Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 11/07

Clive Simpson ghan-nom u fl-interess ta' l-assenti Guglielmo, Giovanni, Giorgio u Giuliana mart Gian Franco Ferretti, lkoll ahwa Cane' u, b'digriet tas 27 ta' Gunju 2013, Gugliemo Cane' assuma l-atti minflok Clive Simpson peress li miet fil-mori tal-kawza

vs

Michael Gatt u b'digriet tas-26 ta' Frar 2014 issejhet fil-kawza Concetta Formosa

20 ta' Novembru, 2017.

1. Fis-6 ta' Frar, 2007 sidien il-kera pproponew il-kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiehdu lura l-pussess tal-fond 164, Triq l-Arkati, Senglea. Huma jsostnu li l-fond inkera bhala garaxx. Ir-raguni ghalfejn isostnu li ghandhom jedd li ma jgeddux il-kirja, huma:

   a. Ghandhom bzonn il-garaxx ghall-uzu personali;
   b. L-inkwilin issuloka/ceda l-kirja tal-fond.

2. B'sentenza tat-22 ta' Gunju, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talba tal-atturi wara li kkunsidra:

   "Jirrizulta illi r-rikorrenti talbu r-ripreza tieghu abbazi tal-fatt illi huwa kellu bzonn tali garage ghall-uzu personali tieghu kif ukoll illi tali fond gie sullokat lill-terzi minghajr il-kunsens taghhom.

   Jirrizulta ppruvat fil-mori ta' dawna l-proceduri, illi John Formosa, r-ragel ta' Concetta Formosa, kif iffirma il-ftehim illi kien gie iffirmat bejn Clive Simpson u Michael Gatt u ghalhekk Concetta Formosa ma tistax titqies daqslikieku ma kienetx giet rikonoxxjuta minn Simpson. Dana jinghad kemm ghad il-ftehim gie ffirmat ukoll minn John Formosa, kif anke kkonfermat minn Michael Gatt, kif ukoll minhabba il-fatt illi Clive Simpson stess jammetti illi kien jaf illi nies ohra li kienu jghixu fl-istess blokka ta' flats kienu qed jipparkjaw il-karozzi taghhom hemm ukoll.

   Ghalhekk, l-bazi tar-ripreza fuq il-fatt illi l-fond gie sullokat lill-terzi minghajr il-kunsens taghhom ma jregix.

   Jirrizulta ppruvat mix-xhieda ta' Guliermo Cane (fol 97), illi huwa residenti gewwa Ruma, l-Italia, u jigi w jmur Malta ta' spiss.

Jirrizulta ppruvat wkoll illi Cane' jghix gewwa 81, Sir Ugo Mifsud Street, Lija, meta huwa jigi Malta u, apparti tali propjeta w il-garage meritu tal-kawza odjerna, huwa ghandu flimkien ma' hutu varji propretajiet ohra madwar Malta.

Jirrizulta, ghalhekk, illi ma giex ippruvat illi r-rikorrent ghandu verament bzonn tali garage gewwa Sengela meta huwa jghix gewwa l-Isla. Jista jkun illi ghandu bzonn tali propjeta sabiex ikun jista jbiegha lill-terzi u jillikwida ftit mill-assi tal-familja li jinsabu gewwa Malta u li l-familja tieghu mhux qed jibbenefikaw tant minnhom - izda certament ma ghandhux bzonn personali ta' tali garage, a differenza ta' dak illi ppruva jaghti x'jifhem lill dana l-Bord.

Ghalhekk, tali bazi ta' ripreza ma tirrizultax ippruvata lanqas".

3. L-atturi appellaw mis-sentenza.

4. **L-ewwel aggravju – htiega tar-rikorrenti**.

4.1 L-atturi jsostnu li fis-sentenza tat-22 ta' Gunju, 2016 il-Bord ma kellux jiddisturba l-apprezzament tal-provi li aghmel l-istess Bord fis-sentenza tat-2 ta' Mejju, 2011.

4.2 Il-qorti ma taqbilx. Is-sentenza tat-2 ta' Mejju, 2011 kienet revokata b'sentenza ta' din il-qorti tas-7 ta' Frar, 2012. Il-konsegwenza kienet li l-partijiet tqieghdu fil-posizzjoni li kienu qabel inghatat is-sentenza tat-2 ta' Mejju, 2011. Ghaldaqstant, il-Bord kellu jqies mill-gdid il-kawzali tal-bzonn u mhux jillimita ruhu biex jiddeciedi jekk l-inkwilin igawdix mill-protezzjoni li jaghti l-Kap. 69.

4.3 Il-qorti ma tifhimx kif l-appellanti jippretendu li l-appellanti taw prova tal-bzonn meta rrizulta li meta Guglielmo Cane jkun Malta, joqghod Hal-Lija. Dan apparti li mill-provi lanqas ma rrizulta li Cane' ghandu vettura f'Malta.

5. **It-tieni aggravju – il-fond m'huwiex protett**.

5.1 L-atturi jsostnu li mill-provi rrizulta li l-fond mhuwiex jintuza ghal skop kummercjali u ghalhekk ma jgawdix mill-protezzjoni taht il-Kap. 69.

5.2 Il-qorti tosserva biss li din qatt ma kienet kawzali fir-rikors promotur li bih l-atturi pproponew il-kawza. Il-Bord kellu jiddeciedi skont il-kawzali li tirrizulta mir-rikors promotur u mhux ragunijiet ohra.

6. **Ir-raba' aggravju – sullokazzjoni/cessjoni**.

6.1 L-atturi jsostnu li l-uniku persuna li qeghda tuza l-garaxx hi Rachel Formosa. Ghamlu wkoll riferenza ghar-ritratti li pprezentaw il-konvenuti, u jsostnu li juru biss li l-fond mhuwiex jintuza bhala *store*.

6.2 Il-qorti tosserva li:

- M'hemmx prova li saret sullokazzjoni jew li l-kirja giet ceduta lil Rachel Formosa. Il-fatt li l-fond jintuza minn din il-persuna, li hi n-neputija tal-imsejha fil-kawza, ma jfissirx li kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni;
- M'hemmx kawzali ta' bdil ta' destinazzjoni tal-kirja;

6.3 L-iskrittura datata 5 ta' Gunju, 1985 (fol. 13) hi ffirmata minn Clive Simpson, Michael Gatt u John Formosa (ir-ragel tal-imsejha fil-kawza). Sidien il-kera qatt ma taw spjegazzjoni kif dak il-ftehim kien iffirmat ukoll minn John Formosa. Il-Bord ikkonkluda li Formosa kien ukoll inkwilin. Konkluzjoni li seta' wasal ghaliha meta tqies li Formosa ffirma l-iskrittura, jidher li sa mill-bidunett tal-kirja l-fond kien jintuza minn Formosa, u sahansitra Clive Simpson stess xehed: *"Ghad li l-kera kienet tithallas minn Gatt, it-tenants li kienu joqghodu fil-bokk ta' appartamenti fuq il-garage kienu wkoll idahhlu karozza taghhom f'dan il-garaxx"*.

7. **Il-hames aggravju – garaxxijiet m'ghadhomx protetti**.

7.1 L-atturi invokaw l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili u jsostnu li fil-kirja tal-garaxx m'hemmx inkluz il-kirja tal-appartament.

7.2 Il-qorti tosserva li l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili ma kienx in vigore fid-data li l-atturi ppreponew il-kawza. Inoltre, lanqas ma talbu l-permess tal-Bord sabiex izidu kawzali wara li dahlu fis-sehh l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009.

8. **Is-sitt aggravju.**

8.1 L-atturi argumentaw li m'ghandhiex mis-sewwa t-tezi tal-konvenuti li sidien il-kera rrinunzjaw ghad-dritt taghhom li jitterminaw il-kirja diment li l-fond jibqa' jintuza bhala garaxx jew *store*.

8.2 L-iskrittura li giet ammessa bhala prova bis-sahha tas-sentenza ta' din il-qorti tas-7 ta' Frar, 2012 tipprovdi li sid il-kera ma jitterminax il-kirja, *"as long as the premises is used solely for garaging and storage purposes"*.

8.3 Mill-provi rrizulta bla ebda ombra ta' dubju li l-fond m'huwiex jintuza bhala *store* ghall-hazna tal-merkanzija.

8.4 Il-qorti ghal darb'ohra ttenni li mhemmx kawzali ta' bdil ta' destinazzjoni tal-kirja. F'kull kaz fil-fehma tal-qorti dik il-kundizzjoni m'ghandhiex tiftiehem li l-inkwilin kellu juzu l-fond bhala garaxx u mahzen fl-istess hin. Min-naha l-ohra l-fatt li l-fond ikun qed jintuza biss bhala garaxx, ma jfissirx li sidien il-kera m'ghandhomx jedd jitolbu r-ripreza tal-fond, ovvjament li diment li hemm raguni li tirrizulta mil-ligi.

9. **Is-seba' aggravju – l-eccezzjonijiet**.

9.1 L-atturi jsostnu li l-Bord ma kellux jilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut Gatt ghaliex l-ewwel zewg eccezzjonijiet jikkontradixxu l-ohrajn.

9.2 L-ewwel eccezzjoni kienet titratta r-rapprezentanza ta' Clive Simpson. Eccezzjoni li l-Bord aghmel zball li laqa' peress li l-mandatarju kien ta prova li kien awtorizzat li jintavola l-kawza. F'kull kaz dik l-eccezzjoni tilfet ir-rilevanza wara l-mewt tal-mandatarju peress li wiehed mis-sidien assuma l-atti tal-kawza ghan-nom tas-sidien l-ohra.

9.3 Ghal dak li jirrigwarda t-tieni eccezzjoni, din ma kienet ta' ebda rilevanza. Il-fond oggett tal-kawza ghandu n-numru 106, ghalkemm qabel kellu n-numru 8.

9.4 M'hemm xejn kontradittorju bejn l-ewwel zewg eccezzjonijiet u t-tielet u r-raba' eccezzjoni.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.