

Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 35/2012

Jonathan Grima (ID 284682M)
(appellat)

Vs

Peresso Tudor Press Limited (C536)
(appellanta)

28 ta' Lulju, 2017.

1. Permezz ta' rikors¹ ipprezentat fis-16 ta' April 2012, l-attur ippremetta li huwa l-proprjetarju tal-garaxx numru 163 fi Triq Psaila Birkirkara; il-predeċessur tiegħu kien kera l-imsemmi garaxx lis-soċjetà konvenuta permezz ta' kuntratt pubbliku datat 13 ta' Marzu 1964; u għalkemm il-fond kien originarjament inkera bħala garaxx, is-sid kien maż-żmien aċċetta li jintuża bħala stamperija. Huwa talab lill-Bord li Jirregola l-Kera jawtorizzah jirriprendi l-pussess vakanti ta' dan il-fond u jordna lill-konvenuta tiżgombra minnu in kwantu: mhu qed isir l-ebda użu minnu, la bħala garaxx u lanqas bħala stamperija; jinsab fi stat ta' abbandun; inbidlet id-destinazzjoni tiegħu; il-konvenuta kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi għamlet xogħlijiet infrastrutturali mingħajr il-permess tiegħu sabiex niffdet l-fond ma ieħor mhux proprjetà tal-attur; il-lokazzjoni ġiet ċeduta jew l-fond ġie sullokat favur terzi mingħajr il-permezz tiegħu.
2. Permezz ta' risposta² pprezentata fil-5 ta' Ġunju 2012, il-konvenuta wiegħbet li t-talbiet attriċi huma nfondati stante li mhuwiex minnu li l-fond mhux jintuża u qiegħed fi stat ta' abbandun; id-destinazzjoni tiegħu qatt ma kienet limitata għal stamperija; l-kuntratt ta' lokazzjoni nnifsu jstabbilixxi li l-inkwilin ikollhom id-dritt iwella lill-ħaddieħor għalkemm bħala stat ta' fatt ma saret ebda sullokkazzjoni; ma saru ebda xogħlijiet strutturali li kienu jinneċessitaw il-

¹ Fol. 1 et seq.

² Fol. 8

permess tas-sid; skont il-ġurisprudenza jistgħu jsiru ċerta tibdiliet strutturali għall-aħjar godiment tal-fond anke mingħajr il-permess tas-sid.

3. B'sentenza tat-28 ta' Novembru 2016,³ il-Bord wasal għall-konkluzjoni li, *'fil-kawża odjerna s-socjeta intimata m' għadhiex tagħmel użu mill-imsemmi fond u r-rikorrent prova ampjament il-kawzali tan-non uso li tagħti lok għar-ripreża tal-fond'*. Għalhekk iddecieda billi laqa' t-talbiet tal-attur u għall-fini ta' żgumbrament iffissa terminu ta' tletin (30) bl-ispejjez kontra s-socjeta konvenuta.
4. Illi minn din is-sentenza appellat Peresso Tudor Press Limited. L-aggravju hu li:
 - i. Il-Bord kien proċeduralment żbaljat meta ikkonkluda li kellha tkun s-socjeta konvenuta li tipprova l-eċċezzjoni tagħha illi l-fond mikri huwa effettivament użat; u
 - ii. Il-Bord wettaq apprezzament ħażin tal-provi meta kkonkluda li kien hemm bdil fid-destinazzjoni u *non-uso* tal-fond.
5. Illi l-appellat Jonathan Grima wieġeb illi s-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma.

Ikkunsidrat:

6. Fl-ewwel aggravju l-konvenuta argumentat li kien l-attur li kellu jipprova *non-uso* tal-maħzen. F'dan ir-rigward il-konvenuta ma kellhiex l-oneru tal-prova *'kif donnu qiegħed jagħti x' jifhem il-Bord'*.
7. Ir-regoli prevalenti fl-ordinament ġuridku tagħna in materja ta' provi huma s-segwenti:

(1) *Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piż tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ġgib il-prova ta' l-eżistenza tiegħu. **Tali oneru hu ugwalmment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut għas-sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta il-***

³ Fol. 136 et seq.

pretiza ta' l-attur (reus in excipiendo fit actor). Ara **Kollez. Vol. XLVI P I p 5**;

- (2) ***Fil-kors tal-kawża dan il-piż jista' joxxilla minn arti għall-oħra, għax, kif jingħad, "jista' jkun għe stabbilit fatt li juri prima facie li t-teżi ta' l-attur hija sostenuta"*** (Kollez. Vol. XXXVII P I p 577);
- (3) *Il-ġudikant adit mill-meritu tal-każ hu tenut jiddeċiedi iuxta alligata et probata, u dan jimporta illi ddeċiżjoni tiegħu tiġi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jiġifieri, minn dawk iċ-ċirkustanzi tal-fatti dedotti għab-baži tad-domanda jew ta' l-eċċezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piż tal-provi ssir baži tar-regola legali tal-ġudizzju in kwantu timponi fuq il-ġudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru għax mhux ipprovat;*
- (4) *Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-prinċipju tal-konvinciment liberu tal-ġudikant. **Lilu hu mogħti l-poter diskrezzjonali ta' l-apprezzament tar-riżultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaża l-konvinciment tiegħu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji għall-formazzjoni tal-konvinciment tiegħu.** Naturalment dik id-diskrezzjoni tiegħu hi soġġetta għal dak il-limitu legali impost fuq mill-Artikolu 218 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jrid li fis-sentenza tingħata motivazzjoni raġonata li tikkonsenti l-kontroll tal-ħsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-logika u r-razzjonalità, kif ukoll koerenti ma' l-elementi utilizzati allura skond ġurisprudenza konkordi, ma tiġix disturbata minn Qorti ta' revizzjoni. Ara, b' eżempju, **Kollez. Vol. XXIV P I p 104;**⁴ (enfasi tal-Qorti)*

8. Isegwi għalhekk li filwaqt li huwa minnu li min jallega jrid iġib prova ta' dak allegat minnu, f' każ li titressaq tali prova, hija l-parti opposta li trid tirribatti bi provi.
9. Il-Bord semma l-provi li ressaq l-attur qabel ma kkummenta fuq in-nuqqas ta' provi mressqa mill-konvenuta biex tikkontrasta l-pretiża tal-attur. Il-Bord qal:

'Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirriżulta li l-fond ilu magħluq u abbandunat għal l-aħħar sentejn qabel ġew istitwiti l-proċeduri odjerni. Ix-xhieda li daħlu fil-fond meta kien hemm il-problema fil-bitha tal-fond sovrastanti jispjegaw li l-fond minn ġewwa kien mitluq. Ir-rappreżentant tal-ARMS, Audrey Ellul, fix-xhieda tagħha, a folio 26 tal-proċess, tgħid li fil-fond ma jirriżultax li hemm servizzi tad-dawl u l-ilma, u lanqas fuq isem is-soċjetà

⁴ **Joseph Tonna vs Philip Azzopardi**, Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat-12 ta' April, 2007.

intimata. Anzi jirriżulta li s-soċjetà intimata għandha servizz f' isimha f' fond bla numru fi Triq Psaila, Birkirkara. Mhux biss iżda anke dak il-kont irregiſtrat f' isem is-soċjetà intimata jirriżulta konsum zero skond ix-xhieda ta' l-istess xhud a folio 28 tal-proċess. Illi għalhekk jekk dan il-kont jirriżulta li huwa tal-garage meritu tal-kawża, jirriżulta li s-soċjetà intimata ma hi tagħmel l-ebda użu minnu għaliex il-konsum tad-dawl u l-ilma huwa zero u dan f' kont attwali għall-kuntrarju ta' stima.

Ix-xhieda l-oħra kollha mressqa mir-rikorrenti jixhdu li jgħaddu minn quddiem dan il-fond regolarment f' ħinijiet differenti tal-ġurnata u dejjem jarawh magħluq. Mhux biss iżda minn barra l-fond jidher li hu mitluq u ma jintużax. Huwa sinjifikattiv ukoll illi fil-kontro-eżami tiegħu a folio 111, John Grima jgħid li originarjament l-post kellu tabella tan-No Parking quddiemu, li però tneħħiet mill-Kunsill peress li l-post ma jintużax.

...

Illi anke r-ritratti eſebiti a folio 94 tal-proċess juru li l-fond ma hux qed jiġi użat. Saħansitra fir-ritratti, apparti li ma jurux xi volum kbir ta' karti li qed jiġu maħżuna, saħansitra jidhru numru ta' pallets vojta fuq xulxin ...'

10. Kien biss fl-isfond ta' dan kollu li mbgħad il-Bord ikkummenta illi:

'Illi l-unika xhieda li tressaq is-soċjetà intimata huma Emanuel Peresso u il-Perit Ian Camilleri. Is-soċjetà intimata ma resqet l-ebda xhieda biex turi kemm tuża l-fond frekwentament, ħaġa li setgħet faċilment tagħmilha jekk tassew il-karti li hemm fil-fond għadhom jintużaw.'

11. L-osservazzjoni tal-Bord hi flokha meta tqies il-provi li ressaq l-attur u tal-fatt li l-imsemmi Emanuel Peresso stess ikkonferma li s-soċjetà konvenuta kienet ilha **"ma toperax minn xi erba' snin"**, tant li m'għandhiex impjegati u l-ebda attività kurrenti.
12. Huwa għalhekk manifest li l-kunsiderazzjonijiet tal-Bord dwar il-valutazzjoni tar-riżultanzi probatorji tal-każ huma pjenament konformi mal-prinċipji ġurisprudenzjali 'l fuq citati.
13. **L-ewwel aggravju hu miċħud.**
14. Permezz tat-tieni aggravju s-soċjetà appellanta tilmenta li f' kull każ il-Bord wettaq apprezzament ħażin tal-provi meta kkonkluda li kien hemm bdil fid-destinazzjoni u *non uso* tal-fond.

15. Fuq dan il-punt il-Bord qal is-segwent:

'Illi minkejja li x-xhud tas-socjetà intimata Emanuel Peresso jiddikjara li l-fond inkera bħala garaxx kummerċjali, fil-fatt l-iskrittura tgħid biss garaxx u ma ssemmiex li għall-skop kummerċjali. Dan ifisser li s-socjetà intimata ma tistax taqbad u tbiddel id-destinazzjoni tal-fond minn garaxx li minnu kienet tiffunzjona stamperija għall-garaxx illi jintuża, jekk qed jintuża, bħala maħžen, għaliex hawn ukoll għandek bdil fid-destinazzjoni tal-fond. L-istess xhud meta xehed fl-2014, a folio 83 tal-proċess, jikkonferma li s-socjetà intimata kienet ilha "ma toperax minn xi erba' snin", tant li ma għandhiex impjegati u l-ebda attività kurrenti. Tħallas biss il-kera u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma, liema rriżulta li huma zero kif fuq spjegat. Jikkonferma wkoll li "l-fond qiegħed jinżamm mill-grupp għal hażna ta' dawn il-ftit riżmi karti u stationery" ...'

16. Mill-atti jirriżultaw is-segwent fatti:

- b' kuntratt pubbliku tal-24 ta' Novembru 2000 l-attur akkwista s-subenfitewsi temporanja għaž-żmien rimanenti ta' madwar sitta u disgħin sena (96) tal-garage bin-numru 163 fi Triq Psailia, Birkirkara b' titolu ta' donazzjoni mingħand in-nanniet paterni John u Anna konjuġi Grima;⁵
- l-imsemmi garaxx kien originarjament inkera permezz ta' skrittura datata 13 ta' Marzu 1964⁶ minn John Grima lill-kumpannija Tudor Press Limited bħala *garage*. Maž-żmien il-fond beda jintuża bħala stamperija, u s-sid John Grima xehed: "*Għalkemm ma kienx ġie mitlub il-kunsens tiegħi jiena ma kontx oġġezzjonajt meta sirt naf li kien qed jintuża bħala stamperija, tant li bqajt naċċetta l-ħlas tal-kera*".
- fis-17 ta' Ottubru 2003 Michele Peresso Holdings Limited akkwistat l-ishma kollha f'Data Care Limited li kienet il-proprjetarja tal-ishma kollha ta' Tudor Press Limited wara li Vincent Peregin kien fedja l-ishma li kellu fiha;⁸
- Tudor Press Limited sussegwentement biddlet isimha f'Peresso Tudor Press Limited filwaqt li ftit wara Data Care Limited biddlet isimha f' Euro Save Limited;

⁵ Fol. 3 et seq.

⁶ Fol. 75 et seq.

⁷ Fol. 14.

⁸ **Dok PTPX 1a** fol. 88 tal-proċess.

- fis-sena 2007 is-soċjetajiet Michele Peresso Holdings Limited u Michele Peresso Services Limited ġew magħquda ma' Michele Peresso Limited b'dan illi din ta' l-aħħar hija llum l-proprjetarja ta' Peresso Tudor Press Limited;
- Emanuele Peresso, direttur ta' Peresso Tudor Press Limited, xehed⁹ li meta l-konvenuta ġiet akkwistata mill-kumpanija tal-familja tiegħu, fost affarijiet oħra, kellha kuntratt ta' kera tal-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni li kien użat bħala stamperija *'pero din ingħalqet madwar erba' / ħames snin ilu'*.¹⁰ Attwalment fl-imsemmi fond m'hemmx magni tal-istampar. Skont ix-xhud, *'llum il-ġurnata jaqdi funzjoni ta' store essenzjali għall-kumpanija tagħha'* fejn jinżammu *'stocks kbar ta' karta u linka'* u li jintuża *'b'mod regolari għan-negozju tagħna u tal-grupp ta' kumpanniji Michele Peresso Ltd.'*¹¹
- madanakollu, fl-istess affidavit jiddikjara li *'bħala stat ta' fatt dan il-post għadu sal-lum użat minn Peresso Tudor Press Limited u minn ħadd iktar'* filwaqt li fix-xhieda tiegħu zied jgħid li *'il-materja prima kif għidt qed tinbiegħ bil-mod il-mod phasing out u l-kumpliment huwa stationery tal-group. **Naqbel li l-fond qed jinżamm mill-grupp għall-ħażna ta' dawn il-ftit riżmi karti u stationery***¹². *'Ngħid li matul dawn il-ħames snin ma rnexxilniex neħilsu mill-affarijiet kollha li għandna fl-istore'*¹³;
- għalkemm *Peresso Tudor Press Limited* ilha ma topera u m'għandiex impjegati jew attività kurrenti għadha tħallas l-ispejjeż tal-kera u l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma;¹⁴
- Emanuele Peresso xehed ukoll li peress li *Peresso Tudor Press Limited* kellha ukoll titolu ta' kera fuq garaxx ieħor li jmiss mal-fond mertu tal-proċeduri odjerni infetaħ bieb temporanju sabiex jgħaqqad dawn iż-żewġ garaxxijiet internament biex *'iservi bħala access għall-impjegati'*

⁹ Fol. 80.

¹⁰ Fol. 83 et seq. – xhieda tat-13 ta' Frar 2014.

¹¹ Fol. 80.

¹² Fol. 85.

¹³ Fol. 124.

¹⁴ Tithallas biss il-kera/*service charge* għaliex il-konsum huwa zero – fol. Fol 26 u 28 – 67.

ta' Michele Peresso Group *'jekk ikun hemm xi emergenza, il-ftit illi jintuża*'.¹⁵ (enfasi tal-Qorti)

17. L-appellanta tikkontendi li għalkemm il-fond huwa definit bħala *garaxx* fil-kuntratt tal-kirja, *'fil-parti tal-kuntratt li tirregola l-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-kirja ma saret ebda referenza jew limitazzjoni rigward l-użu tal-post'* u għaldaqstant ma jistax jingħad li l-użu tal-garaxx bħala mażen jammonta għal bdil fid-destinazzjoni tal-fond li jagħti lok għar-ripreża tal-fond.
18. Effettivament, fid-deċizzjoni fl-ismijiet **Nazzareno Sammut v Charles Sultana**, deċiż minn din il-Qorti fid-9 ta' Mejju 2007, ingħad illi:

*'... is-sempliċi deskrizzjoni ta' fond bħala "garage" ma jfisserx illi l-użu li jsir fih hu dak mifhum fil-parlata komuni in kwantu l-istess deskrizzjoni tiġi spiss użata għal fond li jkun mikri għal skopijiet diversi (**Rosina Gulia –vs- Emanuel Cassar**, Appell, 18 ta' Mejju 1970).'*

19. Hekk kif jirriżulta mill-każistika li għamel riferenza għaliha l-attur:

*'Hi obligazzjoni primarja ta' kull kerrej illi dan għandu jinqeda bil-fond "għall-użu miftiehem fil-kuntratt" jew, fl-assenza ta' ftehim espress, "għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi" [Artikolu 1554 (a), Kodiċi Ċivili]. In tema, jidher, pero`, li l-Qrati tagħna fformulaw id-distinzjoni bejn l-użu tal-fond stipulat kuntrattwalment, sija pure bi ftehim taċitu, u l-użu skond l-interess jew intenzjoni unilaterali tal-kerrej. Hekk ingħad illi "sakemm iż-żewġ kontraenti ma jkunux ftehimu fuq id-destinazzjoni ta' l-użu tal-fond b' mod li jstabilixxu destinazzjoni esklussiva għall-finijiet tal-kirja, u ċ-ċirkostanzi ma jurux b' mod univoku li l-użu kellu jkun ristrett għal xi destinazzjoni partikulari, ma jistax jingħad li l-inkwilin ikun marbut juża l-fond għal skop wieħed biss u ma jkunx jista' jagħmel użu divers minn dak li jkun beda jagħmel" (ara "**Cleopatra Consiglio et -vs- Beltram Camilleri**", Appell, 28 ta' Mejju 1962, "**Antonio Zahra -vs- Francis Galea**", Appell, 8 ta' Jannar 1965 u "**Carmel J. Micallef -vs- Carmelo Bonello**", Appell, 11 ta' Diċembru 1967). Fi ftit kliem, dan ifisser illi meta ma jkunx jirriżulta ftehim ta' xi użu speċifiku, il-kerrej kellu ċerta liberta ta' azzjoni dwar l-attività ` kondotta minnu'.¹⁶*

20. Hu evidenti li l-fond kien inkera għall-użu kummerċjali tal-kumpannija konvenuta, li maż-żmien bdiet topera stamperija minn ġewwa l-fond oġġett tal-kawża. Skont Emanuel Peresso meta l-istamperija ma baqgħetx topera, il-

¹⁵ Fol 80 u Fol. 123 et seq.

¹⁶ **A.M.J. Investments Limited vs Maurice Bonnici et**, Qorti tal-Appell, deċiża fit-28 ta' Novembru, 2007.

fond beda jintuża bħala 'store'. Fl-affidavit tiegħu Jonathan Grima ikkonferma li l-kerrejja qatt ma kellmuh jew avvicinawh 'biex jitolbu l-permess biex jagħmlu xi ħaġa jew oħra u jiena qatt ma tkellimt magħhom'.¹⁷

21. Li hu żgur hu li f'xi żmien, immaterjali meta għalkemm snin twal ilu, il-fond beda jintuża bħala stamperija. Il-qorti tifhem ukoll li l-fond kien jintuża wkoll biex fih tinzamm il-materja prima bħal karti u inka, li kien hemm bżonn għax-xogħol li kien isir fl-istamperija. Pero' jibqa' l-fatt li l-attivitá principali kienet stamperija. Attivitá kummerċjali li ilha s-snin li waqfet.
22. Emanuele Peress stess ammetta li attwalment fl-imsemmi fond m'hemmx magni tal-istampar u, 'llum il-ġurnata jaqdi funzjoni ta' store' fejn jinżammu 'stocks kbar ta' karta u linka'¹⁸ 'il-ftit illi jintuża'.¹⁹ Jgħid ukoll li 'il-materja prima ... qed tinbiegħ bil-mod il-mod **phasing out** u l-kumplament huwa stationery tal-group. Naqbel li l-fond qed jinżamm mill-grupp għall-ħażna ta' dawn **il-ftit** riżmi karti u stationery²⁰. 'Ngħid li matul dawn il-ħames snin ma rnexxilniex **nehilsu** mill-affarijiet kollha li għandna fl-istore'²¹. Pero' x-xhud ma ta l-ebda tagħrif dwar:
 - i. dak li rrefera għalih bħala "stocks kbar ta' karta u linka".
 - ii. bejgħ li suppost qiegħed isir ta' stock.
 - iii. it-tentattivi li suppost ghamlet il-konvenuta biex fi kliem Emanuel Peresso, "nehilsu mill-affarijiet kollha li għandna fl-istore".
23. Mir-ritratt li ppreżenta l-istess xhud u ritratti li ppreżentat il-konvenuta tal-parti ta' ġewwa tal-fond, ma jidhirx li fil-fond hemm "stocks kbar ta' karta u linka". Jidhru xi karti stivati fuq xkafef imma żgur mhux tal-volum li ta x'jifhem ix-xhud. Dan appartu li mill-istess ritratti l-qorti mhijjex impressjonata bid-dehra tal-fond.
24. Il-kumpannija konvenuta m'għadhiex fin-negożju ta' stampar u lanqas ma rriżulta li teżerċita xi negożju ieħor. Peresso stess ikkonferma li dan il-fond mhuiwix essenzjali għas-soċjeta konvenuta. Dan hu ovvju ġialadarba l-kumpannija konvenuta ilha snin *dormant* u mhemmx indikazzjoni li ser terġa

¹⁷ Fol. 13.

¹⁸ Fol. 80.

¹⁹ Fol 80 u Fol. 123 et seq.

²⁰ Fol. 85.

²¹ Fol. 124.

tibda topera. Mażen li jsir użu kummerċjali minnu tinzamm fih il-merkanzija tan-negozju. Pero' f'dan il-każ ma jeżisti l-ebda negozju għaliex is-soċjeta konvenuta żarmat l-istamperija.

25. Hu minnu li l-uzu ta' fond bħala mażen ma jitlobx li jinżamm jinfetaħ kuljum jew li jinżamm miftuħ il-ġurnata kollha. Pero' li fil-fond jinżammu xi oġġetti li kienu jintużaw bħala materja prima fiż-żmien li l-fond kien qiegħed jintuża bħala stamperija u forsi kultant tittieħed xi riżma karti biex jintuża minn kumpannija oħra, mhux biżżejjed biex jingħad li l-fond għadu jintuża mis-soċjeta konvenuta. Fir-realtà l-konvenuta mhi tagħmel l-ebda użu minnu għaliex m'għanda l-ebda attività ekonomika. Peresso stess xehed, "*Naqbel illi fil-fatt essenzjali mhux għal din il-kumpannija in partikolari ...*"²², li wara kolloxx hi l-inkwilina.
26. Fl-isfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet it-tieni aggravju tal-konvenuta hu mingħajr bażi u m'hemm l-ebda raġuni li tista' twassal lil din il-qorti biex tikkonkludi li hemm raġunijiet gravi li għandhom iwassluha sabiex tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord.

Għal dawn il-motivi il-Qorti, tiċhad l-appell tas-soċjetà Peresso Tudor Press Limited, bl-ispejjeż kontra tagħha. It-terminu stabbilit mill-Bord jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.

²² Ix-xhud qed jirreferi għas-soċjeta konvenuta.