MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 32/2004/1

Avviz Numru: 32/2004/1GG

Carmelo, Giuseppe, Giuliano, Antonio, Grazia xebba, Rita mart Giuliano, Emmanuela mart Antonio Fenech u Maria mart Constantino Sammut ahwa Sciberras

vs

Albert Grech u b'digriet tat-30 ta' Novembru 2011 l-atti gew trasfuzi f'isem Giovanna *sive* Yvonne Grech stante l-mewt ta' Albert Grech

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fil-25 ta' Ottubru 2010 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

"Il-Bord,

Ra r-rikors promutur :

“Illi huma l-komproprietarji tal-garage esternament numerat 71, Triq B’Kara, San Giljan, liema garage jinsab mikri lill-intimat bil-kera ta’ Lm24 fis-sena.

Illi l-esponenti jinhtiegu li jirriprendu l-pussess tal-garage riferit stante li huma jinhtiguh ghal diversi bzonnijiet kemm ta’ natura personali kif ukoll ta’ natura kummercjali.

Ghaldaqstant l-esponenti, fid-dawl tas-suespost, jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu

1. Jawtorizzahom li jirriprendu l-pussess tal-garage fuq riferit li jgib in-numru 71. Triq B’Kara, San Giljan.

2. Jipprefiggi terminu qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jizgombra mill-istess fond.”

Ra r-risposta tal-intimat:

“Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi m’ghandhomx htiega tal-fond inkwistjoni fil-grad rikjest mill-Artikolu 9 (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-fond inkwistjoni huwa fonti importanti u essenzjali ghall-ghajxien
tal-esponenti u l-familja tieghu.

Ghalhekk l-esponenti intimat jitlob bir-rispett illi t-talbiet tar-rikorrenti jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.”

Semgha x-xhieda;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-provi mressqa mir-rikorrenti jikkonsistu fis-segwenti:

Carmelo Sciberras xehed illi wiret dan il-garage minghand missieru li kien krieh madwar hamsin sena ilu lil missier l-intimat biex jintuza bhala garage ghax-xarabank tieghu. Huwa jghaddi madwar ghaxar darbiet kull jum minn hemm u l-garage dejjem jarah maghluq. Dan il-garage ghandu bzonnu biex jikkonvertieh f'dar u jmur jghix fih ghaliex illum qed jghix ma' ohtu, San Gwann. Dan ix-xhud esebixxa ritratti tal-bieb tal-garage de quo li juru l-faccata b'tebqa wahda miftuha u protetta b'tilar bix-xibka.

Minkejja li ma ghandu l-ebda konnessjoni mal-premessi tar-rikors promutur, dan ix-xhud qal li l-intimat ilu ma jhallsu l-kera madwar 20 sena. L-intimat ghandu diversi garages oltre dan, liema garages jinsabu mikrijin ghand terzi.

Maria Sammut, xehdet illi ghandha hanut, Tigo Bar, bieb ma' bieb mal-garage de quo, liema garage ikun maghluq il-gurnata kollha. Luke Grech, prezumibilent, bin l-intimat, xehed illi l-garage jintuza bhala store ghall-ispare parts u jaccedi fih madwar sitt darbiet kull jum peress illi jahdem bhala mekkanik u bil-minibus u hemm ghandu magni u parts ghax-xoghol tieghu. Huwa jmur hemm kemm igib xi parts, affari ta' hames minuti kull darba. Apparti dan il-garage ghandu garage iehor fejn izomm il-minibuses u jezercita il-mistier tieghu. In kontro-ezami dan ix-xhud qal li gieli ghamel nofs ta' nhar izarma l-magni fil-fond de quo kif ukoll li ghandu, tnax-il karozza tal-kiri u tlett minibuses. Mistoqsi jekk ghandux garages ohra, dan ix-xhud, kontra ghal dak li ddikjara qabel, qal li ghandu tnejn ohra. Inoltre qal li jmur fil-garage xi erba darbiet fil-gimgha meta qabel qal erba jew sitt darbiet kull jum. Qal ukoll li sena qabel kellu kelb hemmhekk izda kif jirrizulta mix-xhieda ta' John Fenech, li ghandu garage imiss ma dak de quo u li hu mithla sew ta' Grech, dan qatt ma kellu klieb hemmhekk.

Matthew Grech, kontra ghal dak li qal huh Luke, xehed illi dan il-garage jinfetah xi darbtejn jew tlieta fil-gimgha.

Il-Perit Arkitett Godwin P Abela irrilaxxja certifikat esebit bhala Dok SA a fol 69 li jghid li l-fond jintuza bhala garage u store ghall-"mechanical parts". F'dan il-fond ma hemmx

servizz ta' ilma u drenagg u li mhux abitabbli stante li mhux konformi mal-ligijiet sanitarji.

John Fenech, prodott mill-intimati xehed illi huwa jahdem bhala mekkanik u ghandu l-garage tieghu hdejn dak in kontestazzjoni. Dan ix-xhud qal li jaf li Luke Grech izomm parts godda u qodma hemmhekk u jarah diehel u hiereg xi erba darbiet kull jum. Dan ix-xhud ukoll qal dak li ma qalx Luke Gauci stess, u cioe` li dan ghandu ukoll vannijiet biex
igorr l-ilma distillat u "coolant" tar-radiators.

Ikkunsidra inoltre, illi kif tajjeb osservaw l-avukati difensuri fin-noti taghhom, sabiex ikun determinat dan il-kaz, jehtieg li jsir ezami dwar min ikun qed isofri l-akbar "hardship". In primis, izda jehtieg li jkun determinat in-natura ta' din il-kirja. Kif jemergi mill-gurisprudenza, jokkorri ikun ezaminat jekk il-fond huwiex jintuza bhala "garage" fis-sens ristrett tal-kelma u cioe' ghad-dhul u parkegg ta' vettura jew inkella ghaz-zamma jew hazna ta' affarijiet mhux relatati man-negozju jew sengha jew arti inkella ghal ghan divers li jqieghed il-garage fid-definizzjoni tal-kelma "hanut" ghall-iskopjijiet li ghalih jirreferi l-Kapitolu 69. Fil-kaz l-ahhar imsemmi, tali fond ma jkunx soggett ghar-ripreza fuq bazi ta' bzonn tieghu mis-sidien.

L-intimat esebixxa ritratti biex juru l-hwejjeg li jqieghed f'dan il-garage in konnessjoni man-negozju tieghu. Dawn ir-ritratti juru dak li tkellem dwaru waqt id-deposizzjoni tieghu fejn spjega li minhabba li hu ghandu negozju tal-kiri tal-karozzi u jipprovdi servizz ta' minibuses, huwa juza dan il-garage biex iqieghed fih spare parts godda jew uzata skont il-kaz. F'dan ir-rigward ghalhekk dan il-garage qieghed iservi bhala estensjoni u huwa accesorju ghan-negozju tal-istess intimat. Haga din kunsidrata fis-sentenza
tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Anthony Baldacchino et vs Carmelo Grima deciza fit-28 ta' Dicembru 2001****. F'dik il-kawza, garage utilizzat ghaz-zamma ta' xarabank kien deciz li huwa fond li jigbed fuqu l-istess protezzjoni li l-Kapitolu 69 joffri lill-hanut. Dan l-istess insenjament kien ifforma wkoll ir-ragjonament tal-istess Qorti fil-kawza fl-*

ismijiet ***Emanuel sive Noel Baldacchino vs Emanuel Vella deciza fis-6 t'Ottubru 2010****. Dan kollu jassumi relevanza jek il-Bord jaghzel li jemmen il-verzjoni tal-intimat u f'dan ir-rigward, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux iqis din il-verzjoni bhala wahda veritiera korroborata minn xhieda ohra u dokumenti relevanti. Mistoqsi x'hemm fil-garage, ir-rikorrenti Carmelo Sciberras wiegeb li jahseb li ma fih xejn ghax qatt ma dahal (fol.17). Il-Bord ihoss illi meta wiehed jizen id-dikjarazjoni kategorika tal-intimat li l-fond qed iservi bhala store ghall-parts tieghu ma' dik tar-rikorrenti li jghid li ma jafx x'fih il-fond, ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jemmen lill-istess intimat. Isegwi ghalhekk illi dan il-Bord qed iqis li dan il-garage qed jintuza bhala estensjoni necessarja ghan-negozju tal-intimat u kwindi l-fond huwa protett b'dawk il-mizuri skont il-Kapitolu 69 u rrikorrenti ma jistghux jirnexxu fit-talbiet taghhom bazati fuq il-htiega tal-fond ghal-ragunijiet personali kif ukoll kummercjali kif minnhom espost fir-rikors promotorju;*

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Carmelo Sciberras ID 13235M, Giuliano, Antonio, Grazia xebba, Rita mart Giuliano, Emmanuela mart Antonio Fenech u Maria mart Constantino Sammut u Joseph u Carmela eredi ta' Giuseppe Sciberras, ilkoll ahwa Sciberras datat 4 ta' Novembru 2010 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom mressqa tilqa' l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-2 ta' Marzu 2011.

Rat ir-risposta tal-appell tal-intimat Albert Grech (K.I. Nru. 684532M) datata 20 ta' Jannar 2011 a fol 10 tal-process fejn sostna ghar-ragunjiet hemm indikati li d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-29 ta’ Marzu 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Norma Vella ghall-appellanti, u Dr. Keith Borg ghall-appellat prezenti li rrimettew ruhhom ghall-atti. L-appell gie differit ghas-sentenza ghat-30 ta’ Novembru 2011.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tal-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet premessi datata 25 ta’ Ottubru 2010.

Rat ir-rikors ta’ Giovanna *sive* Yvonne Grech datat 29 ta’ Novembru 2011 fejn l-esponenti talbet lill-Qorti joghgobha tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju f’isimha sabiex tkun tista` tissokta l-kawza bhala werrieta ta’ Albert Grech; u l-Qorti laqghet it-talba bid-digreit taghha mghoti fit-30 ta’ Novembru 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-aggravji tal-appellanti huma li (a) li gie ppruvat li l-garage ma jintuzax u l-istess intimat kien ilu ma jhallas kera ghal iktar minn 25 sena u gie ppruvat li r-rikorrenti ghandu iktar bzonn tal-garaxx milli ghandu l-intimat; (b) il-kirja qatt ma kienet wahda kummercjali izda ghal skop privat u allura ma taqax taht id-deskrizzjoni ta’ hanut skond il-**Kap. 69;** (c) il-garaxx ma huwiex jintuza ghal skop li kien mikri izda biex jitpoggew *spare parts*; (d) ix-xhieda tal-intimat ma hijiex kredibbli; (c) dwar il-kap tal-ispejjez.

Illi jinghad li dak li attwalment jitlob l-appellant huwa li jsir apprezzament tal-fatti mill-gdid minn din il-Qorti u f’dan il-kuntest gie kostantament ritenut illi l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti ta’ l-ewwel grad ma ghandux normalment jigi ddisturbat minn Qorti ta’ kompetenza superjuri u li dan ghandu jsir f’dawk il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li jikkonvincu l-Qorti ta’ revizjoni li l-apprezzament ta’ l-

ewwel Qorti kien zbaljat li altrimenti tkun ser tigi kkrejata ingustizzja (**“Carmelo Agius vs John Agius”** A.I.C. (JPS) – 2 ta’ Dicembru 1994).

Illi f’dan il-kaz l-appellanti kienu talbu li jipprendu l-pussess tal-fond *de quo* ghaliex Carmelo Sciberras allega li ghandu bzonn il-garage 71, Triq Birkirkara, San Giljan mikri Lm24 fis-sena ghall-bzonnijiet tieghu sabiex jghix fih. Kif maghmula t-talba fil-kuntest ta’ dak li jipprovdi l-**artikolu 19 (b) tal-Kap. 69** jirrizulta li l-allegazzjoni tar-rikorrenti kienet li l-fond kien mikri biss sabiex l-intimat ipoggi fil-garage tieghu l-karozza privata tieghu.

Illi issa skond ir-rikorrenti stess l-iskop ghaliex saret il-kirja originarjament kien sabiex titpogga xarabank, u ghalkemm il-gurisprudenza ghal bidu ma kienitx konsistenti fuq jekk garaxx uzat ghal dan l-iskop jaqax ta’ hanut skond l-**artikolu 2 tal-Kap. 69,** izda la darba l-ligi ma kienitx tillimita dik l-attivita’ ghall-fond li fih tigi ezercitata attivita’ kummercjali, arti jew sengha, ossija attivita’ kompriza fid-definizzjoni tal-ligi, u allura ghal wahda purament kummercjali fis-sens ordinarju u tradizzjonali tal-kelma “hanut”, izda giet indikata li tinkludi kull xorta ta’ attivita’ ekonomika tal-bniedem li setghet titqies li kienet mezz ta’ ghejxien tieghu jew li tirrendilu qliegh jew profitt u hi f’din id-direzzjoni li tendiet bl-interpretazzjoni l-aktar ricenti ta’ l-**artikolu 2 tal-Kap. 69.** *“Hekk allura gustament it-terminu “hanut” gie estiz minn dak is-sinifikat tradizzjonali ta’ xiri u bejgh ta’ oggetti ghal dak anqas ovvju tal-prestazzjoni ta’ servizzi, kemm dawk bl-opera ta’ idejn kif ukoll bl-opera tal-mohh. It-terminu “negozju” gie allura ifisser mhux biss l-operazzjoni kummercjali li l-kelma ordinarjament kienet konsidrata li tfisser imma wkoll dawk l-operazzjonijiet l-ohrajn kollha ta’ attivita’ tal-bniedem illi jimporta l-ghoti ta’ servizz kontra l-pagament ta’ kull indole u natura”* u f’dan il-kuntest gie kkonsidrat li l-uzu ta’ garagg sabiex titqieghed xarbank bhala “hanut” ghall finijiet u effetti kollha tal-ligi ghaliex kienet timporta uzu ta’ garage mhux ghall skop privat izda ghal uzu ta’ negozju u ekonomiku (**“Anthony Baldacchino et vs Carmelo Caruana”** – A.I.C. (JPS) – 28 ta’ Dicembru 2001) u **“Emanuel sive Noel**

Baldacchino vs Emanuel Vella” (A.I.C (PS) - 6 t’Ottubru 2010).

Illi la darba dan huwa l-kaz, mela allura l-garage *de quo* qatt ma kien allura mikri ghal skopijiet privati – sabiex il-kerrej ipoggi l-karozza privata tieghu – u ghalhekk l-element ta’ bzonn indikat fl-**artikolu 9 (2) tal-Kap. 69** lanqas jidhol fil-kwistjoni ta’ bejn il-partijiet **(“Ludgard Gatt et vs Pauline Cassar”** – A.I.C (JSP) – 28 ta’ Dicembru 2001). B’hekk ir-rikors kif impost mir-rikorrenti, anke jekk wiehed jiehu x-xhieda tar-rikorrenti qatt ma seta` jirnexxi u dan ghaliex jidher li l-azzjoni hija mpostata fuq il-bzonn tar-rikorrenti, u mhux fuq allegat non uso jew inkella fi bdil ta’ destinazzjoni tal-fond.

Illi apparti minn dan, l-provi juru b’mod konvincenti li l-fond kien qed jigi uzat sabiex jitpoggew fih *spare parts* ghall-uzu tan-negozju tal-intimat li kien inter alia jinkludi dak tal-minibuses u kiri ta’ karozzi, u allura l-uzu tieghu kien ghal snin twal bhala dak ta’ mahzen, u allura abbazi tal-provi prodotti l-Bord seta` jasal ghall-konkluzjoni li fil-fatt wasal ghaliha li tali fond kien qed jigi uzat bhala mahzen u allura protett taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u fil-verita’ l-provi juru li l-inkwilin b’mod konsistenti kien qed juza almenu ghal fuq minn tletin sena u baqa’ hekk juza l-fond mertu tal-kawza odjerna bhala mahzen ghall- *spare parts* li kien juza ghal fuq il-karozzi tal-kiri u l-mini buses tan-negozju li kellu u allura l-Bord li Jirregola l-Kera, fl-apprezzament tal-provi quddiemu, seta`, kif fil-fatt ghamel, jikkonkludi li l-garage kien *“qieghed iservi bhal estensjoni u huwa necessarju ghan-negozju tal-istess intimat”.*

Illi huwa veru li l-appellant fl-appell sostna li l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond fis-sens li l-fond minn kirja ta’ xarabank beda jintuza bhala mahzen ta’ l- *spare parts*, pero’ kif gja gie accennat f’din is-sentenza, ir-rikors promotorju mhux impostat fuq allegat bdil ta’ destinazzjoni tal-fond, izda fuq il-kawzali li l-garaxx kien mikri ghal skop privat u li r-rikorrenti ghandu bzonnu, li fl-istat tal-provi kif migjuba f’din il-kawza ma jreggiex. Ovvjament dwar l-ahhar gravamm dwar l-ispejjez, tenut kont ta’ dak hawn ritenut, anke dan l-aggravju, bhala aggravji l-ohra tal-

appellant, qed jigu michuda ghaliex ma jreggux. Ghalhekk l-appell tal-appellanti qed jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellat Albert Grech datata 20 ta' Jannar 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti datat 4 ta' Novembru 2010 ghaliex l-istess huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, u b'hekk tikkonferma ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "Carmelo Sciberras et vs Albert Grech" (Rikors Numru 32/2004) datata 25 ta' Ottubru 2010.**

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Carmelo Sciberras et.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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