Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 65/2010

Anthony Vella (appellat)

Vs

Francis u Emanuel ahwa Mallia (appellanti)

14 ta' Lulju, 2017.

1. Il-kawza titratta dwar garaxx numru 12, St Mary Street, Naxxar mikri lill-intimati versu kera ta' €698.10 kull sena. Ir-rikorrenti jridu jiehdu lura l-pussess tal-fond minhabba:

   "Illi l-esponenti ghandu bzonn li jirriprendi l-garaxx in kwistjoni fil-pussess tieghu peress li jridu biex juzah huwa u familjari tieghu kif ser jirrizulta waqt is-smiegh ta' dan ir-rikors".

2. Il-kwistjoni principali bejn il-kontendenti hi dwar jekk il-kirja hijiex kummercjali. Fis-sentenza l-Bord iddecieda li l-kirja mhijiex kummercjali ghaliex,

   "….. li kieku l-kirja kienet mahsuba li tkun wahda kummercjali u ghall-hazna tal-ghodod u mhux garaxx ghall-ipparkeggar ta' trukk, l-ircevuta ma kinitx titnizzel bhala kera ta' garaxx. Zgur li l-intimati kienu jiehdu hsieb li titnizzel bhala store jew mahzen. In oltre minkejja li jghidu li l-garaxx huwa fond kummercjali huma ma gabu l-ebda prova li qed issir xi attivita kummercjali minnu. Lanqas ma gabu prova tal-attivita kummercjali taghhom. Illi l-fatt li huma f'xi zmien bdew jahznu l-ghodod li jidhru fir-ritratti fl-imsemmi garaxx ma jfissirx li l-kirja giet konvertita f'wahda kummercjali. Illi inoltre l-fatt li wiehed jipparkegga l-vettura li juza ghax-xoghol tieghu, jkun xi jkun, f'garaxx ma jfissirx li dak il-fond gie konvertit f'fond kummercjali. Li jholl u jorbot huwa dak li jinkiteb fl-ircevuta jew fil-ftehim bejn il-partijiet li juri wkoll x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet meta ftehmu dwar il-kirja. L-ircevuti relattivi ghall-garaxx fil-kawza odjerna ma jaghmlu l-ebda accenn ghal xi uzu kummercjali fir-rigward tal-istess garaxx".

3. Hu minnu li fl-ircevuti tal-kera jinghad li thallset il-kera fir-rigward ta' garaxx.

4. Kuntrarjament ghal dak li qal il-Bord, il-kelma garaxx li nkitbet fl-ircevuti mhiijex determinanti ghal finijiet ta' decizjoni dwar x'inhi d-destinazzjoni tal-kirja. F'dan ir-rigward il-qorti tirreferi per ezempju ghas-sentenza **Joseph Bezzina vs Filippa Seguna** ta' din il-qorti tat-12 ta' Novembru, 2003:-

*"Taggungi biss illi, kif korrettement rilevat mill-Bord, **s-semplici deskrizzjoni ta' fond bhala "garage" ma jfisserx illi l-uzu li jsir fih hu dak mifhum fil-parlata komuni in kwantu l-istess deskrizzjoni tigi spiss uzata ghal fond li jkun mikri ghal skopijiet diversi** (**Rosina Gulia –vs- Emanuel Cassar**, Appell, 18 ta' Mejju 1970). "B'mod illi, jekk fond jinkera bhala hanut xejn ma jiswa illi fl-ircevuti jigi ndikat bhala garage (**Giuseppe Said –vs- Paolo Catania**, Appell, 23 ta' Mejju 1960). Dan ighodd ukoll anke fil-kaz ta' store anke jekk dan barra l-magazzinagg tal-merkanzija jintuza ghall-vettura li tittrasporta l-istess merkanzija (**John Gauci –vs- Victor Borg noe**, Bord li Jirregola l-Kera, 3 ta' April 1975)".*

Hekk ukoll fis-sentenza **Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna et** tat-12 ta' Jannar, 2005 din il-qorti qalet:-

*"ricevuta mhix hlief kwittanza tal-kera u d-**destinazzjoni tal-fond fiha mhix konklussiva biex b'mod definit juri x'kien l-intendiment tal-kirja**".*

5. Il-qorti tosserva li:-

i. Mill-provi rrizulta li l-intimati jahdmu ghal rashom bhala bennejja. Fatt rikonoxxut mir-rikorrent u ibnu Jesmond Vella. Fis-sentenza **Carmelo Galea –vs- Vincenzo Abela**, 12 ta' Mejju 1958 (Vol XLII.i.281) intqal:

"sakemm wiehed ihares lejn l-okkupazzjoni jew professjoni principali talkerrej, unikament bhala wahda mic-cirkostanzi ta' fatt li minnhom f'kazijiet partikolari tista tigi dezunta ddestinazzjoni tal-fond mikri, meta din ma tirrizultax minn ftehim espress, dan hu perfettament korrett."

ii. Fit-twegiba sid il-kera argumenta:

"Illi l-verita hija li l-garage jintuza biss biex wara l-gurnata tax-xoghol, l-intimati appellanti jipparkeggaw it-trukk taghhom fl-imsemmi garaxx. Illi bil-garage u minghajr (ghaliex per ezempju it-truck jista' facilment jigi pparkjat fit-triq bhal vetturi ohra) l-intimati xorta wahda jibqghu joperaw bhala bennejja. Illi ghalhekk isegwi li d-difiza tal-appellanti li l-garage jintuza ghal skopijiet kummercjali assolutament m'ghandhiex mis-sewwa…" (fol. 8).

Pero jirrizulta li fil-fond oggett tal-kawza jipparkjaw it-trukk li juzaw ghax-xoghol u fih izomm diversi oggetti li ghandhom bzonn u li juzaw fis-sengha taghhom.

iii. Fis-sentenza **Joseph Zerafa vs John Pace** tas-27 ta' Gunju, 1958 (Vol. XLII.i.404), il-Qorti tal-Appell qalet:

*"Il-gurisprudenza stabbilit illi biex garage jew remissa jitqiesu bhala 'hanut' fis-sens tat-tifsira li nsibu ghal din il-kelma fil-Kap 69, huwa mperattiv illi **bejn l-uzu tal-fond u n-negozju ta' l-inkwilin ikollok 'accessorjeta' necessarja li ggieghel iz-zewg hwejjeg jitqiesu haga wahda b'mod illi remissa titqies 'mahzen' fis-sens tal-ligi jew estensjoni tal-hanut fejn il-kerrej jezercita' l-mestier tieghu**……"*.

iv. Kif jirrizulta mir-ritratti li hemm fl-atti, il-garaxx hu kbir. Fatt li jkompli jsahhah il-fehma tal-qorti li l-fond ma kienx inkera biex fih l-inkwilini jipparkjaw il-vetturi privata taghhom. Lanqas ma rrizulta per ezempju li meta saret il-kirja, l-inkwilini kollha kellhom ir-residenza fil-vicinanzi tal-fond oggett tal-kawza.

v. Il-fatt li l-fond kien inkera lil **tlieta min-nies** li wkoll fi zmien il-kirja kienu jahdmu bhala bennejja, iktar u iktar jikkonvinci lill-qorti li l-kirja saret minhabba s-sengha tal-inkwilini.

vi. Ir-rikorrent stess xehed li meta saret il-kirja, l-intimati kienu jipparkjaw it-trukk tax-xoghol fil-garaxx. Hu fatt li mhemmx prova li fil-fond oggett tal-kawza l-intimati jaghmlu xi xoghol relatat mas-sengha taghhom. Pero' meta tqies il-kobor tal-garaxx il-qorti taraha difficli temmen li mill-bidu tal-kirja kien jintuza biss biex l-intimati jipparkjaw trukk. Il-qorti tara ferm iktar kredibbli li l-fond kien jintuza wkoll sabiex fih jitpoggew l-oggetti relatati mas-sengha tal-bini, kif wara kollox jidher li qieghed isir mir-ritratti li hemm fil-process. Fic-cirkostanzi hemm accessorjeta bejn l-uzu tal-fond u s-sengha tal-appellanti li twassal biex il-qorti tikkonkludi li fond ghandu jitqies bhala mahzen.

vii. Ghal finijiet ta' din il-kawza m'huwiex rilevanti dwar jekk l-intimati ghadhomx jahdmu bhala bennejja, ghalkemm mhemmx prova cari li m'ghandhomx jaghmlu dak ix-xoghol.

viii. Jesmond Vella, iben l-appellat li ghandu nteress fil-fond, qal li:

> *"l-garaxx huwa zdingat ghax ma jaghtux kasu. Jiena min-Naxxar u gieli nghaddi minn fejn il-garaxx in kwistjoni, ta' Mallia ma tantx ikunu hemm u **jiena ma dhaltx fih**"*.

Il-qorti ma tistax torbot fuq din il-verzjoni. Mir-ritratti ezibiti jidher li l-garaxx hu bhal hafna ohrajn fejn jinzammu fih ghodda u affarijiet ohra li jintuza fil-mestjier. Dan apparti li f'dan ir-rigward mhemmx kawzali. L-istess xhud qal:

> *".... u naf ukoll li ta' Mallia jahdmu wkoll fil-gebel u kull m'ghandhom trukk wiehed u **xi bictejn injam biex jahdmu bihom**"*.

Ir-ritratti li hemm fl-atti juru ferm iktar minn *'bictejn injam'*. F'din il-verzjoni johrog bic-car l-interess peronsali tax-xhud f'din il-kwistjoni.

6. Fic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li l-kirja hi kummercjali, u ghaldaqstant ma tistax tirnexxi l-kawzali tar-rikorrenti kif espressa fir-rikors promotur.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell, thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Lulju, 2016 u filwaqt li tilqa' t-tielet eccezzjoni tichad it-talba tal-appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu taghhom.

Anthony Ellul.