MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 84/1997/1

Joseph Bezzina u b'digriet tal-11 ta' Settembru 2000, stante l-mewt ta' Joseph Bezzina fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Michael, Paul, Nicholas u Joyce mart Charles Parnis, ahwa Bezzina u b'digriet tal-24 ta' April, 2003 Dr. Martin Fenech u P.L. Hilda Ellul Mercer gew nominati bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lil, u jharsu l-interessi ta' Paul, Nicholas u Joyce mart Charles Parnis ilkoll ahwa Bezzina

vs

Filippa Seguna

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Ottubru 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponent qal li:

Illi l-esponent jikri lill-intimata bhala aventi ta' zewgha Carmelo, l-fond garaxx li qed jintuza bhala stalla li jinsab il-Marsa biswit il-korsa taz-zwiemel, bil-kera ta' tlett mitt lira Maltin, li jithallsu darba fis-sena, l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Gunju 1996;

Illi l-esponent jixtieq jirriprendi lura dan il-garaxx ghal uzu personali tieghu;

Ghaldaqstant l-esponent jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond u jordna l-izgumbrament minnu tal-intimata fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat.

Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittra datata 22 ta' April.

Ra r-risposta ta' l-intimata (fol 3)

1. Illi l-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li mhux minnu li r-rikorrenti ghandu bzonn ir-remissa ghal uzu personali;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost, il-kirja hija ta' remissa uzata bhala stalla u mhux ta' garage u ghalhekk il-kirja hija protetta bhala fond kummercjali;

3. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost l-esponenti ghandhom bzonn ir-remissa ghal uzu personali taghha biex izomm il-bhejjem li hija ghandha.

Ra r-risposta ulterjuri ta' l-intimat (fol 4):

Illi din ir-risposta ulterjuri hija b' addizzjoni u minghajr pregudizzju ghar-risposta taghha prezentata fil-25 ta' Gunju 1997 u qieghda ssir a tenur tal-artikolu 30 tal-Kap 69 li jghid li l-intimat "jista' jilqa' dak li jkun hemm fir-rikors

billi jwiegeb b' kitba mressqa fir-Registru tal-Bord, ikun meta jkun qabel il-jum maqtugh ghas-smigh tal-kawza".

Illi r-risposta ulterjuri hija s-segwenti:

4. Illi skond ftehim originali r-rikorrenti intrabat li jekk jigi biex ibiegh ir-remissa, l-ewwel irid ibieghha lil zewg l-intimata llum mejjet u ghalhekk l-intimata ssuccediet fid-drittijiet ta' zewgha;

5. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost, ir-rikors kellu jigi indirizzat ukoll kontra l-eredi tal-inkwilin originali Carmelo Seguna, u mhux biss kontra l-intimata.

Salve eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tal-25 ta’ Settembru 2001

Ikkunsidra,

1 a. Carmelo Seguna kien jikri minghand ir-rikorrent il-fond - 'Felicissima’ fi Triq is-Serkin Marsa (ara ktieb tar-ricevuti a fol 15). Dan hu l-istess fond li dwaru hu r-rikors.

b. Dan il-fond fih numru ta’ stalel u skond ir-ricevuta bid-data ta’ l-1 ta’ Lulju 1982 gie miftiehem

“Jiena Guzeppi Bezzina niddikjara li l-kera jibqa’ l-istess, u f’ kas nigi li inbieghha l-ewwel li nghid hu lill-istess Carmel Seguna (zewg l-intimata). Gie miftiehem ukoll li jiena Giuseppi Bezzina (ir-rikorrent) inkun intitolat li nzomm wahda mill-istatel.”

c. Wara din l-ircevuta hemm ohrajn:

1983 – 1984

1984 – 1985
1985 – 1986
1986 – 1987

d. Fir-ricevuta ta' wara (1987 – 1988) nkiteb

"Qieghed jigi espressament miftiehem skond ftehim originali illi Seguna ikun vjetat li jwilli jew jissulloka jew jassenza l-fond lill-terzi kif ukoll illi jippermetti lil Giuseppe Bezzina l-uzu ta' stalla mill-istess Giuseppe Bezzina."

e. Ir-ricevuta li jmiss (1988-1989) hi l-istess u ghamel xhud tas-salib (X) ta' Bezzina t-tabib Nicholas Bezzina. Jigu l-ircevuti ghas-snin 1989-1990 u 1990-1991, li jsemmu l-istess ftehim.

f. Fir-ricevuti ghas-snin 1991 – 1992 u 1992-1993, l-ahhar tnejn li jghidu li l-kera thallas u

"Ftehim (?) ukoll li l-istess Giuseppe Bezzina ghandu uzu minn stalla wahda mitlub mill-istess Giuseppi Bezzina"

\+ Giuseppi Bezzina

2. Meta gie nieqes Carmelo Seguna l-kirja ghaddiet fuq l-armla tieghu Filippa Seguna, skond il-ligi. Ir-rikors ried isir biss kontra l-armla u mhux ukoll kontra l-werrieta ta' Seguna. Ghalhekk qed tigi michuda l-eccezzjoni intavolata fil-para 5 tar-risposta ulterjuri.

3. Il-fatt li fl- 1 ta' Lulju 1982 gie miftiehem bejn Giuseppi Bezzina u Carmelo Seguna li jekk ta' l-ewwel ikun ser ibiegh jghid l-ewwel lit-tieni ma tbiddilx ir-rabta bejn il-partijiet ta' sid u kerrej, s-sies tar-rikors quddiem il-Bord . Lanqas jirrizulta li Bezzina xi darba ried ibiegh, anzi r-rikors juri li ma jridx ibiegh. M' hiex kompetenza tal-Bord li jidhol f' jeddijiet ta' l-intimata.

4. L-intimata fit-tieni paragrafu tat-twegiba taghha tghid li

"il-kirja hija ta' remissa uzata bhala stalla u mhux ta' garage u ghalhekk il-kirja hija protetta bhala fond kummercjali."

Ir-rikorrent fir-rikors jirreferi ghal

"fond garaxx li qed jintuza bhala stalla".

U

"jixtieq jirriprendi lura dan il-garaxx."

5. Il-kelma 'garaxx' (garage) li dahlet fil-Malti u f' ilsna ohra mill-Ingliz, tintuza fostna b' hafna tifsiriet: tinkiteb fuq ircevuti u kitbiet. Post fejn tinzamm karozza ghall-uzu personali, post fejn tinzamm vettura uzata ghax-xoghol, post fejn jitqieghed xi haga, post fejn tinhazen merkanzija, post fejn titwettaq arti jew sengha, post minn fejn jista' jinbiegh xi haga, post fejn jinzammu annimali hemm bhala delizzju/ jew ukoll ghall-bejgh etc…. Jekk fond hux kummercjali jew le jiddependi fuq il-ftehim bejn il-partijiet u/ jew ghal x' hiex jintuza. F' dan il-kaz hawn fond li jintuza ghal zwiemel tat-tigrija. Fuq dan il-partijiet jaqblu. Il-bqija hu uzu ta' kliem.

6. Il-Bord irid jiddeciedi jekk fond fejn jinzammu zwiemel, bhala delizzju, ghat-tigrijiet huwiex fond kummercjali jew le. Distinzjoni importanti ghax fil-kaz ta' fond kummercjali s-sid ma jistax jitolbu ghax ghandu bzonnu.

7. Il-gurisprudenza dejjem ghallmet li fond fejn tinzamm bhima jew bhejjem bhala delizzju m' ghandux jigi kunsidrat bhala fond kummercjali.

8. Fis-sentenza taghha tas-27 ta' Gunju 1958 in re 'Zerafa vs Pace' (Koll. Vol. XLII – 1 – 404) l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell iddecidiet li fond uzat bhala remissa ghall-pony u karrettun ma kienx fond kummercjali. (ara wkoll "Caruso vs Formosa Koll. Vol. XXXVIII – 1 – 256 u sa fejn applikabbli "Bonello vs Scicluna", 16/3/01 App. Mill-Bord). Bl-ebda mod ma jista' jinghad li l-fond qed

jintuza bhala ‘hanut’ kif imfisser fil-ligi. Ma qed issir l-ebda attivita’ kummercjali, jew attivita’ b’ xi mod marbuta mal-kummerc jew xi uzu ghal sengha jew arti. Ghalhekk il-Bord qed jichad l-eccezzjoni li tghid li l-fond hu wiehed mhares mill-ligi bhala fond kummercjali.

9. “L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ir-ripreza ta’ pussess ta’ fond, hu x’ inhu, ghall-okkuopazzjoni tieghu taht din 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 buona fede imma anke li hu ghandu bzonn li jirriprendi l-pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi ppruvata necessita’ assoluta izda ugwalment hu cert li jehtieg li jigi pruvat grad ragenevoli ta’ bzonn.” (ara ‘Cauchi vs Bartoli’ deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-2 ta’ Gunju 2000 ghall-gabra ta’ gurisprudenza)

10. Ir-rikorrent xehed li qabel kien juza parti mir-rimessa waqt li l-mejjet Seguna kien juza l-partijiet l-ohra. Inqala l-inkwiet bejniethom u r-rikorrent spicca barra. Mix-xhieda jirrizulta li r-rikorrent qed jitlob il-fond <u>kollu</u> lura mikri lill-intimat tlett mitt lira fis-sena u mhux <u>bicca jew parti</u> minnu. L-intimata wkoll tirreferi ghal fond kollu. (para 4 tar-risposta ulterjuri)

11. Dwar ‘il-bzonn’ r-rikorrent xehed (fol 10 u 11)

“Jiena ghadni proprjetarju ta’ ziemel u anki hatni ghandu ziemel iehor u ghandi bzonn din ir-remissa halli npoggi go fiha dawn iz-zewg zwiemel. Dawn iz-zewg zwiemel inzommhom wiehed l-Imqabba u l-iehor id-dar li qeghda l-Imqabba wkoll u rrid stalla fil-Marsa billi huwa hemmhekk illi nnizzlu dawn iz-zwiemel biex insuquhom. Jiena ghandi wkoll sieq wahda peress li sieqi l-ohra giet maqtugha u l-pulizija ma jhalluniex insuq iz-ziemel tieghi fit-toroq normali izda jkunu jriduni nsuqu biss fil-korsa. Jien ghalhekk nirrikjedi senza altru illi jkolli stalla l-Marsa fejn inkun nista nzomm iz-ziemel … …”.

12. Din ix-xhieda hi konfortata minn dik ta’ Charles Parnis, ir-ragel ta’ bintu (fol 11-12).

13. Il-fond in kwistjoni hu ta’ dik is-sura ta’ bini l-anqas mharsa mill-ligi. Ghalhekk “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 ghal 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, 13/4/94). Il-kwistjoni tal-hardship relattiv ma tqumx f’ kazijiet bhal dawn.

14, Il-Bord hu tal-fehma li r-rikorrent ipprova l-bzonn tieghu.

Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba u jawtorizza lir-rikorrent jerga jiehu f’ idejh il-fond/garaxx li qed jintuza bhala stalla li jinsab il-Marsa biswit il-korsa taz-zwiemel (Felicissimo fi Triq is-Serkin, Marsa’ ghall-fini ta’ l-izgumbrament jiprefiggi z-zmien ta’ tlett (3) xhur m’ illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimata hlief dawk konessi mar-rikors tal-21 ta’ Frar 2000 ghar-riappuntament tal-kawza li jithallsu mir-rikorrent; salvi jeddijiet ohra ta’ l-intimata.”

Minn din is-sentenza appellat l-intimata b’dawn l-aggravji:-

1. Il-Bord kien zbaljat meta mexa fuq l-assunt illi z-zamma ta’ zwiemel kienet biss ghad-delizzju. F’dan l-kuntest hi tissottometti illi r-rikorrenti ma kkontestax l-allegazzjoni taghha dwar l-hekk imsejha attivita` kummercjali ezercitata mill-fond.
2. Id-dikjarazzjonijiet tal-appellat u ta’ hatnu Charles Parnis riferibilment ghall-aspett tal-“bzonn” ghandhom jitqiesu inveritiera u qarrieqa. F’kull kaz, issostni, li kull bzonn li seta’ kellu l-appellat kien kawtelat bil-ftehim espress bejniethom. Fid-dibattitu orali quddiem din il-Qorti ziedet tissottometti illi avvenuta l-mewt tal-appellat fil-mori tal-appell dan il-bzonn iccessa.

L-appell interpost jirrizulta kemm fattwalment, kif ukoll guridikament insostenibbli.

Ibda biex l-appellanti tippretendi illi dak li ma ghamletx fl-ewwel istanza ghandha tithalla taghmlu in sede appell tant li anke ippretendiet li tressaq provi godda in evidenza tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tal-appellat u ta' hatnu kienu inveritiera. Meta tinsorgi sitwazzjoni bhal din il-Qorti jkollha sfortunatament tfakkar fl-osservazzjoni ta' din il-Qorti rakkolta mid-decizjoni fl-ismijiet "**Giuseppe Buttigieg -vs- Nicola Aquilina**", 11 ta' Settembru 1937 (**Vol XXIX pI p1592**):

"Hemm bzonn biex il-Qrati fi grad ta' appell ikollhom verament il-funzjoni li ghandhom ta' qrati ta' revizjoni, u biex ma jsirux qrati ta' prim'istanza, u biex dawn ta' l-ahhar ma jsirux qrati li quddiemhom il-kawzi jsiru taparsi bir-rizerva li l-kawza ssir ahjar quddiem l-appell, illi t-trattazzjoni tal-kawza quddiem il-Qorti ta' Isfel tkun, safejn kien legalment possibbli, ezawrjenti u kompluta mill-provi kollha li kienu mehtiega, biex meta l-Qorti ta' Isfel tiddeciedi jkollha verament quddiemha dak kollu li l-partijiet setghu jgibu 'l quddiem ghas-soluzzjoni tal-kaz. Hemm bzonn li t-trattazzjoni tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti jkollha dik il-kwalita` li fid-dottrina Ingliza tissejjah "finality". Mhux bizzejjed li jigi allegat illi jekk jigu mizjuda dawk ic-cirkostanzi mix-xhieda li diga` xehdu, l-fattijiet ikunu ppruvati ahjar, ladarba dawk ic-cirkostanzi setghu u jmisshom gew rilevati fl-ewwel istanza".

Premess dan li fuq intqal, il-Qorti lanqas ma taccetta bhala proposizzjoni guridika korretta illi gjaladarba s-sid rikorrenti ma kkuntrastax l-allegazzjoni taghha kontenuta f'wahda mill-eccezzjonijiet dwar il-konduzzjoni ta' attivita` kummercjali mill-fond, ergo ma kelliex ghalfejn tressaq provi in sostenn ta' din l-istess allegazzjoni jew li telabora dwarha jew li tforni spjegazzjoni accettabbli.

Il-logika guridika tiddetta illi fejn il-parti mharrka tikkontraponga difiza bazata fuq fatt divers minn dik formanti l-bazi tad-domanda tal-attur jew f'dan il-kaz, tar-rikorrenti, il-parti hekk citata kellha l-obbligu li minn naha

taghha tforni f'sens sostanzjali u a dimostrazzjoni ta' dak stabbilit fl-Artikolu 562 tal-Kap 12 provi li jsostnu l-assunt taghha. Fil-kaz partikolari l-appellanti, li fuqha kien il-piz probatorju, kellha tiddisimpenja ruhha li tiddemostra adegwatament il-legittimita` u l-fondatezza tal-meritu tal-eccezzjoni illi l-fond inkera ad uzu kummercjali u li fir-remissa jigi attivat dan l-uzu. L-appellanti dan naqset li taghmlu ghall-formazzjoni u konvinciment tal-gudikant u ghalhekk "imputet sibi", bil-konsegwenzi relattivi minhabba insufficjenza ta' provi.

Issa l-provi processwali juru illi l-fond ma kienx principalment mikri ghal xi uzu kummercjali izda, kif mistqarr mill-istess appellanti, biex fih zewgha premort izomm zwiemel biex "jehodhom ghat-tigrija" (fol 18). Dan kif ammess ukoll minn binha Mario Seguna (fol 20).

Kif drabi ohra osservat biex wiehed jara jekk fond huwiex hanut jew le trid tigi ezaminata d-destinazzjoni principali u preponderanti li ghaliha l-fond ikun mikri ("**Busuttil –vs- Azzopardi**", Appell Civili, 19 ta' Frar 1968).

Wara affermazzjoni ta' dan l-istess principju s-sentenza fl-ismijiet "**Francesco Desira –vs- Angelo Seychell**", App. Civ, 3 ta' Novembru 1969, issoktat tghid:- "Fil-kaz prezenti r-remissa giet mikrija biex fiha jitpogga z-ziemel. Il-fatt li ziemel juzah anke biex jahdem ir-raba ma jbiddelx fic-cirkostanzi l-posizzjoni. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-fond jaqa' taht id-definizzjoni legali ta' hanut u igawdi mill-protezzjoni tal-ligi".

Hekk ukoll gie ritenut illi meta f'remissa ma jigi ezercitat l-ebda bejgh jew negozju, u ma tigix ezercitata ebda sengha jew arti, ma jirrendix dik ir-remissa bhala hanut fis-sens tal-ligi tal-kera (**Vol XXXIV pI p89**; "**Emmanuele Chetcuti nomine -vs- Emmanuele Zammit**", Appell, 11 ta' Mejju 1988).

F'dawn ic-cirkostanzi, u applikati l-principji u l-osservazzjonijiet suddetti, din il-Qorti ma tistghax tirritjeni illi l-fond 'de quo' gie mikri mill-bidu principalment bhala xi mahzen kummercjali. Ladarba l-fond ma huwiex hanut

fis-sens tal-ligi, u l-appellat talab ir-ripreza tieghu, it-talba tieghu ma tistax tigi michuda, prevja l-prova minnu tal-bzonn tieghu. Prova din li saret u li jidher li ssodisfat lill-Bord, evalwat minnu d-deposizzjonijiet tar-rikorrenti (fol 10) u ta' hatnu Charles Parnis (fol 11).

Hu pacifikament akkolt f'gurisprudenza konkordi illi biex wiehed jirriprendi l-pussess ta' garage jew ta' remissa ad uzu privat jehtieg li jipprova l-element tal-bzonn ("**Salvu Scicluna –vs- Rosario Maria Savona**", Appell Civili, 29 ta' Mejju 1995). "Bzonn li ghandu iva bhala fatt jirrizulta, li ma jkunx ivvintat jew kapriccuz imma li ma hux mehtieg li jkun relatat ma' xi kriterju partikolari. Infatti ma japplikawx ghal kiri ta' garaxx ghall-uzu domestiku konsiderazzjonijiet ta' hardship u l-paragun bejn it-tbatija tas-sid jekk ma jirriprendix il-pussess tal-fond u dak tal-inkwilin jekk jigi minnu zgumbrat ma jregix f'dawn il-kazijiet" – ("**Joseph Borg –vs- Josephine Breckon pro et noe**", Appell, 24 ta' Jannar 1997).

Fil-fehma tal-Qorti jidher li l-Bord identifika sewwa l-bzonn tas-sid li jiehu lura pussess tal-fond. Jirrizulta fil-mument ta' meta xehed sal-pronunzjament tas-sentenza tal-Bord illi hu ma kellux stalla ad uzu tieghu fil-Marsa ghaz-zamma taz-zwiemel tieghu u ta' hatnu.

F'dan l-kuntest l-appellanti ivventilat il-punt illi skond il-ftehim espress bejn il-partijiet is-sid kellu d-dritt izomm iz-ziemel tieghu f'wahda mill-istalel. Dan huwa veru pero` imbaghad naqset milli issemmi l-fatt tat-tilwim u inkwiet sort bejn il-partijiet meta r-rikorrenti kien juza hu wkoll parti mir-remissa. Ara f'dan ir-rigward ix-xhieda tar-rikorrenti. F'sitwazzjoni konsimili ghandu jitqies ragjonevoli illi r-rikorrenti li gja qabel gie sfurzat jivvaka mill-istalla, ma jezercitax id-dritt lilu konsentit u dan 'pro bono pacis'.

Il-Qorti imbaghad lanqas ma taccetta illi gjaladarba r-rikorrenti miet, allura issa "mors omnia solvit", u l-appellanti ghandha allura tithalla fil-godiment tal-fond ghax issa gie mankanti l-bzonn. Dak il-bzonn hekk determinat bhala gustifikat mill-Bord ma jigix nullifikat jew rez inattwabbli in vista tal-mewt tar-rikorrenti. Apparti li d-

dritt ta' ripreza ottenut bis-sentenza intiret mill-eredi tieghu, fil-kaz de quo gie ukoll pruvat illi dan l-istess bzonn kien necessitat fil-kaz ta' membru tal-familja tieghu, ossija ta' Charles Parnis, ir-ragel ta' bintu.

Fid-decizjoni fl-ismijiet "**Raymond Cassar Torreggiani noe –vs- Daniela Agius**", Appell, 28 ta' Gunju 1984, gie osservat illi f'kaz ta' garage jew remissa ghandha tapplika biss l-ewwel parti ta' l-Artikolu 9 (b) tal-Kap 69, cjoe` dik il-parti li tghid: "Jekk sid il-kera ikun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih inifsu jew ghall-axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew bi zwieg, jew ghal huh jew ghall-ohtu … …".

Fl-istess sens kienet id-decizjoni fl-ismijiet "**Avukat Dr. Maurice Agius Vadala` -vs- Kaptan Harold Parnis England**", Appell, 29 ta' Novembru 1948 (**Vol XXXIII pI p365**).

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-appellanti. Ghall-fini tal-izgumbrament it-terminu ta' tliet (3) xhur prefiss mill-Bord jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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