QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 17 ta' Frar 2016

Numru 2

Rikors Nru. 42/2011

Carmelo Grima

vs

James McClean

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' James McClean tal-11 ta' Lulju 2014 mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-26 ta' Gunju 2014;

Rat ir-risposta tal-appellat Carmelo Grima li ssottometta li l-appell ghandu jigu michud u d-decizjoni tal-Bord konfermata;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat is-sentenza tal-Bord li tghid hekk:

Ikkunsidra

Jirrizulta mill-provi prodotti mill-intimati illi fis-sena 1992, huma kienu marru jaraw appartament gewwa Villa Vienna, Anton Schembri Street, Kappara u

kienu tkellmu ma sid ilpost, certa Richard Micallef, u kienu qalulu li kienu disposti jiehdu l-appartament jekk jiehdu ukoll garage. Jirrizulta illi eventwalment dana Micallef urihom garage u waslu ghal ftehim dwar l-apartament.

Jirrizulta illi dana il-garage kien jinsab taht il-blokk ta' apartamenti illi kienu ser jikru lintimati.

Jirrizulta illi, ghalkemm l-intimati qieghdin jikkontendu li l-kirja tal-garage meritu tal-kawza odjerna saret flimkien mal-kirja ta' l-appartament, il kiwtsjoni dwar jekk il-garage kienx parti mill-kirja ta' l-appartament jew le kien gia meritu ta' decizjoni preliminari tal-Bord fi proceduri ohra intavolati mir-rikorrent kontra l-intimat, liema decizjoni, fi stadju preliminary kienet anke giet kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell.

Jirrizulta, di fatti, illi kemm il-Bord kif ukoll il-Qorti ta' l-Appell kienu waslu ghal konkluzjoni illi l-kirja tal-garage kien separat u distint minn dak ta' l-appartament.

Ikkunsidrat
Abbazi tad-decizjonijiet fuq imsemmija, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jhaddan il-konkluzjonijiet gia milhuqa fejn dawna sahqu illi l-kirja tal-garage kien distint u separat minn dik ta' l-appartament.

Jirrizulta mill-provi prodotti illi l-garage inkera originalment fis-sena 1992 u dana kif xehdu l-intimati stess u dana il-garage kien qieghed jintuza sabiex l-intimat idahhlu il-karozza privata taghhom.

Jirrizulta illi, a tenur ta' l-Artikolu 1531H (1) tal-Kap 16:
Fil-kaz ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju, 2010.

Jirrizulta illi ma sar ebda tigdid tal-garage da parte tar-rikorrenti.

Ghalhekk, il-Bord, wara illi ra il-provi kollha prodotti
Jichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimati u
Tilqa it-talbiet attrici u ghalhekk
Tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi pussess tal-garage bin-numru wiehed bl-entratura tieghu fi Triq il-Bufura, Kappara, San Gwann u
Tordna lill-intimati sabiex jivvakaw l-istess garage fi zmien xaghrejn (2) millum.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Grima vs James McClean nru. 25/2005 deciza fit-2 ta' Ottubru 2009 stabbiliet

illi l-kirja tal-garage u l-appartament kienu separati u distinti minn xulxin u fil-konsiderazzjonijet taghha gie konfermat illi l-appartament inkera fl-1992 mentri l-garage numru 1 inkera fl-2002. Ghalhekk ma japplikax l-artikolu 1531H tal-Kap. 16 kif qed jippretendi l-appellat kif ikkonkluda l-Bord meta sostna li l-kirja tal-garage jipprecedi l-1995;

2. Anki jekk jigi skartat dan l-argument, il-Bord ma setghax japplika l-artikolu 1531H ghax kuntrarjament ghal dak li jistipula dak l-artikolu l-garage kien jifforma parti minn dar mikrija.

L-ewwel aggravju

Il-Bord li Jirregola l-Kera f'din il-kawza ikkonkluda illi l-kirja tal-garage bdiet qabel l-1995. Dan ibbazah fuq dak li qalu u xehdu l-appellanti stess, ghalkemm zied li l-kirja tal-garage u l-appartament kienu distinti u separati kif deciz fil-kawza 25/2005.

L-appellant isostni li l-Qorti tal-Appell f'dik il-kawza deciza b'mod preliminari fit-2 ta' Ottubru 2009 ikkonkludiet li l-garage inkera fl-2002 u ghalhekk il-Bord ma setghax imur lura minn dak deciz. Fl-ewwel lok din il-Qorti tqis illi dak li allegatament inghad jew ma nghadx mill-Qorti tal-Appell ma jiffomax parti mid-decide ta' dik il-kawza. Dak li iddecidiet il-Qorti tal-Appell hu dwar l-indivizibilita tal-kirja u sostniet dak li ddecieda l-Bord li Jirregola l-Kera u qieset li l-kirja tal-garage u l-appatament ma setghux jitqiesu quid unum ghax il-provi wrew illi meta saret il-kirja tal-appartament bl-iskrittura appozita tal-20 ta' Frar 1992 ma jissemma'xejn dwar il-garage u ghalhekk ma hemmx kirja wahda ta' appartament u garage. Dan ma jfissirx pero fil-fehma tal-Qorti illi ma kienx hemm kirja tal-garage. Il-kawza ma kinitx dwar meta saru l-kirjiet tal-garage u l-appartament izda talba ghal ripesa minhabba bzonn skond kif kienet tippermetti l-ligi fl-2005. Il-Qorti tal-Appell f'pagna 11 tas-sentenza fit-tieni paragrafu kull ma tghid hu li l-iskrittura tal-20 ta' Frar 1992 turi li nkera l-appartament u mhux l-appartament u l-garage flimkien. Pero l-Qorti tqis rilevanti hafna l-osservazzjoni li ghamlet l-istess Qorti fit-tielet paragrafu tal-istess sentenza fejn qal testwalment hekk

> Hemm forsi osservazzjoni wahda x'issir fil-konfront tad-deduzzjoni ta' l-appellat illi l-kirja tal-garaxx de quo li saret fit-28 ta' Marzu, 2002 ghandha titqies bhala ftehim ta' kirja gdida ta' garaxx gdid u divers minn dak precedenti. Kieku l-fatti kienu xort'ohra minn dawk li fuqhom il-Bord sejjes il-konkluzjoni tieghu, u, ghall-grazzja ta' l-argoment il-kirja originali kienet komprensiva sew ta' l-appartament u tal-garaxx flimkien, il-fatt li saret kirja ta' garaxx gdid fl-2002 ma toperax dik in-novazzjoni oggettiva li jippreciza l-Artikolu 1179 (a) tal-Kodici Civili fejn hi kondizzjoni essenzjali l-intenzjoni tal-partijiet.

Dan ifisser illi l-Qorti tal-Appell ma sostnietx illi l-kirja tal-garage saret fl-2002 izda biss li kieku l-kirja originali kienet tikkomprendi l-garage u l-appartament flimkien, dak li sehh fl-2002 ma hux novazzjoni ta' ftehim ghar-ragunijiet imsemmija mill-Qorti. Dan l-argument tal-Qorti halliet impregudikata meta fil-fatt l-appellant kellu l-kirja tal-garage. Hu stess isostni li l-kirja tieghu bdiet fl-1992, u tali stqarrija ma gietx annullata mill-Qorti tal-Appell izda biss li ma kinitx tifforma parti integrali mill-kirja mal-appartament. Fl-ebda hin ma gie deciz illi l-kirja tal-garage saret originarjament fl-2002 tant li l-Qorti tal-Appell stess tirrimarka fuq il-validita tal-argument tan-novazzjoni kif sottomess mill-appellat f'dik il-kawza. Il-Qorti izzid li anqas il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza preliminari tieghu tal-5 ta' Novembru 2008 ma kkonkluda li l-kera tal-garage beda fl-2002 izda biss issottolinea l-fatt li r-ricevuti esebiti tal-garage jindikaw is-sena 2002 mentri r-ricevuti l-ohra juru hlasijiet ghall-appartament wahdu.

Din il-Qorti ma tqis li fattwalment ghandha tiddisturba l-konkluzzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li l-kirja tal-garage kienet tipprecedi l-1995 ghax strah fuq l-ammissjoni tal-istess intimat. Ma jistax l-intimat isostni li l-kirja tal-garage bdiet fl-1992 u fl-istess nifs jghid li l-artikolu 1531H ma japplikax meta l-Qorti fl-ebda hin ma stabbiliet id-data tal-bidu tal-kirja tal-garage. L-ammissjoni tal-appellant hi l-kundanna tieghu stess.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Fl-ewwel lok jigi precizat illi l-kirja tal-garage u l-appartament huma separati u distinti. Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellant illi l-kliem tal-ligi 'ma jiffurmawx

parti mid-dar mikrija' ghall-applikazzjoni tal-artikolu 1531H tal-Kap. 16 ma jsibux sostenn f'din il-kawza billi l-appartament jifforma parti mill-blokka li fiha wkoll l-appartament mikri. Il-Qorti hi konsapevoli ta' decizjonijiet konfliggenti fuq dak li jikkostitwixxi 'formanti parti minn dar mikrija'. Hemm sentenzi li jtendu jaghtu interpretazzjoni estensiva fejn anki jekk ma jinfdux jew anki jekk mhumiex adjacenti jew sovrastanti xulxin, wiehed jista' ma japplikax id-dispost tal-artikolu 1531H (ara **Catherine Caruana et vs Godwin Gauci et**, Bord 03.10.2013). Hemm sentenza b'interpretazzjoni restrittiva fejn intqal li garage mikri separatament mill-fond avolja fl-istess blokk ma jfissirx li jifforma parti mid-dar mikrija (ara **Joseph Xuereb vs Richard Matrenza et**, Bord 30/04/2014). Il-Qorti ittendi taghti interpretazzjoni ftit differenti ghall-artikolu in kwistjoni. Il-kliem tal-ligi fil-fehma tal-Qorti hu fis-sens li l-garage jifforma parti mid-dar mikrija ifisser li z-zewg ambjenti kienu parti integrali ta' ftehim uniku anki jekk iz-zewg ambjenti ma jinfdux direttament, fis-sens li l-kirja saret taz-zewg ambjenti flimkien quid unum ghax dik kienet l-intenzjoni tal-partijiet. F'dan il-kaz ma jidhirx li giet stabbilita l-intenzjoni tal-partijiet li ssir kirja wahda komprendenti abitazzjoni u garage.

F'dan il-kaz l-argument tal-appellant hu monk u qed jigi respint.

Decide

Ghalhekk il-Qorti qed tichad l-appell ta' James McClean, u tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-26 ta' Gunju, 2014, u tiprefiggi t-terminu ta' xahrejn millum biex l-appellant jizgumbra mill-fond, bl-ispejjez kontra l-appellant. Il-Qorti ma tqis li ghandha tapplika s-sanzjonijiet mitluba mill-appellat ai termini tal-artikolu 223(4) tal-Kap. 12 minhabba n-natura tal-argumenti legali migjuba.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur