QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR JOSEPH A. FILLETTI, B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 23 ta' Frar, 2001

Numru

Rikors Nru. 74B/97 JC

Mizzi Estates Limited

vs

Alfrida Schembri

Il-Qorti,

PRELIMINARI

<u>IR-RIKORS PROMOTORJU</u>

1. Illi s-socjeta' appellanti fir-rikors promotorju taghha, wara li ppremettiet:

a) illi hija tikri lill-intimata, armla ta' John Schembri, il-garage bla isem u bla numru li jinsab f'Off Church Street, St. Julians', bil-kera ta' hamsa u ghoxrin lira maltin (LM25.00) fis-sena, hlas kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss fl-1 ta' April, 1998, u

b) illi s-socjeta' esponenti trid tirriprendi l-pussess tal-garage imsemmi u dan ghal tlett ragunijiet, u cioe':

i) illi l-intimata mhix qeghda tuza l-fond ghall-iskop li gie mikri u di fatti mhix qeghda tuza dan il-fond;

ii) illi l-intimata ssullokat l-fond jew altrimenti ttrasferiet il-kirja lil terzi;

iii) illi s-socjeta' esponenti ghandha bzonn dan il-fond ghaliha;

talbet illi l-Bord li Jirregola l-Kera joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-garage bla isem u bla numru li jinsab f'Off Church Street, St. Julians u jipprefiggi terminu qasir u perentorju biex l-intimata tizgombra mill-imsemmi fond.

IR-RISPOSTA TA' L-INTIMATA

2. L-intimata wiegbet illi t-talbiet attrici huma (sic) fil-fatt u fid-dritt u dan stante li l-allegazzjonijiet kontenuti fl-istess rikors huma inveritieri kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'decizjoni moghtija fis-7 ta' Marzu, 2000, il-Bord li Jirregola l-Kera iddecieda billi cahad it-talba tas-socjeta' rikorrenti ghar-ripreza tal-fond/garaxx imsemmi, bl-ispejjez jithallsu mis-socjeta' rikorrenti.

L-APPELL TAS-SOCJETA' RIKORRENTI

4. Illi s-socjeta' rikorrenti hassitha aggravata b'din id-decizjoni u interponiet dan l-appell quddiem dina l-Qorti fuq l-aggravju illi l-Bord ghamel apprezzament skorrett tal-provi u ta' l-interpretazzjoni tal-ligi.

> "Illi dwar l-ewwel kawzali l-Bord jghid li l-argument migjub mir-rikorrenti li l-fond mhux qed jintuza mir-rikorrenti imma minn bintha huwa insostenibbli. Ir-ragunijiet migjuba mill-Bord huma tnejn:-
>
> i) illi l-karozza hija propjeta' ta' l-intimata u bintha. Mill-provi jirrizulta l-kuntrarju. In kontro-ezami l-intimata, fuq domanda specifika ta' l-avukat tar-rikorrenti,

"Inti ma ssuqx, m'ghandekx karrozza tieghek. Jigifieri inti qed tikkonferma li qed tipparkja t-tifla tieghek il-karozza taghha".

l-intimata wiegbet:

"Ezatt ehe. Imma t-tifla toqghod mieghi fl-istess dar, fl-istess flat" (pagna 5 tax-xhieda moghtija fid-19 ta' Jannar, 2000).

ii) illi anke jekk l-intimata m'ghandhiex licenzja tas-sewqan u ma tafx issuq b'daqshekk ma jfissirx li mhix tuza l-fond. Bir-rispett kollu jinghad illi l-esponenti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament. Una volta hemm qbil illi l-fond qieghed jinkera bhala garage wiehed irid jara jekk il-kerrej huwiex juza l-fond ghal dan l-iskop.

Illi jirrizulta bl-aktar mod car illi l-garage qieghed jintuza esklussivament mit-tifla biex tpoggi fih il-karozza taghha. Mhux kontestat illi t-tifla tiehu hsieb ommha u m'hemmx dubju li twassal lil ommha kull fejn ikun bzonn. Ma jfissirx b'daqshekk, fl-opinjoni ta' l-esponent, illi l-garage jista' jitqies li jintuza mill-omm. Il-garage qieghed jintuza biss mit-tifla, biex tiggaraxxja karozza taghha, li fost uzi ohra li taghmel b'din il-karozza twassal ukoll lil ommha minn post ghall-iehor.

Illi dwar it-tieni kawzali l-Bord ukoll sab li ma jirrikorux l-elementi tas-sullokazzjoni peress illi "Ma giex pruvat li l-kerrejja m'ghandhiex tuzufruwixxi mill-jeddijiet lilha kompetenti jew li ghaddiet l-istess jeddijiet kompriza t-tgawdija tal-fond liha mikri. L-intimata zammet il-jeddijiet taghha b'mod rejali u mhux fittizju".

Illi anke hawn l-esponenti ma jistax jaqbel ma' din id-dikjarazzjoni ghal zewg ragunijiet:

i) wiehed ma jifhimx kif il-Bord jista' jghid li ma giex pruvat li l-kerrejja m'ghadhiex tuzufruwixxi mill-jeddijiet lilha kompetenti meta l-provi kollha juru, inkluzi x-xhieda taghha stess, illi dan il-fond qieghed jintuza mit-tifla ghall-karozza taghha (tat-tifla). L-omm apparentement kull ma taghmel hu li tiftah il-garage biex it-tifla ddahhal il-karozza taghha:

"Jintuza kemm niftah ghall-karozza u tohrogha t-tifla. Ma nistax inhalliha barra ghax garage ma sibtx jigifieri, problema hemm ahna, ma nistax npparkja imkien".

ii) anke dwar l-aspett tas-sullokazzjoni, l-esponenti tissottometti illi hemm provi bizzejjed li juru li fil-fatt il-kirja ghaddiet ghand it-tifla u din kienet qed thallas taghha. In kontro-ezami, meta t-tifla kienet mistoqsija ripetutament “Inti lill-mama’ thallasha xi flus talli tqieghed il-karozza hemmhekk” it-tifla ghall-ewwel ma nnegatx izda wiegbet ripetutament: “Kexxun wiehed hemm” u wara hafna nsistenza wiegbet “Indawwarha”. Huwa veru li wara kompliet bil-kliem “Le, le, tal-kera le” (pagna 10 tax-xhieda tad-19 ta’ Jannar, 2000) izda dan ma jfissirx li ma kienetx qeghda thallas, fi flus jew “in kind” ta’ l-uzu tal-“garage”.

Illi hawnhekk ghandu jinghad illi artikolu 1533 tal-Kodici Civili jghid hekk:

“The rent may be either in money or in kind…..” Ghalhekk fl-opinjoni ta’ l-esponent il-Bord kellu bizzejjed provi biex jasal ghall-konkluzzjoni illi anke hlas ta’ kera kien hemm, jekk mhux fi flus kontanti, “in kind”.

Illi dwar it-tielet kawzali ghandu jinghadi illi l-bzonn li jirrizulta mill-provi m’huwiex strettament dak ta’ spekulazzjoni fis-sens li wiehed irid l-fond lura ghall-iskop biss li jbieghu bl-oghla prezz li jista’ jgib fis-suq. Hawn ghandha sitwazzjoni fejn is-socjeta’ rikorrenti ghandha gja dar fil-vicinanzi li pero’ m’ghandhiex “garage” u ghalhekk huwa ta’ utilita’ kbira li din id-dar ikollha “garage” maghha. Anke jekk l-iskop jkun li tinbiegh id-dar, il-garage huwa mehtieg sabiex ikun accessorju ghad-dar u mhux biex issir spekulazzjoni tieghu “per se”.

Illi s–socjeta’ esponenti ghalhekk umilment tissottometti illi l-protezzjoni li jaghtu l-ligijiet tal-kera m’ghandhiex tigi estiza sal-punt li omm ikollha d-dritt li thalli lil bintha tuza “garage” li bil-ligi gie meqjus mikri lill-omm wara n-nuqqas ta’ zewgha u dan peress li t-tifla ghandha karozza “convertible” u minhabba t-tip ta’ “insurance” li ghandha ma tistax thalliha barra. L-omm m’hi qed taghmel l-ebda uzu minn dana l-garage hlief biex tiftah il-bieb tieghu meta tigi biex tohrog il-karozza taghha bintha.

Ghaldaqstant is-socjeta’ appellanti talbet li dina l-Qorti tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-kera tas-7 ta’ Marzu, 2000, fir-rikors fl-ismijiet premessi, tichad l-eccezzjoni ta’ l-intimata appellata u tilqa’ t-talbiet ta’ l-appellanti”.

Ir-risposta ta' l-intimata Alfrida Schembri

5. L-intimata wiegbet hekk:-

Illi preliminarjament dawn il-proceduri huma nulli stante li gew inizjati permezz ta' rikors u mhux rikors ta' appell ta' Mizzi Estates Limited.

Illi fil-mertu s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma minn din l-Onorabbli Qorti u dan ghas-segwenti ragunijiet:-

Illi dwar l-ewwel aggravju tas-socjeta' appellanti ghandu jinghad illi irrizulta kjarament mill-provi illi l-vettura li qeghda tigi pparkeggjata fil-garage in kwistjoni hija vettura illi inxtrat mill-introjtu ta' l-intimata u ta' bintha (li xehdu illi huma jghixu flimkien u jhallsu kollox minn but wiehed) u li biha jisservew it-tnejn. Fil-fatt l-intimata u bintha xehdu illi l-vettura tintuza anke bhala mezz ta' trasport ghall-intimata pero' peress illi l-intimata ma ssuqx huwa ovvju illi l-vettura kellha tigi registrata fuq isem bint l-intimata u huwa ovvju wkoll illi tkun bint l-intimata li ssuqha.

Illi ghalhekk kien ferm gustifikat il-kumment tal-Bord fis-sentenza tieghu meta qal illi l-intimata m'ghandhiex tkun penalizzata semplicement minhabba li m'ghandhiex licenzja tas-sewqan.

Illi m'huwiex kif qed tissuggerixxi s-socjeta' appellanti illi l-vettura hija proprjeta' ta' bint l-intimata u l-intimata m'ghandha xejn x'taqsam iktar mal-garage.

Illi wiehed ma jridx jinsa wkoll illi f'dan il-garage apparti li tigi parkeggjata vettura tul il-kirja kollha, sa mill-bidu nett, intuza biex jinzammu xi ghodda appartenenti lill-intimata u lir-ragel taghha, essendo li kienu parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti. Dawn sa llum il-gurnata ghadhom hemm, storjati fl-istess garage, ghalkemm l-ghodda saru proprjeta' ta' l-intimata u ta' bintha bhala eredi. Allura kif tista' tirraguna s-socjeta' appellata illi l-intimata mhix qed taghmel ebda uzu mill-garage?

Illi kien gust il-Bord meta qal illi biex tigi pruvata sullokazzjoni trid tigi pruvata relazzjoni kuntrattwali bejn l-inkwilin u terza

persuna, u li din il-prova ma ngabitx. Kull ma rrizulta huwa illi bint l-intimata wkoll taghmel uzu mill-garage in kwistjoni. Ma jirrizultax illi tithallas xi tip ta' konsiderazzjoni jew kera minnha, la fi flus u lanqas mod iehor kif qieghed jallega l-appellant.

Illi t-tielet aggravju huwa assolutament guridikament insostenibbli. Il-kawzali li s-socjeta' appellanti ghandha bzonn il-garage ghaliha giet negata mix-xhieda prodotti minnha stess. Fil-fatt meta xehed George Vassallo, qal illi l-garage rieduh biex jinbiegh flimkien mad-dar. Kull kumment iehor dwar dan l-aggravju huwa superfluwu.

Illi anke s-sottomissjoni kontenuta f'paragrafu 12 tar-rikors ta' l-appell, ossia dik dwar coverage ta' insurance, hija semplicement supposizzjoni u assunzjoni da parti tas-socjeta' appellanti li ma ssib l-ebda konfort mill-provi prodotti. Apparti minn hekk m'ghandha l-ebda rilevanza ghall-proceduri odjerni".

Is-sentenza ta' din il-Qorti

6. L-aggravju tas-socjeta' rikorrenti hu li l-Bord li Jirregola l-Kera ghamel apprezzament skorrett tal-provi u ta' l-interpretazzjoni tal-ligi.

7. Minn ezami tal-provi jirrizulta li s-socjeta' appellanti kienet avanzat tlett kawzali differenti ghall-fini ta' ripreza tal-fond/garaxx, bla isem u bla numru, f'Off Church Street, San Giljan, liema fond originarjament kien mikri lir-ragel ta' l-intimata appellata. Dan l-inkwilin kien involut f'incident u gheb bla traccja. Fil-garaxx mikri lill-inkwilin, tul hajtu, kienet titqieghed vettura tieghu jew ta' ibnu kif ukoll ghodod tad-decujus konnessi ma' opri tal-bahar. Wara mewtu, filwaqt li l-ghodod tieghu baqghu jinzammu f'dan il-garaxx, bdiet tiggaraxxja l-karozza fih

bintu Charlotte Schembri. Din hija xebba, ma tahdimx u baqghet tirrisjedi ma' ommha – jigifieri l-intimata Alfrida Schembri.

8. Il-kawzali ta' l-appellanti kienu tlieta:

i) li l-intimata mhix tuza l-fond ghall-iskop li gie mikri u mhix tuzah (non-uso);

ii) li l-intimata ssullokat jew ittrasferiet il-garaxx lil terzi;

iii) li s-socjeta' ghandha bzonnu ghaliha. Dwar (i) fuq imsemmija, jirrizulta li dan il-garaxx jintuza kien u jintuza baqa' bhala garaxx u biex jinzammu l-ghodod li qabel kien jaghmel uzu minnhom zewg l-intimat. Id-differenza llum hija li l-vettura li hemm fih hija registrata u llicenzjata f'isem it-tifla ta' l-intimata. Ghandu pero' jinghad li din it-tifla tirrisjedi flimkien ma' ommha u fil-fatt hija xebba u li ommha ma ssuqx. Jirrizulta inoltre li anke l-intimata taghmel uzu frekwenti minn din il-vettura ta' bintha ghaliex effettivament bintha gieli twassalha biex taghmel il-qadjiet taghha skond il-htiega. Kif gustament irritjena l-Bord fis-sentenza appellata:-

> "Ma jistax jinghad, b'xi mod, li ghax l-intimata ma ghandhiex licenzja tas-sewqan u ma tafx issuq, m'hijiex tuza l-fond. Ma jistghux il-kliem 'non uso' jew 'bdil ta' destinazzjoni jiggebbdu b'mod li jiehdu t-tifsira li trid tasal ghaliha r-rikorrenti".

Forsi kien ikun bidu ta' kawzali valida li kieku almenu rrizulta li l-bint toqghod band'ohra imma din tghix ma' ommha u dawn ihalltu u jaqsmu kollox flimkien.

9. Il-premess igibna wkoll ghat-tieni kawzali. Ma hemm ebda prova sufficjenti li turi li kien hemm bdil fil-kirja fis-sens li l-inkwilina ghaddiet il-lokazzjoni tal-garaxx lil bintha jew li ttrasferietulha. L-intimata jidher li sal-lum baqghet izzomm il-jeddijiet taghha b'mod reali u mhux fittizju. Hi baqghet thallas il-kera f'isimha regolarment u l-uzu tal-garaxx baqa' jsir ghall-uzu u konvenjenza taghha, avolja l-vettura ggaraxxjata fih tappartjeni lil bintha xebba, residenti maghha fl-istess dar. Illi ma giet ppruvata l-ebda sullokazzjoni mill-inkwilina lit-terz. Bint l-inkwilina m'hi tivvanta l-ebda jedd fuq dan il-garaxx. Il-lokazzjoni tieghu kienet u baqghet t'ommha. Bil-fatt li bil-permess ta' ommha, hija qeghda tpoggi l-vettura taghha fih ma jammontax b'daqstant ghal sullokazzjoni, specjalment meta jirrizulta li din toqghod fid-dar ta' ommha stess billi m'hijiex mizzewga.

10. It-tielet kawzali hija dwar "il-bzonn" li suppost l-appellanti ghandha ghall-fini ta' impresa. L-appellant jissottometti li dan il-bzonn jirrizulta mix-xhieda. Izda mix-xhieda ta' Alex Farrugia, property administrator tas-socjeta' appellanti, u dik ta' George Vassallo, korroborata minn dik moghtija mill-kontroparti, dak li jirrizulta hu li s-socjeta' rikorrenti trid tiehu lura dan il-garaxx biex tbieghu flimkien ma' dar adjacenti ghalih ghaliex altrimenti din id-dar, proprjeta' taghha, minghajr garaxx ma timbieghx facilment minhabba l-problema ta' parkegg li hemm fl-inhawi

ta' Paceville. Kwindi l-"bzonn" fis-sens tal-ligi zgur ma jirrizultax. Li kieku rrizulta li s-socjeta' tridu tabilhaqq ghall-bzonnijiet taghha mod imma biex tittrasferieh lil haddiehor m'hu bzonn xejn, imqar jekk il-protezzjoni moghtija f'kaz ta' garaxx (a differenza ta' hanut) hija fl-anqas grad. Il-Bord iccita mis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fit-13 ta' April, 1994, fil-kawza fl-ismijiet "Aquilina et vs. Sammut et" fejn gie ritenut li:-

> "……….ma tinghatax ripreza meta l-iskop ikun wiehed ta' spekulazzjoni kummercjali ……………"

Fil-fehma tal-Qorti din it-tielet kawzali ma tirrizultax lanqas.

Illi mis-suespost ghalhekk ma jidhirx li l-aggravji ta' l-appellanti huma fondati:

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fil-kawza fl-ismijiet premessi, tichad l-appell tas-socjeta' rikorrenti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

Dep/Reg

mm