MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2004

Appell Civili Numru. 72/2001/1

Paul u Doris konjugi Deguara

vs

Victor u Josephine konjugi Magro

Il-Qorti,

Fit-28 ta’ April 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-intimati jikru fond ossia garaxx minghajr numru ufficjali, liema garaxx jinsab fil-Bajja tas-Salina, limiti ta’ San Pawl il-Bahar minghand ir-rikorrenti versu l-kera ta’ tmenin lira Maltin (Lm80) fis-sena, liema kera tithallas kull

sitt xhur bil-quddiem, fix-xhur ta' April u ta' Ottubru. Ilii l-iskadenza li jmiss tghalaq ghalhekk fix-xahar ta' Ottubru 2001.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn l-imsemmi fond ghal uzu personali taghhom u tad-dixxendenti taghhom. Illi l-intimati gew debitament interpellati sabiex jaghmlu dan, izda baqghu 'nadempjenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jghogbu jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-garaxx minghajr numru ufficjali fil-Bajja tas-Salina limiti ta' San Pawl il-Bahar u dana stante li l-esponenti ghandhom bzonn il-fond imsemmi ghall-uzu personali taghhom u tad-dixxendenti taghhom, u dan fi zmien qasir u perentorju li jghogbu jistabilixxi dan il-Bord.

Ra r-risposta

Illi primarjament ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu fuq il-fond in kwistjoni stante li huwa ma hux is-sid u ghaldaqstant l-azzjoni hija sprovista mill-interess guridiku ta' l-istess rikorrenti.

Sekondarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, u in linea ma l-ewwel eccezzjoni, dan il-Bord mhux kompetenti peress illi hija kompetenza peress illi hija kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost mhux veru illi l-intimti ghandhom f'idejhom garage jew li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond mertu ta' dan ir-rikors ghall-uzu taghhom u tal-membri tal-familja taghhom stante illi l-intimati dejjem uzaw dan il-fond bhala mahzen sabiex fih izommu ghodda u hwejjeg tas-sajd li huma juzaw u in oltre hadd mir-rikorrenti jew mil-membri tal-familja taghhom ma jghix mix-xoghol tal-bahar.

Illi l-esponenti dejjem uzaw il-fond in kwistjoni bhala mahzen, kif ghadhom juzawh sal-lum u huma ma ghandhom ebda post iehor fejn jistghu jahznu l-istess ingenji, xbieki u hwejjeg ohra relatati mas-sajd fuq il-bahar

wzati minnhom u ghalhekk apparti l-fatt li dan huwa fond importanti ghalihom minhabba l-uzu li jghamlu minnu ghandu jigi meqjus bhala estensjoni tar-residenza taghhom.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra,

1. L-ewwel haga li trid tigi deciza hija l-ghan ta' din il-kirja. Ir-rikorrenti jghidu li hu 'garaxx' waqt li l-intimati jghidu li huwa mahzen fejn huma jzommu ghodda u hwejjeg tas-sajd. Barra dan jghidu, wkoll fir-risposta li l-fond huwa 'estensjoni' tar-residenza taghhom.

2. Il-kelma 'garage' dahlet fl-ilsien Malti kif dahlet f'ilsna ohra. Billi l-Malti l-'g' jibdilha f''x', il-kelma saret 'garaxx', kif gara lil hafna ismijiet mijiet ta' snin ilu. Fil-kelma ta' kuljum tfisser hafna affarijiet.

3. Ir-rikorrent jghid li l-fond 'suppost' inkera bhala 'boat house' (fol 11). L-intimat jghid li kera l-post xi tmintax-il sena ilu biex fih ipoggi dghajsa li kien ser jixtri (fol 17). Illum fil-post ghandu dghajsa li xtara elfejn lira (fol 18 u fol 37). Wara izied li mhabba mard juza l-fond biex jistrieh ukoll billi 'jilghab' bid-dghajsa (fol 39). Meta jkun hemm jigu jarawh membri tal-familja.

4. Mix-xhieda jirrizulta li l-post inkera biex fih tinzamm dghajsa. L-intimat ghandu 'passatemp' bid-dghajsa. Din ma tintuzax biex l-intimat jaqla x'jiekol. Billi l-intimat jghaddi xi ftit tal-hin fil-post u jiehu kafe' ma jfissirx li l-fond huwa wiehed ta' villeggjatura. Fil-fond ghall-kuntrarju li jinghad fir-risposta ma jinzamm xjen aktar. Ma jistax jinghad li l-post hu mahzen li jintuza in konnessjoni ma xi negozzju jew sengha kif donnu jinghad fir-risposta. Kif il-

kelma ‘garaxx’ sewwa sew tfisser post fejn tinzamm karozza privata, boat house tfisser post fejn tinzamm dghajsa.

5. L-art 2 tal-Kap 69 jghid illi

“fond tfisser bini”.

L-art 8 (1) tal-Kap 69 jiddisponi illi:

“Meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa ghandu jitlob permess lill-Bord ghal daqshekk”.

Il-bini kif imfisser fl-art 2 tal-Kap 69 jinqasam mill-istess ligi f’erba’ kwalitajiet (a) djar fejn bniedem jghamar, (b) hwienet, (c) kazini u (d) kull kwalita’ ohra, in generali. Il-harsien moghti mill-ligi lill-ahhar sura ta’ bini huwa lanqas wiehed mill-erbgha u hu harsien gineriku. Hawn il-ligi tghid biss:

“Jekk is-sid ikun irid il-fond”

(ara ‘Aquilina et vs Sammut et App. Civ. 13/4/94).

Il-kontroll li huwa msejjah li jaghmel il-Bord qabel ma jikkoncedi lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond, lura li dan verament irid il-fond ghall-uzu tieghu jew tal-membri tal-familja tieghu u ghal ebda ghan iehor.

6. Il-gurisprudenza tghallem illi biex tirnexxi l-azzjoni tieghu s-sid mhux biss irid jagixxi in buona fede imma ukoll jipprova li ghandu certu grad ragonevoli ta’ bzonn u mhux biss semplici xewqa jew preferenza , b’dan pero’, li m’hemmx ghalfejn jipprova necessita’ assoluta (ghall-gabra ta’ gurisprudenza in materja ara sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera in re ‘Mercieca et vs Saliba’, 17/2/03).

Il-piz tal-prova ikun xi jkun il-fond, hu fuq is-sid (App. Mill-Bord ‘Muscat vs Dingli’, 24/2/97; ‘Cauchi vs Bartoli’, 2/6/00). Il-bzonn tas-sid irid ikun “wiehed reali u pprovat”

(App. Mill-Bord, ‘Zammit vs Sant’, 15/3/02). Tapplika l-massima li l-proiva “incumbit li qui dicit non li qui neget (‘Callus noe vs Galea’, App. Mill-Bord 10/1/00).

7. F’dan il-kaz ir-rikorrenti qeghdin jitolbu li jiehdu lura l-fond biex binhom li hu dilettant tas-sajd u ghandu dghajsa, li ghaliha qed jikri fond jew jizgombra barra, ikollu fejn ipoggiha. Hekk ikun qrib il-bahar ghax qieghed b’kera l-Mosta b’mija u ghoxrin lira Maltija fis-sena. L-ahhar imsemmi fond krieh minghand certu Mifsud (fol 25-29).

8. Il-Bord hu tal-fehma li r-rikorrenti ippruvaw il-bzonn taghhom. F’dawn il-kazi ma tidholx il-kwistjoni tal-hardship. Dannu dan accenn ghal dan fir-risposta.

9. Fis-sentenza ‘Pace et vs Damato et’ deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta’ Mejju 1999 “il-bzonn” kien il-bejgh tal-fond lil terzi. Dan il-kaz huwa differenti u ghalhekk issemmiet f’din is-sentenza d-decizjoni ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re “Aquilina et vs Sammut et”.

10. Billi saret referenza ghall-villeggjatura l-Bord ghall-kompletezza jissenjala li l-intimati qatt ma ilmentaw li m’humiex akkomodati sewwa fil-post fejn joqghodu u li b’xi mod dan il-fond huwa estensjoni tar-residenza taghhom. Jirrizulta biss li l-intimat hu xi ftit mhux f’sahhtu u qed jaghmel il-kura u drabi jmur jghaddi z-zmien biex jistrieh. (Zammit vs Cardona et App. Civ. 12/6/95).

Billi r-rikorrenti ppruvaw li ghandhom bzonn il-fond biex jintuza minn binhom, il-Bord jilqa’ t-talba taghhom u jawtorizzahom jergghu jiehdu f’idejhom il-fond/garaxx minghajr numru ufficjali li jinsab fil-Bajja tas-Salina, limiti ta’ ‘San Paul’; ghall-ghan ta’ tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum; bit-tama li r-relazzjonijiet bejn il-partijiet jitjiebu ; l-ispejjez jibqghu bla taxxa.”

Fl-aggravju taghhom kontra din is-sentenza l-intimati ssollevaw il-punt illi l-Bord ma stabbiliex jekk ir-rikorrenti kellhomx titolu validu fil-ligi fuq il-fond in ezami. Titolu li

kien jaghtihom id-dritt li jghaddu l-fond in lokazzjoni lill-appellanti;

Salv dak li ser jigi kummentat aktar l-isfel riferibilment ghas-sustanza ta' l-aggravju sottomess, in linea ta' principju hu ndubitat illi l-Bord li Jirregola l-Kera hu kompetenti li jiddeciedi kwestjonijiet ta' dritt li jinqalghu fil-kawzi ta' kompetenza tieghu. Hekk b' illustrazzjoni ta' dan il-principju jinsab stabbilit fis-sentenza a **Vol. XXXVI P I p 168** - u fejn, incidentalment, kienet qamet quddiem il-Bord il-kwestjoni dwar l-ezistenza o meno tad-dritt ta' l-inkwilinat - illi "ma jidherx li jista' jkun hemm dubbju li l-Bord huwa kompetenti biex jiddeciedi jekk hemmx lokazzjoni jew le, ghax kieku ma kienx, kwalunkwe kerrej, sija biex itawwal sija ghal ragunijiet ohra, kien jista' permezz ta' din l-eccezzjoni jissospendi, almenu temporanjament, il-funzjonijiet li lill-Bord huma moghtija mill-istess ligi li tikkrejah.";

Issokta jigi precizat f' kawza fejn giet trattata l-kwestjoni tas-soprassessjoni illi din il-fakolta wkoll konsentita lill-Bord ma ghandhiex tigi sfurzata jew ezagerata, "ghaliex altrimenti jkun bizzejjed li kontendent quddiem il-Bord, interessat fid-dilazzjoni tal-proceduri, jissolleva punt ta' dritt, jitlob is-soprassessjoni, u jarena l-kawza quddiem il-Bord. Dana l-perikolu jista' javvera ruhu kwazi fil-kawzi kollha quddiem dak it-tribunal specjali, u b' dan il-mod jigi newtralizzat ghal kollox l-iskop tal-ligi specjali f' din il-materja u tal-krejazzjoni ta' organu gudizzjarju appozitu bhal ma huwa l-Bord" (**Kollez. Vol. XXXIX P I p 191**);

Fl-isfond ta' dawn il-precedenti ma jidherx li jista' qatt ikun kontestat illi l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati appellanti, u issa ripetuta fl-aggravju odjern, kienet taqa' fl-isfera ta' gudizzju tal-Bord adit. Dan s' intendi kien ikun hekk il-kaz anke hawnhekk kieku ma kienx ghall-fatt indisputat illi l-istess intimati li ssollevaw, b' difiza, dik l-istess eccezzjoni ma rtirawhiex, flimkien mat-tieni eccezzjoni ta' l-inkompetenza. Dan kif espressament mahsub bil-verbal tas-7 ta' Frar 2002 (fol. 12);

Kif saput il-Qorti trid toqghod fit-termini tal-kontestazzjoni u ma tistax allura tokkupa ruhha minn difiza, li ghalkemm imqajma fil-prim' istanza quddiem il-Bord, giet mill-istess appellanti rinunzjata. Rinunzja din karatterizata minn espressjoni cara u univoka u ma tistax hlief tissupponi fir-rinunzjanti li ghamilha abdikazzjoni tad-dritt ta' difiza taghhom f' dan il-kuntest. Ara **Kollez. Vol. XXI P II p 486** u **Vol. XXVIII P III p 1154**;

Una volta ghalhekk li dik l-eccezzjoni giet irtirata l-aggravju jaqa' bhal mazz karti in kwantu jinsab nieqes minn pedament procedurali ghas-sostenn tieghu. Dan mhux biss u b'rizultat tad-digriet gja profferit minn din il-Qorti fit-23 ta' Gunju 2004 izda wkoll minn dak dezunt mid-dispost ta' l-Artikolu 728 (1) tal-Kapitolu 12. Ifisser li dik l-istess eccezzjoni ma setghetx tigi riproposta f' xi stadju ulterjuri quddiem il-Bord u wisq anqas quddiem din il-Qorti ta' revizjoni fil-forma ta' aggravju;

Dan premess, anke jekk fir-rigward tal-meritu ma gie mqanqal l-ebda lment, l-istess din il-Qorti ma ssibx raguni biex titbieghed mir-ragunament u l-konkluzjoni tal-Bord fl-apprezzament tieghu tal-provi. Ghalkemm si tratta ta' "boathouse", fond hekk lokat jaqa' certament fil-parametri tad-definizzjoni tal-kelma "premises" fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 imma l-istess, bhal garage ad uzu domestiku, ma jgawdix imbaghad dik il-protezzjoni specjali li jgawdi "hanut" fit-termini ta' l-istess Kapitolu 69. Igawdi biss dak il-minimu ta' harsien sakemm il-lokatur ma jipprovax sodisfacentement li jehtieg il-fond ghal bzonnijiet tieghu jew ta' xi membru tal-familja tieghu. Bzonn dan li fil-kaz in ispecje gie stabbilit. Ara deposizzjoni ta' Joseph Deguara, iben ir-rikorrenti (fol. 15).

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell interpost u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez jibqghu a karigu ta' l-appellanti. Ghall-fini ta' l-izgumbrament it-terminu ta' tliet (3) xhur stabbilit mill-Bord jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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