MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 68/1999/1

Mary u Anthony konjugi Galea

vs

George u Doris konjugi Falzon

Il-Qorti,

Fit-23 ta’ Ottubru, 2003, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond ossia garage bla numru u bla isem, f’Saint Edward Street, Qormi, sottopost ghal “Saint Mary House”, beni ta’ terzi, liema fond jinsab

mikri lill-intimat George Falzon, u dana versu l-kera ta’ mija u sittin liri Maltin fis-sena (Lm160), pagabbli kull sena bil-quddiem fit-12 ta’ Novembru;

Illi l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja billi l-fond qed jintuza xort’ohra milli ghall-iskop li kien gie mikri;

Illi, inoltre, l-esponenti ghandhom bzonn jirriprendu l-pussess tal-garage in kwistjoni sabiex juzawh kemm huma u kemm il-familja taghhom;

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, l-esponenti jitolbu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond ossia garage bla numru u bla isem, f’Saint Edward Street, Qormi sottopost ghall-mezzanin “St Mary House” u jiffissa zmien qasir u perentorju sabiex l-intimati jizgombraw mill-istess fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra t-twegiba.

Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu.

Illi subordinatament fil-meritu ma hux minnu li l-esponenti biddlu d-destinazzjoni tal-kirja.

Illi fic-cirkostanzi huwa inattendibbli fil-ligi li titlob ir-ripresa tal-pussess ghall-bzonnijiet tal-familja.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikors.

Ra l-verbal tas-7 ta’ Lulju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Imhabba li l-kawzali huwa bdil ta’ destinazzjoni u bzonn trid tigi stabbilita s-sura tal-fond. Ir-rikorrenti qed jghidu li

skond l-iskrittura tat-13 ta’ Novembru, 1986 (fol 36 u 37) il-fond inkera ghal ghaxar (10) snin u seta “jintuza biss biex jitqeghdu fih karozzi privati u ma jistax jintuza ghal ebda xoghol jew negozzju u lanqas ma jidhlu fih ebda vetturi jew ghodda jew materjal uzat ghal xi xoghol jew negozzju. Is-sid u l-kerrej ftehmu li ta’ l-ewwel “izomm id-dritt li jdahhal il-karozza tieghu f’dana l-garage kull meta jkun irid”. L-intimat isostni li s-sid originali kien tah il-permess li juza l-fond skond il-htigijiet tieghu: hekk l-ewwel uza l-fond ghall-karozza privata, wara biex izomm fih minibus ghax kien bidel ix-xoghol u wara, billi hu u ibnu kienu jahdmu mal-Melita Cable bhaal kuntratturi, kienu jhallu fih van, slielen u ghodda. Dak dejjem bil-kunsens tas-sid.

2. Ir-rikorrenti wirtet zewg terzi indivizi (2/3) tal-fond soggett ghall-uzufrutt ta’ Salvatore Camilleri minn bin dan ta’ l-ahhar, Carmelo Camilleri, li miet fit-3 ta’ Mejju, 1997. B’kuntratt tal-11 ta’ Novembru, 1998 Salvatore Camilleri li ghadu haj biegh dak kollu li kien jippossjedi mill-fond lil rikorrenti li hekk saret il-proprjetarja assoluta tal-fond (fol 16-23) u hekk giet sorvelata l-ewwel eccezzjoni. Fiz-17 ta’ Mejju, 1999 ir-rikorrenti ressqet ir-rikors.

3a. Ix-xhieda ta’ Salvatore Camilleri inghatat permezz ta’ affidavit. Ghandu mal-wiehed u disghin (91) sena, joqghod Birzebbugia u ma johrogx. Ix-xhieda inghatat fil-11 ta’ April, 2002 (fol 95).

“Niddikjara b’gurament illi jiena kelli d-dritt ta’ l-uzufrutt fuq il-garage……liema garage jiena kont nikrih lil George Falzon……u dana ghal kwalunkwe uzu u negozzju li hu u l-familja tieghu kellhom bzonn, izda jiena kkonsenjajt id-dritt li nkun nista’ indahhal il-karozza tieghu”.

b. Sar kontro-ezami tax-xhud quddiem Magistrat Supplenti (fol 182-186) li hu tahwida shiha. Ikkonferma x-xhieda tieghu tal-11 ta’ Novembru, 2002 u fl-istess hin jwaqqa’ x-xhieda principali teighu barra l-bicca dwar il-jedd li jdahhal il-karozza tieghu. Camilleri haseb li wara ghaxar (10) snin il-garage kien ser jerga’ jigi f’idejh. Ma accettax il-kera ghat-12 ta’ Novembru, 1997 – 12 ta’

Novembru, 1998 (fol 189) li giet depozitata taht l-awtorita' tal-qorti fit-12 ta' Dicembru, 1997.

4. Ir-rikorrenti li tistrieh dwar l-uzu tal-fond fuq l-iskrittura ma tghidx xi trid tfisser bi <u>bdil</u> ta' destinazzjoni. Tghid li l-minibus kienet tinzamm barra. Taf biss li darba fil-fond kien hemm dghajsa li l-intimat wara li jghid tieghu. Tghid li kien hemm kelb. Tghid li darba kien mikri lil certu Brian li gie mill-Awstralja u issa m'ghadux juza l-fond (fol 56). Minn naha tar-rikorrenti ma hemm xejn izjed.

5. F'din it-tahwida ta' provi jew nuqqas taghhom da parti tar-rikorrenti l-Bord jasal ghal konkluzjoni li l-intimat f'xi zmien wara li saret l-iskrittura gab il-kunsens ta' l-uzufruttwarja Camilleri biex juza l-fond kif irid, kif jehtieg, kif ukoll ghal-kwalunkwe negozzju li jidhirlu. L-intimat kellu l-jedd li fil-fond izomm minibus u hekk il-fond jigi wiehed kummercjali". It-terminu 'negozzju' gie …ifisser mhux biss l-operazzjonijiet kummercjali li l-kelma ordinarjament kienet konsiderata li tfisser imma ukoll dawk l-operazzjonijiet l-ohrajn kollha ta' l-attivita' tal-bniedem illi jimporta l-ghoti ta' servizz kontra pagament ta' kull indola u natura". Biex xtara minibus l-intimat ghamel investiment kbir. Kien jehtieg post fejn iqieghda, hekk jghid is-sens komun. (ara '*Baldacchino et vs Caruana', App. Mill-Bord 28/12/ dwar charobara*).

Ix-xoghol bil-minibus intemm, l-intimat qabad negozzju iehor. Qed jistenna kuntratt iehor.

6. Min jallega bdil ta' destinazzjoni irid jippruvah hu. "Din il-prova neccessarjament timponi (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni; (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u (3) li jekk dan isehh, dan ma kienx gara bl-akkwixxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien (*ara 'Boffa et vs Borg", App Mill-Bord 10/1/00*). Barra dan f'kaz ta' dubju, id-dubju jmur favur il-kerrej li bi zgumbrament jitlef kollox.

Billi r-rikorrenti bl-ebda mod ma ppruvaw bdil ta' destinazzjoni il-Bord jichad it-talba taghhom fuq l-ewwel kawzali.

7. It-tieni kawzali tar-rikorrenti li msejsa fuq il-bzonn taghhom u tal-familja .. skond il-ligi ma jistax jitlob lill-Bord permess li jerga' jiehu f'idejh "hanut". Fuq din il-kawzali t-talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha. Bhala zieda l-Bord hu moralment konvint li r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda bzonn. Il-familji Galea u Falzon huma mhallta ma xulxin imma bejniethom jezisti … kbir. Ghandhom glied fuq garage iehor li ghal seduti shah tressqu provi fuqu. Jista' jkun li kollox nibet mill-wirt ta' Carmelo Camilleri. Barra dan ir-rikorrenti l-fond iriduh ghan-negozzju u ghal xejn iktar.

Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom."

Ir-rikorrenti hassewhom aggravati b' din id-decizjoni tal-Bord u appellaw minnha b' dawn l-aggravji:-

(1) Mill-assjem tal-provi l-Bord ma kellux jasal ghall-konkluzjoni illi kien hemm kunsens moghti mill-uzufruttwarju Salvu Camilleri dwar tibdil fl-uzu tal-fond lokat. Huma jarguwixxu illi oltre d-deposizzjoni ta' l-istess Salvu Camilleri din it-tezi taghhom hi msahha mill-fatt illi kemm fic-cedoli ta' depozitu, kif ukoll f' kuntratt pubbliku, il-fond baqa' jigi deskritt bhala garage. Jissottomettu ghalhekk illi kieku verament l-imsemmi Salvu Camilleri ta l-kunsens tieghu sabiex l-uzu jinbidel, wiehed kien jistenna li l-fond jigi deskritt xort' ohra;

(2) Ankorke` inghata dan il-kunsens, fl-istat attwali tal-proponiment ta' l-azzjoni l-uzu ma baqax konness mal-minibus in kwantu l-kerrej appellat kien waqqaf din l-attivita tieghu. Konsegwentement isostnu li l-Bord kellu jikkonsidra l-materja fl-ambitu ta' l-uzu li kien hekk attwali, u cjoe, uzu purament domestiku. In kwantu tali, dan kien jintitolahom, *qua* sidien, li jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond;

It-twegiba ta’ l-intimati appellati ghal dawn l-aggravji hi msejsa bil-mod segwenti:-

(a) L-appell interpost hu irritu u null peress li sar fuq punti ta’ fatti u mhux ta’ ligi;

(b) Din il-Qorti m’ ghandhiex tiddisturba l-apprezzament ta’ fatt li sar mill-Bord;

(c) Fil-meritu s-sentenza appellata hi gusta u timmerita konferma;

Biex jitwiegbu l-ewwel zewg pregudizzjalijiet sollevati mill-appellati jrid jinghad illi l-appell huwa ritwali anke jekk jippostula biss aggravji fuq materja ta’ apprezzament ta’ fatt u mhux ta’ ligi. Wiehed ma ghandux jitlef di vista illi appelli minn sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera rigwardanti materja relatati ma’ l-Artikolu 9, konbinat ma’ l-Artikolu 8, tal-Kapitolu 69 ma humiex limitati ghall-punt ta’ ligi biss, kif hekk inhu fil-kaz ta’ decizjonijiet fuq aspetti ohra ta’ l-istess ligi specjali. Huwa veru li kien hemm zmien meta l-ligi specjali dwar il-kirjiet [Artikolu 25 (1), Kapitolu 109] ma kienetx tippermetti appell minn sentenza tal-Bord *de quo* hlief fuq punt ta’ ligi maqtugh mill-Bord. Dik il-qaghda pero` giet radrizzata fl-1962 b’ appozita emenda u minn dakinhar sal-lum Qorti ta’ Appell hi fakoltizzata tirrevedi anke l-apprezzament ta’ fatt maghmul mill-Bord fil-kaz specifiku ravvizat; [Artikolu 24 (1) (a), Kapitolu 69];

Huwa minnu li din il-qorti ta’ revizjoni ma kellhiex bhala regola tissindika dan l-istess apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Bord u li fuqhom ikun ibbaza d-decizjoni tieghu. Mill-banda l-ohra hu wkoll terren guridikament pacifiku illi din il-Qorti kienet fid-dmir li tissindika dan l-apprezzament u anke tasal ghal konkluzjoni diversa minn dik li jkun wasal ghaliha l-ewwel tribunal jekk tkun konvinta illi altrimenti tkun ser tigi kagonata ingustizzja manifesta. Ara

“**Emily Stivala *et* -vs- George Pace**”, Appell mill-Bord, 6 ta’ Ottubru 2000;

Trattandosi ta’ kirja ta’ garage ghandu jigi osservat in linea generali illi fond bhal dan hu protett mil-ligi dwar it-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini (Kapitolu 69). Dan s’ intendi fis-sens illi dan l-istess Kapitolu japplika, fil-limiti tad-disposizzjonijiet tieghu, ghal kull fond urban. Dik l-istess protezzjoni pero` tvarja fil-grad taghha skond in-natura u l-uzu li ghalih il-garage hu destinat. Hekk meta jirrizulta li l-kirja tkun ta’ garage ad uzu kummercjali dan jircievi, bl-operat tal-Artikolu 12, protezzjoni magguri in kwantu l-ligi tekwipara l-fond ghal dan l-uzu bhala hanut. Invece, kirja ta’ garage ghall-uzu domestiku (*ad exemplum*, ghal karozzi privati) ma tircevix din l-istess protezzjoni specjali li jgawdi hanut fit-termini ta’ l-istess ligi. Ara “**Salvu Scicluna -vs- Rosario Maria Savona**”, Appell, 29 ta’ Mejju 1995. Huwa ormai pacifikament akkolt illi garage lokat ghal dan l-uzu “jgawdi biss dak il-minimu ta’ protezzjoni li l-inkwilin ghandu taht il-ligi li s-sid irid sodisfacentement jipprova li ghandu bzonn il-garage ghal xi uzu tieghu” - “**Joseph Borg -vs- Josephine Breckon *et***”, Appell, 24 ta’ Jannar 1997;

Ferma din il-precizazzjoni, fil-kaz partikolari hawn dibattut jidher li l-istess rikorrenti appellanti jirrikonoxxu dawn il-fazijiet tal-kirja ezaminata:-

(I) *Ex-contractu*, skond kif precizat fl-iskrittura tat-13 ta’ Novembru 1986 (fol. 36), il-garage *de quo* inkera ghall-uzu ta’ karozzi privati biss (klawsola 3);

(II) F’ xi zmien sar kambjament mill-kerrej ta’ dan l-istess uzu. F’ dan il-kuntest id-divarju bejn il-kontendenti huwa jekk tali tibdil sarx bil-kunsens, o meno, ta’ l-uzufruttwarju;

(III) Ankorke` kien hemm tali kunsens, it-tibdil li kien sar kien gja ntemm meta giet proposta l-azzjoni u

skond l-appellanti, il-garage irriverta ruhu ghall-uzu domestiku;

Jibda biex jigi qabel xejn irrimarkat, b' senjalazzjoni minn gurisprudenza affermata, illi avvolja fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm divjet, bhal ma hekk inhu wkoll il-kaz in ispecje, li l-inkwilin jaghmel uzu mill-garage ghan-negozju jew jistiva fih materjal konness ma' mestjier jew negozju, xorta wahda l-fond jigi konsiderat bhala hanut jekk dan jigi uzat bhala tali bil-konoxxenza jew akkwiexxenza tas-sid. Dan ghaliex, kif ritenut, "patt miftiehem fi skrittura jista' jigi varjat jew rinunzjat bil-kunsens, anke tacitu, tal-partijiet" ("**Rose Azzopardi -vs- Martin Micallef**", Appell, 7 ta' Novembru 1960);

Jitnissel ukoll minn dan illi "jekk is-sid ikun jaf li l-kerrej kien qed juza l-fond bhala hanut u ma pprotestax, jew ma sabx oggezzjoni ghal dan l-uzu, jigi li ta l-kunsens tieghu tacitament ghal dan l-uzu, u ma jistax jallega kontra l-kerrej uzu divers minn dak li ghalih il-fond originarjament kien mikri" - "**Emmanuele Camilleri -vs- Joseph Carabott**", Appell, 29 ta' Ottubru 1962; "**Carmelo Cortis *et* -vs- Antonio Gauci**", Appell, 11 ta' Dicembru 1972;

Trasportati dawn l-enuncjazzjonijiet ghal kaz in disamina din il-Qorti hi sodisfatta, l-istess bhal Bord qabilha, illi, ghallanqas, fuq id-dikjarazzjoni ta' l-istess Salvu Camilleri (fol. 95), dan kien akkonsentixxa illi l-appellat jaghmel uzu xort' ohra minn dak specifikat fl-iskrittura, kompriz allura uzu konness ma' negozju. Huwa veru li aktar tard l-istess xhud imsemmi pprova jindetreggja lura minn din id-dikjarazzjoni inizzjali tieghu izda din il-Qorti ma tarax li b' hekk, tenut rigward ukoll tac-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, illi l-ewwel dikjarazzjoni tieghu kienet estratta b' xi manipulazzjoni da parte ta' l-appellat. Mehud in konsiderazzjoni wkoll il-fatt illi l-appellat kien ghal xi zmien jopera b' minibus, u jaghmel xoghol ta' sotto-kuntrattur ghal Melita Cable, mhux plawsibbli li Salvu Camilleri ma kienx jaf x' kien qed isir mill-fond. Kollox ma' kollox, dak mistqarr minn Salvu Camilleri fl-Affidavit tieghu mhux biss

huwa possibbli izda ma ghandux lanqas jigi eskluz minhabba xi ripensamenti li seta' kellu wara, kemm jekk wasal ghalihom hu jew ghax indott jew hekk suggerit lilu;

Din il-Qorti ma tarax imbaghad kif tista' tvarja din il-konkluzjoni taghha fuq il-bazi tal-konsiderazzjoni illi l-fond baqa' xorta wahda jissokta jigi deskritt bhala "garage" fic-cedoli jew fil-kuntratt precizat mill-appellanti. Huwa pacifikament notorju illi "l-kelma 'garage' ma ghandhiex fiha nnifisha kontenut legali, u ta' spiss tigi uzata ghal fond li jkun mikri ghal skopijiet diversi. B' mod illi, jekk fond jinkera bhala hanut (jew jigi wzat bhala tali) xejn ma jiswa illi fir-ricevuti jigi ndikat bhala garage" ("**Giuseppe Said -vs- Paolo Catania**", Appell, 23 ta' Mejju 1960). Hekk jinsab stabbilit illi "is-semplici deskrizzjoni ta' fond bhala 'garage' fil-parlata komuni lokali mhix dejjem konkluzjoni biex tistabbilixxi li l-fond gie mikri esklussivament biex fih jinzammu karozzi" ("**Rosina Gulia -vs- Emmanuel Cassar**", 18 ta' Mejju 1970; "**Pauline Borg -vs- Joseph Buhagiar**", Appell, 23 ta' Mejju 1975);

Dan premess, ghandu jinghad ukoll illi anke kieku kellha din il-Qorti tokkupa ruhha mit-tielet fazi fuq espressa u hekk artikolata wkoll fit-tieni aggravju, din il-Qorti ma ssibx raguni konvincenti biex tilqa' t-talba ghar-ripreza fuq il-kawzali tal-bzonn. Bzonn dan li, kif insenjat ghandu jkun wiehed ragonevoli u li ma jkunx ivvintat jew kapriccjuz. Ara "**Borg -vs- Breckon**" gja surreferita u "**Mizzi Estates Limited -vs- Alfrida Schembri**", Appell. 23 ta' Frar 2001;

Bhala stat ta' fatt jirrizulta li r-rikorrenti ghandhom garages ohra disponibbli ghall-iskop intiz minnhom. Hekk ukoll jirrizulta illi flok zammew l-ispazju lilhom rizervat f' garage iehor huma ddisponew minnu billi krewh lil terzi. Dan fil-mori tal-gudizzju. Il-Qorti ma tistax certament taccetta bhala verosimili l-kumment ripetut tar-rikorrenti Mary Galea illi r-ragel taghha ma jistax jaghmel uzu minn dak il-garage partikolari ghax dan irid idahhal il-karozza bil-kumdita u ma jkollu x' jaqsam ma' hadd (fol. 111 u fol. 113). F' kaz bhal dan is-sitwazzjoni prospettata mhix dik ta' veru bzonn izda pjuttost ta' *self-inflicted hardship*. U

dan ma jistax iservi biex tirrimpjazza dak il-bzonn ragonevoli li hu ghab-bazi tal-principju in subjecta materja.

Ghal dawn il-motivi kollha l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza a karigu ta’ l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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