MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2010

Appell Civili Numru. 91/2005/1

Emanuel *sive* Noel Baldacchino, Giovanna Diedo, Carmen Scicluna, John Baldacchino, Rose Cauchi, Joseph Attard, Lawrence Attard, Gaetano Attard, Agnes Galea, Elizabeth Borg, Theresa Mallia, Rose Fenech, Angelo Attard, John Attard, Frances Attard, Joseph Baldacchino, Mary Zerafa, Norbert Ellul, Victor Ellul, Mario Ellul, Joseph Ellul, John Baldacchino, Catherine mart Gaetano Zammit, Rosario Baldacchino, Stephen Baldacchino, George Baldacchino

vs

Emanuel Vella

Il-Qorti,

Fl-10 ta' Marzu, 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jikru lill-intimat il-post numru 64 Triq Pinto Qormi versu l-kera ta' Lm30 fis-sena li jithallsu kull sena bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Frar 2006;

Illi l-post m'huwiex mikri ghal skopijiet residenzjali jew ghal skopijiet kummercjali izda huwa mikri semplicament bhala post u r-rikorrenti ghandhom bzonn dan il-post skond il-ligi';

Illi inoltre, l-intimat mhuwiex qed juza l-post ghall-skopijiet li ghalih il-post gie mikri u dan billi l-intimat mhux qed juza l-post bhala garage izda qed juzah biex izomm fih l-ghasafar;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss skond il-ligi.

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi l-garage in kwistjoni qieghed jintuza ghal skopijiet kummercjali u kwindi Emanuel Baldacchino et ma jistax jitlob ir-ripreza fuq il-pretiza li ghandu bzonnu ibnu Christian Attard.

Ra ukoll ir-risposta l-ohra tal-intimat (mhux ulterjuri):

Illi preliminarjament l-integrita' tal-gudizzju;

Illi t-talbiet atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom billi l-post ilu jintuza ghal skop kummercjali ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi huwa naturali li dak li *in primis* ghandu jkun rilevat minn dan il-Bord, dejjem biex ikunu evitati is-segwenti elementi indesiderati bl-iskop ta' procedura aktar spedita. Ir-rikorrenti jghidu illi dan il-fond huwa mikri "semplicement bhala post" u dan biex jinvokaw id-dritt taghhom ghar-ripreza bazat fuq il-htiega tal-istess fond. Fil-premessa li ssegwi, r-rikorrenti jghidu li l-post mhux qed jintuza ghal-iskop mikri u cioe' bhala garage izda qed jintuza biex jinzammu ghasafar. Jazzarda jikkonkludi dan il-Bord illi ghall-motiv wiehed ta' ripreza r-rikorrenti ma qalux ghalfejn hu mikri l-fond u ghal motiv iehor qalu li dan kien mahsub biex jintuza bhala garage. L-istess jinghad ghar-risposta tal-intimat li jevita jghid l-iskop li ghalih inkera l-fond izda jghid biss li dan qed jintuza ghal skopijiet kummercjali. L-uzu tal-fond huwa mmaterjali sakemm ikun determinat l-iskop tal-kirja sia dik originali jew kif inbidlet maz-zmien u rikonoxxuta tacitament jew direttament mis-sid. Di piu' l-intimat prezenta risposta ohra li hija ripetizzjoni tal-ewwel wahda biz-zieda ta' eccezzjoni dwar l-integrita' tal-gudizzju.

Illi fl-ewwel seduta xehed wiehed mir-rikorrenti li esebixxa kopja ta' diversi ricevuti dwar dan il-fond. Dawk mill-1981 sal-1985 jiddeskrivu l-fond bhala "post" minghajr kwalifiki dwar l-uzu tieghu. Dawn mill-1995 sal-1999 jiddeskrivu l-fond bhala "garage" ukoll minghjar kwalifika ohra. Ix-xhieda mressqa mir-rikorrenti lkoll jevitaw jiddeskrivu l-fond bhala garage u b'kawzjoni kbira jirreferu ghalih bhala "post" (ghalkemm Victor Zerafa a fol .22 u 51 jghid li kien mikri bhala post residenzjali). Huwa evidenti minn dak li ingieb a konjizzjoni ta'

dan il-Bord illi l-fond in kwistjoni si tratta ta' "garage" u ikun inutili li r-rikorrenti jipprovaw jinnegaw dan il-fatt kontra dokumentazzjoni miktuba minnhom jew l-*ante causa* taghhom u ghalhekk il-punt ghandu jitqies *cadit quaestio*;

Illi ghalhekk isegwi li jehtieg ikun determinat jekk dan il-fond kienx mikri bhala garage ghal skopijiet kummercjali/garage li jservi bhala estensjoni ghan-negozju tal-kerrej jew le fejn fl-ewwel kaz ghandu l-protezzjoni tal-ligi specjali stante li jaqa' fid-definizzjoni ta' "hanut" u mhux soggett ghar-ripreza fuq bzonn tas-sid u fit-tieni kaz ma jkunx igawdi minn tali protezzjoni u s-sid jista' jaghmel talba biex jiehu lura l-pussess biex jintuza minnu jew mill-familja tieghu. **Anthony Baldacchino et vs Carmelo Caruana App 28/12/2001**. F'dan ir-rigward, l-intimat jghid li "l-garage in kwistjoni qieghed jintuza ghal skopijiet kummercjali" (fol 5) u li "l-post ilu jintuza ghal skop kummercjali ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena" (fol 8). In linea mal-principju *ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat* jispetta lill-intimat li jipprova li l-fond huwa mikri ghal skopijiet ta' negozju. L-intimat jghid li l-kirja originat bhala wahda ta' residenza tant li kien jghix fih man-nanna tieghu minkejja li kien jikkonsisti biss f'kamra. Bil-permess tas-sid, dakinhar Doris Borg, wessa l-bieb zghir biex ghamel bieb ta' garage u minn dakinhar beda, ukoll bil-kunsens tas-sid, jdahhal ghodda konsistenti f'tavluni, travetti, bandsaw peress li jahdem bhala bajjad u gieli bennej u ilu juza il-fond b'dan il-mod ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena. Huwa esebixxa ktieb tar-ricevuti tal-VAT biex juri li huwa jahdem bhal self-employed. F'dan il-garage izomm madwar ghoxrin ghasfur bhala delizju. Precedentement ghal din id-dikjarazzjoni wiehed mir-rikorrenti kien xehed illi huwa kien acceda fil-fond sabiex ikun jista' jaghmel stima tieghu ghal skopijiet ta' dikjarazzjoni *causa mortis*. Oltre dan huwa qatt ma kien acceda fih u lanqas biss kien jaf fejn jinsab *mundo magis* ghal liema skop kien

mikri u x'uzu qed isir minnu. Id-dikjarazzjoni tal-intimat m'ghandhiex ghaliex ma tkunx emnuta mill-Bord. Minkejja li meta Victor Zerafa acceda fil-fond u qal li ma ra xejn hlief ghasafar, dak kien hin tax-xoghol u ma hemm xejn barra minn postu jekk l-intimat kellu l-ghodda u t-tavluni tieghu mieghu dak inhar. Il-fond ghalhekk ghandu jitqies bhala estensjoni tax-xoghol tal-intimat u jitqies bhala "hanut" protett mil-ligi specjali bhal fil-kaz ta' garage li fih tkun parkeggjata xarabank (**Anthony Baldacchino et vs Carmelo Caruana App 28/12/2001**). Dan stabilit, ghalhekk t-talba tar-rikorrenti bazata fuq l-ewwel premessa ma tistax tintlaqgha.

Illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu ir-ripreza tal-fond fuq il-premessa ta' bdil tad-destinazzjoni tal-fond ghaliex minflok li qed jintuza bhala garage, qed jinzammu l-ghasafar fih. L-intimat xehed li hu jzomm madwar ghoxrin ghasfur f'dan il-garage. Ma jirrizultax illi b'hekk qed isir xi ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji jekk oltre l-iskop li ghalih inkera jew iggedded il-kirja tal-garage qed jinzammu ukoll ghasafer fih. Ir-rikorrenti Victor Zerafa xehed li meta acceda fil-fond kien akkumpanjat minn perit izda dan ma tressaqx bhala xhud u ghalhekk l-Bord ma jarax kif ghandu jitfa' daqstant pis fuq id-dikjarazzjoni tax-xhud li hlief ghasafar fil-fond ma kienx hemm.

In konkluzzjoni l-Bord jaghmel referenza ghall-osservazzjonijiet tieghu fil-konsiderazzjonijiet introduttorji ghaliex ir-rikorrenti baqghu sal-ahhar ma waslux ghal certezza dwar id-destinazzjoni proprja tal-fond. Fl-ewwel paragrafu jghid li dan huwa semplicement post. Fit-tieni premessa jghid li dan huwa garage u fis-sottomissjonijiet verbali konklussivi jghidu li "ma hemmx dubju li mhux qed isir uzu tal-fond kif mikri stante li dan huwa residenza u qed jintuza ghaz-zamma tal-ghasafar". L-incertezzi tar-rikorrenti certament ma humiex ta' ghajnuna ghall-kredibilita taghhom u

> hija haga naturali li l-Bord ihoss li l-verzjoni tal-intimat hija aktar kredibbli u tisthoqq li tkun emnuta.
>
> Il-Bord ghalhekk jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.**”**

Ic-censura tar-rikorrenti sidien fir-rigward tas-sentenza tal-Bord hi fis-sens illi r-ricevuti jindikaw li l-fond hu deskritt bhala “*garage*” u, ankorke, inkera ghal skop kummercjali, effettivament l-intimat ma jezercita ebda negozju minnu u tali jikkostitwixxi tibdil fid-destinazzjoni tieghu;

Huwa apparenti mill-kopji tar-ricevuti esebiti a fol. 15 u 16 illi l-fond lokat fiz-zmien li dan ghadda fid-detenzjoni ta’ l-intimat hu deskritt bhala “*garage*”. Issa in meritu ghal din il-kontestazzjoni jinsab ritenut illi “kif inhu risaput ir-ricevuta hi biss prova ta’ pagament u fiha nfisha u wahdedha ma tikkostitwix prova definittiva u konkluziva tax-xorta tal-kirja li tkun saret. In-natura tal-kirja trid tirrizulta mill-prova tal-ftehim milhuq u mill-ezekuzzjoni ta’ tali ftehim. F’dan il-kuntest ir-ricevuta tista’ tkun punt rilevanti izda mhux necessarjament determinanti”. Ara “**Angelo Fenech *et* -vs- Peter Muscat Scerri**”, Appell, 21 ta’ Marzu, 1997;

Ghalkemm *expressis* f’din id-decizjoni ma nsibu ebda referenza ghal sentenzi anterjuri, ma jista’ jezisti ebda dubju illi dik il-Qorti kienet qeghda tikkeggja l-hsieb, gja drabi ohra konkordament ikkoncepit, fis-sens illi “l-kelma ‘*garage’* ma ghandhiex fiha nnifisha necessarjament kontenut legali” (ara “**Giuseppe Said -vs- Paolo Catania**”, Appell Civili, 23 ta’ Mejju, 1960). Issokta, difatti, jigi rimarkat illi “l-Qorti naturalment mhix impressjonata zzejjed mill-uzu fih innifsu tal-kelma ‘*garage*’ ghax, kif kemm-il darba ntqal minn din il-Qorti, is-semplici deskrizzjoni tal-fond bhala ‘*garage’* fil-parlata komuni lokali mhix dejjem konklusiva biex tistabilixxi li l-fond gie mikri eskluzivament biex fih jinzammu karozzi”. Ara

“**Pauline Borg *et* -vs- Joseph Buhagiar**”, Appell Civili, 23 ta’ Mejju, 1975 u “**Rosina Gulia -vs- Emmanuele Cassar**”, Appell Civili, 18 ta’ Mejju, 1970;

Ghall-kompletezza ssokta jigi statwit illi ghalkemm il-fond hu indikat bhala “*garage*”, “biex dan jigi kompriz fid-definizzjoni ta’ ‘hanut’ u cioe` jigi meqjus bhala fond kummercjali regolat mill-provvediment tal-Kap. 69 irid jigi jkun fond li ghalkemm jissejjah ‘*garage’* ma jkunx hekk, jigifieri rimessa biex titpogga vettura, izda mahzen ghall-merkanzija, li ghall-iskop tal-ligi jitqies fond kummercjali”. Ara “**Paolo Tanti *et* -vs- Lawrence Cassar**”, Appell Civili, 7 ta’ Jannar, 1994;

In bazi ghal gurisprudenza enuncjata dak li jokkorri jigi ezaminat fil-kaz specifiku huwa jekk il-fond huwiex jintuza fis-sens ristrett tal-kelma “*garage*” ghad-dhul ta’ vettura jew ghaz-zamma ta’ affarijiet, huma x’inhuma, skonnessi man-negozju jew sengha jew arti, jew, invece, ghal xi wiehed mill-iskopijiet ghal-liema jirreferi l-Kapitolu 69 fid-definizzjoni tal-kelma “hanut”;

Ta’ min josserva li f’din il-kawza xehdu principalment Victor Zerafa (fol. 21 *et sequitur*) ghan-naha tar-rikorrenti, anke jekk jinsab esebit ukoll l-Affidavit ta’ Charmain Azzopardi (fol. 19) ghal prova tal-bzonn, u l-intimat (seduta 4 ta’ Gunju, 2008). Ta’ l-ewwel irrakkonta illi meta acceda fil-fond ghall-fini ta’ l-istima tieghu ghal skop tad-denunzja tas-successjoni huwa nnota li kull ma kien hemm fih kienu gageg bl-ghasafar. Minn naha l-ohra hemm id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-intimat illi fl-istess fond huwa jzomm l-ghodda u attrezzi konnessi mas-sengha tieghu ta’ bajjad/bennej;

Fuq dawn il-fatti l-Bord, wisq korrettement, irraguna illi dik id-dikjarazzjoni ta’ l-intimat ma kienetx tali li ma tigix emnuta, anke ghaliex hi wahda verosimili u attendibbli, konsiderat illi, bil-kunsens ta’ l-awtrici tar-rikorrenti, huwa

kien wessa l-bieb halli jkun jista' jdahhal dawk l-ghodod tieghu konsistenti f'tavluni, travetti u handsaw, u inoltre esebixxa l-VAT receipts li, fuq kliem l-istess intimat, kienu jimtlew mill-klijenti tieghu. Certament imbaghad, l-okkazjoni ta' darba li fiha l-imsemmi Victor Zerafa zar il-fond ghal dik ir-raguni ma teskludix li, oltre l-gageg bl-ghasafar, jigu magazzinati wkoll l-attrezzi ta' l-intimat;

Rivalutati l-provi, din il-Qorti ma ssibx li tezisti raguni biex tvarja r-*ratio decidendi* tas-sentenza ghaliex hi wkoll temmen li l-intimat jezercita dik is-sengha ta' bajjad/bennej bhala mestjier u li l-fond hekk jintuza biex fih jitpoggew l-attrezzaturi konnessi ma' din is-sengha. Il-fatt li fl-istess fond l-intimat izomm ukoll bhala namra jew passatemp gageg bl-ghasafar ma jbiddel xejn minn dik il-qaghda principali u bona fide ghal liema hu destinat il-fond.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-appell, tikkonferma d-decizjoni appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew ukoll mir-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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