Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 113/2013 AE

Nazzareno (maghruf bhala Reno) Zammit K.I. numru 795854M u Rita Zammit K.I. numru 532753M **(appellati)**

vs

Paul Gladwish K.I. numru 191745M **(appellant)**

Il-Ġimgħa, 29 ta' Lulju 2016

Permezz ta' rikors preżentat fis-6 ta' Novembru 2013 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbuh jawtorizzahom ma jġeddux il-kera tal-fond *St Michael* gja *Gladwisch* Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera li fis-sena 1969 kien inkera bħala 'fabbrika tal-irħam' lill-intimat billi (i) għal żmien twil ħalla l-post magħluq u abbandunat u (ii) biddel id-destinazzjoni tal-fond għal *showroom* (iii) għamillu ħafna ħsara minħabba li żammu magħluq.

Permezz ta' risposta ppreżentata fid-19 ta' Diċembru 2013, l-intimat eċċepixxa (i) l-akkwijixxenza permezz tal-aċċettazzjoni tal-kera sal-iskadenza li għalqet fit-13 ta' April 2013 skond riċevuta esibita mar-risposta bħala Dok A.[1](ii) il-kontradittorjeta` bejn il-premessa tal-bdil t'użu mal-premessa tan-nuqqas t'użu (iii) mhux minnu li żamm il-fond magħluq jew li għamel użu differenti minnu (iv) mhux minnu li kkawża ħsara.

Permezz ta' sentenza tat-30 ta' Novembru 2015, il-Bord ċaħad l-*"eċċezzjoni preliminari"* li din il-Qorti tifhem li hija l-ewwel eċċezzjoni li taqra:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma mproponibbli stante illi bl-accettazzjoni taghhom jew tal-aventi kawza taghhom tal-kera dovuta fuq il-fond in kwistjoni sal-iskadenza li ghalqet fit-13 ta' April 2013 (kopja tal-ircevuta relattiva mmarkata Dok. A), huma akkwijexxew ghas-sitwazzjoni ottenenti u accettaw, konsegwentement irrinunzjaw ghal u ddekadew mid-dritt li jistitwixxu kawza bhal din gialadarba huma kienu accettaw l-istat ta' fatt ottenenti."

Wara li ngħata permess mill-Bord, l-intimat appella minn din is-sentenza. L-aggravju hu li l-Bord wasal għal deċiżjoni manifestament ħażina meta kkonkluda li ma kienx hemm akkwijixxenza, minkejja li r-rikorrenti appellati aċċettaw il-kera għal snin twal meta kienu konsapevoli tal-istat u l-użu tal-fond in kwistjoni.

L-appellati wieġbu li (i) l-appell sar tardivament u ghalhekk huwa irritu u null

[1] Fil-fatt m'hemm l-ebda Dokument A fil-proċess ta' quddiem il-Bord. B'danakollu, din l-irċevuta ġiet esibita mill-intimat a fol 43. u tkopri perjodu ta' sena bejn 13.04.2012 u 13.04.2013

u (ii) il-Bord sewwa ddeċieda li ma kienx hemm akkwijixxenza.

Fis-seduta tas-17 ta' Gunju 2016, id-difensur tal-appellati, irtira l-ewwel eċċezzjoni. Dakinhar saret ukoll it-trattazzjoni.

Meritu.

1. L-appellati jikru lill-appellant l-fond St. Michael, Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera. Huma jsostnu li l-fond qiegħed jinżamm magħluq, kif ukoll li għamel uzu minnu ghal skop differenti minn dak li għalih ingħata b'lokazzjoni meta dawwru f'showroom minn fabbrika tal-irħam.

2. Il-Bord qal li l-kera kienet tingabar minn Guzi Frendo, ħu l-appellata, f'ismu u f'isem ħutu. Wara kien jagħti lill-appellata sehemha mill-kera. Kompla:

   "Fiċ-ċirkostanzi tal-każ fejn ir-rikorrenti kienet biss koproprjetarja u fejn lanqas kienet tiġbor il-kera hi, tenut kont li l-kirja hija unika, ma jistax jingħad li għaliex ir-rikorrenti kienet taċċetta sehmha mill-kirja dovuta b'hekk kienet akkwejixxiet ghal xi ħaġa, dan fid-dawl u fil-fatt ukoll illi hekk kif ir-rikorrenti saret sid uniku bl-akkwist tal-ishma l-oħra, hija ħadet ħsieb id-drittijiet tagħha bħala sid immedjatament u talbet lill-perit tagħha jispezzjona l-fond u jirrediġi rapport dwaru. Għaldaqstant, il-Bord ma hux sodisfatt illi l-intimat irnexxielu jipprova din l-eċċezzjoni preliminari."

3. L-appellat xehed (seduta tat-30 ta' Jannar 2014), li kien ilu mizzewweg tletin sena u:

   ".. ngħaddi tlett darbiet, erba' darbiet kuljum minn quddiemu ghal dawn l-ahhar tletin sena[2] *u dan peress illi hemmhekk joqghodu nies il-mara tieghi u mmorru ghandhom, li joqghodu f'Misrah il-Barrieri, Santa Venera. Il-fond ilu aktar minn tletin sena mikri lil Paul Gladwish imma ilu maghluq ghal aktar minn tletin sena u s-sidien dejjem aċċettaw il-kera minkejja li l-fond kien ikun magħluq u dan għaliex kellhom problemi ta' wirt, sakemm irranġaw."*

   L-appellata xehedet:

   "…. Jien niftakar dan il-fond jiffunzjona bhala fabbrika tal-irħam pero' qatt ma niftakar bdil fil-ġeneru, kif qed ikun issuġġerit, minn fabbrika ghal showroom tal-fireplaces u tal-irħam. Jien kont noqgħod faċċata tal-fond fi tfuliti, pero' issa ilni ma nirrisjedi hemm għal dawn l-aħħar sitta u tletin sena. Pero' ngħaddi diversi drabi minn hemm peress li mmur nara lil ħuti, pero għal dawn l-aħħar sitta u tletin sena lil Gladwish qatt ma rajtu fil-post 'il għaliex il-post kien dejjem magħluq. Il-fond ilu ma jopera bħala fabbrika tal-irħam minn eżattament meta tlaqt minn hemm xi ħamsa u tletin sena ilu, anzi kont gia tlaqt minn hemmhekk."

4. Jirriżulta li permezz ta' skrittura privata tat-13 ta' Ottubru 1969, l-appellant ingħata l-fond b'lokazzjoni sabiex jużah bħala **fabbrika tal-irħam**. L-appellant xehed li fis-seba' sena mill-kiri tal-fond, beda juża l-fond bħala **showroom tal-irħam**.

[2] Martu qalet li kienu ilhom sitta u tletin (36) sena miżżewġin.

5. Din il-qorti taqbel mal-appellant fejn jilmenta mill-fehma tal-Bord li sakemm l-appellata kienet proprjetarja ta' sehem indiviż, ma setatx tkun akkwijexxenti meta kienet tirċievi sehemha mill-kera. Kif l-aċċettazzjoni ta' kera mis-sid jista' jwassal ghal akkwijexxenza, l-istess effett jista' jkollu li sid il-kera li jkun proprjetarju ta' sehem indiviż, jirżievi sehemu mill-kera.

6. Mill-provi rriżulta li sa mill-inqas mis-sena 1976 il-fond ma baqax jintuża bħala fabbrika tal-irħam. Fatt bilfors magħruf lill-appellanti ladarba qalu li ta sikwit kienu jgħaddu minn quddiem il-fond. Il-fatt li matul is-snin sidien il-kera baqghu jaċċettaw il-kera, ma jfissirx li kien hemm il-kunsens taċitu tas-sidien sabiex il-fond ma jintuzax u b'hekk jitħalla magħluq u abbandunat. Sid il-kera għandu kull dritt jircievi l-kera. B'daqshekk m'ghandux jitqies li jkun irrinunzja ghad-dritt tiegħu li jieħu lura l-pussess tal-fond fejn jirriżulta li ma jkunx qiegħed isir użu mill-fond.

7. Għal dak li jirrigwarda bdil ta' destinazzjoni tal-uzu minn fabbrika tal-irħam ghal showroom, l-appellata xehedet:

"Hija Ġużi għadu ħaj. Jien niftakar dan il-fond jiffunzjona bħala fabbrika tal-irħam pero' qatt ma niftakar bdil fil-ġeneru, kif qed ikun issuġġerit, minn fabbrika ghal showroom tal-fireplaces u tal-irħam."

Dan ma jistax ikun, meta l-qorti tqies:

i. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti stess iddikajraw li *"..... l-istess intimat kerrej* ***uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun gie lilu hekk mogħti billi għamel żmien meta dawwar id-destinazzjoni tal-fond ghal showroom*** *u dana minghajr il-kunsens espress tal-esponenti."*

ii. Ladarba l-appellati kienu ghal snin twal igħaddu minn quddiem dan il-fond u jarawh magħluq, diffiċli temmen li l-appellata ma kinitx taf li qiegħed jintuża bħala showroom. Tant kienet taf li fir-rikors promotur hi stess iddikjarat li l-inkwilin kien dawwar id-destinazzjoni tal-fond f'showroom. Fil-fehma tal-qorti li s-sidien il-kera baqgħu jirċievu l-kera minkejja li kienu jafu li sid il-kera kien qiegħed juża l-fond ghal skop differenti, mhu xejn kompatibbli mal-ilment tagħhom li kien hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Dan meħud in konsiderazzjoni is-snin twal li għaddew minn meta l-appellant ma baqax juża l-fond bħala fabbrika tal-irħam u beda jużah bħala showroom[3].

---

[3] *"Iżda ġie bosta drabi ritenut illi, meta l-lokatur ikun jaf bis-sullokazzjoni jew trasferiment u b'dan kollu jibqa' jirċievi l-kera u jħalli l-lokazzjoni tkompli u tiġġedded, għandu f'ċirkostanzi normali jitqies illi jkun irrinunzja ghall-azzjoni li tagħtiħ il-liġi."* (**Debono vs Ciantar**, Appell, 22 ta' Mejju 1967, Vol. LI.i.287).

8. Fil-fehma tal-qorti l-uzu tal-fond bhala showroom għal dawk is-snin kollha minflok fabbrika tal-irħam u sidien il-kera baqgħu dejjem jaċċettaw il-kera għalkemm kienu jafu x'użu qiegħed isir mill-fond, ma jistax jiġi kkunsidrat mod iehor għajr kunsens taċitu min-naħa ta' sidien il-kera sabiex isir dak l-użu differenti.

9. Pero' jibqa' l-fatt li sidien il-kera jsostnu li l-inkwilin ħalla l-fond magħluq u abbandunat, ċjoe' mhuwiex jagħmel użu minnu. Il-fatt li baqgħu jirċievu l-kera, ma jippreġudikax id-drittijiet tal-appellati. Fond jingħata b'lokazzjoni biex isir użu minnu u mhux biex ikun biss fil-pussess tal-inkwilin.

10. Għal dak li jirrigwarda l-kawżali li fil-fond saret ħafna ħsara minħabba l-istat ta' abbandun, il-fatt li s-sidien baqgħu jirċievu l-kera mhi ta' ebda preġudizzju. Dan iktar u iktar meta m'hemm l-ebda prova li kienu jafu li saret l-allegata ħsara, materja li ovvjament għad iridu jagħtu prova tagħha.

Għal dawn il-motivi:

1. **Tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera fir-rigward tal-bdil ta' destinazzjoni tal-fond minn fabbrika tal-irham ghal *showroom*, u tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-appellant fir-rigward ta' dik il-kawżali <u>biss</u>.**

2. **Tiċħad l-appell tal-appellant fir-rigward tal-kumplament tal-kawzali, u cjoe' dawk li jitrattaw l-allegazzjoni li l-appellant ħalla l-fond:**

   i. **magħluq u fi stat ta' abbandun għal żmien twil (non-użu).**
   ii. **fi stat ta' abbandun u b'hekk saret ħafna ħsara lill-fond.**

Spejjeż jinqasmu f'sehem ugwali bejn il-partijiet, kemm tal-ewwel istanza u tal-appell.

Tordna li l-atti jintbgħatu lura quddiem il-Bord sabiex jissokta bis-smigħ tal-kawża.

Anthony Ellul.

Insenjament li m'hemmx raġuni għalfejn m'għandux japplika f'kaz fejn l-inkwilin jagħmel użu mill-fond b'mod differenti minn dak kontemplat fil-kuntratt ta' lokazzjoni, u dan diment li m'hemmx provi ċari u univoċi li l-appellat irriżerva d-drittijiet tiegħu.