MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-8 ta' Gunju, 2013

Appell Civili Numru. 48/2006/1

Constatine sive' Lino Mallia (ID nru 576444M) f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' l-assenti Paul Mallia, Walter Mallia, Benjamin Bernard Mallia, Violet Campbell, Maxime Joyce Magidson, John E. Johnson, Margeret Ebejer, Frank Grech, Felix Grech, Hector Constantine Grech, Elaine C. Kaufman, Sharon Grech Tornga u Mary Ebejer kif ukoll Angele' Mallia (ID nru 326943M) u Joyce Sammut (ID nru 868848M)

vs

Raymond Ghigo

Il-Qorti

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti appellanti Constatine sive Lino Mallia propio et nomine et fejn huma ghamlu referenza ghas-sentenza tal-5 ta' Marzu 2012 tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet premessi u li biha giet

deciza t-talba taghhom kontra l-intimat appellat Raymond Ghigo sabiex huma jirriprendu lura l-pussess tal-fond numru 25, Triq Grognet Mosta, li hu mikri lill-imsemmi appellat bil-kera ta' sittin lira (Lm60) fis-sena, hlas kull sena bil-quddiem. L-iskadenza li kienet tmiss wara l-presentata tar-rikors kienet dik tal-1 ta' Lulju 2006.

Rat li l-appellanti, fir-rikors promotur taghhom quddiem il-Bord, ippremettew li l-imsemmi fond inkera lill-appellat bl-uzu ta' hanut. L-appellanti inoltre allegaw li l-appellat biddel id-destinazzjoni tal-fond peress li qed juza l-fond bhala store u li l-istess fond ghandu hsarat konsiderevoli.

L-appellanti ghalhekk sostnew li ghandhom dritt jirriprendu l-pussess tal-fond skond l-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Konsegwentement l-appellanti talbu l-Bord sabiex jittermina l-kirja u jawtorizza lill-appellanti jirriprendu l-pussess tal-fond u li jigi prefiss terminu qasir u perentorju ghal-izgumbrament tal-intimat appellat mill-fond.

Rat li l-intimat , ghal dawn it-talbiet tal-appellanti rrisponda li huwa qatt ma biddel id-destinazzjoni tal-fond billi l-fond inkera bhala "store" u ghadu hekk qed jintuza. Dwar l-allegazzjonijiet ta' hsarat l-intimat ikkonferma li dejjem ghamel il-manutenzjoni mehtiega, b'dana illi jekk hemm xi hsarat dawn huma ta' natura straordinarja u li ghalhekk ghandhom ikunu a karigu tas-sidien. L-appellat inoltre kkonferma li huwa ttanta jbiddel il-bieb ta' barra a spejjez tieghu izda twaqqaf milli jaghmel hekk mill-appellanti.

Rat li bl-imsemmija sentenza tieghu l-Bord iddikjara li kien tal-fehma illi ma rrizulta ebda bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante li kien u ghadu mikri bhala store privat u li l-hsara konsiderevoli lamentata mhix ghajr nuqqas ta' manutenzjoni fil-bieb ta' barra, liema hsara ma tistghax titqies konsiderevoli jew hafna jew gravi tant li tiggustifika s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Ghalhekk il-Bord cahad it-talba bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat li il-Bord li Jirregola l-Kera wasal ghall-imsemmija konkluzjoni wara li kkonsidra dan li gej –

“Illi din hija kawza ghar-ripreza ta’ fond, li r-rikorrenti jinsistu li kien mikri bhala hanut ghall-bejgh ta’ oggetti, bazata fuq il-kawzali ta’ bdil fid-destinazzjoni ta’ fond wara li l-intimat beda juza dan il-fond bhala store kif ukoll fuq il-premessa li l-fond ghandu hsara konsiderevoli. Ir-rikorrenti, li lkoll huma assenti minn Malta hlief Constantine Mallia, wirtu dan il-fond fl-1997 meta kien ilu gia mikri lill-intimat mill-1983. L-uniku xhud tar-rikorrenti huwa fil-fatt l-istess Constantine Mallia li jghid illi l-intimat biddel l-uzu tal-fond meta beda juzah bhala store u traskurah b’mod illi fih hafna hsara komprizi travi imsaddin u l-bieb ta’ barra jinsab fi stat hazin hafna. Oltre dan, l-intimat kien nehha s-servizz ta’ dawl u ilma u dan huwa ta’ pregudizzju ghar-rikorrenti li jkunu jehtiegu spejjez biex jerghhu jistallaw dawn is-servizzi.

Ezaminati l-provi jemergi illi dan il-fond kien inkera lill-intimat fl-1983 mhux bhala hanut, kif isostnu ir-rikorrenti, izda bhala *store*. L-intimat kien issuccieda fit-titolu ta’ fond gheri ghaliex precedentement dan il-fond kien gestit minn terzi bhala hanut tal-helu. Tant hu hekk illi sa mill-ewwel ircevuta illi kienet ikkostitwiet din il-kirja, l-uzu tal-fond kien deskritt bhala “*store room*” u dam hekk deskritt ghal diversi snin skond kif korroborat mill-kopja tar-ricevuti esebiti mill-intimat a fol. 40 *et seq*. Minkejja dan, ir-rikorrenti, u konvenjentement, jazzarda jghid dan il-Bord, esebixxa kopja tar-ricevuta tal-1997 u tal-1998 li jiddeskrivu l-fond bhala hanut. Issa fir-risposta tieghu, l-intimat jiddikjara illi huwa qatt ma kera dan il-fond bhala hanut u uzah dejjem bhala store. Fil-mori tal-kawza, l-intimat ikkwalifika l-uzu tal-fond mhux bhala store kummercjali izda wiehed li fih iqieghed affarijiet personali tieghu li ma jkunx jista’ jzomm id-dar. Dan il-fond jikkonsisti f’kamra wahda biss u bid-dikjarrazzjoni tieghu l-intimat qieghed jirrinunzja ghall-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-inkwilin ta’ hanut jew ta’ fond li jirrientra fid-definizzjoni ta’ “hanut” skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, bhalma hu *store kummercjali*.

L-uzu tal-kelma “hanut” fir-ricevuti kienet introdotta mis-sena 1997 ‘l quddiem jigifieri minn meta r-rikorrenti wirtu l-fond in kwistjoni izda kif kien ritenut fis-sentenza, Emanuel Baldacchino et vs Emanuel Vella deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 t’Ottubru 2010, r-ricevuta mhix wahidha sufficjenti sabiex tiddeskrivi id-destinazzjoni vera tal-fond. L-insenjament tal-Qorti tal-Appell huwa merituz li jkun hawn riprodott minkejja dik kienet kawza li titratta dwar *garage* izda certament huwa applikabbli ghal kaz odjern:

“…….jinsab ritenut illi “kif inhu risaput ir-ricevuta hi biss prova ta’ pagament u fiha nfisha u wahedha ma tikkostitwix prova definittiva u konkluziva tax-xorta tal-kirja li tkun saret. In-natura tal-kirja trid tirrizulta mill-prova tal-ftehim milhuq u mill-ezekuzzjoni ta’ tali ftehim. F’dan il-kuntest ir-ricevuta tista’ tkun punt rilevanti izda mhux necessarjament determinanti”. Ara “Angelo Fenech et -vs- Peter Muscat Scerri”, Appell, 21 ta’ Marzu, 1997.

Ghalkemm *expressis* f’din id-decizjoni ma nsibu ebda referenza ghal sentenzi anterjuri, ma jista’ jezisti ebda dubju illi dik il-Qorti kienet qeghda tikkeggja l-hsieb, gja drabi ohra konkordament ikkoncepit, fis-sens illi “l-kelma ‘*garage’* ma ghandhiex fiha nnifisha necessarjament kontenut legali” (ara “Giuseppe Said -vs- Paolo Catania”, Appell Civili, 23 ta’ Mejju, 1960). Issokta, difatti, jigi rimarkat illi “l-Qorti naturalment mhix impressjonata zzejjed mill-uzu fih innifsu tal-kelma ‘*garage*’ ghax, kif kemm-il darba ntqal minn din il-Qorti, is-semplici deskrizzjoni tal-fond bhala ‘*garage’* fil-parlata komuni lokali mhix dejjem konklusiva biex tistabilixxi li l-fond gie mikri eskluzivament biex fih jinzammu karozzi”. Ara “Pauline Borg et -vs- Joseph Buhagiar”, Appell Civili, 23 ta’ Mejju, 1975 u “Rosina Gulia -vs- Emmanuele Cassar”, Appell Civili, 18 ta’ Mejju, 1970;

Ghall-kompletezza ssokta jigi statwit illi ghalkemm il-fond hu indikat bhala “*garage*”, “biex dan jigi kompriz fid-definizzjoni ta’ ‘hanut’ u cioe` jigi meqjus bhala fond kummercjali regolat mill-provvediment tal-Kap. 69 irid jigi jkun fond li ghalkemm jissejjah ‘*garage’* ma jkunx hekk,

jigifieri rimessa biex titpogga vettura, izda mahzen ghall-merkanzija, li ghall-iskop tal-ligi jitqies fond kummercjali". Ara "Paolo Tanti et -vs- Lawrence Cassar", Appell Civili, 7 ta' Jannar, 1994;

In bazi ghal gurisprudenza enuncjata dak li jokkorri jigi ezaminat fil-kaz specifiku huwa jekk il-fond huwiex jintuza fis-sens ristrett tal-kelma "*garage*" ghad-dhul ta' vettura jew ghaz-zamma ta' affarijiet, huma x'inhuma, konnessi man-negozju jew sengha jew arti, jew, invece, ghal xi wiehed mill-iskopijiet ghal-liema jirreferi l-Kapitolu 69 fid-definizzjoni tal-kelma "hanut";

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, jemergi illi l-intimat qatt ma ezercita il-kummerc f'dan il-fond u anqas setgha jaghmel dan ghaliex hu gia kien jiggestixxi hanut tax-xorb oltre li kellu xoghol iehor meta kien akkwista dan il-fond b'titolu ta' lokazzjoni. Huwa evidenti illi l-intimat kien igawdi relazzjoni tajba ferm mal-ante cause tar-rikorrenti tant illi anke meta kien tardiv fil-pagament, kien ircieva ittra kwazi apologetika sabiex jintalab il-hlas dovut. Huwa evidenti ukoll is-sidien rikorrenti iridu dan il-fond lura fil-pussess taghhom akkost ta' kollox tant illi r-rikorrent xehed illi dan m'ghadux munit bis-servizz ta'dawl u ilma meta mill-provi jemergi illi fil-fatt hemm servizz ta' dawl minkejja li l-konsum huwa kwazi xejn izda ma' hemmx servizz ta' ilma. In-nuqqas ta' uzu ta' dawl elettriku jimmanifesta n-nuqqas ta' uzu tal-fond u dan bir-ragun jekk dan hu utilizzat biss ghat-tqeghid ta' oggetti li ma huma meqjusa zejda ghal bzonnijiet domestici tal-intimat. Minkejja illi l-oneru tal-prova li dan il-fond kien mikri bhala hanut kienet fuq ir-rikorrenti, l-intimat wera bla ebda dubju illi dan il-fond kien fil-fatt mikri bhala *store* privat u ghalhekk ma setghax kien hemm dak il-bdil fid-desitinazzjoni tieghu li jista' jaghti lok ghar-ripreza tieghu;

Ir-rikorrenti allegaw kontra l-initmat ukoll *hsara konsiderevoli* fil-fond mikri izda l-unika prova li ressqu kien ritratt tal-bieb estern li ammess illi juri li dan il-bieb ilu priv minn l-aktar forma elementari ta' manutenzjoni, dan ma jikkwalifikax ghall-*hsara hafna* li tirrikjedi l-ligi skond l-artikolu 9(a) tal-Kap 69. In materja ta' lokazzjoni, kif

gurstament irrevaw ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-Kodici Civili Kap 16 jistabilixxi illi s-sid "ghandu jikkunsinna l-haga fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta " (Art 1540) u "ghandu jaghmel tajjeb li l-haga moghtija b'kiri m'ghandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inqassu l-uzu taghha" (Art 1545). L-utenti ghalhekk ghandu juza l-haga lilu mikrija bhal kull *bonus paterfamilias*. Fil-kaz odjern, l-intimat *ex admissis* jghid illi huwa minnu li l-bieb ta' barra ghandu bzonn ta' manutenzjoni izda huwa kien imwaqqaf mir-rikorrenti milli jibdel l-istess bieb u ma kien ikollu ebda problema jaghmel dan bhalma ghamel meta a spejjez tieghu applika l-*waterproofing membrane* fuq is-saqaf tal-fond biex jevita hsara li kienet qed issir minhabba terzi. Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Dicembru 2002 fl-ismijiet Guza Camilleri et vs Raymond Chircop, fejn si trattava ta' hsarat aktar gravi, inkluzi bibien sfrundati, l-Qorti ma rritenitx dik il-hsara tali li tiggustifka r-ripreza ta' fond *Dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni ta' bibien, anke jekk il-manutenzjoni u tiswija huma responsabilita' tal-inkwilin (Art 1556 Kodici Civili), dan m'ghandux iwassal biex jiggustifika r-ripresa tal-fond ghal dawn ir-ragunijiet. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hsara hafna u konsiderevoli fil-fond, kif hekk irid it-test tal-ligi fl-Art 9(a) tal-Kap 69. Dak rilevat mll-membri teknici dwar il-bibien jista jigi riparat minghajr is-sanzjoni drastika u estrema tal-izgumbrament. Ara fir-rigward is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' April 1996 fil-kawza fl-ismijiet* Paolo Farrugia vs Amante Murgo.

Illi fis-sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti dahlu fil-fond dwar l-aspett ta' nuqqas ta' uzu tal-fond bhala li dan jekwivali ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond izda n-nuqqas ta' uzu qatt ma kien wiehed mill-kawzali ta' dan ir-rikors u ghalhekk il-Bord qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' dawn is-sottomissjonijiet."

Rat li r-rikorrenti appellanti hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera u interponew appell mill-istess decizjoni. Fir-rikors tal-appell l-appellanti jissottomettu –

“illi l-fatti fil-qosor huma dawn: ir-rikorrenti wirtu dan il-fond u l-fond ilu mikri lill-intimat mill-1983 bhala hanut. l-appellanti esebew l-ircevuti ghal hlas tal-kera li juru li li l-fond kien mikri bhala hanut. Il-fond jinsab traskurat, dejjem maghluq, l-appellat ma ghandux negozju u ghalhekk l-appellanti talbu r-ripreza tieghu.

L-aggravji tal-appellanti huma li (i) il-Bord naqas li japplika d-dispozizzjonijiet tal- artikolu 1531H.(1) tal-Kodici Civili u jilqa t-talba tar-rikorrenti meta ikkonkluda li “galadarba l-intimat rrinunzja bid-dikjarazzjoni tieghu stess ghal protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-inkwilin ta’ hanut jew ta’ fond li jirrientra fid-definizzjoni ta’ hanut skond l-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta bhalma hu store kummercjali” (fol 4 tad-decizjoni). Jigi rilevat li a fol 30 jammetti l-intimat u jghid li l-fond huwa krieh bhala 'store room ghall-affarijiet personali tieghi...per ezempju ma jkollokx bzonn xi haga d-dar titfaghha go fih.'

(ii) Il-Bord ghamel apprezzament hazin tal-provi prodotti meta kkonkluda li ma giex pruvat li l-fond kien mikri bhala hanut.

Illi l-ircevuta esebita mill-appellat tinsab a fol.39 u tghid hekk 'ircivejt minghand Raymond Ghigo is-somma ta sittin lira maltin ta' store room no 24, Gronjiet Street, Mosta ta' sena kera li tibda fl- 1 ta' Lulju 1983 sat-30 ta' Lulju 1984. Dan l-istore room ma nistawx nohduh qabel 5 snin mil-llum 29 ta' Gunju 1983.' Illi kif jidher minn fol 42, il-kirja kienet ghadha store sal-1989 u l-istess fis-sena 1992, 1993 u 1994 (fol 43)

Illi anke kieku ghal grazzja tal-argument l-appellat ghandu ragun, jibqa l-fatt li sussegwentement l-ircevuti bdew isiru ghal kirja ta’ hanut u dan kif jammetti l-appellat stess li meta kera kien kera kien kera hanut tal-helu. (fol 69 ammissjoni tal-istess appellat li kien hanut tal-helu).

L-esponenti appellanti jaghmlu referenza ghas-segwenti provi:-

a fol 18 – l-appellanti Mallia jixhed li l-intimat kien qabad u min jeddu biddel dak li kien hemm miktub fuq l-ircevuta, tant illi huwa kien qabad u ghamel kopja hu fuq il-karta u kiteb illi dan huwa store, ma semmiex hanut. Jixhed a fol 19 illi l-fond kien mikri ghand l-intimat bhala hanut imbghad 'hu ghamel li qed jikri l-post, il-fond numru 24 u 25 ....kiteb tal-istore, li mhuwiex store.'

a fol 22 - ircevuta datata July 1997 li tghid: 'ircivejt minghand is-sur ghigo is-somma ta; sittin lira maltija ta sena kera tal-hanut li qieghed f'25 Grognet street, Mosta

a fol 23 - hemm l-istess ircevuta li tirrigwarda 'sena kera ta' hanut"

a fol 46 hemm l-ircevuta li turi li l-kirja kienet 'tal-hanut f'25 Grognet street Mosta' u l-istess f'lulju 1997 'kera tal-hanut li qieghed f'25 Grognet Street, Mosta'

a fol 48 'kera tal-hanut li qieghed f'25 Grognet Street, Mosta' (1998-1999)
a fol 49 'kera tal-hanut li qieghed f'25 ta' Grognet Street, Mosta' (1999-2000)
a fol 49 'kera tal-hanut li qieghed f'25 Grognet Street, Mosta' (1999-2000)
a fol 50 'kera tal-hanut li qieghed f'25 Grognet Street, Mosta (2001-2002) (2002-2003)
a fol 51 'kera tal-hanut li qieghed f'Grognet Street, Mosta (2003 - 2004)
a fol 64 - ghalkemm l-intimat prova jimplika li kienu l-appellanti illi dahhlu l-kelma hanut fl-ircevuta, huwa kkonferma li fil-verita kienu l-aventi kawza tieghu li kienu nizzlu l-kelma ' hanut' u fil-fatt jixhed hekk meta mistoqsi 'jigifieri allura inti zbaljat illi kien Mallia li beda jaghmilha hanut biex jingannak qed tghid, m'intiex korrett meta tghid hekk hux hekk? hekk hu?

L-intimat : ghandek daqxejn ta ragun hawn veru.' (a fol 65).

Illi jigi rilevat li oltre l-ircevuti sal-1994 u x-xhieda tieghu u tal-Arms limited huwa ma gabx provi ohra.

Illi ghalhekk anke jekk wiehed kellu jemmen lill-appellat li l-hanut kien mikri bhala store u mhux hanut l-fatt li mill-1997 sat-2004 l-ircevuta kienet tohrog bhala kera ta' hanut, dan kellu jwassal lil Bord biex jikkonkludi li meta bdew dawn il-proceduri l-fond kien mikri bhala hanut.

U dan meta fol 62 l-intimat stess jammetti li ma oggezzjonax ghal dan u kien biss meta gew intavolati dawn il-proceduri fis-sena 2005 li beda jikteb l-ircevuta huwa u nizzilha bhala storeroom ta' 24/25 Triq Grognet Mosta ghas-snin 2005/2006 u din ma gietx accettata mir-rikorrenti. (fol. 52).

Dwar non uso, l-esponenti resqu x-xhieda tal-Arms Limited a fol 94 tixhed illi 'hemmhekk imur c/o addess m'ghandux. Issa huma talbuni biex nara jekk ghandhomx servizz nista nghid li servizz m'hemmx, la tad-dawl u lanqas tal-ilma.'

Dwar hsarat fil-fond l-esponenti jaghmlu referenza a fol 13 jixhed li li maintenance ma jsirx fil-fond. U a fol 24 - hemm ir-ritratti esebiti tal-bieb mmarkati Dok CM3 u Dok CM4 li juru l-istat li jinsab fih dan il-fond u li ma hemm ebda sinjal li huwa hanut.

Illi ghalhekk l-appellanti huma fl-umli fehema taghhom li huma ppruvaw li l-fond kien mikri bhala hanut, li l-hanut mhux qed jintuza, u li ghalhekk it-talbiet taghhom kellhom jigu milqugha.

(iii) it-tielet agravju huwa li huwa ma kellux ibaghti spejjez. "

Rat li ghal dawn ir-ragunijiet kollha l-appellanti talbu li tithassar, tigi revokata u annullata l-imsemmija sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-5 ta' Marzu 2012 u konsegwentement jigu akkolti t-talbiet tar-rikorrenti appellanti.

Rat li fir-risposta tal-appell tieghu l-appellat jissottometti li l-appell tal-appellanti ghandu jigi michud ghas-segwenti ragunijiet:-

1. Illi l-ewwel aggravju meta l-appellanti sostnew li l-Bord naqas milli japplika d-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 1531H(1) tal-Kodici Civili ghandu jigi michud u dan stante li l-artikolu citat mill-appellanti huwa wiehed li gie introdott permezz ta' l-Att X tas-sena 2009. Il-kawza in kwistjoni ilha miftuha sa mis-sena 2006. It-talba ta' l-appellanti fir-rikors taghhom ma kenitx wahda ibbazata fuq dan l-artikolu appuntu ghax dan l-artikolu ma kienx ghadu jezisti – it-talbiet maghmula mill-appellanti kienu ibbazati fuq bdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri u li l-fond thalla f'sitwazzjoni ta' hsara konsiderevoli. Illi ghalhekk id-dispozizzjoni li tinsab fl-artikolu citat mill-appellanti lanqas qatt ma kienet tifforma parti mill-kawzali tar-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u wisq inqas ghandha tigi milqugha minn dan il-Qorti ta' l-Appell. L-ewwel aggravju ta' l-appellanti huwa tentattiv disprat biex jittentaw li jkeccu lill-appellat mill-fond in kwistjoni, meta l-appellanti stess naqsu milli jaghmlu talba *ad hoc* fl-ewwel istanza wara li ghaddiet din il-Ligi;

2. Illi anke kieku stess din l-Onorabbli Qorti tibda billi tikkunsidra l-ewwel aggravju ta' l-appellanti, il-kliem ta' l-artikolu 1531H(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jitkellem car, li f'nuqqas ta' ftehim biex ikun hemm tigdid ta' kera tieqaf il-kera, izda fil-kaz odjern, lanqas dan it-tip ta' djalogu ma kien hemm bejn l-appellanti u l-appellat, anzi l-appellanti qabdu u biddlu minn jeddhom l-irevuti tal-kera biex idawwru d-destinazzjoni tal-fond u iggranfaw mal-fatt li l-bieb ta' barra ma hux fi stat tajjeb ta' riparazzjoni;

Ghal dawn ir-ragunijiet l-ewwel aggravju ghandu jigi michud.

3. Illi l-Bord li Jirregola l-Kera kien korrett meta wasal ghall-konkluzjoni li ma jezistux l-estremi legali biex l-appellat jigi zgumbrat mill-fond in kwisjoni fuq it-talbiet maghmula fir-rikors ta' l-appellanti. Jidher car mill-qari tal-process tar-rikors li l-hanut gie mikri bhala store stante li l-

esponenti ipprezenta kopja ta’ l-ewwel ircevuta u diversi ircevuti sussegwenti li dan il-fond inkera bhala store u qatt ma inkera ghall-hanut jew ghall skopijiet kummercjali. Oltre dan huwa minnu li l-aventi causa ta’ atturi appellanti darba fost l-ohrajn kitbu l-ircevuta tal-kera li l-fond huwa hanut izda dan sar ferm wara s-sena 1983. Ghalhekk jidher bic-car li l-fond inkera bhala store. L-aventi causa ta’ l-atturi appellanti kienu jafu kif l-esponenti kien qieghed juza’ dan il-fond bil-mod li kien qieghed juzah u dejjem giet accettata l-kera, b’dan illi ebda sid m’ghandu dritt jaqbad u jibdel in-natura tal-fond fil-ktieb tal-kera bi skop li jkecci lil min jikri, ghax inkella tkun qed issir ingustizzja kbira. L-esponenti sa mill-ewwel gurnata li beda jikri l-fond in kwistjoni dejjem uzah bhala store personali u qatt ma uzah bhala hanut – ilu jaghmel hekk mis-sena 1983 sal-gurnata tal-lum u dan jaghti hafna dawl fuq it-tip ta’ kera li kienet saret;

4. Illi l-attur Constantine sive Lino Mallia akkost li jkecci lill-esponenti l-barra mill-kirja tal-fond *de quo* tela’ jixhed bil-gurament li l-esponenti ma juzax l-imsemmi fond stante li ma hemmx registrat dawn u ilma fih. L-esponenti min-naha tieghu ipprezenta diversi dokumenti li jindikaw li huwa kien u ghadu jhallas il-kontijiet tad-dawl izda mhux l-ilma ghax il-fond ilma m’ghandux. Oltre dan fl-ahhar seduta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera xehed Michael Buttigieg rapprezentant ta’ l-Arms Ltd li ddikjara li l-esponenti jhallas id-dawl izda li l-kont qieghed fuq certu Spiru Azzopardi u jikkonferma dak li kien qal l-esponenti li jehtieg li jkun hemm il-firma ta’ l-istess Azzopardi izda dan ma setax isir ghax hadd ma jaf min hu dan il-persuna. Wiehed irid izomm f’rasu li l-kont ma jigix gholi hafna ghax il-post huwa iffurmat minn kamra wahda biss;

5. Illi l-appellanti fit-tieni aggravju taghhom jghidu wkoll li l-esponenti ghamel hsara konsiderevoli fil-fond mikri ghax ma ghamilx manutenzjoni, meta l-unika prova prezentata mill-appellanti kien ritratt ta’ l-istat tal-bieb tal-fond in kwistjoni. Dwar dan l-esponenti xehed li huwa xtaq jibdlu u Constantine sive Lino Mallia ma halliehx! Skond kif qal il-Bord li Jirregola l-kera l-esponenti m’ghandu l-ebda problema jiehu hsieb il-fond skond kif huwa rikjest

mil-Ligi bhala *bonus paterfamilias* u dan ghaliex hareg mill-provi li l-esponenti ghamel anke *waterproofing membrane* fuq is-saqaf minhabba problemi li kienu qed jinqalghu minhabba terzi;

6. Illi ghal dawn ir-ragunijiet it-tieni aggravju ghandu jigi wkoll michud;

7. Illi t-tielet aggravju ta' l-appellanti ghandu wkoll jigi michud ghaliex dan huwa appell frivolu u vessatorju ghar-ragunijiet msemmija hawn fuq u kif se jigi trattat ukoll oralment jekk ikun il-kaz;

Ikkonsidrat:-

Dan hu appell minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera dwar fond gewwa l-Mosta li l-appellanti, sidien tal-fond, jallegaw li kien gie mikri lill-appellat bhala hanut. Da parti tieghu l-appellat jghid li l-fond gie mikri lilu bhala store u ghadu qed jintuza bhala store sallum. Hawnhekk l-appellat qed jirreferi ghal "store" mhux fis-sens li l-fond jintuza in konnessjoni ma xi negozju tieghu, izda fis-sens li huwa juza l-fond biex fih ipoggi oggetti personali li ma jkollux fejn izommom fir-residenza tieghu.

Fir-rikors tal-appell taghhom l-appellanti jirrilevaw li huma pproducew ircevuti tal-kera in kwestjoni u dawn l-ircevuti juru li l-fond kien mikri bhala hanut. Inoltre l-appellanti jkomplu jallegaw li l-fond jinsab fi stat ta' traskuragni u dejjem maghluq. L-appellanti jkomplu jallegaw li l-appellat ma ghandux negozju. Ghallhekk l-appellanti talbu r-ripreza tal-fond.

L-ewwel aggravju tal-appellanti jikkonsisti fil-fatt li l-Bord naqas li japplika d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1531H(1) tal-Kodici Civili. F'dan ir-rigward l-appellanti jissottomettu li meta l-Bord ikkonkluda li "galadarba l-intimat rrinunzja bid-dikjarazzjoni tieghu stess ghal protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-inkwilin ta' hanut jew ta' fond li jirrientra fid-definizzjoni ta' hanut skond l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhalma hu store kummercjali" l-istess Bord kellu japplika l-imsemmi artikolu tal-Kodici Civili u konsegwentement jilqa

t-talbiet tal-appellanti. Il-Bord wasal ghal din il-konkluzjoni stante li tirrefletti d-dikjarazzjoni tal-appellat meta jghid (fol.30) li huwa kera l-fond in kwestjoni bhala “store room” biex izomm go fiha affarijiet personali tieghu, li in effett ma jkollux aktar bzonnhom u ghalhekk jistorja dawk l-affarijiet fil-fond mikri lilu.

M’hemmx dubju li meta l-appellat ghamel l-imsemmija dikjarazzjoni, kkonceda li l-kirja in kwestjoni mhux protetta skond il-provedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. Hu zgur li l-appellat mhux inkwilin ta’ fond kummercjali cioe’ l-fond ma jirrientrax fid-definizzjoni ta’ hanut skond il-Kap.69. Hu zgur ukoll li l-fond in kwestjoni mhux “store kummercjali.”

L-appellanti jippretendu li kif il-Bord wasal ghal din il-konkluzjoni, huwa kellu jieqaf hemm u jilqa t-talbiet tal-istess appellanti. Certamentt ma kienx il-kaz li l-Bord fil-pront jiddeciedi l-kawza favur l-appellanti malli l-intimat ikkonceda li l-fond mikri ma kienx soggett ghal kirja protetta skond il-ligi. L-imsemmi artikolu 1531H(1) jipprovdi testwalment li “fil-każ ta’ garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali, fin-nuqqas ta’ ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta’ tiġdid tal-kirja wara l-1 ta’ Ġunju, 2010.” Dawn il-provedimenti jirreferu ghad-dritt tal-tigdid tal-kera u jirreferu ghal garaxxijiet li mhux fondi kummercjali u li ma jiffurmawx parti minn kirja relattiva ghal dar ta’ abitazzjoni. Jekk dan ikun il-kaz il-kerrej jew l-inkwilin tal-garage ma jkollux dritt li jgedded l-istess kirja. Fil-kaz in ezami verament il-fond mhux wiehed kummercjali u lanqas ma jifforma parti minn kirja ta’ dar ta’ abitazzjoni, pero’ l-kawzali ghar-ripresa tieghu jmissa tkun differenti minn dik li a bazi taghha qed tintalab ir-ripresa fil-kaz odjern. Ghalhekk l-ewwel aggravju tal-appellanti jimmerita li jigi rigettat.

Fit-tieni aggravju taghhom l-appellanti jissottomettu li l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-provi prodotti u dan b’mod partikolari meta kkonkluda li ma giex pruvat li l-fond kien mikri bhala hanut. F’dan in-rigward l-appellanti

jirreferu ghal xi ricevuti li jindikaw li l-fond kien mikri bhala hanut. Jirrizulta li l-Bord ezamina bir-reqqa din il-kwestjoni u anke ghamel referenza ghal gurisprudenza. Il-Bord ikkonkluda li l-fond kien inkera lill-appellat fl-1983 bhala “store.” Il-Bord kompla jirileva li fl-ewwel ricevuta l-fond gie dskritt bhala “store room.” Hu ormai assodat li r-ricevuta waheda mhux bizzejjed biex tigi stabbilita d-destinazzjoni vera tal-fond. Ricevuta hi prova tal-hlas tal-kera u ma tikkostitwix prova tan-natura tal-kirja, li trid tirrizulta mill-ftehim li jkun intlahaq u mill-uzu li ikun sar mill-fond mikri. Inoltre l-Bord korrettement ikkonkluda li l-oneru tal-prova li dan il-fond kien mikri bhala hanut kienet tinkombi fuq ir-rikorrenti u li l-intimat appellat “wera bla ebda dubju illi dan il-fond kien fil-fatt mikri bhala store privat u ghalhekk ma setghax kien hemm dak il-bdil fid-desitinazzjoni tieghu li jista’ jaghti lok ghar-ripreza tieghu.”

Inoltre jigi ribadit li din il-Qorti ta revizjoni ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi u tal-fatti li jkun sar mill-ewwel Qorti. Din il-Qorti tintervjeni biss jekk tali apprezzament li jkun sar mill-ewwel ikun manifestament zbaljat u bbazzat fuq fatti li in efett ma jirrizultawx. Ghalhekk din il-Qorti thoss li m’ghandhix tiddisturba l-apprezzament tal-fatt u tal-provi li mill-Bord li Jirregola l-Kera f’dan il-kaz. Barra minn hekk Il-Bord li Jirregola l-Kera sewwa kkonkluda li ma jirrizultawx l-estremi biex l-appellat jigi zgombrat mill-fond in kwestjoni, u dana anke fir-rigward tal-alleggazzjoi tal-hsarat. Ma tirrizulta ebda hsara li tista tkun meqjusa li hi tali li l-appellat jimmerita li jigi zgombrat.

Ghal dawn ir-ragunijiet kolha anke t-tieni aggravju jimmerita li jigi michud.

Ghall-imsemmija ragunijiet:-

Tiddeciedi billi tichad l-appell tar-rikorrenti appellanti u konsegwentement tikkonferma “in toto” s-sentenza appellata cioe’ dik tal-5 ta’ Marzu 2012 tal-Bord li Jirregola l-Kera, fil-kawza fl-ismijiet premessi.

L-ispejjez kollha ta dan l-appell jithallsu mir-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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