MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2005

Appell Civili Numru. 199/1998/1

Giraldu Camilleri u Carmela Camilleri

vs

Carmelo sive Charles Tonna u martu Rosina Tonna

Il-Qorti,

Fl-14 ta’ Lulju, 2003, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru lill-intimat il-garage maghruf bhala “St. Catherine” f’Mdina Road, Hal-Qormi bil-kera ta’ Lm118 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem fil-15 ta’ Frar u 15 ta’ Awissu.

Illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi mikri lill-intimati fi tmiem il-perijodu kurrenti tal-kirja.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda stante li l-intimati dejjem uzaw il-fond 'de quo' ghall-uzu tan-negozju taghhom.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-28 ta' Mejju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Il-kawzali f'dan ir-rikors hija wahda:

"Illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens tas-sid".

La qed jissemma l-kunsens tas-sid ir-rikorrenti qed jghidu li l-fond inkera, jew xi darba kien mikri, ghal xi haga u issa qed jintuza ghal xi haga ohra. Kunsens tas-sid ma jistax jinghata biex il-fond ma jintuzax ghax hekk fittillu jaghmel il-kerrej. Ghalkemm non uso jekwivali ghal bdil ta' destinazzjoni skond it-taghlim tal-gurisprudenza ma jfissirx l-istess bhala fatt – dak li qed jigri. Tibdil ta' destinazzjoni ikun fil-mod kif il-kerrej ikun qed juza l-fond u mhux kif ma kienx qed juzah (ara 'Schembri vs Sultana' (App. Mill-Bord, 29/1/99), ara ukoll 'Fabri et vs Mercieca' App Mill-Bord 09/10/01 li tirreferi ghas-sentenza ta' qabilha. Ir-rikorrenti jidher li qed wahdu 'non uzo' (ghax il-fond qed

jinzamm maghluq) u bdil fl-uzu tal-fond (fit-trattazzjoni jinghad li l-fond 'inbidel minn garaxx ghal store. Il-kawzali hi dwar 'bdil ta' destinazzjoni u mhux dwar non-uzo u l-kawzali ma jistghux jinbidlu (ghall-gabra ta' sentenzi fuq bdil ta' kawzali ara 'Frendo noe vs Attard noe' (P.A. per C. Scicluna, 19/6/89.

2. "Il-prova ta' bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmulha mill-inkwilin, trid issir mis-sidien …ghax kienu huma li kienu qed jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi (1) il-kostatazzjoni certa li l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni; (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, dan fil-parti principali tieghu u; (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwixxenza u l-kunsens espressi jew taciti tas-sid" ('Boffa et vs Borg', App. Mill-Bord, 10/1/00).

3. Ir-rikorrent fis-seduta tal-10 ta' Novembru 19999 (fol 12-14) isostni li l-fond kien mikri bhala garage kif jirrizulta mir-ricevuti li f'dawn il-proceduri ma tressqux. Ricevuta hija kwittanza u mhux xi prova assoluta. Fil-Malti l-kelma 'garage' hi moghtija hafna tifsiriet bhal hafna kliem li ngieb mill-Ingliz. Tintuza biex tfisser post fejn wiehed, izomm karozza privata, fejn wiehed jahzen merkanzija jew hwejjeg ohra, fejn wiehed jaghmel xi xoghol etc (ara 'Gulia vs Cassar', App Civ. 18/5/70). Ghaliha kienet tohloq diffikultajiet il-kelma 'remissa' li giet mit-Taljan. Fis-seduta tat-12 ta' Gunju 2000 xehed li fiz-zmien il-garage kien jintuza ghan-negozzju ('business' –fol 32). Bin ir-rikorrent Carmelo Camilleri ma jafx ghal x'hiex inkera il-fond (fol 11). L-intimat jghid li wara s-snin sebghin ('70) accetta kera ghola u wara sar rikors quddiem il-Bord biex il-kera jerga' jghola, kif gara, u l-fond gie dikjarat li huwa 'store' (fol 79). L-intimat ma giex kontradett.

4. Mix-xhieda prodotti mill-intimat jirrizulta li l-fond jintuza bhala mahzen u konnessjoni ma …kummercjali li ghada sejra. Il-fond hu wiehed kummercjali imhares mill-ligi (ara 'Formosa et vs Mifsud et'. App. Mill-Bord, 9/7/99). Huwa s-sid li jrid jipprova l-bdil ta' destinazzjoni u l-provi ma

jistghux jigu mitfugha fuq il-kerrej ukoll meta jkun hemm xi kontradizzjoni fix-xhieda tan-naha intimata.

5. Ir-rikorrenti ghamlu riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Briffa vs Duca’ (App. Civ. 23/1/50) fejn gie deciz, dwar fond fejn tinzamm karozza tal-kirja, li dan ma kienx fond kummercjali ghax ma “kienx licenzjat bhala tali bil-permess tal-pulizija”. Qabel dik is-sentenza kien hemm ohrajn li setqu li l-licenzja halqet ir-rabta mal-awtorita’ u mhux ir-rabta bejn sid il-kerrej (imsemmija f’Bezzina vs Rizzo’ App. Civ. 17/9/94). F’Baldacchini et vs Caruana’, (App. Mill-Bord, 28/12/01) gie deciz li l-ahhar haga importanti kien il-ftehim bejn il-partijiet u li post fejn tinzamm karozza tal-linja kien wiehed kummercjali.

6. F’Galea et vs Vella’, App. Mill-Bord, 24/3/00) gie imfisser li

“Waqt li l-esistenza o meno tista’ tkun element ta’ prova rilevanti biex tistabilixxi l-uzu jew in-non-uzo tal-fond, li 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 kienitx jew le gustifikata (ara ukoll ‘Zerafa vs Xuereb” App. Mill-Bord, 13/1/98).

7. F’dan il-kaz li huwa dwar ‘bdil ta’ destinazzjoni’, mix-xhieda prodotto mir-rikorrent jirrizulta li fuq il-fond qatt ma kien hemm licenzja ta’ xejn. Ir-rikorrenti ma jistghu jibnu l-ebda prova fuq ‘licenzji’.

8. Ir-rikorrenti qed jghid li l-fond ma hu qed jintuza ghal xejn (‘maghluq’) u fl-istess hin isostnu li l-fond gie mikri ghal certu ghan li tbiddel mill-kerrej minghajr il-kunsens taghhom (ta’ l-ahhar hi l-kawzali fir-rikors). Barra dan ir-rikorrenti ma ppruvaw l-ebda bdil ta’ destinazzjoni. Il-prova, kif intqal fuq trid tigi minghandhom u trid tkun bizzejjed biex il-gjudikant ikun normalment konvint li ghandu jilqa’ t-talba ghat-tkeccija, …estrema (ara ‘Galea et vs Vella’, fuq imsemmija).

Billi r-rikorrenti ma ppruvawx il-kawzali li fuqha hu msejjes ir-rikors, il-Bord jichad it-talba taghhom bl-ispejjez kontrihom.”

Minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti bl-aggravju illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghamel apprezzament zbaljat tal-principji legali u naqas li jikkonsidra b’ mod xieraq fatti rilevanti ghall-kawza. Huma jilmentaw illi l-Bord ma kkonsidrax in-non-uzu bhala ekwivalenti ghal bdil fid-destinazzjoni u naqas milli jikkonsidra wkoll l-provi dwar dan in-non-uzu;

Jibda biex jigi rimarkat illi din il-Qorti gja kellha okkazjoni tosserva illi koncettwalment n-“non-uzu” u l-“uzu divers” huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta’ “non-uzu” ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta’ zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta’ “uzu divers” il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b’ hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet “**Charles Zammit Tabona *et* -vs- Alfrida Walker *et***”, deciza minn din il-Qorti fil-15 ta’ Dicembru 2003;

B’ danakollu hu rikonoxxut ukoll f’ bosta decizjonijiet illi n-“non-uzu” hu parifikat ukoll ghall-“uzu divers” u b’ hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196**. Hekk jinsab enuncjat illi “jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala *store* naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gusitifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa’ jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-‘hanut’ jehtieg li jkun u jibqa’ uzat bhala tali” (**Kollez. Vol. XLII P I p 312**);

Precizat dan il-principju legali, huwa wkoll pacifikament ricevut illi l-kelma “garage” ma ghandhiex fiha nnifisha necessarjament kontenut legali u ta’ spiss tigi wzata ghal

fond li jkun mikri ghal skopijiet diversi. B' mod illi jekk fond jinkera bhala hanut xejn ma jiswa illi fl-ircevuti jigi ndikat bhala *garage* (**Kollez. Vol. XLIV P I p** 174). In effetti r-ricevuta mhix hlief kwittanza tal-kera u d-destinazzjoni tal-fond fiha mhix konklussiva biex tistabbilixxi b' mod definittiv x' kien l-intendiment tal-kirja;

Minn dak trapelat mill-provi jidher li l-lokazzjoni *de qua* kienet wahda ta' natura kummercjali u li kwindi l-fond kellu jitqies bhala "hanut" fit-termini tat-tifsira tal-kelma "hanut" kontenuta fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69. Kellu allura jitqies fond protett fl-ambitu ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu imsemmi. Dan kemm jekk fil-bidu tal-kirja bejn l-1967 u l-1970 l-appellat kien juzah ghal xoghol ta' tiswija ta' vetturi kemm jekk mill-1970 'il quddiem il-fond beda jintuza bhala *store* ghal hazna fih ta' *spare parts*. Effettivament ma jidherx li hu kontestat illi d-destinazzjoni principali f' dan il-kaz, tista' tghid esklussiva tal-fond, kienet wahda ta' mahzen. Dan kien ghallanqas l-uzu kostanti tieghu fuq medda twila ta' snin. U kieku kien hemm xi dubju dwar x' kien ezatt il-ftehim originali certament jista' jinghad li kien hemm dik l-akkwiexxenza jew kunsens tacitu da parte tas-sid ghall-uzu tal-fond bhala *store*. Konsiderata minn din l-ottika sid il-fond ma jistax allura jallega kontra l-kerrej uzu divers minn dak li ghalih il-fond originarjament seta' nkera. (**Kollez. Vol. XLVI P I p** 339). Dan anke ghaliex huwa nprobabbli li sid il-fond, li baqa' jircievi u jaccetta l-kera bla ebda rizerva, ma kienx konsapevoli ta' l-uzu li kien qed isir mill-fond. Ara "**Angelo Fenech *et* -vs- Peter Muscat Scerri**", Appell, 21 ta' Marzu 1997;

Fil-verita` l-appellanti ma humiex qeghdin jikkontendu din ix-xorta ta' uzu divers izda l-fatt li l-fond inzamm maghluq u hu dan in-non-uzu li fil-fehma taghhom jikkostitwixxi l-uzu xort' ohra tal-fond milli ghall-iskop li l-fond ikun gie moghti b' kera (Artikolu 9, Kapitolu 69);

Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-principju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta' l-allegat tibdil li jirrizulta minn non-

uzu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f' kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b' mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollez. Vol. XXXI P I p 110; Vol. XXXVI P I p 168**)". Ara sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet "**Salvina Falzon *et* -vs- Edward Agius *et***";

Fuq il-bazi tar-rizultanzi processwali din il-Qorti mhix konvinta illi l-allegazzjoni centrali ta' l-appellanti giet sodisfacentement provata. Huma donnhom jistriehu fuq il-fatt illi fl-okkazjonijiet specifikati minn binhom Carmelo Camilleri (fol. 9) il-fond kien ikun maghluq, anke wara li wahhal xi *tape* mal-bieb tieghu, u li dippju l-kerrej ma kellu l-ebda *trading licence* biex jaghmel uzu mill-fond bhala *store* ghall-magazzinagg fih ta' *spare parts* u bicciet ta' karozzi;

Kwantu ghall-ewwel sottomissjoni jirrizulta mill-provi akkwiziti illi l-kerrej baqa' jaghmel uzu mill-fond lilu lokat, anke jekk ma kienx jinfetah ta' kuljum. Din il-konkluzjoni qed tigi raggunta fuq l-attribuzzjoni tal-piz li din il-Qorti takkorda lix-xhieda ta' l-intimat, *inter alia*, uliedu Francoise Vella (fol. 58) u Helga Pisani (fol. 61) kif ukoll dik ta' l-impjegat tieghu Martin Degiorgio (fol. 66) u ta' l-ex-impjegat Vince Bartolo (fol. 70) li baqghu ma gewx kontro ezaminati;

Indubitament, mahzen, ghalkemm ghandu jittiehed fil-kuntest tad-definizzjoni tal-kelma "hanut", u allura fond koness ma' negozju (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 40**), b' danakollu mhux mistenni li dan jinfetah bilfors ta' kuljum izda bhal f' dan il-kaz meta l-kerrej ikollu bzonn jiritira minnu xi *spare parts* ghall-htigijiet tal-vetturi tieghu wzati ghal skop ta' servizz ta' *towing*, F' dan il-kuntest, *rebus*

sic stantibus, ma jstax ragonevolment jinghad li kien hemm abbandun ta’ attivita mill-fond u li allura jokkorru l-estremi mehtiega biex tigi awtorizzata r-ripreza tal-fond mis-sid;

Kwantu ghal fatt tal-licenzja n-nuqqas taghha ma jfisserx illi l-fond mhux qed jigi wzat. Il-licenzja minnha nfisha u wehidha ma taghmelx l-attivita` kummercjali, ghax kif jinsab deciz “il-licenzja fuq il-*garage* u n-necessita` tal-*garage* ghall-pussess ta’ dik il-lincenzja partikolari ma jikkostitwux minnhom infushom ‘uzu’.” (Ara “**Rocco Caruana -vs- Albert Cauchi**”, Appell, 6 ta’ Dicembru 1968). Bl-invers, jekk wiehed ikollu licenzja ghall-uzu ta’ fond bhala hanut, u anke jgeddidha, mhux fih innifsu sufficcjenti biex jeghleb ir-realta` u l-verita` tal-fatti jekk hu fil-fatt ma jkunx qed jaghmel uzu minnu (“**Antonio Deguara -vs- John Falzon**, Appell, 22 ta’ Novembru 1968). Dan anke jekk tali licenzja tista’ f’ certi cirkostanzi tikkostitwixxi element ta’ prova korroboratrici fir-rigward ta’ l-uzu (“**Francis X. Formosa *et* -vs- Carmel Mifsud**“, Appell, 9 ta’ Lulju 1999). Fil-kaz in ezami mhux biss ma giex provat illi ma kienx qed isir uzu mill-fond kif hekk pretiz mill-appellanti, imma lanqas gie provat illi ghall-iskop taz-zamma tal-mahzen in disamina kienet necessitata *trading licence*;

Attiz il-konsiderazzjonijiet fuq maghmula, din il-Qorti ma ssibx raguni valida biex titbieghed mill-apprezzament li sar mill-Bord jew li tiddissenti mill-konkluzjonijiet tieghu.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tichad l-appell interpost mir-rikorrenti u b’ hekk tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez anke ta’ din il-procedura jitbatew mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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