



QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tas-7 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 11/2007/1

Fl-atti tar-rikors Numru: 11/2007/GC fl-ismijiet:-

**Clive Simpson (ID 261101L) ghan-nom u fl-interess
tal-assenti Guglielmo, Giovanni, Giorgio u Guliana
mart Gian Franco Ferretti Ikoll ahwa Cane`**

vs

Michael Gatt (ID 622746M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-2 ta' Mejju 2011 il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premissi:-

"Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-garage 8, Triq l-Arkati, Senglea bil-kera ta' Lm48.00,0 fis-sena, l-ewwel skadenza fl-1 t'Ottubru 2007;

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn dan il-garage ghall-uzu personali taghhom;

Illi di piu' l-intimat ceda jew issuloka din il-kirja minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex joghghobha jawtorizzahom jirriprendu li ma jgeddudx din il-kirja favur l-intimat u li dan il-Bord jordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-istess garage fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Preliminarjament illi r-rikorrent noe ghandu jipprova l-awtorizzazzjoni li ghandu mill-assenti msemija sabiex jagixxi b'dawn il-proceduri ghan-nom taghhom;

Fit-tieni lok l-fond indikat fir-rikors bin-numru tmienja (8) mhux mikri lill-intimat esponent, li jikri invece l-fond bin-numru mija u sitta (106) fi Triq l-Arkati, Isla;

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju illi l-fond 106 fi Triq l-Arkati Senglea, jintuza mill-esponent flimkien mal-ko-inkwilin John Formosa bhala mahzen ghall-hazna ta' merkanzija tal-computers, ilu jintuza hekk ghal madwar ghoxrin sena u dan is-sidien jafuh sewwa u dejjem accettaw il-kera b'dan l-istat ta' fatt maghruf; li kien hekk sa mil-bidu tal-lokazzjoni;

Fir-raba' lok u wkoll minghajr pregudizzju, illi mhux minnu illi l-fond kien gie cedut jew sullokat minghajr il-kunsens tas-sidien, izda s-sidien jafu ben tajjeb illi l-fond mikri lil Michael Gatt u John Formosa flimkien tant illi minn dejjem ghamlu uzu mill-fond de quo flimkien – u dan mill-bidu tal-kirja, kif jafu ben tajjeb is-sidien;

Salv risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat, rrikorrenti assenti esebew kopja tal-prokuri moghtija lil Clive Simpson sabiex jirraprezentahom f'dawn il-gzejjer ghal dawn il-proceduri (vide fol 13 sa 21), u ghalhekk dawn il-proceduri ghadhom jiqtiesu bhala korrettament istitwiti skont il-ligi;

Illi l-ewwel raguni li biha r-rikorrenti adew lil dan il-Bord hija dik ta' htiega tal-fond ghal uzu personali taghhom. Ir-rikorrenti jiddiskrivu dan il-fond bhala garage bin-numru 8 u l-intimat irrisponda li hu jikri l-fond numru 106. Jirrizulta illi kien sar tibdil ufficjali f'numru tal-fondi fi Triq l-Arkati fejn il-fond in kwistjoni huwa dak numru 8 li precedentement kellu n-numru 106. Clive Simpson jghid li kien hu personalment li kera l-fond lill-intimat bhala garage meta l-istess intimat kien jirrisjedi f'appartament sovrappost. L-uzu ta' dan il-garage kien ghat-tqeghid tal-vettura tieghu. Guglielma Cane' xehed illi minkejja li joqghod l-Italja, hu jigi Malta ta' spiss issa li huwa rtirat u ma jistax jixtri karozza ghaliex m'ghandux fejn iqieghda u ghalhekk ghandu htiega li jirriprendi l-fond in kwistjoni. Dwar talba ta' ripresa ta' garage opportunement jinghad illi l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili Kap 16 jghid illi fil-kaz ta' garage mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995, li ma jiffirumax parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u li mhuwiex meqjus bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigdid tal-kera wara l-1 ta' Gunju 2010. Dan l-artikolu tal-ligi introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 gie fis-sehh fil-mori ta' dawn il-proceduri u ghalhekk jista' jitqies li hemm jus superveniens jekk l-elementi kollha ravvizati fl-artikolu citat jinkwadraw. Clive Simpson ma jghidx meta kera dan il-fond lill-intimat u jghid illi l-istess intimat kien joqghod fl-appartamenti ta' fuq il-garage. Jekk l-appartament jappartjeni wkoll lir-rikorrenti jew kienx jinkorpora l-kirja tal-

garage jibqa' mistur ghaliex ma ngiebx a konjizzjoni ta' dan il-Bord. Huwa ghal din ir-raguni li dan il-Bord mhux qieghed japplika d-dritt tar-rikorrenti li ma jgeddux il-kera tal-fond kif jipprovdi l-artikolu 1531H tal-Kap 16;

*Ir-rikorrenti jghid li dan il-fond inkera ghal skop ta' tqieghed ta' vettura. L-intimat oggezzjona billi qal li dan il-fond qed jintuza flimkien mal-ko-inkwilin John Formosa bhala mahzen ghal hazna ta' merkanzija tal-computers. Fattur dan ta' massima importanza ghaliex f'kaz li hekk jirrizulta, allura testendi fuqu l-protezzjoni sancita mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif konfermat mill-gurisprudenza in rigward. (ara per ezemplari s-sentenza **Anthony Baldacchino et vs Carmelo sive Charles Caruana App 28.12.01**). L-oneru tal-prova ghadda f'idejn l-intimat appena ghamel din l-allegazzjoni izda minkejja diversi opportunitajiet sabiex iressaq prova dwar dan huwa baqa' sieket. Oltre dan, l-allegat socju John Formosa, la talab li jidhol fil-kawza, la ressaq xi opposizzjoni u anqas wera xi interess f'dawn il-proceduri u ghalhekk il-Bord ghandu quddiemu d-dikjarazzjoni guramentata ta' Clive Simpson li dan il-fond inkera ghall-skop privat biex titqieghed fih vettura. Ghalhekk il-fond ma jgawdix l-istess protezzjoni moghtija lil hanut tah il-kap 69 u t-talba tar-rikorrenti tista' ghalhekk tkun mistharrga aktar;*

Ir-rikorrenti Cane, xehed bil-gurament illi huwa ghandu htiega tal-fond ghaliex issa li irtira qed jigi Malta ta' spiss izda ma jistax jixtri vettura peress illi m'ghandux fejn iqieghda. Haga din li hija ragjonevoli u plawsibbli. Kontra din id-dikjarazzjoni, l-intimat ma ressaq ebda prova.

Ghalhekk il-Bord, filwaqt illi jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-premessa ta' cessjoni jew sullokazzjoni, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond fi zmien tletin (30) jum millum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Rat ir-rikors tal-Appell ta' Michael Gatt datat 20 ta' Mejju 2011 fejn talab lill-Qorti sabiex in vista tal-aggravji minnu

Kopja Informali ta' Sentenza

mressqa tilqa' l-appell tieghu u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-17 ta' Novembru 2011.

Rat ir-risposta ta' Clive Simpson *nomine* datata 5 ta' Ottubru 2011 a fol 15 tal-process fejn sostna ghar-ragunjet hemm indikati li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-6 ta' Dicembru 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Simon Cachia ghall-appellant. Deher ukoll Dr. Noel Camilleri li kkonferma li d-dokument "MG" a fol 7 u 8 tal-process hu kopja tal-original li ghadu fil-file tal-klijent tieghu. Xehdu Dr. Noel Camilleri u Michael Gatt. Il-Qorti awtorizzat f'dan il-kaz b'mod eccezzjonali l-esebizzjoni tad-dokument "MG 01", salv kull decizjoni dwar l-ispejjez. F'dan l-istadju l-Qorti qajmet il-kwezit jekk *in vista* ta' din ix-xhieda l-Qorti ghandhiex tiddeciedi l-mertu finalment, jew tirrimanda l-atti lura lill-Bord biex jiddeciedi fuq il-mertu fid-dawl ta' dan id-dokument. Dr. John Buttigieg f'dan l-istadju issottometta li minhabba din il-prova gdida l-kaz ghandu jigi rimess quddiem il-Bord. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-31 ta' Jannar 2011; u tal-31 ta' Jannar 2012 fejn il-kawza giet differita ghat-2 ta' Frar 2012 ghall-istess skop tal-verbal precedenti; u tat-2 ta' Frar 2012 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-7 ta' Frar 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet premessi datata 2 ta' Mejju 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan huwa appell minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera (Bord) fejn l-aggravju tal-appellanti Michael Gatt huwa fis-sens li huwa ma jaqbilx mad-decizjoni tal-Bord li l-fond ma jgawdix l-istess protezzjoni moghtija lill-hanut taht il-**Kap. 69** u dan peress li hemm skrittura datat 5 ta' Gunju 1985 (Dok. "MG 01") iffirmata mill-appellat Clive Simpson, mill-appellant u minn dak li indika bhala l-ko-inwkilin John Formosa fejn hemm indikat li "*Mr. Simpson will not terminate the tenancy as long as the premises is used solely for garaging and storage purposes*". Dan allura jfisser li l-fond *de quo* huwa mikri bhala mahzen u bhala tali ghandu l-protezzjoni tal-ligi skond l-**artikolu 2 tal-Kap. 69**; apparti dan jirrizulta li bl-istess kliem uzat fl-imsemmija skrittura l-appellat kien irrinunzja ghal kwalunkwe dritt li seta` kellhom fil-ligi sabiex ma jgeddux il-lokazzjoni kemm il-darba l-istess fond jibqa' jintuza bhala garage jew mahzen, u la darba ma saret ebda prova li l-fond mhux qed jigi uzat ghal tali skop, mela allura l-azzjoni tar-rikorrenti fid-dawl ta' dan kollu ma tistax treggi; barra minn dan qed jinghad li r-rikorrenti lanqas ippruvaw li huma ghandhom bzonn l-istess garaxx ghall-bzonn taghhom tant li Guglielmo Cane' jammetti li lanqas ghandu karozza; f'dan l-istat ta' fatt id-disposizzjoni ta' l-**artikolu 1531 H tal-Kap. 16** ma japplikawx ghall-kaz in ezami u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Illi l-Qorti rat l-iskrittura tal-5 ta' Gunju 1985 iffirmata mir-rikorrenti u mill-intimat u dak li jidher li huwa certu "J. Formosa" min fejn jirrizulta li kien hemm il-kunsens tal-appellat li l-istess fond jkun jista' jintuza biss bhala garage u "*storage purposes*", liema skrittura ma kienitx disponibbli u wisq inqas esebita quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Bla ebda dubju dan ibiddel ix-xenarju kollu li fuqha giet deciza din il-kawza, u la darba gie ppruvat li tali dokument ma kienx disponibbli lill-appellant fl-istadju tal-kawza quddiem il-Bord, din il-Qorti, fl-interess tal-gustizzja, hasset li kellha u qed tikkonferma l-awtorizzazzjoni taghha, sabiex l-istess dokument jigi esebit. Dan peress li tali dokument kien qed jinzamm fl-arkivju tal-ufficju tad-ditta ta' avukati "Mifsud Bonnici & Camilleri" u l-appellant ma kienx jaf li tali dokument kien ghadu fil-pussess tal-

Istess u kien wara li saret tfittxija ghalih minn Dr. Noel Camilleri mill-istess ufficju li din l-iskrittura instabet u dan f'dan l-istadju ta' appell, u allura din il-Qorti, b'mod eccezzjonali hasset li tali skrittura kellha tigi esebita u tigi kkonsidrata bhala prova f'din il-kawza.

Illi mill-kontenut tal-istess dokument jidher car li dan jeffettwa l-mertu tad-decizjoni finali li tista' tinghata f'dan il-kaz, nkluz li f-fond jista' jgawdi minn protezzjoni fil-ligi u allura d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1531 H tal-Kap. 16** ma jkunux japplikaw ghalih, u japplika minflok l-**artikolu 2 tal-Kap. 69**, allura fid-dawl ta' dan kollu jidher d-decizjoni tal-Bord ghandha tigi revokata ghaliex mill-istess skrittura jirrizulta li tali fond ikkontempla l-possibilita ta' l-uzu tal-istess fond bhala mahzen u dan appart li jidher li l-firmatarju

Illi din il-Qorti thoss li ghandha tieqaf sa hawn u thalli l-mertu kollu jigi deciz mill-Bord li Jiregola l-Kera, u dan ghaliex din il-Qorti hija Qorti tat-Tieni Istanza u ghalhekk thoss li ghandu l-ewwel ikun hemm pronunzjament fuq il-mertu kollhu mill-Bord u mbaghad jekk issir appell minn din il-Qorti u dan anke fuq l-iskorta ta' dak li gie deciz fis-sentenza "**Alfio Borg vs Fogg Agencies Insurance Limited et**" (A.C. – 4 ta' Novembru 2005 – Citaz. Numru 634/1999) li ghaliha qed issir riferenza.

Illi ghalhekk in vista tal-premess din il-Qorti qed tilqa' l-appell interpost limitament sabiex tigi revokata d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera u tirrimanda lura l-atti kollha tal-kaz lill-istess Bord sabiex fid-dawl tal-provi godda prodotti u ta' din id-decizjoni tinvesti l-mertu tal-kaz skond il-Ligi u tiddeciedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u r-risposta tal-intimat.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-appellat datata 5 ta' Ottubru 2011 u dan biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Michael Gatt fir-rikors tal-appell tieghu**

Kopja Informali ta' Sentenza

datat 20 ta' Mejju 2011 biss fis-sens hawn deciz, b'dan li thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi "Clive Simpson nomine vs Michael Gatt" (Rikors 11/2007) datata 2 ta' Mejju 2011, u in vista ta' dak hawn deciz tibghat lura u tirrinviija l-atti processwali kollha lill-istess Bord li Jirregola l-Kera sabiex fid-dawl ta' din id-decizjoni u l-provi hawn prodotti u dawk proponibbli skont il-Ligi quddiem l-istess Bord li Jirregola l-Kera tigi trattata u deciza l-kawza bejn il-kontendenti skont il-Ligi.

Bl-ispejjez kollha, stante n-natura ta' dan il-kaz, riservati ghad-decizjoni finali fuq il-mertu.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----