10 ta' Mejju, 1989

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Hugh W. 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.

Louis Agius

versus

Sylvio Zammit

Kirja ta' *Garage* – Bżonn tas-Sid tal-Post Mikri – Non-Użu tal-Post Mikri – Appell – Malleverija

L-għeluq u non-użu ta' fond kummerċjali huwa ekwiparabbli għall-bdil fid-destinazzjoni li jintitola li s-sid jirriprendi l-pussess u ma jġeddidx il-lokazzjoni a termini tal-Kapitolu 109 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-liġi speċjali tal-kera ma tikkontjeni xejn li jgħid li r-rikors ta' l-appell minn deċiżjoni tal-Bord tal-Kera għandu jiġi akkompanjat mill-malleverija għall-ispejjeż. Lanqas ma hemm xejn fid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jikkontemplaw dik il-malleverija f'każ ta' appelli li biha jista' jingħad li dawk id-disposizzjonijiet ġew estiżi għall-appelli b'rikors minn deċiżjonijiet ta' l-imsemmi Bord.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera għall-

Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna fejn ir-rikorrent wara li ppremetta illi hu jikri lill-intimat il-*garage* numru 101, Saint Ursola Street, Victoria, *Gozo* bil-kera ta' erbgħa u tletin lira Maltija (Lm34) li jitħallsu bil-quddiem fl-4 ta' Diċembru ta' kull sena u illi għandu bżonn dan il-*garage* hu personalment; u illi l-intimat mhux qiegħed juża dan il-*garage* għal skopijiet li lilu ġie mikri, u illi għaldaqstant l-esponent jixtieq jirriprendi l-pussess ta' dan il-*garage*, talab li dak il-Bord jogħoġbu jawtorizzah li jirriprendi l-pussess ta' dan il-*garage* wara l-ewwel skadenza tal-kera li jmiss;

Rat ir-risposta ta' l-intimat fejn iddikjara illi t-talba tar-rikorrent hija totalment infondata fid-dritt u fil-fatt billi mhux veru li l-fond kummerċjali u anke ta' natura oħra dejjem skond l-iskrittura tal-5 ta' Diċembru, 1971 mhux qed jintuża għall-iskopijiet li għalih ġie mikri. Infatti fil-kirja li saret bl-iskrittura msemmija ma kienx hemm ebda limitazzjoni ta' xejn, salvi risposti oħra fid-dritt u fil-fatt;

Rat il-verbal tat-30 ta' Jannar, 1985 fejn ir-rikorrent iċċara t-tieni kawżali fis-sens illi l-bdil fid-destinazzjoni tal-fond allegat, huwa dovut għall-għeluq tal-fond li huwa armat bħala ħanut;

Rat id-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna tat-3 ta' Diċembru, 1986 li biha, wara li ra l-artikolu 10(a) tal-Kapitolu 109 (illum Kapitolu 69) tal-Liġijiet ta' Malta, laqa' t-talba tar-rikorrent u awtorizzah jieħu lura l-pussess tal-fond billi awtorizzah ma jġeddidx il-lokazzjoni u għall-fini ta' l-iżgumbrament mill-intimat ipprefiġġa t-trminu ta' xahar b'effett mit-3 ta' Dieċmebru, 1986, u dana wara li kkunsidra li l-ewwel punt ta' diverġenza bejn il-kontendenti huwa dwar id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni u

għalhekk qabel kollox irid jiġi determinat dan il-punt;

Huma x'inhuma ċ-ċirkostanzi li wasslu għall-iskrittura ta' *lokazzjoni tal*-5 ta' Diċembru, 1971 hija biss din l-iskrittura li rregolat il-lokazzjoni bejn l-intimat u Giuseppe Zammit, is-sid dak in-nhar, u meta l-fond għadda fil-proprjetà l-ewwel ta' Carlo Agius u wara tar-rikorrent, billi l-lokazzjoni lill-intimat qatt ma ġiet attakkata, anzi ġiet rikonoxxuta minn Carlo Agius qabel ma kkonċeda l-fond lil ibnu r-rikorrent in enfitewsi perpetwa u wara rikonoxxuta wkoll mir-rikorrent Louis Agius, għadha llum l-istess skrittura li tistabbilixxi l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni u tirregola r-relazzjonijiet bejn il-kontendenti u dan qed jingħad billi definitivament la ġie allegat mill-kontendenti u lanqas ma rriżulta abda ftehim sussegwenti bejn sid u inkwilin biex ivarja l-kondizzjonijiet fl-istess skrittura;

L-imsemmija skrittura dwar id-destinazzjoni tal-fond tiddisponi fil-klawsola numru (4) illi l-inkwilin "ikollu d-dritt li juża l-imsemmi fond kemm għall-abitazzjoni kif ukoll bħala *fond kummerċjali u kompriż id-dritt li jottjeni kwalunkwe* permess li jrid mingħand il-Pulizija fuq l-imsemmi fond" u għalhekk jirriżulta li l-inkwilin ġie mogħti l-fakoltà jekk jagħżel li ma jużax il-fond għall-abitazzjoni huwa kellu bil-fors jużah għall-kummerċ u dan l-aħħar użu ma ġiex illimitat fis-sens li l-inkwilin seta' jeżerċita kull ġeneru ta' negozju fil-*fond a scelta* esklussiva tiegħu. Dan ma jfissirx illi, kif irrisponda l-intimat, fil-kirja ma hemm limitazzjoni ta' xejn; hemm dejjem il-limitazzjoni li ma jistax l-inkwilin juża l-fond għal dawk l-iskopijiet li ma jaqgħux taħt id-definizzjoni ta' "abitazzjoni" jew *ta'* "kummerċ";

Kemm mill-allegazzjonijiet tal-kontendenti u mill-provi

jirriżulta illi l-intimat qatt ma għamel użu mill-fond għall-abitazzjoni u għalhekk l-unika destinazzjoni li hija rilevanti f'dan il-każ hija dik ta' użu kummerċjali, li hija l-unika waħda li l-intimat jista' jipprova li qed josserva biex jirribatti b'suċċess it-talbiet tar-rikorrent;

Infatti bil-verbal tat-30 ta' Jannar, 1985 ir-rikorrent iddikjara illi l-bdil ta' destinazzjoni minnu allegat huwa dovut għall-għeluq ta' fond kummerċjali armat bħala ħanut;

Għaldaqstant billi *si tratta* ta' fond kummerċjali l-kawżali tal-bżonn ma tista' qatt twassal skond il-liġi biex il-Bord jawtorizza r-ripresa ta' pussess tal-fond u għalhekk kull ma ngħad u ġie ppruvat f'dan ir-rigward huwa rrilevanti;

Omissis;

Il-Bord irid jaċċetta li d-destinazzjoni li għażel l-intimat, kif intitolat, għall-fond kienet dik ta' ħanut għall-bejgħ u manifattura ta' l-ilbies u biex tirnexxi t-talba tar-rikorrent dan irid jipprova dak li allega u ċjoè li l-fond kien fil-perijodu qabel il-preżentata tar-rikors qiegħed jiġi miżmum magħluq u dan billi l-għeluq u non użu ta' fond kummerċjali huwa ekwiparabbli għall-bdil fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jirriprendi l-pussess u ma jġeddidx il-lokazzjoni *a termini* tal-Kapitolu 109 tal-Liġijiet ta' Malta kif dejjem ġie ritenut mill-Bord u l-Qrati;

Billi l-kontendenti jagħtu verżjonijiet direttament opposti billi kif intqal l-intimat jallega li minn dejjem għamel użu mill-fond għall-bejgħ u manifattura ta' l-ilbies waqt li r-rikorrent isostni li qatt ma ra l-*garage* miftuħ, il-Bord ikollu jagħmel riferenza bilfors għad-deposizzjonijiet tax-xhieda l-oħra

senjatament ta' dawk li m'għandhomx parentela mar-rikorrent;

Dawk ix-xhieda li għandhom parentela mar-rikorrent xehdu hekk:

1. Il-perit Raymond Agius li xehed *fis-seduta tat-8 ta'* Diċembru, 1982 allega li jkun viċin tal-fond għal darba fil-ġimgħa ċirka u qabel Ġunju, 1982 (is-sajf li għadda) qatt ma ra l-fond miftuħ minn almenu Diċembru, 1979 meta beda jkun viċin ta' dan il-fond;

2. *Carlo* Agius *(23-5-1984 fol. 23) xehed: Għalkemm* ngħaddi diversi drabi minn quddiem dan il-garaxx, sa qabel ma beda r-rikors in kwistjoni jiena dan il-*garage* qatt ma rajtu miftuħ'';

3. Carmelo Agius (30-1-85 fol. 46) xehed: ''Jiena nuża *garage bieb ma'* bieb.....u ilni sitt snin (minn Jannar 1979 ċirka)...immankabilment is-Sibt u l-Ħadd u matul il-Ġimgħa mbagħad immur ukoll medja ta' tliet darbiet u l-ħinijiet li mmur hemmhekk ivarjaw.....Qabel sentejn u ftit ilu (mis-sena 1982) dan il-post kien ikun dejjem magħluq'';

Ix-xhieda li huma indipendenti u disinteressati li jabitaw fil-viċinanzi huma s-segwenti:

1. Anthony Fiteni – dan xehed fit-30 ta' Jannar, 1985 u ddikjara li ilu jabita ftit bibien 'il fuq mill-fond in kwistjoni bejn tmienja jew disa' snin għalkemm qabel *l-1979* kien *jaħdem* Malta. Xehed illi żmien ilu kien jara lil missier l-intimat jiftaħ il-*garage* imma dan l-aħħar beda jara lill-intimat juża l-*garage* peress li dan il-*garage* għamlu ħanut u beda **jirranġa l-fond** biex

jużah bħala ħanut minn xi sentejn jew iktar qabel Jannar 1985. L-istess xhud, li huwa fil-korp tal-Pulizija, xehed ukoll li qabel ma ra lill-intimat jirranġa l-*garage* u **jagħmlu** ħanut huwa ma kienx jaf għal x'hiex kien jintuża;

2. Anthony Portelli – dan jabita faċċata tal-fond in kwistjoni sa mill-1976 u jirritorna mix-xogħol għall-ħabta tas-2.30 p.m. Xehed li għall-bidu kien jara lill-intimat idaħħal fil-fond in kwistjoni l-karozza iżda minn **ftit xhur** qabel Marzu, 1985 beda jintuża bħala ħanut;

Mid-diportiment u mod kif xehdu Fiteni u Portelli u anke mill-qari tat-*test* intier tad-deposizzjonijiet tagħhom dawn iż-żewġ xhieda jispiraw kredibilità lill-verżjonijiet tagħhom li jikkorroboraw 'il xulxin u billi fuq kollox jikkorroboraw lir-rikorrent u lix-xhieda l-oħra minnu prodotti fil-punti rilevanti dan il-Bord huwa kostrett li jiskarta l-verżjoni ta' l-intimat u mingħajr diffikultà jinkkonkludi li kien biss wara l-preżentata u notifika tar-rikors li l-intimat iddeċieda li jibda juża l-fond għal skopijiet kummerċjali u illi l-fond sa mill-bidu tal-lokazzjoni la ntuża għall-abitazzjoni u lanqas għall-kummerċ imma ntuża minn missier l-intimat u mill-intimat definitivament u ntużaw għall-iskopijiet li ġew stabbiliti bil-miktub fl-iskrittura tal-lokazzjoni;

L-intimat f'ebda mument ma allega xi akkwiexxenza tas-sid fl-użu divers li għamel u *del resto* din l-akkwiexxenza ma tirriżultax u għalhekk tirriżulta l-kawżali ssollevata mir-rikorrent li l-intimat mhux qed juża l-fond in kwistjoni għall-iskopijiet li għalih ġie mikri u bidel id-destinazzjoni tal-fond;

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-intimat Sylvio Zammit

ippreżentat fit-8 ta' Diċembru, 1986 li bih talab li għar-raġunijiet hemm imsemmija din il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talba tar-rikorrenti kif ikkontenuta fir-rikors bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti;

Rat ir-risposta tar-rikorrent ippreżentata fis-27 ta' Frar, 1987;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Ittratta l-appell;

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent appellat qiegħed jissottometti fir-risposta tiegħu ta' l-appell li r-rikors ta' l-appell huwa null billi ġie ppreżentat mingħajr ebda malleverija;

Minn eżami tal-proċess jirriżulta li l-intimat appellant, filwaqt li ddikjara fir-rikors ta' l-appell li kien qiegħed "jipproduċi l-infraskritta malleverija", fil-fatt ma pproduċihiex;

Iżda l-Qorti ma tarax li din iċ-ċirkostanza għandha taffetta l-eżitu ta' l-imsemmija eċċezzjoni ssollevata mir-rikorrent appellat billi wieħed irid iħares lejn il-liġi kif inhi u hija din li torbot lill-kontendenti. Fil-fatt meta wieħed jeżamina d-disposizzjonijiet relattivi tal-liġi speċjali tal-kera (Kap. 69) u b'mod speċjali l-art. 24, ma hemm xejn fejn jingħad li r-rikors ta' l-appell għandu jiġi akkompanjat mill-malleverija għall-ispejjeż. Lanqas ma hemm xejn fid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, li jikkontemplaw dik il-malleverija f'każ ta' appelli, li biha jista' jingħad li dawk id-disposizzjonijiet ġew estiżi

għall-appelli b'rikors minn deċiżjonijiet ta' l-imsemmi Bord. Għalhekk il-Qorti tirritjeni (kif *del resto* diġà ġie ritenut minnha f'okkażjonijiet oħra) li r-rikors ta' l-appell ma kellux jiġi akkompanjat minn ebda malleverija u li għalhekk l-eċċezzjoni tan-nullità ta' l-appell issollevata mir-rikorrent appellat hija nfondata;

Ikkunsidrat:

Kwantu għall-mertu, l-intimat appellant qiegħed jissottometti bħala aggravju li hu ma kellu ebda limitazzjoni fl-użu tal-fond in kwistjoni u li, fi kwalunkwe każ, huwa dejjem użu l-fond bħala ħanut u eżerċita l-kummerċ fih. L-eżistenza ta' liċenzi relattivi għall-fond tikkonferma dan l-użu. L-oneru tal-prova li l-intimat mhux qiegħed ibiegħ mill-fond jew jeżerċita xi mestier fih huwa mixħut fuq ir-rikorrent appellat;

Ikkunsidrat:

Il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-provi fil-proċess u ma tara l-ebda raġuni l-għala għandha fl-iskrittura ta' lokazzjoni tal-5 ta' Diċembru, 1971 (fol. 17) jingħad: "(4) Il-komparenti Sylvio Zammit ikollu dritt li juża l-imsemmi fond kemm għall-abitazzjoni kif ukoll bħala fond kummerċjali u kompriż id-dritt li jottieni kwalunkwe permess li jrid mingħand il-pulizija fuq l-imsemmi fond". Dawn il-kliem, fil-fehma tal-Qorti, juru li s-sid ta' allura u l-intimat kienu ftehmu li l-fond jiġi użat jew għall-abitazzjoni jew bħala fond kummerċjali u għalhekk l-użu tal-fond, kuntrarjament għal dak li qiegħed jissottometti l-intimati appellant, kien limitat bl-imsemmi ftehim;

Issa mhux ikkontestat li l-fond qatt ma ġie użat għall-

abitazzjoni. Fil-fatt il-kontestazzjoni ta' l-intimat appellant hi li kien użat bħala fond kummerċjali. Il-provi f'dan ir-rigward ġew evalwati mill-Bord b'mod dettaljat fid-deċiżjoni appellata u l-Bord wasal għall-konklużjoni li fiż-żmien rilevanti ċjoè ż-żmien qabel il-preżentata tar-rikors, il-fond ma kienx qed jiġi użat bħala fond kummerċjali. Il-Qorti, wara li hi stess għamlet tali eżami, ma tarax li għandha tiddisturba l-imsemmija konklużjoni, speċjalment in vista tal-fatt li l-Bord (kontrarjament għall-Qorti) kellu l-opportunità li josserva d-diportament tax-xhieda. Jidher li l-Bord, biex wasal għall-konklużjoni tiegħu, straħ, billi emminhom, fuq id-deposizzjoni tax-xhieda estranei Anthony Fiteni u Anthony Portelli, liema deposizzjoni kkorroborat fil-kontenut essenzjali tagħha d-deposizzjoni mogħtija mill-familjari tar-rikorrent appellat. Il-Qorti, bħall-Bord, ma tara l-ebda raġuni l-għaliex ma għandhiex temmen lill-imsemmija xhieda;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi (1) tiċħad l-imsemmija eċċezzjoni tan-nullità ta' l-appell issollevata mir-rikorrent appellat bl-ispejjeż kontra tiegħu u (2) fil-mertu tiċħad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni appellata b'dana li t-terminu ta' xahar iffissat mill-Bord għall-fini ta' l-iżgumbrament jibda jgħaddi mil-lum. L-ispejjeż ta' dan l-appell, apparti dawk fuq deċiżi, għandhom jiġu ssopportati mill-intimat appellant.