MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

Seduta ta' l-20 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 51/2000/1

Catherine Caruana f'isimha proprju u bhala prokuratrici/mandatarja ta' Eugen Dixon xebba Desira u Leslie Desira; Louis Agius, David Jones, u Joseph Caruana bhala prokuratur tal-imsiefra Sara u Anthony ahwa Dimech

vs

Godwin u Annette konjugi Gauci

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tieghu r-rikorrenti, wara illi ppremettew illi huma jikru lill-intimati l-fond "Lewis Garage", Carmel Street, Birkirkara, versu l-kera ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180) fis-sena, pagabbli disghin lira Maltin (Lm90) kull sitt xhur bil-quddiem, prossima skadenza fl-1 ta' Gunju

2000; illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond billi minn dak kostatat mill-esponenti l-intimat beda juza l-garage ghall-magazzinar fih ta' hwejjeg ohra, barra ghall-vettura; u illi f'kull kaz l-esponenti ghandhon htiega jiehdu lura dan il-garage ghall-htigijiet ta' Elaine Caruana bint ir-rikorrenti Catherine Caruana; talbu sabiex dak il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 'de quo' u dan wara li jordna l-izgumbrament minnu tal-intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop, bl-ispejjez;

Rat ir-risposta ta' l-intimati illi permezz taghha eccepew:

Illi huma jirrespingu bil-qawwa kollha t-talbiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif jista' jigi ppruvat ampjament waqt it-trattazjoni tar-rikors;

Illi l-esponenti dejjem uzaw il-fond bl-istess mod ghal perjodu kollu tal-kirja u dejjem kienu puntwali fil-pagament tal-kera;

Illi huma gew avvicinati sabiex jixtru l-fond mis-sidien tal-post u di fatti dahlu fi trattattivi sabiex jixtru l-fond. Di fatti kien intlahaq ammont (*sic*) izda l-partijiet ma ftehmux fuq il-metodu ta' pagament;

Illi sussegwentement ir-rikorrenti intavolaw dawn il-proceduri;
Illi r-ragunijiet minnhom moghtija ma jreggux u huma insostenibbli;
Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat is-sentenza tas-sebgha (7) ta' Novembru, 2001 illi permezz taghha l-imsemmi Bord iddecieda hekk:

"Billi r-rikorrenti ppruvaw il-bzonn taghhom il-Bord jilqa' t-talba u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 'Lewis Garage', Carmel Street, Birkirkara; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati;"

u dana wara illi kkunsidra hekk:

"L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ir-ripreza ta' pussess ta' fond hu x'inhu ghall-okkupazzjoni tieghu taht dik id-disposizzjoni tal-ligi, huwa illi hu 'requires' li jaghmel hekk. Din id-dispozizzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza ta' l-1933. Huwa car li l-kelma 'requires' tindika bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss illi hu qieghed jagixxi in buone fede imma anki li hu ghandu bzonn li jirriprendi l-pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pprovata necessità assoluta izda ugwalment hu cert li jehtieg li jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn (Vol XLVI - 1 - 254);

"Il-bini kif definit fl-art 2 tal-Kap 69 jinqasam mill-istess ligi f'erba' kwalitajiet: (a) djar ta' abitazzjoni, (b) hwienet, (c) kazini u (d) kull kwalità ohra, in generali … Il-protezzjoni specjali akkordata mill-Kap 69 lil dawn il-kwalità ta' fondi (i.e. (d) hija l-inqas wahda mill-erbgha u hija l-protrezzjoni generika kif espressa fl-artikolu 9(b) … Hawnhekk il-ligi tghid biss:

'jekk is-sid ikun irid il-fond'

… il-kontroll li huwa msejjah li jaghmel il-Bord qabel ma jikkoncedi lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond, huwa <u>li dan verament irid il-fond ghall-uzu tieghu jew tal-membri tal-familja tieghu</u>, u ghall-ebda skop iehor. per ezempju, ma tinghatax ripreza meta l-iskop ikun wiehed ta' spekulazzjoni kummercjali jew ta' lokazzjoni lil haddiehor u simili (Aquilina et vs Sammut et. App. Cov. 13/4/94; Scicluna vs Savona, App. Civ. 29/5/95, Vol LXXIX - PA 2, Sez 1-11 P507; Farrugia pro et noe vs Bajada et. App. mill-Bord 30/04/99 li mxew fuq il-passi ta' Agius Vadalà vs Parnis England, App. Civ. 28/6/84). Ghalhekk 'ma japplikawx ghal kiri ta' garage ghall-uzu domestiku konsiderazzjonijiet ta' hardship u l-paragun bejn it-tbatija tas-sid jekk ma jirriprendix il-pussess tal-fond u dik ta' l-inkwilin jekk jigi minnu zgumbrat.' (Borg vs Breckon, App. mill-Bord 24/1/97);

"Il-Bord issa ser japplika dan it-taghlim ghall-kaz li ghandu quddiemu;

"Ikkunsidra:

“Fis-seduta tas-16 ta’ Ottubru 2001 r-rikorrenti ressqu lura l-kawzali dwar bdil ta’ destinazzjoni u ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament hi msejsa fuq kawzali wahda, dik tal-bzonn;

“Il-partijiet jaqblu li l-fond jinkera u jintuza bhala garage - post fejn tinzamm karozza privata. Ir-rikorrenti jghidu li:

‘ghandhom htiega jiehdu lura dan il-garage ghall-htigijiet ta’ Elaine Caruana bint ir-rikorrenti Catherine Caruana.’

“Il-garage li nkera madwar hmistax il-sena (15) ilu kien proprjetà ta’ Lazzaro Agius li miet fis-27 ta’ Frar 1998. Ir-rikorrenti Catherine Caruana u Louis Agius huma ulied Lazzaro Agius; Eugen Dixon xebba Desira u Leslie Desira huma ulied Carmela mart Joseph Desira li mietet qabel missierha. David Jones hu iben Helen mart David Jones, bint Lazzaro Agius li mietet qablu; Sara u Anthony ahwa Dimech huma t-tfal ta’ Monica mart Joseph Dimech li mietet qabel missierha. Il-garage hu proprjetà tar-rikorrenti kollha imma mhux f’ismha indaqs.

“Il-kontestazzzjoni bejn il-partijiet hija dwar il-‘bzonn’. Ir-rikorrenti jissottomettu li Elaine Caruana bint ir-rikorrenti Catherine Caruana u Joseph Caruana ghandha karozza Fiat Uno numru CAO-379 li zzomm barra ghax ma ghandhiex fejn tqeghda u hekk tehtieg garage. Missierha u ommha ghandhom garage iehor taghhom fejn izommu l-karozzi taghhom.

“Minn naha l-ohra l-intimati jghidu li dak li r-rikorrenti jsejhu ‘bzonn’ mhux il-‘bzonn’ li ssemmi l-ligi kif imfissra mill-gurisprudenza ghax ir-rikorrenti iridu l-fond ghan-negozju/uzu kummercjali.

“In kontro-ezami ir-rikorrenti nomine Joseph Caruana jghid li kien hu li kiteb l-ittra a fol 25 (Dok GG1) lill-intimat bid-data tad-9 ta’ Frar 2000 fejn l-eredi ta’ Lazzaro Agius qalu li:
‘kif digà infurmak bil-fomm Wigi Agius (wiehed mir-rikorrenti) qabel Ottubru 1999, u kif inti stess qbilt u

accettajt quddiem is-Sur Tarcisio Zarb u quddiemna Catherine u Joseph Caruana xi xhur ilu, biex nergghu ninterpellawk biex ma' l-iskadenza tal-kera tal-garage 'Louis' li jinsab fi Triq il-Karmnu, B'Kara, liema kera terga' tiskadi fil-31 ta' Mejju 2000, inti mitlub tivvaka dan l-istess garage u tirrestitwixxi l-pussess ta' l-istess garage lilna billi tikkonsenja c-cwievet jew li Wigi Agius jew lil Joseph Caruana …'

"Jghid li l-intimat 'kemm il-darba resaq ghand hu l-mara u talabulu (i.e. resaq fuq ir-rikorrent Wigi Agius u talbu l-garage). Kien sar qbil fuq il-prezz imma l-intimat ma kellux flus - 'ma sellfuhx, ma kellux flus' (fol 18).

"L-avulat tar-rikorrenti bghat ittra lill-intimati fis-6 ta' Marzu 2000 (fol 26):
'(is-sidien) minn issa jzommukom responsabbli ghad-danni kollha gà kagonati u dawk l-ohra li tal-volta jistghu jsofru talli inthom serjament fixkiltuhom fil-prosegwiment tal-bejgh ta' l-istess fond u dan wara li inthom stess accettajtu li tivvakaw u tohorgu minnu, kif ukoll mortu lura mill-ftehim u l-promessi li ghamiltulhom.'

"Fit-23 ta' Marzu 2000 l-avukat ta' l-intimati kiteb lir-rikorrenti (fol 27) fejn inter alia qal li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti kienu 'ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt';

issokta

'Inthom tafu ben tajjeb kemm insistejtu mal-klijenti taghna sabiex huma jakkwistaw il-fond. Di più, inthom tistghu liberament tbieghu l-imsemmi fond, ovvjament il-klijenti taghna jkunu obbligati li jhallsu l-kera puntwali kif dejjem ghamlu lis-sidien eventwali tal-fond.'

"Ir-rikors gie prezentat fis-7 ta' April 2000.

"Mid-dokument a fol 28 (Dok JJ4) jidher li wara l-mewt ta' Lazzarus Agius kien hemm xi nuqqas ta' ftehim bejn il-werrieta tieghu ghax ir-rikorrent David Jones bghat ittra lill-intimat li mehmuz maghha kellha dikjarazzjoni ghall-fini ta' l-Att XVII tal-1993 fejn talab wiehed minn erbgha (1/4) tal-kera tal-fond. L-ittra ntbaghtet fil-11 ta' Dicembru 1998 (isfel nett a fol 28).

“Dan tikkonfermah l-intimata (fol 41). Tghid ukoll (fol 42) ‘Jiena kont involuta ghaliex meta gie Wigi jigifieri hmistax-il gurnata qabel ma ghalqet il-kera ta’ Dicembru 1999, qalilna, jigifieri hmistax-il gurnata qabel ma ghalqet il-kera, qalilna li jrid, qalilna li jridu jbieghhuha [*sic*] l-werrieta, jigifieri l-garage.’

In-negozju kompla ma’ l-intimat imma ftehim ma ntlehaqx ghax Wigi Agius ‘riedhom (il-flus) cash.’

“Minn dan jirrizulta li l-intimati riedu jixtru l-garage wara l-mewt ta’ Lazzarus Agius. Ftehim ma ntlehaqx ghax ir-rikorrenti riedu l-flus f’daqqa. Wara r-rikorrenti ftehmu bejniethom li tiehdu Elaine Caruana. David Jones li ghal bidu ma ‘qabilx’ ma’ l-ohrajn issa hu rikorrent maghhom. Li l-werrieta fil-bidu ma kienux maghquda ghal kollox bejniethom jirrizulta mix-xhieda ta’ l-intimat (fol 45) - ‘xi eredi minnhom riedu jaraw il-garage.’

“Mir-ritratti jista’ jirrizulta li xi darba waqt il-proceduri Elaine Caruana ‘uzat’ wiehed mill-garages ta’ missierha. Kif uzatu lanqas jirrizulta. Dan ma jnaqqas xejn mill=-bzonn tar-rikorrenti.

“L-intimati ghamlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Bord kif presedut u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Mizzi Estates Ltd vs Alfrida Schembri’ (23/2/01). Imma f’dak il-kaz, fejn it-talba tas-socjetà rikorrenti giet michuda, irrizulta li s-socjetà riedet tiehu lura garage biex tbieghu flimkien mad-dar ta’ biswietu ghaliex minghajr garage ma kienx ser ikun facli l-bejgh billi fl-inhawi ma hemmx wisgha ghall-parkeggar. Hawnhekk il-garage hu mehtieg biex membru tal-familja tar-rikorrenti ikollha garage fejn tqieghed il-karozza li bhalissa qed thalli barra t-triq. Fil-kaz imsemmi mill-intimati t-talba kienet tmur kontra l-gurisprudenza fuq imsemmija intalab zgumbrament ghall-spekulazzjoni ta’ proprjetà.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-intimati illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talbu illi dina l-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza appellata u illi takkolji t-

talbiet ta’ l-appellanti (*sic*), bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati;

Rat ir-risposta tar-rikorrenti illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi l-appell interpost ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellanti;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju principali ta’ l-intimati kontra s-sentenza appellata jikkonsisti fis-sottomissjoni illi l-Bord wasal ghall-konkluzjoni zbaljata illi r-rikorrenti ppruvaw illi ghandhom bzonn skond il-ligi illi jirriprendu l-pussess tal-fond *de quo*;

Ikkunsidrat:

Illi dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi prodotti, taqbel mas-sottomissjoni appena imsemmija ta’ l-intimati appellanti;

Fis-sentenza appellata hemm esposizzjoni mpekkabbli dwar x’jikkostitwixxi l-‘bzonn’ kontemplat mill-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. F’dan ir-rigward huwa utili illi jergghu jigu citati s-segwenti brani mis-sentenza appellata:
“1. ‘L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ir-ripreza ta’ pussess ta’ fond hu x’inhu ghall-okkupazzjoni tieghu taht dik id-disposizzjoni tal-ligi, huwa illi hu *requires* li jaghmel hekk. … Huwa car li l-kelma *requires* tindika bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta’ dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss illi hu qieghed jagixxi in buona fede imma anki li hu ghandu bzonn li jirriprendi l-pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pprovata necessità assoluta izda ugwalment hu cert li jehtieg li jigi pruvat grad ragonevoli ta’ bzonn.’ (Vol XLVI - 1 - 254) (sottolinear tal-Qorti)

u
"2. '… il-kontroll li huwa msejjah li jaghmel il-Bord qabel ma jikkoncedi lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond, huwa li dan verament irid il-fond ghall-uzu tieghu jew tal-membri tal-familja tieghu, u ghall-ebda skop iehor. …'

Fil-fehma ta' dina l-Qorti huwa fl-applikazzjoni ta' dawn il-principji - enuncjati tant tajjeb - ghall-fatti rizultanti mill-provi prodotti fil-kawza illi tippekka s-sentenza appellata. Infatti, minn dawn il-provi jemergu zewg fatturi illi jikkonvincu lil dina l-Qorti illi r-rikorrenti m'humiex *in bona fede* meta jghidu illi ghandhom bzonn jirriprendu l-pussess tal-fond *de quo* sabiex iddahhal il-karozza taghha fih Elaine Caruana, bint ir-rikorrenti Joseph u Catherine, konjugi Caruana. Dawn il-fatturi huma:
(i) il-prova maghmula mill-intimati permezz tar-ritratti esibiti minnhom - prova illi ma giet b'ebda mod kontradetta jew newtralizzata mir-rikorrenti - illi fil-mori tal-kawza odjerna il-karozza ta' Elaine Caruana idahhlet f'aktar minn okkazjoni wahda f' zewg *garages* proprjetà ta' l-imsemmija konjugi Caruana. Fis-sentenza appellata jinghad illi: "Mir-ritratti jista' jirrizulta li xi darba waqt il-proceduri Elaine Caruana 'uzat' wiehed mill-garages ta' missierha." (sottolinear tal-Qorti). Jinghad ukoll: "Dan ma jnaqqas xejn mill-bzonn tar-rikorrenti." Dina l-Qorti ma taqbel xejn ma' dak illi ghadu kemm gie citat kemm ghaliex jirrizulta - u mhux "jista' jirrizulta - illi l-karozza in kwistjoni iddahhlet f'*garage* f'almenu zewg okkazjonijiet, kemm ghaliex jirrizulta illi din il-karozza iddahlet f'izjed minn *garage* wiehed, u kemm - u dan huwa l-izjed importanti - ghaliex, ghalkemm dawn il-fatti wahedhom ma jwasslux ghall-konkluzjoni definittiva dwar in-nuqqas ta' 'bzonn' tar-rikorrenti illi jirriprendu l-pussess tal-fond *de quo*, certament jitfghu dubju dwar l-ezistenza ta' dan il-'bzonn'. Meta dan id-dubju jigi abbinat mat-tieni fattur, illi sejjer issa jissemma, temergi l-konkluzjoni definittiva illi r-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw illi huma *in bona fede* meta jghidu illi ghandhom bzonn illi jirriprendu l-pussess tal-*garage* in kwistjoni;
(ii) Fil-fehma ta' dina l-Qorti, mill-provi prodotti jirrizulta illi l-vera raguni ghaliex ir-rikorrenti jridu jirriprendu pussess tal-fond *de quo* hija ghaliex iridu jbighuh, u mhux ghaliex

ghandhom bzonnu sabiex iddahhal il-karozza taghha fih l-imsemmija Elaine Caruana. Fil-fatt hemm qbil bejn il-kontendenti illi r-rikorrenti riedu u ppruvaw ibieghu l-fond in kwistjoni, anke lill-intimati. Kien meta ma rnexxilhomx jaghmlu dan illi r-rikorrenti ntavolaw ir-rikors odjern quddiem il-Bord. F'dan ir-rigward ghandha importanza kbira u sinjifikattiva l-ittra datata sitta (6) ta' Marzu, 2000 - xahar u gurnata qabel gie ntavolat l-imsemmi rikors - mibghuta lill-intimati mill-konsulent legali tar-rikorrenti ghan-nom taghhom (fol 26). F'din l-ittra, fost affarijiet ohra, jinghad hekk:
"… minn issa [il-mittenti, *ossia* ir-rikorrenti] jzommukom responsabbli ghad-danni kollha gà kagonati u dawk l-ohra li talvolta jistghu isofru talli intom fixkiltuhom fil-prosegwiment tal-bejgh tal-istess fond …" (sottolinear tal-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi, la darba l-aggravju in ezami ta' l-intimati appellanti huwa fondat, mhux mehtieg illi jigu trattati l-aggravji l-ohra ta' l-appellanti;

Ghal dawn il-motivi, tilqa' l-appell ta' l-intimati billi tirrevoka s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-7 ta' Novembru, 2001 u billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti Catherine Caruana et avanzati bir-rikors intavolat minnhom quddiem l-istess Bord fis-7 ta' April, 2000;

Tordna illi l-ispejjes kollha, kemm ta' din l-istanza u kemm tal-proceduri quddiem il-Bord li Jirrregola l-Kera, jigu sopportati mill-appellati Catherine Caruana et.

--------------------------------TMIEM--------------------------------