MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 36/2006/1

Martin (ID 462653M) u Catherine (ID 63956M) konjugi Zerafa

vs

Joseph Bugeja (ID 585729M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-2 ta' Mejju 2011 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"Il-Bord:

Ra r-rikors promutur:

Illi r-rikorrenti kienu jikru lill-intimat l-garage numru 8, f'Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, li llum qieghed jintuza sabiex

jinzammu oggetti marbuta mal-attivita' tas-sajd u dan bil-kera ta' tlettax-il lira Maltin (Lm13) pagabbli bil-quddiem kull erbatax (14) t'Ottubru;

Illi l-intimat issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kirja tieghu minghajr l-kunsens espress tas-sid tal-kera u dan meta l-istess intimat illum huwa irtirat mix-xoghol u ma ghandux bzonn l-imsemmi garage ghall-attivita' tieghu u ghadda l-uzu tal-imsemmi garage lil ibnu Emanuel Bugeja li jahdem ghar-rasu kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh ta' dan ir-rikors;

Illi inoltre u subordinatament l-esponenti rikorrenti ghandhom bzonn ta' dan il-garage ghalihom u ghall-membri tal-familja taghhom;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolb bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jergu' jiehdu l-garage fuq imsemmi numru 8, f'Xatt is-Sajjieda Marsaxlokk u/jew joghgbu jizgombra lill-intimat mill-istess garage wara li jipprefiggilu terminu sabiex jaghmel dan;

Bl-ispejjes tal-prezenti procedura;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid;

Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Dan hu fond dikjarat kummercjali u mhux garage u dan b'sentenza ta' dan il-Bord stess moghtija fl-istess ismijiet, barra li kien hemm diga` sentenza fuq mill-Qorti tal-Appell tal-1957 fl-ismijiet Caruana vs Bugeja u ghalhekk ma tistax issir it-tieni kawzali;

Illi dwar l-ewwel kawzali ma kien hemm l-ebda cessjoni, ghaliex l-istess kirja ghadha fuq Joseph Bugeja, u l-fatt li jghinu ibnu ma jammontax ghal sollukazzjoni jew cessjoni, specjalment meta ibnu ghadu guvni u ghadu jghix taht l-istess saqaf mieghu, u dan ukoll gie deciz mill-Bord fis-sentenza;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fuq il-mertu senjatament fuq l-ewwel kawzali ta' trasferiment tal-kirja bla kunsens tas-sidien, stante li t-tieni kawzali kien dikjarat res judicata minn dan il-Bord diversament presedut permezz ta' sentenza tad-9 ta' Ottubru 2006;

Illi l-provi f'din il-kawza huma dawk rakkolti fir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 100/03 fl-istess ismijiet deciz fid-29 ta' Marzu 2006, kopja tieghu formanti parti minn dawn l-atti. Mill-provi hemm rakkolti jemergi illi dan il-fond inkera bhala garage u jintuza sabiex l-intimat iqieghed fih luzzu in konnessjoni max-xoghol principali tieghu bhala sajjied. Ir-rikorrenti kien jiehu hsieb l-affarijiet ta' zijuh, s-sid precedenti, u kien jigbor il-kera tal-fond izda qatt ma kien dahal f'dan il-garage. Kien dejjem jara lill-intimat diehel b'affarijiet ta' zebgha ghall-luzzu izda l-ghodda tas-sajd kien izommha post iehor.

Bin l-intimat, sajjied full time ta' tnejn u hamsin sena, xehed li huwa jahdem ghal rasu u ma hadd aktar kif ukoll illi dan il-fond ilu mikri lill-familja tieghu ghal tliet generazzjonijiet bhala mahzen ghaz-zamma ta' affarijiet tas-sajd u issa jinsab ghand missieru, l-intimat, li ukoll uzah ghal dan l-iskop ghal dawn l-ahhar 26 sena. F'dan il-fond, bin l-intimat izomm ghodda konnessa max-xoghol tieghu bhal parit, konzijiet, xbieki tal-lampuki, cimi, hbula u sufri tac-cimi oltre li ghandu mhazen ohra. Dan il-fond ghandu dahla wiesa' hames piedi u dghajsa jew kajjik ma jistghux jghaddu minnu. Dan ix-xhud jghid ukoll illi l-ingenji li kellu missieru waqghu fuqu oltre li xtara aktar hu stess.

Angelo Incorvaja, mizzewweg lil bint l-intimat ghal dawn l-ahhar 32 sena, xehed illi ta' spiss imur fil-fond in kwistjoni u jaghti daqqa t'id lill-intimat u lil ibnu u dejjem jaf dan il-fond bhala mahzen ghall-ingenji tas-sajd, izda llum l-intimat m'ghadux jahdem. L-intimat qatt ma seta' dahhal

vetturi f'dan il-fond ghaliex il-bieb huwa wiehed dejjaq hafna.

L-intimat xehed li dan il-mahzen minn dejjem intuza ghal hazna ta' oggetti konnnessi max-xoghol tas-sajd u fih jaghmel ukoll xoghol ta' tiswija ta' xbieki. Ibnu, guvni u jghid mieghu, jahdem mieghu bhala sajjied full time u l-fond dejjem kien mikri ghall-irkaptu. Dan il-fond illum jintuza minn ibnu Emanuel ghaliex hu ma jahdimx aktar;

Konsiderati dawn il-fatti kif emergenti mid-deposizzjoni tax-xhieda mressqa, jirrizulta inkonfuttabilment illi dan il-fond jigbed fuqu l-protezzjoni moghtija lill-"hanut" fil-ligi specjali Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ghaliex meta fond huwa mikri ghall-uzu mill-kerrej bhala parti min negozju tieghu, dak il-fond ghandu jitqies li huwa estensjoni tal-istess negozju u ghalhekk jaqa' fid-definizzjoni ta' hanut skont l-Kap 69 anke jekk il-fond kien mikri bhala garage. Ara per ezemplari s-sentenza ***Anthony Baldacchino et vs Carmelo sive Charles Caruana App 28.12.2001****. Isegwi ghalhekk illi l-kerrej ta' dan il-fond jista' jkun biss l-intimat (ara definizzjoni ta' "kerrej" Kap 69) u la darba huwa ghadu haj, din il-kirja ma tistax tghaddi fil-persuni msemmija fil-ligi. Mhux biss ma kienx kontradett, izda kien konfermat mill-intimat u minn ibnu illi dan tal-ahhar huwa impjegat ghal rasu u akkwista l-ghodda kollha ta' missieru ghaliex missieru m'ghadux jahdem aktar. Fil-gurisprudenza niltaqghu ma ezemplari fejn il-kerrej m'ghadux attiv fizikament fil-hanut izda l-licenzji ghadhom jghajtu lilu u b'hekk in-negozju ghadu tal-kerrej izda huwa gestit mill-familjari jew anke minn barranin f'isem l-istess kerrej bl-introjtu favur tieghu.*

Il-kaz in dizamina ma jipparagunax ma' tali ezemplari ghaliex l-intimat zvesta lilu nniffsu minn kull konnessjoni mas-sengha li kellu u m'ghadux aktar jahdem. Ibnu, invece, jahdem ghal rasu u l-fatt li ghadu joqghod fl-istess residenza ta' missieru ma ghandu l-ebda effett fuq jekk huwiex intitolat jokkupa dan il-fond o meno. B'hekk jirrizulta trasferiment tal-fond minghajr il-kunsens tassidien.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzah jirriprendi l-fond fi zmien tletin (30) jum millum.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri huma ghall-intimat hlief ghal dawk dwar l-eccezzjoni preliminari deciza fid-9 t'Ottubru 2006 li huma a karigu tar-rikorrent."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Bugeja datat 11 ta' Mejju 2011 fejn talab lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnu mressqa tilqa' l-appell tieghu u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tas-17 ta' Novembru 2011.

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi Martin u Catherine konjugi Zerafa datata 25 ta' Ottubru 2011 a fol 8 tal-process fejn sostnew ghar-ragunijiet hemm indikati li d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-17 ta' Novembru 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Joseph Brincat ghall-appellant prezenti u Dr. Pio Valletta ghall-appellati. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-31 ta' Mejju 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata 2 ta' Mejju 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li (a) bis-sentenza tad-29 ta' Marzu 2006 tal-Bord li Jirregola l-Kera (Numru 100/03) kienet *res judicata* fis-sens li irrikonoxxiet li bin l-intimat kien qed jghin lill-intimat fit-tmexxija tal-istess hanut u

allura d-decizjoni f'din il-kawza tad-9 ta' Ottubru 2006 ghandha tigi revokata; (b) il-fatt li l-intimat ghandu lill-ibnu jghinu ma ghandux jigi kkunsidrat bhala trasferiment tal-kirja u hawn jghid li dan ukoll imur kontra l-gurisprudenza kostanti li meta kerrej ma jahdimx huwa izda ma jitlaqx il-kirja dan ma jammontax ghal trasferiment tal-kirja.

Illi dwar l-ewwel aggravju jirrizulta li huwa bla ebda bazi ghaliex dak li gie deciz fid-decizjoni citata tad-29 ta' Marzu 2006 kienu t-tallbiet li r-rikorrenti kellu bzonn l-istess fond u li kien hemm bdil ta' destinazzjoni ta' fond, talbiet li ma gewx milqugha. Fil-kawza odjerna it-talba ta' bzonn giet michuda ghaliex in vista tal-istess decizjoni msemmija din ma kienitx treggi ghaliex dan kien fond kummercjali, mentri ghall-ewwel talba tar-rikors promotorju u mertu tal-appell hija li kien hemm allegata sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja mill-intimat lill-ibnu u din qatt ma kienet mertu tal-imsemmija decizjoni u ghalhekk ma kienx hemm *res judicata* fir-rigward ta' din l-ewwel talba u d-decizjoni fuq dan il-punt moghtija f'din il-kawza fid-9 ta' Ottubru 2006 hija korretta u preciza legalment u qed tigi kkonfermata. B'hekk l-ewwel aggravju f'dan l-appell qed jigi michud.

Illi dwar it-tieni aggravju jinghad fl-ewwel lok li dan l-appell jittratta fl-ewwel lok dwar apprezzament ta' fatti li ghamel il-Bord fuq il-provi migbura quddiemu u f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li bhala Qorti tas sekonda istanza mhux normali li hija tiddisturba d-diskrezzjoni tal-Bord jew l-Ewwel Qorti fl-apprezzament tal-istess dment li tali diskrezzjoni tigi ezercitata fil-parametri tal-provi prodotti fis-sens li kemm il-darba l-istess Bord seta` jasal ghall-konkluzjoni li wasal bbazata fuq l-istess provi quddiemu, mela allura din il-Qorti timxi u thalli l-istess fis-sehh. L-eccezzjoni ghal dan hija biss meta l-Bord jasal ghall-konkluzjonijiet li ma humiex sorretti mill-provi, jew inkella jkun zball gravi f'dawk li jigu koncepiti jew mehuda bhala provi, u dan bi pregudizzju ghal xi parti jew ohra **("Dr. Adrian's Garden Centre Co. Limited vs AX Construction Limited"** (A.C. - 4 ta' Lulju 2008); **"Robert Azzopardi vs Katald Muscat"** – 29 ta' Ottubru 2012);**"John Bezzina et vs Emmanuel Camilleri"** (A.I.C.

(RCP) – 27 ta’ Ottubru 2011) u**“Angelo Bilocca vs John Mary Cardona”** (A.I.C. (RCP) – 11 ta’ Ottubru 2011); ***“*Carmel Zammit et vs Anthony Lia”** (A.I.C. (RCP) – 29 ta’ Ottubru 2009) u **“Noel Cutajar vs Graziella Zahra”** (A.I.C. (RCP) – 11 ta’ Ottubru 2011).

Illi dwar il-mertu tat-tieni aggravju jinghad li jirrizulta ammess sahanistra mill-intimat li dan il-fond jintuza minn Emmanuel Bugeja iben l-intimat li jahdem wahdu ghaliex l-intimat ammetta li ma jistax jahdem izjed (xhieda tat-22 ta’ Novembru 2005) u Emanuel Bugeja kkonferma dan fis-seduta tas-7 ta’ Mejju 2008 jghid li missieru ma ghadux jahdem ghax irtirat u dan ilu li sehh minn ghaxar snin qabel l-istess xhieda tieghu u ezattament minn skond huwa *“kemm ilu pupletiku missieri”* b’dan li huwa juza l-istess fond huwa sabiex ipoggi fih affarijiet tas-sajd tieghu, nkluz dawk li kienu ta’ missieru u mill-kaz jirrizulta kif fuq kollox qal l-istess Bord, li jirrizulta li kien Emmanuel Bugeja li qed jmexxi l-istess fond u li ghandu kontroll assolut tal-istess u l-intimat ma ghad baqghalu ebda interess fl-istess. Hawn mhux kwistjoni ta’ l-iben qed jghin lil missieru izda kaz fejn Emmanuel Bugeja ha kontroll tan-negozju u juza l-fond ghall-iskopijiet tieghu personali u mhux dawk tal-intimat, proprju ghaliex l-intimat ma ghadux f’dan il-mestier.

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern jidher li l-Bord seta` jasal ghall-konkluzjoni li wasal ghaliha li fejn effettivament jirrizulta li l-appellanti ma kienx ghadu in kontroll ta’ dak li kien qed isir fil-fond in ezami, tant li jirrizulta bla dubju li dan illum huwa f’idejn ibnu Emmanuel. F’dan il-kuntest din il-Qorti thoss li l-Bord fuq il-provi prodotti hawn elenkati, seta` jasal ghall-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet fattwali msemmija fl-istess decizjoni, fis-sens li l-istess garage kien u ilu jintuza minn iben l-appellant ghall-uzu tax-xoghol tieghu u ma jirrizultax li l-istess intimat appellant zamm xi forma ta’ kontroll fuq l-istess fond mertu tal-kawza odjerna proprju ghaliex illum irtirat tant li biegh l-oggetti li kellu tas-sajd lill-ibnu, b’dan li l-kontroll komplet tal-istess kienet u certament hija llum f’idejn l-imsemmi Emmanuel Bugeja u mhux f’idejn l-appellant. Mela dwar il-fatti u l-

apprezzament taghhom din il-Qorti qed issib li d-decizjoni tal-istess Bord hija korretta u sostnuta mill-provi mressqa quddiem l-istess Bord u allura certament ma huwiex il-kaz li din il-Qorti tiddisturba l-apprezzament ta' provi li ghamel l-istess Bord.

Illi barra minn dan din il-Qorti thoss, li wara li hija ezaminat il-provi kollha prodotti, jidher li l-istess rikorrenti appellat ipprova sal-grad rikjest mil-ligi l-allegazzjonijiet tieghu li bhala fatt l-istess kien qed jintuza minn Emmanuel Bugeja u effettivament l-appellant ma kien baqghlu ebda interess fih u wisq inqas kontroll tieghu. Ghalhekk l-appellat irnexxilu jipprova sal-grad rikjest mill-ligi li l-kerrej l-intimat kien iddispona mill-kirja favur ibnu u din timporta dekadenza tal-appellant mid-drittijiet tieghu **("Anthony Cassar vs George Galea"** A.C. – 30 ta' Gunju 1947).

Illi jirrizulta li dawn il-fatt gew kollha trattati fil-kuntest tal-gurisprudenza prelenti fis-sens li jista' jkun hemm biss tmexxija minn persuna ohra tan-negozju anke dak relatat mal-fond in ezami u ma jkunx hemm ebda ksur tal-ligi dment li l-istess kerrej ikollu jew izomm interess personali fin-negozju u jkun hemm element ta' kontroll fuq l-istess gestjoni **("Judas Taddeus Cassar vs Paul Tabone"** – A.C. – 17 ta' Gunju 1999). F'dan il-kaz jirrizulta li l-intimat/appellant ma kien baqghalu l-ebda interess u wisq inqas xi tip ta' kontroll fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna u hawn allura l-istess Bord mexa fuq l-insenjament dwar l-istess principji legali fuq esposti kif indikati fis-sentenza fl-ismijiet **"Pauline Cutajar vs Carmela Mangion" (**A.I.C. (PS) – 12 ta' Mejju 2003).

Illi dan huwa konkordi wkoll ma` dak li gie ritenut fis-sentenza **"Salvu Cutajar vs Emanuel Schembri"** (A.C. – 7 ta' Ottubru 1996) fejn il-Qorti ghamlet riferenza ghal dak li kien l-**artikolu 1469 tal-Kap. 16** dwar cessjoni ta' drittijiet u sostniet li *"mit-terminologija differenti wzata, l-artikolu 9 ta' l-Ordinanza ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplata fil-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jaghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuitu; u konsegwentment mhux rikjest li jkun*

thallas xi korrispettiv biex jissussti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-artikolu 9". Tal-istess portata hija s-sentenza **"Baruni Gino Galea Trapani Feriol et vs Paolo Deguara et"** (A.I.C. – 1 ta' Dicembru 2004).

Illi ghalhekk l-appell odjern qed jigi michud ghaliex huwa infondat ghar-ragunijiet hawn decizi.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellat datata 25 ta' Ottubru 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell tal-appellant Joseph Bugeja fir-rikors tal-appell tieghu datat 11 ta' Mejju 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, u b'hekk din il-Qorti qed tikkonferma d-d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 2 ta' Mejju 2011 fl-ismijiet "Martin Zerafa et vs Joseph Bugeja" (Rikors Numru 36/2006) ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi, b'dan li l-Qorti qed tawtorizza lir-rikorrenti appellati jirriprendu l-pussess tal-garage numru 8, f'Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din is-sentenza.**

Bl-ispejjez kontra l-appellant Joseph Bugeja.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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