MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

Seduta tal-21 ta' April, 2004

Appell Civili Numru. 9/2001/2

Antoinette Vella f'isimha propju u bhala mandatarja ta' hutha l-assenti Helen Vella u Rose Todd, Maria Sammut, Joseph Vella, Lina Grixti u Victor Vella

vs

Edwin Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikorsipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tieghu r-rikorrenti, wara illi ppremettew illi huma propjetarji tal-fond 193, Naxxar Road, Birkirkara li jikru lill-intimat bil-kera ta' Lm200 fis-sena, liema kera taghlaq kull l-1 ta' Jannar; illi l-fond imsemmi qed jinzamm maghluq u b'hekk qed jigrilu hsara kif ukoll qed jikkawza bdil fid-destinazzjoni tal-fond bin-*non uso*; illi m'hemm l-ebda permessi tal-pulizija ghal-gestjoni tal-fond li kien uzat ghal-bejgh ta' karozzi; illi in oltre l-fond gie mwelli

minghajr permess u awtorizzazzjoni taghhom; talbu sabiex dak il-Bord joghgbu jordna r-ripresa tal-fond 193, Naxxar Road, Birkirkara taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li dak il-Bord jidhirlu xieraq u opportun;

Rat ir-risposta ta’ l-intimat illi permezz taghha eccepixxa:

1) Illi r-rikorrenti jridu jippruvaw illi huma l-proprjetarji tal-fond u ghandhom ukoll jesibixxu l-iskritturi ta’ lokazzjoni relattivi ghall-fond *de quo*;
2) Illi l-fond *de quo* ghandu zewg accessi wiehed minn Naxxar Road u l-iehor minn Bishop Labini Street, u mhux minnu li l-fond qed jinzamm maghluq;
3) Illi lanqas ma hu minnu li l-fond lokat ma huwiex munit b’permess tal-Pulizija; anzi din tghid espressament illi l-fond ghandu jintuza bhala *show-room* “*provided that the door leading to Naxxar Road is to remain sealed and access to the shop is to be made from Bishop Labini Street*”;
4) Illi l-iskrittura ta’ lokazzjoni tikkonsentixxi ghall-twellija u/jew sullokazzjoni u ghalhekk il-kawzali l-ohra tar-rikorrenti hi bla bazi u bhall-ohrajn, u nghat[at] semplicement biex ir-rikorrenti jappiljaw ma’ xi haga;
Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat is-sentenza ta’ l-ghaxra (10) ta’ Dicembru, 2002 illi permezz taghha l-Bord li Jirregola l-Kera laqa’ t-talba tar-rikorrenti u awtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 193, Triq in-Naxxar, Birkirkara u ghall-fini ta’ tkeccija ta zmien xahar; l-ispejjez jithallsu mill-intimat, u dana wara illi kkonsidra hekk:

“1. B’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tat-8 ta’ Jannar, 1971 Emanuel Vella missier ir-rikorrenti kera lil Joseph Attard ‘il-*garage* li qieghed f’Birkirkara, Naxxar Road bin-numru mija u tlieta u disghin (193) igib l-isem ta’ Decoz’. Gie stipulat *inter alia* li l-kerrej u l-aventi kawza tieghu ikollhom il-jedd ta’ cessjoni u sullokazzjoni minghajr htiega ta’ permess mis-sid u li l-fond kellu jintuza ‘ghal skopijiet kummercjali u l-kerrej ma jistax juza dan il-*garage* ghal skopijiet ta’ abitazzjoni taht penali ta’ xoljiment tal-prezenti lokazzjoni’ (fol 28-30).

“2. B’kuntratt iehor tat-23 ta’ Novembru, 1971 fl-atti ta’ l-imsemmi Nutar Joseph Attard assenja, ceda u ttrasferixxa lill-intimat Edwin Vella l-*garage* ‘cioè ta’ *showroom*’ bl-istess kundizzjonijiet ta’ l-ewwel kuntratt. Fuq il-kuntratt deher ukoll Emanuel Vella li gharaf lil Joseph Attard [*recte*: Edwin Vella] bhala l-kerrej tieghu (fol 31-33).

“3. Emanuel Vella miet ghal habta tal-1989 (fol 16). Martu mietet qablu u r-rikorrenti uliedu huma l-werrieta. Il-fond hu proprjetà taghhom. Ghalhekk ir-rikorrenti huma proprjetarji u l-kuntratti mitluba mill-intimat gew esebiti minnu stess (ara fuq).

“4. L-ewwel kawzali li fuqha hi msejsa t-talba tar-rikorrenti li
‘il-fond … qed jinzamm maghluq u b’hekk qed jigrilu hsara kif ukoll qed jikkawza bdil fid-destinazzjoni tal-fond bin-*non uso*.’
u t-tieni li
‘ma hemm l-ebda permessi tal-pulizija ghall-gestjoni tal-fond li kien uzat ghall-bejgh ta’ korazzi [*recte*: karozzi].’
Stante t-trattazzjoni ta’ l-abili difensuri l-Bord ser jikkonsidra dawn il-kawzali f’daqqa. Fil-fatt hemm rabta bejniethom.

“5. L-ghan tal-kirja kien ghal ghanijiet kummercjali. Fit-tieni kuntratt (ara fuq) il-*garage* qed jissejjah *showroom*. Digà l-fond kien qed jintuza bhala *showroom* li ‘tinkwadra ruha f’attività kummercjali’ (ara *Gatt vs Mallia*, App. Civ. 29/04/96.

“6. Dwar permessi gie esebit mill-intimat permess bid-data tal- 15 ta Jannar, 1975:
‘*to keep a showroom and to sell motor car spare parts at No 35A Bishop Labini Street, B’Kara. Provided that the door leading to Naxxar Road is to remain sealed and access to the shop is to [be] made from Bishop Labini Street, B’Kara only*
(B) that no more than four (4) cars are kept in the showrrom.

(C) That no cars are exposed for sale outside the licensed premises.
(D) That one dry powder fire extinguisher of not less than six (6) pounds capacity is to remain installed in an easily accessible position on the premises.
(E) That the business is run from premises No 35A, Bishop Labini Street, B'Kara only … the access on Naxxar Road, is not made use of' (fol 51 u *tergo*).

"7. Ir-rikorrenti meta talbu lill-pulizija biex tghidilhom jekk hemmx permessi fuq il-fond, li ghandu zewg dahliet, taw biss l-indirizz ta' 193, Triq in-Naxxar, Birkirkara. Ghas-sena 2000 u 2001 (fol 52 u 53) thallset il-licenzja fuq numru 35A, Triq l-Isqof Labini, Birkirkara. Dak li jinghad fir-rikors dwar nuqqas ta' permessi ma jirrizultax. Il-Gurisprudenza tghallem li
'Waqt li l-ezistenza o meno ta' licenzja tista tkun element ta' prova rilevanti biex jistabilixxi l-uzo jew in-non uzo tal-fond, hu l-prova konvincenti ta' dak li effettivament ikun qed jigri fir-rigward ta' dan l-uzo li hi determinanti ghall-gudizzju tal-Qorti biex tistabilixxi jekk it-talba ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (*non uso*) kenitx jew hi gustifikata' (ara App. mill-Bord *Galea vs Vella*, 24/03/00; App. *Caruana vs Cauchi* 06/12/68).

"8 a. Il-Bord li sema' x-xhieda u flieha jhoss li ghandu jistrieh fuq dak li stqarr ir-rikorrent Joseph Vella li kien jaghmel l-ghassa biex jara l-fond jinfetahx jew le. Il-fond kien maghluq bejn Gunju tas-sena 2000 u l-11 ta' Jannar 2001 (fol 19). Ir-rikorrent kien imur kwazi kuljum. Kien jara munzell (*pile*) ittri li kienu jintefghu minn hgiega mkissra fil-bieb; il-fond kien vojt u mahmug. Minn Jannar 2001 certu 'xih' kien jiftah u jaghlaq il-*garage*:
'imma jghalqu qbadtu, ezatt mas-sebgha jinzel jaghlaq, jitfi u jitlaq il-barra, jidhol, jixghel jew x'jaghmel u jitlaq il-barra'.
b. Mistoqsi dwar id-differenza li kien jara fil-fond qabel u wara Jannar 2001 jghid:
'id-differenza kienet li l-karozzi, kultant ta' quddiem tigi wara u ta' wara … tigi quddiem biex taparsi jiccaqalqu, ghalija nohodha, u li qatt ma tara nies fih, jigifieri tista' tidhol hemm gew ghall-affari tieghu' (fol 22).

"9 a. Dwar ix-'xih' l-intimat jghid biss li lil dan 'gieli ghidtlu jaghlaqli nkun sejjer kmieni' (fol 85).
b. Dwar il-hgiega jghid li damet xhur imkissra 'tkissret meta beda l-argument bejnietna (bejnu u r-rikorrent Joseph Vella) jigifieri ma nafx min kissirha' (fol 85).
c. Mistoqsi dwar in-nies li Schembri, li b'xi mod kien 'jghinu' fix-xoghol jghid:
'Ma nafx minn huma, dan qed nitkellmu snin ilu' (fol 83, sottolinear tal-Bord).
Schembri telaq fis-sajf tas-sena elfejn (2000).
d. Haga stramba li l-intimat ma gha[n]dux 'ircevuti jew *invoice book*' u wieghed li 'nipprova insib' (fol 83) ircevuti.
e. Fl-*affidavit* l-intimat jghid (fol 48)
'Kien imexxili dan il-post certu Nicholas Schembri, li qabel ma telaqna habta u sabta fil-bidu tas-sajf tas-sena 2000, fetah *garage* ghal rasu fl-istess akkwati'.
Schembri jghid affarijiet kontro xulxin dwar min kien joqghod fil-hanut.

"10. Fl-istess *affidavit* l-intimat jghid
'Wara li spicca Schembri l-post baqa' kif kien minn dejjem jitmexxa bhala *showroom*. Fih hemm xi karozzi u jekk jinqala' xi hadd biex jixtri jien nbieghlu. Ghandi hsieb ukoll li nibda nuza s-*showroom* ghal skop kummercjali iehor, kif hekk ghandi dritt naghmel skond il-ftehim. Irrid nghid illi f'Awissu 2000 kont korrejt f'kollizjoni u kelli naghmel xahrejn bil-kullar u f'Ottubru ta' dik l-istess sena kont sifirt ghal xahar l-Amerika' (sottlinear tal-Bord).

"11. Ukoll mix-xhieda ta' l-intimat u ta' Nicholas Schembri, l-Bord ihossu moralment konvint illi ghal zmien twil, qabel ma intebah ir-rikorrent Vella, l-fond ma kienx jintuza. Taparsi kienu jinzammu xi karozzi biex jaghtu d-dehera li l-fond kien qed jintuza. La l-intimat u lanqas Schembri ma kienu interessati li jaghmlu xi negozju. Huwa minnu li *showroom* qeghda biex turi prodotti u thajjar nies jixtru kif inhu minnu li mhux bilfors tinfetah kuljum. Imma f'dan il-kaz il-post intelaq ghal riehu w l-intimat kien interessat f'xi negozju iehor. Il-Bord mhux ser jidhol fil-kawzali l-ohra la darba ser jilqa' t-talba fuq dak li ssemma fuq."

Rat ir-rikors ta’ appell ta’ l-intimat illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talab illi dina l-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u tichad it-talba ta’ l-appellati, bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat ir-risposta ta’ l-appellati illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellant;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi r-rikors ta’ appell jaghti l-impressjoni illi l-intimat appellant ghandu diversi aggravji kontra s-sentenza appellata, però, fir-realtà, l-intimat ghandu aggravju wiehed biss kontra dik is-sentenza, dak illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghamel apprezzament zbaljat tal-provi prodotti;

Illi huwa risaput illi qorti tat-tieni (2) grad ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi prodotti maghmul minn qorti jew tribunal ta’ l-ewwel (1) grad, purkè ma tirrizultalhiex raguni serja sabiex taghmel hekk. Fil-kaz odjern, dina l-Qorti, wara illi ezaminat bir-reqqa l-provi kollha prodotti - nonostante r-rizerva illi sejra taghmel fil-paragrafu ta’ wara dan - taqbel ma’ l-apprezzament tal-provi illi ghamel il-Bord u mad-decizjoni relativa minnu raggjunta u, ghalhekk, tirrespingi l-imsemmi aggravju ta’ l-appellant;

Fil-paragrafu enumerat tlieta (3) tar-rikors ta’ appell wara illi l-intimat jghid ghaliex ihossu aggravat, fost affarijiet ohra, jinghad hekk:

“Il-Bord ikkonkluda wkoll li l-fond kien ilu ma jintuza anke qabel Gunju 2000. Dan meta fl-atti processwali m’hemmx prova ta’ dan u din mhi xejn ghajr assunzjoni gratuwita li ghamel il-Bord.”

Jidher illi l-intimat hawn qed jirreferi ghal dik il-parti tal-paragrafu enumerat hdax (11) tas-sentenza appellata illi fiha jinghad hekk:

"Ukoll mix-xhieda ta' l-intimat u ta' Nicholas Schembri, l-Bord ihossu moralment konvint illi ghal zmien twil, qabel ma intebah ir-rikorrent Vella, l-fond ma kienx jintuza."

Dina l-Qorti mhix konvinta daqs il-Bord li Jirregola l-Kera illi jinsab pruvat illi l-fond in kwistjoni ma kien jintuza xejn ghal xi zmien qabel Gunju, 2000, iz-zmien illi jsemmi r-rikorrent Joseph Vella; fil-fehma ta' dina l-Qorti, jista' jinghad illi jinsab pruvat illi qabel Gunju, 2000 l-attività kummercjali fil-fond in kwistjoni ma tantx kienet qawwija, però ma jistax jinghad illi ma kien hemm attività xejn. Dina l-Qorti trid taghmilha cara, però, illi, *ciò nonostante*, it-talba ghar-ripreza ta' l-imsemmi fond a bazi tal-kawzali tal-kambjament tad-destinazzjoni minhabba *non uso* ta' l-istess fond xorta wahda timmerita akkoljiment. Dana ghaliex dina l-Qorti hija tal-fehma illi anke fil-mori ta' dina l-kawza, almenu sa meta gie kontroezaminat l-intimat, fil-prattika ma kienet qed issir ebda attività fil-fond mikri. F'dan ir-rigward, huwa sinjifikattiv hafna dak illi jghid l-intimat fl-*affidavit* tieghu, konfermat bil-gurament fit-tnejn (2) ta' Jannar, 2002 (fol. 48-49):

"Wara li spicca Schembri l-post baqa' kif kien minn dejjem jitmexxa bhala *showroom*. Fih hemm xi karozzi u <u>jekk jinqala' xi hadd</u> biex jixtri jien nbieghlu. <u>Ghandi hsieb</u> ukoll li nibda nuza s-*showroom* ghal skop kummercjali iehor …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Il-fehma ta' dina l-Qorti illi, anke fil-mori ta' dina l-kawza, ma kien hemm prattikament ebda attività fil-fond in kwistjoni, hija msahha minn dak illi xehed ir-rikorrent Joseph Vella waqt l-udjenza tas-sittax (16) ta' Ottubru, 2001 (ir-rikors promotorju gie intavolat fis-sitta (6) ta' Frar, 2001) b'riferenza ghaz-zmien ta' wara l-hdax (11) ta' Jannar, 2001 (fol. 21-22):

"Bord: Eh, mhux beda juzah qed tghid?

Xhud: Le, le, issa, l-garage dejjem vojt.
…
Avukat: Jigifieri mill-11 ta' Jannar
Xhud: Jigifieri tmur xhin tmur mhu ser issib lil hadd hemm, bahh.
Avukat: Jigifieri mill-11 ta' Jannar 'l quddiem x'kienet id-differenza li rajt fil-hanut?
Xhud: Id-differenza kienet li l-karozzi kultant ta' quddiem tigi wara u ta' wara … tigi quddiem biex taparsi ccaqilqu ghalija nehodha, u li qatt ma tara nies fih …";

In vista ta' dak illi ghadu kemm inghad, dina l-Qorti hija tal-fehma illi jinsab pruvat illi l-fond in kwistjoni inzamm inattivat ghal zmien twil bizzejjed sabiex jigi konsidrat illi l-intimat biddel id-destinazzjoni ta' l-istess fond. Meta l-Qorti qed tghid dan hija konxja minn dak illi jinghad fis-sentenzi citati fil-penultimu paragrafu tar-rikors ta' appell dwar id-durata tan-*non uso* ghall-fini tad-determinazzjoni jekk jirrizultax kambjament ta' destinazzjoni ta' fond lokat;

Ikkunsidrat:

Illi, ghalkemm mhux strettament mehtieg, huwa utili illi jsiru xi kummenti dwar xi punti sollevati fir-rikors ta' appell;

L-appellant jilmenta hekk:

"Fl-ghoti tad-decizjoni tieghu l-Bord strah biss fuq ix-xhieda moghtija minn Joseph Vella li huwa wiehed mill-appellati."

Minn qari, anke l-aktar superficjali, tas-sentenza appellata jirrizulta illi dan l-ilment ta' l-appellant huwa fattwalment inkorrett. Infatti, jirrizulta bl-aktar mod lampanti illi l-Bord fis-sentenza appellata ha konjizjoni ta' u vvaluta dak illi xehdu l-intimat u x-xhud minnu prodott, Nicholas Schembri. Dina l-Qorti trid taghmilha cara, però, illi qorti - jew tribunal - ta' kompetenza civili ghandha dritt illi tezercita d-diskrezzjoni taghha sabiex tiddetermina liema provi huma affidabbli;

L-appellant jilmenta wkoll:

"Illi fis-sentenza l-Bord ghadda wkoll kumment fuq dokumenti li jirreferu ghan-negozju ta' l-esponent. Fil-kors tal-proceduri l-esponent qatt ma ntalab jipprezenta xi dokumenti."

Sabiex jintwera kemm dan l-ilment ta' l-intimat appellant mhux gustifikat huwa sufficjenti illi tigi riprodotta s-segwenti silta mill-kontroezami ta' l-istess intimat, maghmul waqt l-udjenza tat-tmintax (18) ta' Frar, 2002 (fol. 83):

"Av: Ghandek ircevuti ta' dak li kont takwista?
Xhud: Nipprova insib.
Av: Igibilna kopja ta' dawn.
Xhud: Dejjem jekk ghandi" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-appell ta' l-intimat appellant u billi tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi t-terminu stabbilit ghall-fini ta' l-izgumbrament ghandu jibda jiddekorri mill-lum;

Tordna illi l-ispejjes ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-intimat appellant.

< Sentenza Finali >

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