QORTI TAL-APPELL
(SEDE INFERJURI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 27 ta' Gunju 2018

Numru 2

Rikors Nru. 57/2009

Carmen Attard f'isem u ghan-nom ta' Frank Attard assenti minn Malta

vs

Charles Schembri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni ta' Carmen Attard nomine mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tal-14 ta' Lulju 2017 li biha cahdet it-talbiet taghha ghal izgumbrament tal-intimat mill-garage numru 1 Triq Gianmari Dalli, Hal-Ghaxaq. Dan ir-rikors qed isir a bazi tal-artikolu 42 tal-Kap. 69 u tal-artikolu 811(a) tal-Kap. 12 li jirrigwardaw qerq u a bazi tal-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 li jirrigwarda applikazzjoni hazina tal-ligi.

Rat ir-risposta tal-intimat ritrattat li sostna li l-artikolu 42 tal-Kap. 69 mhux applikabbli f'dawn ic-cirkostanzi u ghal dak li jirrigwarda l-artikolu 811(a) u (e) tal-Kap. 12, it-talbiet tar-ritrattand ma humiex gustifikati.

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

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell li tghid hekk:

1. B'sentenza tal-20 ta' Gunju, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimat mill-garaxx numru 1, Triq Gianmari Dalli, Hal Ghaxaq minhabba li fil-fond sar tibdil strutturali li kien jikkonsisti fit-tnehhija ta' pit u tbaxxiet l-art. Xoghol li skont il-Bord b'rizultat tieghu nkisru l-kundizzjonijiet tal-kirja u sar tibdil tad-destinazzjoni tal-kirja ghaliex illum il-gurnata fil-fond l-inkwilin qieghed jipparkja Mini Van.

2. Fis-sentenza jinghad:
"Issa huwa minnu li l-gurisprudenza stabbiliet illi l-inkwilin jista' jaghmel xi tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sid minghajr ma jbati l-konsegwenzi ta' tali nuqqas ta' kunsens. Izda wiehed mill-elementi li stabbiliet il-gurisprudenza huwa proprju li tali alterazzjonijiet m'ghandhomx ibiddlu l-uzu u d-destinazzjoni tal-fond. Fil-kaz odjern l-uzu u destinazzjoni tal-fond inbidlu minn wiehed ghal skop privat ghal wiehed bi skop kummercjali, stante illi l-kirja originali kienet ghall-karozza privata u issa bit-tibdil li sar il-garaxx qed jigu uzat ghall-ipparkeggjar ta' vettura kummercjali li tintuza ghan-negozju.
Illi in oltre, dan it-tibdil ma kienx utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond stante illi l-garaxx ma kellu bzonn l-ebda tali tibdil sabiex jintuza bhala garaxx ghall-karozza privata kif kien ilu jintuza snin. Ghalhekk, it-tibdil li sar mill-intimat mhux permess li jsir minghajr il-kunsens tas-sid u dan minkejja li jista' jkun tibdil illi jista' jitregga' lura, kif iddikjaraw il-Periti membri tal-Bord fir-rapport taghhom, u jista' jkun ukoll illi huwa parzjali u jista' jkun ukoll illi ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid.
Stante illi, dan it-tibdil diga' jikser l-ewwel zewg elementi mill-hames elementi li stabbiliet il-gurisprudenza rigwardanti tibdiliet li jistghu jsiru mill-inkwilin minghajr il-kunsens tas-sid, il-Bord mhux se jinvestiga oltre rigwardanti it-tlett elementi ohra stante illi dawn l-elementi huma mehtiega kumulattivament u mhux ad eskluzjoni ta' xi wiehed jew aktar minnhom, sabiex l-inkwilin ma jkunx jehtieg il-kunsens tas-sid ghat-tibdiliet li jkun ser jaghmel".

3. L-intimat appella mis-sentenza. L-aggravji huma li:
i. It-tibdil li sar fil-fond hu accettabbli.
ii. Ma saret l-ebda prova li d-destinazzjoni tal-fond kienet sabiex jintuza bhala garaxx li fih tidhol biss karozza zghira fih.
iii. L-appellat huwa biss wiehed minn diversi koproprjetarji tal-fond.

4. Ir-rikorrenti ipprezentaw twegiba fejn ghamlu argumenti ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

5. Id-difiza li l-intimat ressaq quddiem il-Bord hi li ma kienx hemm bidla fid-destinazzjoni tal-fond u ma wettaqx xoghlijiet li kkawzawlu hsara lir-rikorrent.

6. Skont ir-rapport tal-periti teknici inkarigati mill-Bord, fil-garaxx oggett tal-kawza l-inkwilin ghamel is-segwenti xoghlijiet:

i. L-art tal-konkos fl-ewwel zewg terzi tal-garaxx tnizzlet filata iktar l-isfel. Peress li dan ix-xoghol wassal biex il-bieb tal-garaxx isir qasir, twahhlitlu pjanca tal-hadid.
ii. Intradam pit li kien hemm fil-garaxx.
iii. Il-bankina quddiem il-garaxx tbaxxiet sabiex ikun hemm iktar kumdita ghad-dhul u hrug fil-garaxx.

Il-periti teknici kkonkludew:
“i) Illi t-tibdiliet li saru ma jistghux jigu kkunsidrati li kkawzaw dannu partikolari hlief ghall-fatt illi intradam il-pit. Ta min jinnota wkoll illi dawn it-tibdiliet huma riversibbli.
2)Illi bid-dhul ta’ Mini Van f’dan il-fond ma inbidilx l-uzu tal-fond li kien mikri bhala garage”.

7. Ghal dak li jirrigwarda tibdil strutturali, il-gurisprudenza hi cara fis-sens li jista’ jsir tibdil
“hi gurisprudenza konkordi illi tikkonsentixxi lill-kerrej f’dati cirkostanzi illi jaghmel il-modifiki necessarji fil-fond lokat lilu anke minghajr il-kunsens preventiv tas-sidien. Din il-gurisprudenza iddeterminat il-parametri li fuqhom l-inkwilin seta’ jassigura t-tgawdija tal-fond lilu mikri skond id-destinazzjoni tal-kirja u hu ghalhekk li f’dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xoghlijiet ma jirrikjedux il-kunsens tas-sid. Tali kunsens pero`, kif gie ritenut mill-Qrati fuq l-insenjament tad-dottrina, senjatament il-Pacifici Mazzoni (“Delle Locazioni”), mhux necessarju trattandosi ta’ innovazzjonijiet parzjali u mhux ta’ importanza kbira, innovazzjonijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarji, li jkunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni (ara f’dan il-kuntest l-Affidavit tal-Perit Anthony Muscat a fol 304), u li jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-haga lokata. Vide decizjonijiet a Vol XXIX pII p681; Vol XLI pI p708; Vol XLII pI p415; “Marie Louise Agius pro et nomine –vs- Ingrid Mifsud”, Appell, 20 ta’ Novembru 1998, fost ohrajn”.

8. Hemm qbil li l-appellant ma talab il-permess ta’ sid il-kera sabiex wettaq ix-xoghol li jilmenta dwarhom l-appellat.

9. Ghal dik li gurisprudenza, fis-sentenza Saviour Darmanin vs Jack Vella et tas-27 ta’ Frar, 2009, din il-qorti qalet:
“minghajr ma jkollu l-kunsens preventiv tas-sid, il-kerrej jista’ matul il-kirja jaghmel tibdiliet fil-fond lokat basta li dawn:-
i. ikunu parzjali u mhux ta’ importanza;
ii. ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond u ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid;
iii. il-fond ikun jista’ jigi ripristinat ghall-istat li kien meta tispicca l-lokazzjoni, jekk hekk irid is-sid;

Ara, b’ezemplari, is-sentenzi fl-ismijiet “Giuseppe Magro vs-Farmacista Eric Mizzi”, Appell, 22 ta’ Jannar, 1971 u “Dottor Alfred Grech et -vs- Joseph Muscat nomine”, Appell, 10 ta’ Ottubru, 2003”.

10. Mhemmx dubju li x-xoghol li sar fil-fond mhuwiex ta’ natura estensiva u m’hemmx diffikulta li fl-ahhar tal-kirja jista’ jitpogga fl-istat li kien qabel sar ix-xoghol. Dan hu evidenti wkoll mir-rapport tal-periti teknici, li fih innifsu hu prova.

11. Il-kwistjoni principali tibqa’ jekk bix-xoghol li sar inbidlitx id-destinazzjoni tal-fond. Bejn il-partijiet hemm nuqqas ta’ qbil dwar x’uzu kellu jsir mill-fond. L-appellant argumenta:-
“…. l-appellata naqset milli tressaq provi determinanti illi d-destinazzjoni originali tal-fond kien limitat biss bhala garage li fih tidhol biss karozza zghira fih”.
Mill-mod kif jargumenta l-appellant hu evidenti li jippretendi li l-Bord kellu jemmen il-verzjoni tieghu u jiskarta dik li tat Carmen Attard. L-appellant insista li l-garaxx dejjem uzah biex fih jipparkja l-minibus li kellu.

12. L-appellant u martu xehedu li fl-1992 beda juza l-garaxx oggett tal-kawza sabiex fih jipparkja minibus. Skont dikjarazzjoni guramentata ta’ Joseph Barbuto tal-Co-Op Services Ltd, l-appellant ilu sa minn Lulju 1989 membru tal-Co-op Services Ltd. Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni li qabel il-minibus li tidher fir-ritratt a fol. 51, l-appellant kellu minibus ohra. Pero’ l-qorti tosserva li l-appellant:
i. Ghalkemm il-konvenut xehed li l-minibus li kellu qabel is-sena 2008 kien ukoll Ford, pero’ ma tax dettalji dwar x’mudell kien u s-sena tal-manifattura. Li kieku r-rikorrenti ressaq provi dwar il-mudell tal-minibus li qal li kellu fl-1992, seta jsir ezercizzju biex jigi determinat jekk dak il-vann setax jidhol fil-garaxx bl-gholi li kien qabel sar ix-xoghol li wassal ghal din il-kawza.
ii. Ghajr ghal martu ma ressaqx xhieda, ezempju girien, li jikkoraboraw li fil-garaxx kien idahhal minibus.
iii. Lanqas ma pprezenta l-ktieb tal-kera. Pero’ martu pprezentat kopja ta’ dokument li qalet li hi faccata li kienet parti mill-ktieb tal-kera (fol. 65) u kompliet li fuq il-ktieb tal-kera, Carmen Attard kitbet: “ghall-minibus kif kien minn dejjem u ghall-karozza ohra privata”. Carmen Attard ma kkummentat xejn dwar dan. Inoltre, meta sar il-kontro-ezami ta’ Mary Schembri ma jirrizultax li sarulha domandi dwar dan.

13. Il-qorti tosserva wkoll li:
i. L-appellant ilu jahdem xoghol bil-minibus sa mis-sena 1984 u ilu membru tal-Co-op Services Ltd sa mit-28 ta’ Lulju, 1989.
ii. Meta saret il-kirja diga’ kellu minibus, u Carmen Attard qalet li kienet taf b’dak il-fatt.
iii. Probabbilment meta l-konvenut xtara t-tieni minibus kien mudell differenti mill-ewwel wahda li kellu, meta tqies is-sena meta bdiet il-kirja (1992) u s-sena meta xtara t-tieni vann (2008). Mis-sentenza hu evidenti li l-Bord ipprezuma li z-zewg minibuses kienu tal-istess gholi. Tant hu hekk li qal:
“Illi r-ritratt tal-minibus ezebit mir-rikorrenti juri fic-car illi l-minibus ma kinitx tidhol fil-garaxx ghaliex fizikament ma kienx possibbli. Inoltre, li kieku l-intimat kellu l-permess illi jdahhal il-minivan fil-garaxx dawn it-

tibdiliet strutturali kien jaghmilhom fil-bidu tal-kirja, u mhux jaghmilhom wara sittax-il sena li kien ha l-garaxx".

Jidher li dan kien ir-ragunament li wassal lill-Bord biex jiddeciedi li l-kirja kienet biex fil-garaxx jipparkja vettura privata. Ragunament li kien jaghmel sens kieku z-zewg minibuses kienu tal-istess gholi. Pero' mhemmx tali prova. Anzi Charles Schembri xehed: "L-alterazzjonijiet ghamilthom peress illi l-vann il-gdid huwa xi ftit akbar mill-iehor, fil-fatt huwa ghola mill-iehor u l-iehor kien jidhol fil-garaxx" (fol. 68). L-istess qalet martu (fol. 73). Provi li mhumiex kontradetti minn xi provi ohra.

iv. Is-sid originali jidher li kien ighix barra minn Malta ghalkemm kien izur Malta kemm-il darba. Pero' l-qorti ma tifhimx kif seta' jghid li l-konvenut ghamel sittax-il sena jipparkja l-vann barra fit-triq, meta jidher li d-dar tieghu ma kinitx vicin il-garaxx. Fil-fatt fid-dokument a fol. 20 jinghad li hemm mixja ta' ghoxrin (20) minuta mid-dar tas-sid sal-garaxx. F'dan l-istess dokument, li r-rikorrent qal li huma notamenti ta' missieru, jinghad:

(a) "I believe he had 1 car + Transit in the garage";

(b) Ma jinghadx li l-intimat ma kellux dritt li jdahhal il-minibus fil-garaxx izda li "He never put the Transit in the garage. He the Transit outside for 16 years".

v. Kif il-konvenut ghamel xoghlijiet fil-garaxx biex ikun jista' jipparkja fil-garaxx il-minibus li qal li xtara fl-2008, probabbilment l-istess kien ipoggi fil-garaxx il-minibus li kellu qabel.

vi. Fl-affidavit Mary Schembri qalet:

"Nghid illi Carmen Attard ghan-nom ta' huha kienet gholliet il-kera ghal Lm200 fis-sena. Jiena u r-ragel konna accettajna, u dana peress li kienet ghamlet riferenza ghal possibilta li ahna nipparkjaw karozza privata flimkien mal-vann fil-garaxx. Dan anke kienet kitbitu Carmen Attard stess fuq il-ktieb tal-kera, kopja taghha qeghda tigi annessa u mmarkata bhala Dok. MS1".

Fid-dokument MS1 hemm miktub: "ghall-minibus kif kien minn dejjem u ghal karozza ohra privata". Carmen Attard qatt ma nnegat dak li qalet Mary Schembri, minkejja li xehedet in kontro-ezami (16 ta' Mejju, 2013) wara li l-affidavit ta' Mary Schembri kien diga' gie pprezentat. Ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet ma sar l-ebda accenn ghal din il-parti tad-deposizzjoni ta' Mary Schembri. Il-qorti ma tista' tara l-ebda raguni ghalfejn din il-verzjoni ghandha tigi skartata, u li ma saret l-ebda riferenza ghaliha fis-sentenza tal-Bord. Dan apparti li jirrizulta li meta sar il-kontro-ezami tal-intimat, il-Bord ra l-original tal-ktieb tal-ircevuti u ddikjara, "Il-Bord jirrileva li din hija vera kopja miktuba fuq il-qoxra tal-ktieb tal-kera" (fol. 69).

14. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti hi tal-fehma li fuq bazi ta' probabbilta l-verzjoni tal-konvenut hi iktar probabbli minn dik li taw ir-rikorrenti, cjoe' li l-kirja kienet sabiex l-appellant jipparkja minibus u wara nghata wkoll id-dritt li jipparkja vettura privata.

15. Lanqas ma jirrizulta li x-xoghol li sar huwa ta' pregudizzju ghas-sid. L-appellat ma ressaqx provi li jistghu jikkonvincu lill-qorti mod iehor.

16. Fic-cirkostanzi m'hemmx htiega li tikkunsidra u tiddeciedi l-ahhar aggravju tal-appellant.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-20 ta' Gunju, 2016 u:-
1. Tilqa' r-raba' u hames eccezzjonijiet tal-intimat.
2. Tichad it-talba tar-rikorrenti.
Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat

Applikabilita tal-artikolu 42 tal-Kap. 69

Din il-Qorti taqbel mar-ritrattat peress illi din il-Qorti mhix il-forum idoneju biex jisma lanjanzi taht l-artikolu 42 tal-Kap. 69. Dan l-artikolu jghid hekk:

> Jekk jinsab li wahda mill-partijiet hadet decizjoni favorevoli mill-Bord minhabba dikjarazzjoni falza maghmula minnha, il-parti kuntrarja tista' taghmel talba lill-Bord ghas-smigh mill-gdid tar-rikors u tista' wkoll tagixxi quddiem il-Qorti kompetenti ghad-danni u ghall-hlas ta' penali ta' mhux izjed minn erba' mija u hamsa u sittin euro u sebgha u tmenin centezmu (465.87), kif tigi stabbilita mill-Qorti.

Harsa anki superficjali lejn dan l-artikolu jaghti indikazzjoni cara illi talba sabiex tithassar decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera minhabba dikjarazzjoni falza da parti tar-rebbieh tal-kawza ghandha issir <u>quddiem il-Bord</u> u mhux quddiem il-Qorti li quddiemha qed tintalab ir-ritrattazzjoni. Ara f'dan is-sens **Angelo Mangion vis Gustavo Scortino** (App 13/02/2009). Ghalhekk it-talba ta-ritrattazzjni a bazi ta' dan l-artikolu hi irritwali.

Ritrattazzjoni a bazi tal-artikolu 811(a) tal-Kap. 12

Ir-ritrattand isostni li l-intimat ipprova jqarraq bil-Qorti meta jghid li dejjem uza l-gaage ghal minivan u mhux ghal karozza privata. Dan sar ghax meta kienet ser tinbidel il-ligi tal-kera intebah li ma kienx ser ikollu l-protezzjoni tal-ligi u ghalhekk ghamel tibdiliet fl-istruttura tal-garage biex idahhal il-minivan. Kompla jqarraq billi qal li kellu l-kunsens tas-sid ghal dan ix-xoghol. Ir-ritrattandi xehdu li qatt ma iddahhal van fil-garage. Barra minn hekk giet esebita fotokopja ta' kitba ta' Carmen Attard fejn iddikjarat li l-garage kien jintuza ghal 'minivan kif kien minn dejjem u ghal karozza ohra privata'. Din il-kitba hi falza.

Bhala punt ta' ligi l-'qerq' li jrid jirrizulta a bazi tal-artikolu 811(a) tal-Kap. 12 jista jigi akkordat biss "jekk is-sentenza tkun ittiehdet b'qerq ta' wahda mill-

partijiet bi hsara tal-parti l-ohra". Il-qerq jew il-frodi allura ma jridux ikunu jirrizultaw jew ma jridux ikunu relatati mal-mertu li ipprovoka l-vertenza u li gie itrattat quddiem il-Qrati u minnhom deciz imma jridu jkunu jirrizultaw jew ikunu relatati mal-proceduri decizi bis-sentenza appellata u bihom infaccjata. Is-subinciz jipprovdi ghal smigh mill-gdid fil-kaz fejn is-sentenza tkun ittiehdet b'qerq. Ara **Carmel Sive Lino Borg vs Henry** Thake, App 14/11/1997.

Din il-Qorti tqis illi r-ritrattand qed jipprova jerga' jiftah appell fuq il-fatti kunsidrati quddiem il-Bord u quddiem il-Qorti tal-Appell u li gew decizi finalment mill-Qorti tal-Appell Inferjuri. Kull allegazzjoni maghmula mir-ritrattand f'din il-procedura kien jirrigwarda punt ta' fatt u apprezzament ta' provi li sar mill-Qorti tal-Appell u li wara konsiderazzjoni dwarhom accettat verzjoni bhala aktar verosimili minn ohra. Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri riprodotta hawn fejn jidher car li kull punt imsemmi f'dan l-aggravju gie meqjus u deciz mill-Qrati. Ir-ritrattand ma ikkonvinciex lil Qorti tal-Appell bl-argumenti tieghu u ma jistax juza l-procedura ferm ristretta tar-ritrattazzjoni biex jerga' jiftah l-appell mill-gdid kif qalet l-istess Qorti:

> Ma jirrizulta l-ebda fatt jew cirkostanza gdida addebitabbli lill-attur ritrattat li gew a konoxxenza tal-konvenut ritrattand wara li giet pronunzjata s-sentenza impunjata u li jista' jigi meqjus li b'qerq jinficcjaw il-proceduri u allura l-istess sentenza. Fin-nuqqas ta' dan l-element vitali biex validament tigi eradikata t-talba ghar-ritrattazzjoni fuq dan is-subinciz, it-talba tar-ritrattand fuq dan il-kap ma tistax tigi ikkunsidrata.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Ritrattazzjoni a bazi tal-artikolu 811(e) tal-Kap. 12

Dan is-subinciz jipprospetta applikazzjoni hazina tal-ligi. Imkien fl-aggravju mressaq ir-ritrattand ma jispecifika liema artikolu tal-ligi kellu jigi applikat. Kull ma jaghmel hu illi joggezzjona ghal fatt illi l-Qorti tal-Appell Inferjuri ma strahitx fuq l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord billi wasal ghal konkluzjoni differenti. Dan ma hu xejn ghajr interpretazzjoni tal-fatti maghmula b'mod oggettiv u li waslu lil Qorti tal-Appell tiddistanzja ruhha mill-apprezzament tal-istess provi li ghamel il-Bord li Jirregola l-Kera. Del resto ma hemm xejn fil-ligi li jivjeta lil Qorti tal-Appell li ma taqbilx mal-konkluzzjonijiet raggunti mill-Qorti ta'

Prim Istanza jekk il-kaz u l-fatti u l-interpretazzjoni tal-ligi jimmeritaw dan. Fil-fatt dak li sehh hu illi l-fatti kif irrizultaw mill-provi waslu lil Qorti tal-Appell tasal ghal interpretazzjoni differenti ta' dak li trid il-ligi dwar zgumbrament bil-fattispecie prezenti fejn kellha tqis jekk il-fatti urewx bdil ta' destinazzjoni u dannu li mhux riparabbli fi tmien il-kirja.

Ghalhekk dan l-aggravju wkoll ma jisthoqqlux jigi milqugh ghax ma ghandux fondament fil-ligi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed taqta' u tiddeciedi billi tqis li r-ritrattazzjoni a bazi tal-artikolu 42 tal-Kap. 69 hu inammissibbli quddiem il-Qorti tal-Appell, u tichad it-talba ta' ritrattazzjoni a bazi tal-artikolu 811(a) u (e) tal-Kap. 12, u tikkonferma s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri tal-14 ta' Lulju 2017, bl-ispejjez kontra r-ritrattandi.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur