim hu perfett bhala kuntratt obbligatorju, fl-istess waqt mhux perfett bhala kuntratt reali in kwantu l-proprjeta` fil-haga venduta ma tkunx ghadha ghaddiet lix-xerrej qabel ma jsir il-hlas kollu tal-prezz. Kif deciz, "f'bejgh bhal dan ix-xerrej ikun ottjena l-pussess u l-godiment tal-haga mal-kunsinna u l-venditur ikun korrispondentement tilef fuqha l-poter ta' kustodja u konservazzjoni, u fejn jekk il-kompratur ma jkunx ghadu akkwista wkoll il-proprjeta`, dan hu biss in virtu ta' agevolazzjoni lilu koncessa li jiddiferixxi u jirratizza l-pagament tal-prezz". Ara "**Noel Gruppetta *nomine* -vs- Joseph Florian**", Appell Civili, 29 ta' Jannar, 1980 u "**Victor Soler *nomine* -vs- Josephine Pace *et***", Appell, 6 ta' Ottubru, 1999;

Evidentement, kull ftehim bhal dan hu dejjem wiehed *inter partes* u, certament, ghas-sidien tal-fond hu *res inter alios acta*. Il-kwestjoni principali hawnhekk mhix din izda jekk, ciononostante li l-konjugi Caruana bieghu x-xarabank lil binhom, huma, imbaghad, baqghu jzommu l-inkwilinat tal-garage avolja l-uzu tieghu beda jsir minn dan binhom. Jekk dan huwiex hekk jew le jiddependi bosta mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, mehud rigward ukoll ta' l-intenzjoni tal-partijiet;

M'hemmx dubju li l-pussess fattwali tal-lokazzjoni ghaddiet minn idejn il-konjugi Caruana lil binhom. Fic-cirkostanzi tal-kaz prezenti l-Qorti hi ta' l-opinjoni

konsiderata illi fir-relazzjoni bejn il-konjugi Caruana u Adrian Caruana l-intenzjoni tidher li kienet illi, apparti t-trasferiment tax-xarabank, huma kienu fl-istess waqt qeghdin jitrasferulu l-kiri tal-garaxx fejn tinzamm dik l-istess xarabank. Ghall-Qorti dan jinzel mill-fatti segwenti:-

1. Adrian Caruana ma kienx qed ihaddem ix-xarabank f'isem missieru u lanqas bhala konsocjat mieghu fl-istess xarabank. Huwa xtara u akkwista x-xarabank u l-qligh mill-uzu taghha beda jircevih direttament hu in kwantu issa, ma' l-akkwist taghha, sar "*self employed full time driver*". Dan hu sahansitra ammess mill-intimata Carmen Caruana fix-xhieda taghha;

2. Tant ukoll tispikka l-intenzjoni li flimkien max-xarabank il-koppja Caruana ghaddew lil binhom il-kiri tal-garaxx talli, appena sarlu t-trasferiment ta' l-istess xarabank u meta kien ghadu haj missieru l-appellanti Adrian Caruana, *qua* akkwirent, mar ghand is-sidien biex dawn jirrikonoxxuh bhala t-titolari l-gdid tal-kirja tal-fond u sahansitra offrielhom il-hlas ta' l-iskadenza tal-kera. Ara deposizzjoni ta' Anthony Baldacchino a fol. 72. Hu wkoll indikattiv mill-istess dikjarazzjoni ta' dan ix-xhud illi kien biss l-imsemmi Adrian Caruana li beda, u baqa', jaghmel uzu ghal kollox mill-garaxx mikri. Ara b'fattispeci kwazi indentici s-sentenza recensjuri ta' din il-Qorti tat-8 ta' Jannar, 2010 fl-ismijiet "**Mary Caruana *et* -vs- Giuseppe Abela *et***";

3. Indubbjament, fir-relazzjoni mas-sidien it-trasferiment tad-dritt tad-detenzjoni u tal-godiment tal-fond mill-genituri lil binhom, la saret minghajr il-kunsens espress taghhom, kienet timporta dik il-vjolazzjoni ta' l-obbligu da parte tal-kerrej *ex abundantia* accennata.

Ghal dawn il-motivi il-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera bl-ispejjez kontra l-appellanti. Iz-zmien ta' l-izgumbrament ikun ta' tliet xhur li jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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