MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2003

Appell Civili Numru. 35/1998/1

Charles u Neville ahwa Zammit Tabona

vs

Alfrida Walker, Godfrey Gauci, Anthony Gauci, Monica Caruana, Paul Gauci, Maria Dolores sive Dorothy Formosa, Elizabeth Pace, Antoinette Ciantar, Edward Gauci u Rita Caruana

Il-Qorti,

Fl-4 ta’ Novembru, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimati l-fond adebit bhala hanut numru erba u ghoxrin (24), Locker Street – Sliema, bil-

kera ta' sitta u ghoxrin lira ta' Malta (Lm26) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza dovuta fl-1 ta' Lulju, 1998.

Illi l-intimati uzaw il-fond xort'ohra milli ghall-iskop li gie lilhom mikri fis-sens illi dawn l-ahhar snin zammewh maghluq; b'hekk biddlu d-destinazzjoni u dana jintitola lis-sidien ta' l-istess hanut jitolbu r-ripresa tal-istess.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett kollu illi dana l-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 24, Locker Street, Sliema bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta

Illi preliminarjament in-nullita` ta' rikors stante illi l-intimati jikru zewg fondi b'kirja unika u cjoe l-fond 23, Locker Street u l-fond No. 2 Dragut Street, Sliema versu l-kera unika ta' hamsin lira fis-sena.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, m'huwiex minnu li l-esponenti biddlu d-destinazzjoni tal-fond u konsegwentement it-talba ta' rikorrenti ghandha tigi michuda.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tal-25 ta' Settembru 2002.

Ikkunsidra,

1. Dan ir-rikors mexa kontestwalment mar-rikors numru 36B/98 li hu dwar il-fond 2, Triq il-Ponte ta' Dragut Tas-Sliema. Mir-ricevuti esebiti mill-intimati jirrizulta li z-zewg fondi huma l-oggett ta' kirja wahda. Dan jghidu wkoll ir-rikorrent Charles Zammit Tabona (fol 17).

2. “Il-lokazzjoni in kwistjoni saret ghall-habta ta’ l-ahhar tas-snin erbghin jum bidu tas-snin hamsin u kienet saret mill-papa` tieghi li kien jismu Arthur Zammit Tabona u gie mikri lil Edmond Gauci li huwa missier l-intimat. Kien krielhom hemm il-hanut (24, Locker Street, Tas-Sliema) u hemm il-garage (2, Triq il-Ponta ta’ Dragut Tas-Sliema)”.

3. Il-fondi jinfdu ma’ xulxin. Il-Periti (fol 31) jghidu li sar “ghamla ta’ bieb fil-bejt ta’ l-appogg … …mal-fond 23, Locker Street, Sliema”.

4. Jirrizulta li hemm ‘si tratte’ ta’ kirja wahda. L-intimati eccepew in-nullita` tar-rikors ghax huma “jikru zewg fondi b’kirja unika”. La dawn iz-zewg rikorsi imxew kontestwalment bi qbil bejn il-partijiet il-Bord jidhirlu li ghall-ekonomija tal-gudizzju m’ghandux jilqa’ din l-eccezzjoni u ghalhekk qed jichadha.

5. Ir-rikorrenti isostnu fir-rikors li dan il-fond inkera bhala hanut u l-intimati “ghal dawn l-ahhar snin zammewh maghluq (u) b’hekk biddlu id-destinazzjoni tal-fond”. Mix-xhieda jirrizulta li dan il-fond zmien ilu inkera bhala hanut ta’ hajjat. Missier l-intimati hemm gew kellu magna tal-hjata. Danil-fond skond it-trattazzjoni tal-abbli difensur ta-rikorrenti ilu zmien twil ma jintuza bhala hanut. Mix-xhieda ta’ PC553 Paul Shenhan (fol 50) johrog li mill-1984 qatt ma kien hemm permessi fuq dan il-fond (fol 50-51). Il-fond ilu ma jintuza bhala hanut ghal ghexieren ta’ snin (ara ukoll xhieda ta’ Antida Church (fol 41).

6. Ir-rikorrenti (fol 17) stqarr li

“Jiena nqatta’ l-maggor parti tas-sena imsiefer izda kull meta nkun Malta nghid li qatt ma rajt lil dan il-hanut jinfetah sa minn xi ghoxrin sena ilu” (fol 17).

7. Il-kera kienet tithallas lil omm ir-rikorrenti Mary Zammit Tabona li mietet ghall-habta tal-1994. Missier l-intimati miet warajha, fl-1996. Ir-relazzjonijiet lejn il-familji kienu tajba. Omm ir-rikorrenti u missier l-intimati ftehmu fuq zieda fil-kera, minn Lm22 gal Lm50, ghall-habta tal-

1976. Zammit Tabona kienet tiehu hsieb iz-zebgha tal-fondi.

8. Il-fond illum qed jintuza bhala mahzen fejn l-intimati jahznu merkanzija li tinbiegh minn Triq it-Torri, tas-Sliema u ghal xi ghamara billi f’xi zmien qrib kienu jikru xi fondi lit-turisti. Il-president tal-Bord, billi dan ir-rikors ma bediex jisimghu mill-bidu kkonsulta ruhhu mal-periti dwar ir-rapport taghhom. Assigurawh li l-merkanzija fil-fond hija merkanzija li tqum il-flus. Dan apparti xhieda ohra.

9. Il-Bord hu tal-fehma li ‘da parti’ ta’ omm ir-rikorrenti u l-istess rikorrenti hemm akkwiexxenza shiha ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Ma jistax ikun mod iehor f’kaz ta’ fond li inbiddlet id-destinazzjoni tieghu zmien ilu. Omm ir-rikorrenti u xi hadd mir-rikorrenti (jew it-tnejn) joqghodu u ilhom joqghodu fuq il-fond in kwistjoni. Il-kera giet accettata sa ftit zmien qabel ma gie mressaq ir-rikors.

10. Il-Bord ihoss illi l-intimati rnexxilhom jippruvaw li l-bdil tad-destinazzjoni tal-fond sar bil-konsapevolezza u akkwiexxenza ta’ sid il-kera. Li kieku s-sidien ma riedux il-bidla imisshom mexxew mill-ewwel u ma accettawx aktar kera (ara safejn applikabbli ‘Gatt vs Zammit’, App. Mill-Bord, 28/12/01). Il-Bord ma jeskludix li seta’ sar ftehim bejn omm ir-rikorrenti u missier l-intimati snin ilu, l-aktar meta zdied il-kera, dwar bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Aktarx li missier l-intimati ghall-ewwel kien hajjat u wara firex in-negozju tieghu f’oqsma ohra.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.”

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza bl-aggravju illi l-Bord injora l-fatt illi l-fond in ezami kien ilu ma jintuza ghal numru ta’ snin. Fl-istess waqt jissottomettu wkoll illi l-Bord naqas milli jiehu konjizzjoni tal-fatt illi l-fond ma kienx qieghed jintuza ghall-iskop li ghalih inkera, cioe bhala hanut. F’dan l-istess kuntest isostnu illi l-Bord kien zbaljat

meta ikkonkluda li l-bidla fid-destinazzjoni originarja tal-fond saret bil-kunsens taghhom. Jikkonkluda mbaghad illi l-provi processwali kienu jsostnu l-kontenzjoni taghhom illi l-hanut kien ilu maghluq ghal diversi snin.

Jixraq fl-ewwel lok, ghall-ahjar konsiderazzjoni tal-aggravju premess, illi tigi precizata l-kawzali li fuqha r-rikorrenti bbazaw it-talba taghhom ghar-ripreza tal-pussess tal-fond. Fir-rikors promotur taghhom huma ppremettew illi l-intimati uzaw il-fond xort'ohra milli ghall-iskop li gie mikri lilhom. Huma jfissru dan fis-sens illi "ghal dawn l-ahhar snin zammewh maghluq".

Din kienet allura l-unika kawzali taghhom ghall-finijiet tat-talba konsegwenzjali tar-ripresa. Il-Bord ghalhekk kellu jara jekk din ir-raguni wahdanija tat-talba kienetx twassal ghall-ezitu mixtieq mir-rikorrenti.

Jigi qabel xejn rilevat illi n-"non uzu" u l-"uzu divers" huma zewg kuncetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi "non-uzu" gie ekwiparat ghall-"uzu divers" ("**Rocco Caruana et –vs- Albert Cauchi**", Appell, 6 ta' Dicembru 1968).

Fil-kaz tan-"non uzu" ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien ("**Elena Magri et –vs- Andrea Piscopo**", Appell, 12 ta' Mejju 1950) jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perijodi qosra ("**Pullicino –vs- Briffa**", Appell, 18 ta' Gunju 1983; "**Josephine Smeets –vs- Evelyn Spiteri**", Appell, 30 ta' Ottubru 1997).

Invece fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Ad exemplum, minn garage ghal karozza jaghmlu store ("**Emanuel Mifsud –vs- Philip Cassar**", Appell, 31 ta' Mejju 1996) jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju ("**Gemma Saliba –vs- Mario Schembri**", Appell, 3 ta' Dicembru 1999).

Fil-kaz in diskussjoni r-rikorrenti jitilqu mill-assunt illi l-fond kien hanut fejn l-aventi kawza tal-intimati kien jezercita fih s-sengha tieghu ta' hajjat. Huma jsostnu li dan l-ezercizzju ma baqax isir mill-fond u konsegwentement jiddeducu illi gjaladarba ma baqax isir uzu minnu bhala hanut ghal dan l-iskop, ergo ma kien qed isir uzu xejn minnu.

Ghall-kuntrarju l-intimati appellati jikkontendu illi l-fond baqa' jsir uzu kostanti minnu izda bhala store ghall-magazzinagg fih ta' merce spaccjata mill-hwienet taghhom sitwati band'ohra.

Fis-sens tad-definizzjoni tal-ligi "store" huwa wkoll hanut kif hekk imfisser fl-artikolu 2 tal-Kap 69. Naturalment fil-parlata komuni n-nies ma jinterpretawx u ma jekwiparawx il-kelma "store" ma' hanut. Hekk, per ezempju, ghax-xhud Rose Pace Bonello (fol 15) "ma hemm l-ebda sinjal ma' dan il-garage li jindikaw li dan hu hanut" u ghal Doreen Nickles (seduta 4 ta' Novembru 2002) hanut ifisser li jrid ikollok "cash u bl-ircevuti".

Parafrazati dawn iz-zewg tezijiet tal-kontendenti jidher li hi pertinenti hafna f'dan l-istadju din is-silta kaptata mis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "**Lady Genoveffa Boffa –vs- John Borg**", Appell, 10 ta' Jannar 2000:-

"Ma hemmx ghalfejn jigi wisq sottolinejat illi l-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin (inkluz allura t-tibdil li jirrizulta minn non uso), trid issir mis-sidien ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi, (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni (f'dan il-kaz l-unika certezza kienet id-destinazzjoni kummercjali tal-fond), (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien".

Applikat dan it-taghlim ghal kaz de quo dak li effetivament irid jigi determinat u deciz hu jekk il-provi prodotti kienux iwasslu ghall-konvinciment mehtieg biex il-gudikant jikkonkludi illi l-inkwilini tal-fond ma kienux qed jaghmlu uzu minnu. Huwa fatt illi jekk tigi accettata l-versjoni tar-rikorrenti illi missier l-intimati kien mill-bidu tal-lokazzjoni beda juza l-fond bhala stabbiliment fejn issir il-hjata u fejn ukoll kellu l-impjegati (ara deposizzjoni ta’ Charles Zammit Tabona, fol 17), allura taht dan l-aspett ma jidherx li huwa kontrastat illi tali uzu ma baqax isir mill-fond lokat. Dan pero` ma huwiex bizzejjed biex jista’ jinghad illi ghalhekk biss jissussisti n-non uso. Biex jirnexxi f’dan ir-rikorrenti htiegilhom jipprovaw ukoll illi l-inkwilini taghhom ma kienu qeghdin jaghmlu l-ebda attivita` tax-xorta kummercjali mill-fond, u dan ghal zmien twil. B’hekk setghet tigi legittimata t-talba taghhom li kien hemm abbandun mill-inkwilini taghhom.

Il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-provi avvanzati mill-kontendenti u meta attribwitilhom il-piz li kien jimmeritahom ma sabetx illi f’dan kien hemm dak l-abbandun ta’ attivita` fih li jista’ jikkwalifikah bhala tax-xorta ta’ “non-uso” u li jwassal ghall-estrem tat-tibdil tad-destinazzjoni. Kien hemm, iva, li dan ma baqax stabbiliment tal-hjata u sar mahzen. Mahzen pero` protett mil-ligi bhala hanut billi gie provat ukoll illi fih ma jintrefghux biss affarijiet huma x’inhuma izda jinhaznu “wares” jew “goods” (merkanzija) konnessi man-negozju (**Vol XLII pI p312**). Dan hu, kif ravvizat mill-Bord, “uzu divers” izda mhux ukoll “non-uzu”. Ma hemmx ghalfejn jinghad ukoll illi fond kummercjali mhux necessarjament jimplika illi l-post kellu joffri servizz dirett lill-klijenti gjaladarba “store” hu ukoll kummercjali jekk ikun attinenti ghan-negozju. Dan allavolja ma jinfetahx ta’ kuljum jew biex iservi direttament lill-klijentela.

Mill-provi akkwiziti l-Qorti tifhem ukoll illi l-Bord kien impressjonat, mhux bla raguni, mill-fatt illi l-fond beda jintuza ghal skopijiet ohra, ukoll konnessi man-negozju, minn dak tad-destinazzjoni primarja u allavolja bla kunsens tal-lokaturi, pero`, bl-akkwiexxenza taghhom. Dan l-atteggjament tal-Bord hu konformi mal-hsieb

gurisprudenzjali li jafferma illi "jekk is-sid kien jaf li l-inkwilin qieghed juza l-fond bhala hanut (qabel kien dar ta' residenza), u ma pprotestax, jew ma sabx oggezzjoni ghal dan l-uzu, jigi li ta l-kunsens tieghu tacitament ghal dak l-uzu, u ma jistghax jallega kontra l-inkwilin uzu divers minn dak li ghalih il-fond originarjament kien mikri" ("**Emmanuele Camilleri –vs- Joseph Carabott**", Appell, 29 ta' Ottubru 1962).

Premess dan kollu li gie espost hawn fuq, il-Qorti hi tal-fehma illi l-appellanti ma rnexxielhomx jipprovaw in-non-uzu, l-unika premessa u sostrat tat-talba taghhom. Dan ghaliex, bhal Bord qabilha, irrizultalha illi effettivament kienet qed issir attivita` kummercjali bil-magazzingg ta' merce konnesssa man-negozju kondott mill-appellati inkwilini fi tliet hwienet taghhom. 'Rebus sic stantibus', ghalhekk, ma kienux jokkorru dawk l-estremi necessarji biex tawtorizza r-ripresa tal-fond fuq dik il-kawzali.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi rigettat u s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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