25 ta' Novembru, 1987

Imħallfin: –

S.T.O. Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

John Farrugia

versus

Giovanna Tabone *et*

Lokazzjoni – *Store* – Nuqqas ta' Użu – Ċessjoni

Biex tista' tgħid li fond mikri bħala maħżen (store) m'hux qed jintuża, irid jirriżulta li l-fond jinżamm vojt għal żmien; mhux biżżejjed li jirriżulta biss li l-fond jinfetaħ b'mod sporadiku u mhux ta' spiss.

Il-fatt li riċevuta tal-ħlas tal-kera tinħareġ fuq isem persuna waħda biss ma jfissirx bilfors li l-fond inkera lil dik il-persuna weħedha u mhux lil aktar minn persuna waħda flimkien, għax ġieli jiġri li r-riċevuta tinħareġ fuq l-isem biss ta' min iħallas il-kera, sakemm din il-persuna jkollha almenu sehem mil-lokazzjoni.

Biex issir ċessjoni ta' xiri hija meħtieġa kitba; fejn ma ssirx kitba ma jistax jingħad li hemm ċessjoni.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera għal Għawdex fejn ir-rikorrent wara li ppremetta illi huwa proprjetarju tal-meżżanin numru 2, Pjazza Tomba, Victoria, Għawdex mikri lill-intimata bil-kera ta' tmien liri Maltin (Lm8) fis-sena li jitħallsu fil-15 ta' Awissu ta' kull sena, l-ewwel skadenza fil-15 ta' Awissu 1980, illi l-esponenti m'hux qed jaċċetta kera, illi l-intimata m'hix qed tuża l-fond skond il-liġi u m'hix qed tesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja u illi inoltre l-esponenti għandu bżonn il-fond in kwistjoni sabiex iniffdu għal mal-fond tiegħu;

Talab li dan il-Bord jogħġbu jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond fuq imsemmi b'effett mill-ewwel skadenza fuq imsemmija wara li jingħataw il-provvedimenti kollha li jkunu opportuni;

Rat ir-risposta ta' l-intimata fejn eċċepiet illi:

Il-fond li tiegħu qiegħda tintalab ir-ripresa jinsab mikri bħala *store* lill-esponenti u lil oħtha Pauline mart Joseph Cassar li sa ftit ilu kienu għadhom jinnegozjaw flimkien u qisu minn erba' snin 'l hawn dan l-istess negozju baqa' jiġi ġestit mill-imsemmija

oħtha biss;

Illi l-esponenti u oħtha dejjem użaw dan il-fond għall-iskop li kienu krewh ċjoè dak ta' *store* u dejjem osservaw il-kondizzjonijiet tal-kirja;

Illi, għalhekk dan il-fond jinsab protett billi huwa adebit għal skopijiet kummerċjali u r-rikorrenti ma jistax jitlob ir-ripresa tiegħu;

Rat in-nota tar-rikorrent tad-9 ta' Mejju 1984, li biha żied bħala kawżali għar-rikors il-fatt li l-intimata ssullokat il-fond u ttrasferiet il-kirja mingħajr il-kunsens espress tas-sid;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-24 ta' April 1985, li biha ddeċida l-kawża billi ċaħad it-talba fir-rikors, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, u dan kollu wara li ra u kkunsidra dan li ġej:

Illi l-kawżali li fuqhom ir-rikorrent ibbaża r-rikors huma tlieta:

1. Illi l-intimata m'hix qed tuża l-fond skond il-liġi u m'hix qed tesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja;

2. Illi r-rikorrent għandu bżonn il-fond sabiex iniffdu mal-fond tiegħu;

3. Illi l-intimata ssullokat il-fond u ttrasferiet il-kirja mingħajr il-kunsens tas-sid;

Illi dwar l-ewwel kawżali l-Bord ikollu jagħti ħafna relevanza

lil dak li xehdet Dolores Falzon billi kienet hi li ħadet parti attiva biex ġiet miftehma l-lokazzjoni bejn l-intimata Giovanna Tabone u l-mejjet Anthony Farrugia awtur tar-rikorrent. Din xehdet illi "l-kliem li sar kien **dejjem** permezz tiegħi għax iz-ziju (Anthony Farrugia) kien marid" u li "liz-ziju kont għidtlu li l-intimata kellha bżonnu (il-fond in kwistjoni) minħabba l-pezez tad-drapp u l-umdità";

Dan hu kkonfermat mill-intimata Giovanna Tabone u għalhekk il-Bord ma jistax ma jikkonkludix illi l-kirja saret bl-iskop li l-fond jiġi użat bħala *store* għall-pezez tad-drapp li fihom kienet tinnegozja l-intimata u għalhekk m'għandu ebda rilevanza l-fatt li l-fond ma kienx liċenzjat mill-Pulizija għall-użu intiż ta' *store;*

Illi dwar l-użu tal-fond ma nġiebet ebda prova illi fil-fond mhux qed jinżammu pezez ta' drapp u dan qed jingħad billi n-nuqqas ta' użu ta' *store* huwa implikat fil-fatt li l-fond jinżamm vojt għal żmien u mhux fil-fatt li jinfetaħ b'mod sporadiku u infrekwenti;

Għal dawn il-motivi l-Bord isib illi l-ewwel kawżali ma tirriżultax;

Dwar it-tieni kawżali jingħad illi meta *si tratta* ta' *store* għall-użu kummerċjali, kif irriżulta f'dan il-każ, din il-kawżali ma tapplikax u m'għandha ebda relevanza;

Dwar it-tielet kawżali jirriżulta indubjament, kemm mill-ktieb tar-riċevuta kif ukoll mill-provi prodotti, illi l-lokazzjoni kienet ġiet miftiehma bejn Anthony Farrugia u Giovanna Tabone u illi dak iż-żmien Giovanna Tabone kienet tinnegozja bi sħab

mal-kjamata fil-kawża Pawla Cassar u illi żmien wara Giovanna Tabone ittrasferiet sehemha min-negozju lil Pawla Cassar li baqgħet għalhekk weħidha fin-negozju tad-drappijiet;

Għaldaqstant biex wieħed jista' jiddeċidi jekk saritx xi sullokazzjoni mill-intimata favur Pawla Cassar irid l-ewwelnett f'nuqqas ta' skrittura jeżamina sew x'kienet l-intenzjoni tal-kontraenti u f'dan ir-rigward il-ktieb tar-riċevuti m'hix prova konklussiva billi mhux insolitu li r-riċevuta tiġi rrilaxxjata fuq l-isem ta' min iħallas il-kera sakemm din ikollha almenu sehem mil-lokazzjoni;

Mill-provi, senjatament mid-deposizzjoni ta' Dolores Falzon li kienet titkellem għan-nom ta' Anthony Farrugia li kien jamministra l-fond lokat, jirriżulta illi hija kienet toqgħod viċin il-fond mikri li huwa viċinissimu għall-fond li fih l-intimata u l-kjamata fil-kawża kienu jiġġestixxu n-negozju ta' bejgħ ta' drappijiet u għalhekk kienet sħab fin-negozju; infatti xehdet illi "meta l-intimata welliet sehemha min-negozju lil oħtha bdiet tużah oħtha";

L-istess Dolores Falzon in kontroeżami ma kinitx ċerta li l-kirja saret esklussivament lill-intimata u infatti anke wara li s-sidien kienu definittivament jafu li Giovanna Tabone ma kellhiex iktar x'taqsam man-negozju u għalhekk ma' *l-istore*, huma komplew jaċċettaw il-kera u dan il-fatt flimkien mal-fatti l-oħra msemmija wassal lill-Bord għall-konklużjoni li l-lokazzjoni kienet intiża li ssir mhux biss favur l-intimata imma wkoll favur Pawla Cassar oħtha;

Għalhekk ma jirriżultax li l-intimata għamlet sullokazzjoni jew ċediet il-lokazzjoni favur Pawla Cassar u dan il-fatt ġie

rrikonoxxut mill-istess sidien u iktar tard mir-rikorrent li baqa' jaċċetta l-kera u jġedded il-lokazzjoni anke wara li Giovanna Tabone definittivament u notorjament kienet qatgħet kull konnessjoni li kellha man-negozju u l-*istore* li baqa' jiġi mmexxi minn Pawla Cassar;

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' John Farrugia ppreżentat fit-3 ta' Mejju 1985 li bih talab umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-talba tar-rikorrenti, kif ikkontenuta fir-rikors, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata u l-kjamata fil-kawża;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi b'sentenza tiegħu ta' l-24 ta' April 1983, il-Bord li Jirregola l-Kera kien ċaħad it-talba tar-rikorrenti appellanti għalbiex jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond nru. 2, Pjazza Tomba, Victoria, Għawdex. L-aggravji li fuqhom l-appellanti qed jibbaża l-appell tiegħu minn dik is-sentenza huma tnejn. Fl-ewwel lok l-appellanti jsostni li l-intimata Giovanna Tabone ma kinitx qiegħda tuża l-fond *de quo* għall-iskop li għalih kien ġie mikri lilha u fit-tieni lok l-intimata kienet issullokat l-istess fond lil oħtha Pawla Cassar u dan mingħajr il-kunsens ta' l-istess sid;

Illi rigward l-ewwel aggravju, qabel xejn irid jiġi eżaminat kif kienet ġiet effettwata l-kirja ta' l-imsemmi fond. Effettivament il-kirja tal-fond in kwistjoni kienet ġiet magħmula minn Anthony

Farrugia l-awtur tar-rikkorrenti. Attwalment dan Anthony Farrugia kien jamministrah hu l-post, iżda l-istess post kien jappartjeni wkoll lil persuni oħra barra minnu. Giovanna Tabone u oħtha kienu jiġġestixxu negozju flimkien tal-ħwejjeġ u drappijiet fil-viċinanzi. F'okkażjoni minnhom kienu sejħu lil Dolores Falzon li kienet tiġi n-neputija ta' l-imsemmi Anthony Farrugia u kienu talbuha tagħmlilhom pjaċir tkellem lil żijuha fuq il-post bil-għan li dan jikrihulhom bħala *store* għad-drappijiet. Din kienet taf kemm lil Giovanna Tabone kif ukoll lil oħtha u bin-negozju li kellhom bejniethom. Fil-fatt hija kellmet lil zijuha fuq li qaltilha l-intimata u dan kien aċċetta bil-kirja. Apparti kollox hija kienet midħla sew tagħhom u kienet taf li kienu jinnegozjaw flimkien u fil-fatt għenithom fl-akkwist ta' l-imsemmi fond;

Illi sussegwentement l-imsemmija Dolores Falzon kienet biegħet sehemha mill-istess fond lir-rikorrenti. L-atteġġjament tagħha wara dan il-bejgħ inbidel xi ftit. Fil-bidu nett meta Giovanna Tabone u oħtha kienu kellmuha hija kienet taf jew kien messha kienet taf li dawn kienu jinnegozjaw ilbies u drappijiet flimkien. In-negozju tagħhom kien jiġi ġestit minnhom minn post viċin u dawn it-tnejn damu jinnegozjaw flimkien għal bosta snin. Fix-xiehda tagħha Giovanna Tabone in fatti qalet: "Niftakar illi meta aħna konna qegħdin neżerċitaw dan in-negozju, darba minnhom, snin ilu, Dolores Falzon li kienet in-neputija tas-sidien tal-post in kwistjoni konna għajjatnielha u għednilha: "Ara daqsxejn kemm għandna ħwejjeġ ma' l-art, kieku jaħasra jikrilna l-post in kwistjoni";

Wara li saret il-kirja l-aħwa damu bosta snin jagħmlu użu mill-imsemmi fond bħala *store*. Veru wkoll li għal xi ftit xhur kienu poġġew lil missierhom fih għax kien marid u l-post kien

xi ftit xemxi, però anke f'dan iż-żmien il-post xorta kien jintuża bħala *store*. Sussegwentement huma ddeċidew li jaqsmu bejniethom bħall-aħwa mingħajr skritturi jew kuntratti u b'riżultat ta' dan il-ftehim Pawla Cassar żammet in-negozju u Giovanna Tabone oħtha rtirat;

Illi kif ġà ntqal qabel kemm Dolores Falzon kif ukoll ir-rikorrenti kienu jafu bis-sitwazzjoni attwali rigwardanti l-fond *de quo* kif ukoll il-fatt li minnu kienu jagħmlu użu ż-żewġt aħwa. Fiż-żmien li Dolores Falzon kienet ġiet avviċinata minnhom bl-iskop li tgħinhom jakkwistaw il-post *de quo,* hija kienet ukoll komproprjetarja ta' l-istess fond. Hija kienet ġabitilhom ir-risposta li kollox sew però kienet għamlet l-ewwel riċevuta fuq isem Giovanna Tabone biss. Wara din l-irċevuti kollha sussegwenti baqgħu joħorġu dejjem fuq l-istess persuna. Pawla Cassar però tgħid li "imma ngħid li billi kienet qisha ta' ġewwa messha kienet taf li aħna konna mmexxu n-negozju bi sħab";

Tabone rtirat min-negozju xi erbatax-il sena qabel xehdet Pawla Cassar u din baqgħet tmexxih weħidha u tuża l-fond *de quo* bħala *store,* kif kien isir qabel. Ir-rikorrenti kellu ħanut tal-*grocer* fil-viċin flimkien ma' Dolores Falzon. Dawn kienu jixtru mingħand xulxin u t-tnejn kienu midħla ta' xulxin. Malli Giovanna Tabone rtirat u għalqet il-kera Pawla Cassar marret biha hi u talbet lil Dolores Falzon biex iddawwar il-kera fuqha. Din ħadet il-ktieb tal-kera, qaltilha "issa naraw" però xorta ħarġitha fuq isem Giovanna Tabone. L-istess issuċċeda meta hija kienet marret tħallas il-kera l-ewwel darba għand ir-rikorrenti. Pawla Cassar baqgħet tħallas il-kera għal ħafna żmien u dan jagħmel ir-riċevuta fuq isem oħtha. Il-flus tal-kera però kienu jkunu minn tagħha u t-tnejn li huma kienu jafu b'dan għax Giovanna kienet irtirat min-negozju u b'dan kienu ġew

infurmati minnha;

Illi mill-petizzjoni ta' l-appellanti mit-tieni paragrafu fejn isemmi l-aggravji li fuqhom huwa kien qed jibbaża l-appell, jidher li hu qiegħed jibbaża l-allegazzjoni tiegħu u ċjoè li l-intimata ma kinitx qiegħda tesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja, fuq il-fatt li l-imsemmija Giovanna Tabone kienet irtirat min-negozju u kwindi skond hu jirrikorri l-element tan-*non uso* skond il-liġi. B'dan ried jgħid li l-fond *de quo* ma kienx baqa' jiġi użat għall-iskop li għalih kien ġie mikri u ċjoè bħala *store*. Hawn irid jingħad għalhekk, li wara li oħtha kienet irtirat f'xi l-1972, Pawla Cassar kienet baqgħet tuża l-istess fond bħala *store* u tħallas il-kera hi minn butha għad li l-irċevuti kienu jsiru fuq isem Giovanna Tabone. Dan ifisser li għad li r-rikorrent u Dolores Falzon kienu jafu li Tabone kienet irtirat min-negozju, il-kera baqa' jiġi aċċettat minn Farrugia u dana għal bosta żmien;

Illi l-appellanti bħala t-tieni aggravju tiegħu semma wkoll li kien hemm sullokazzjoni tal-fond *de quo* mingħajr il-kunsens tas-sid u dana minn Giovanna Tabone lil oħtha. F'dan ir-rigward għandu jingħad li ma saret l-ebda prova li l-fond ġie ssullokat lil Pawla Cassar. Dak li ġie ppruvat huwa li bil-konoxxenza tas-sid, għalkemm l-irċevuta saret f'isem Giovanna Tabone, eppure l-*istore* kien ġie mikri in konnessjoni man-negozju ġestit bi sħab minn Giovanna Tabone u oħtha Pawla Cassar u kien għalhekk intiż għalihom it-tnejn u fil-fatt ġie użat minnhom it-tnejn;

Illi lanqas ġie ppruvat li saret xi sullokazzjoni wara li l-aħwa Cassar u Tabone ma baqgħux flimkien billi Tabone rtirat min-negozju. Dak li ġie ppruvat kien li wara li ġara hekk Cassar marret biex tħallas il-kera u talbet li l-irċevuta tibda toħroġ f'isimha. Is-sid, filwaqt li żamm il-kera, ħareġ irċevuta f'isem

Tabone bħal ma kien jagħmel qabel u baqa' jsir hekk għal diversi snin sa ftit qabel ma saret il-kawża odjerna fit-23 ta' Ottubru 1979. Dan juri fil-fehma tal-Qorti li s-sid kien kuntent li l-irċevuta tibqa' f'isem Tabone u intant il-kera jitħallas lilu minn Cassar u li dina tkompli żżomm fil-post in konnessjoni man-negozju tagħha;

Illi ma jistax jingħad li f'dawn iċ-ċirkostanzi ġie ppruvat li kien hemm sullokazzjoni u *multo magis* li kien hemm sullokazzjoni mingħajr il-kunsens tas-sid;

Illi lanqas ma jista' jingħad li kien hemm ċessjoni tal-lokazzjoni minn Giovanna Tabone favur oħtha Pawla Cassar meta Tabone rtirat min-negozju. Billi għal tali ċessjoni jeħtieġ li skond il-liġi jkun hemm kitba, u din il-kitba bl-ebda mod ma tirriżulta;

Għal dawn il-motivi u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula l-Qorti taqta' u tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni appellata, bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra r-rikorrenti appellant.