MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 70/2001/1

Saviour Attard, f' ismu proprju u in rapprezentanza ta' l-imsiefrin Paul, Joseph u Emmanuel Attard u ta' Grace mart Gaetano Aquilina u ta' l-istess Gaetano Aquilina ghal kull interess li jista' jkollu, Marija mart Leonard Grech u Doris mart Alfred Muscat u l-istess Leonard Grech u Alfred Muscat ghal kull interess li jista' jkollhom.

vs

Joseph Camilleri

Il-Qorti,

Fit-23 ta' Gunju, 2004, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Saviour Attard et fejn jesponu bir-rispett:-

Illi huma jikru lil intimat ir- remissa numru tlieta (30, Triq il- Kungress Marjan, il- Marsa bil- kera ta' tmenin lira Maltija (LM80) fis- sena pagabbli kull sitt xhur bil- quddiem bl- ewwel skadenza li tmiss hija dik tas- 17 ta' Settembru 2001.

Illi ir- remissa in kwistjoni kienet inkriet lil intimat mill- awtur tar- rikorrenti Carmelo Attard in forza ta' skrittura tas- 17 ta' Settembru 1979 – Dokument 'A' – sabiex tintuza mill- istess intimat ghax- xoghol tieghu ta' mastrudaxxa – kif dejjem gie uzat mill- bidu tal- kirja sa ftit zmien ilu.

Li, dan l- ahhar, l- intimat ittrasferixxa il- post tax- xoghol tieghu ghal post gdid gewwa tal- Handaq u dana kif jirrizulta mill- avviz imwahhal mill- intimat stess ma l- faccata tal- fond 'de quo' – Dokument 'B'.

Illi, ghalhekk l- intimat m' ghandux juza il- fond kif fuq imsemmi u r- rikorrenti ghandhom id- dritt jirriprendu lura il- fond in kwistjoni minhabba dan il- fatt – principju illi gie accettat "ex admissis" mill- intimat fl- ittra tal- Konsulent Legali tieghu tat- 13 ta' Lulju 2001 – Dokument 'C'.

Ghaldaqstant, in forza tal- permess, ir- rikorrenti jitolbu bir- rispett illi dan l- Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzhom jirriprednu lura il- pusses ta' dina ir- remissa numru tlieta (3) Triq il- Kungress Marjan, il- Marsa u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ifissat lilu minn dan l- Onorabbli Bord.

Bl- ispejjez, inkluzi dawk ta' l- ittra interpellatorja tal- 11 ta' Lulju 2001 kontra l- istess intimat u b' riserva ghal kull azzjoni ohra – inkluza dik ghad- danni kontra l- intimat skond il- ligi.

Ra ir- risposta ta' Joseph Camilleri fejn jesponi b' rispett:

Illi fl- ewwel lok ir- rikorrenti Saviour Attard et iridu jippruvaw illi huwa prokuratur ta' l- imsifrin Paul, Joseph, u Emmanuel Attard u ta' Grace mart Gaetano Aquilina.

Illi r- rikorrenti jridu jippruvaw illi huma l- werrieta u konsegwentament it- titolu taghhom fuq ir- remissa 3, Triq il- Kungress Marjan, Marsa.

Illi it- talba tar- rikorrenti hija infondata fil- fatt u fid- dritt u ghandha tigi michuda bl- ispejjez minhabba fis- segewnti:

Illi l- intimat kien kera ir- remissa nurmru 3, Triq il Kungress Marjan, Marsa bis- sahha ta' skrittura iffirmata bejn l- intimat u certu Carmelo Attard datata 17 ta' Settembru 1979. Il- Kirja kienet ghall- perjodu ta' hames snin di fermo u hames snin di rispetto u sabiex l- intimat juzah ghax xoghol tieghu ta' mastrudaxxa.

Illi huwa fil- fatt ghadu juza r- remissa ghal dan l- iskop sa' llum u mhux minnu illi ttrasferixxa l- post tax- xoghol tieghu. Li ghamel hu li zied l- ispazju billi akkwista wkoll fond iehor f' tal- Handaq, Hal Qormi, liema fond huwa komplimentari u mhux jissostitwixxi l- fond in kwistjoni.

Illi meta r- rikorrent esebixxa ittra legali minghand il- konsulent legali ta' l- intimat huwa pprova jizgwida l- Qorti stant illi wiehed irid jara l- kuntest li fih inkitbet u in risposta ghal liema ittra saret.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra in- noti ta' sottomissjonijiet tal- partijiet

Ra l- verbal.

Ikkonsidra,

1. B' ittra privata tas- 17 ta' Settembru 1979, Carmelo Attard kera lill- intimat il- fond 3, Triq il- Kungress Marjan, Marsa ghal sittax il- sena minn dak inhar li " jinqasam f' hames (5) snin di fermo u l- ohrajn di rispetto minn sena ghal sena" Dan ifisser li meta ghaddew is- sittax il- sena l- kirja bdiet tiggedded bis- sahha tal- ligi specjali. Mhux korett dak li jinghad f' isem l- intimat fl- ittra tat- 13 ta' Lulju

2001 li l- kirja tiggedded awtomatikament ‘kull hames snin taht l- istess kundizzjonijiet,’ Il- fond in kwistjoni mhuwiex ‘lanqas rekwizizjonat’.

2. Ir- rikorrenti huma wlied u werrieta ta’ Carmelo Attard li miet fl- 1990. Ir- rikorrent Saviour Attard xhed li hu jiehu hsieb il- wirt u jmexxi kollox hu. Jigbor il- kera hu ghandu prokura minn hutu kollha. Il- prokura ma gietx esebita. Il-Bord jidhirlu li dak li jghid l- imsemmi rikorrent fix- xhieda tieghu hu bizzejjed biex jissodisfa dak mitlub mill- intimat fl- ewwel zewg paragrafi tar- risposta tieghu. Hemm ukoll ittra (fol 6) li sahhah dak li jinghad. Fi ftit kliem hemm bizzejjed biex ikun hemm rabta ta’ kirja bejn ir- rikorrenti kollha u l- intimat. Ghar- rikorsi quddiem il- bord dan hu bizzejjed. (ara wkoll ix- xhieda tal- intimat fis- seduta tal-25 ta’ Settembru 2002).

3. Il- Kawzali ghal izgumbrament hija wahda: non uso imlahhma bl- allegati fatti msemmija fir- rikors. Fil- kitba tas- 17 ta’ Settembru 1979 l- ghan tal- kirja kien li l- intimat

“jista’ juza din ir- remissa biex jezercita fiha is- sengha ta’ mastrudaxxa, u li jbiegh l- ogetti li jahdem minn din ir-remissa.”

4. (a) Jirrizulta li ghal habnta tas- sena elfejn (2000) l- intimat ha fond imdaqqas f’ Tal- Handaq dejjem bhala mastrudaxxa. Hemm qbil li l- permess mill- fond ‘de quo’ ghadda fuq il- fond f’ Tal- Handaq u fuq il- fond in kwistjoni ma hemm l- ebda permess. Il- fond f’ Tal- Handaq inxtara u fuq l- iehor twahhlet tabella (ritratt) li giet prezentata mar- rikors bhala Dok B (fol 50)

‘Moved to
New Street Of (f)
Handaq Road
Tel: 230325 Mob: 09471018.’

(b) Fil- mori tal- kawza din tbiddlet u giet flokha (fol 25).

‘Jekk Ma Ssibunix
Hawn. Issibuni

No. 15 New Street
Of Handaq Road
Qormi.
Tel. 21230325
Mob:09471018'

(c) L- intimat jghid

"It- tabella vera bdiltha, ghax jiena fuqha kelli
in- numru tat- telecell u tad- dar. Issa tat- telecell kien
09471018, issa tat- telecell gieni 99471018, issa in- nies
il- hin kollu kienu qeghdin icempluli d- dar, ghalekk bdilt
it- tabella minhabba in- numru tat- telecell. Dik ir-
raguni, minhabba in- numru ta- telecell.

(d) Iben l- intimat jghid li l- permess fuq il- fond ma tnehhiex imma ghadu hemm. (fol 79).

5. Dwar il- kawzali tan- non uzo r- rikorrent Saviour Attard stqarr:

"Sa fejn naf jien dejjem uzah bhala mastrudaxxa (l- intimat) jiena minn xi sena ilu dana sar post alternattiv… jigifieri fejn jahdem u minn dak inhar l' hawn mort kemm il- darba jien stess insibu mghaluq u mhux uzat bhala mastrudaxxa."

Ma jahbix li meta ghalqu is- sittax il-sena mill- kitba privata hu haseb li seta jiehu l- fond, ha parir u sab li dan ma setax jaghmlu. Wara stenna li jsib l- okkazjoni biex jiehdu. Intebah li l- intimat ha fond iehor u ghamel ir- rikors. Hu interessat li jizviluppa dan il- fond u l- propjeta' ta' madwaru. Ix- xhieda Margaret Falzon u l- P.L. Lucy Bonello marru fuq xoghol amministrattiv fuq fond iehor u marru darba biss. Mario Attard bin Saviour ma jaf kwazi xejn fuq il- fond. L- istess Mario Muscat ir- ragel tar- rikorrenti Doris nee Attard.

6. L- intimat xehed li x- xoghol principali u importanti jghamlu fil- fond f' Tal- Handaq.

“Fil- garaxx Tal- Handaq, ergajt armajt, xtrajt magni ohra u ergajt ghamlit biex inkompli ix- xoghol, ghax ma ghandix bizzejed fejn nahdem fil- Marsa” (fol 57)

“Fir- remissa tal- Marsa, ghax jien hemmekk ghandi magna ohra,… kif infassal ix- xoghol intellghu l- Handaq, nimmuntah u nisprenjah il- Handaq, u nohorgu mill garaxx tal- Handaq.”

Xtara magna gdida li tqeghdet il- Handaq (fol 60)

Fil- fond ‘de quo’ imur ftit, jew ahjar skond l- esigenzi tax- xoghol. (fol 63)

Ukoll

“Ftit ilu jien kelli t- tifel minn dejjem jahdem mieghi, wara l- iskola. Issa spiccatlu l- iskola u qabad jahdem mieghi bil- gurnata, sibt garaxx il- Handaq, ghax fejn nahdem ghandi zghir, u hemm jien malli in- nies jghatuni il- kapparra tax- xoghol, jiena nixtri il- materjal, nitfghu hemm ghax il- materjal jghola kuljum.” (fol 56)

“Issa l- materjal jiena nzommu fir- remissa tal- Marsa, hemm hekk …. Imma infassal ix- xoghol.’

Mistoqsi (fol 67)

“Fil- hinijiet tax- xoghol nghid sewwa li jkun mghaluq ha nghidu hekk”

Wiegeb: “Mhux dejjem”

Ezatt wara jinnega li l- fond hu store ghal kuntrarju ta’ dak li qal qabel. Imma jzid kif qal qabel li fil- fond tal- Marsa iqatta l- injam. Meta jkun tal- Handaq, il- Marsa iqatta l- injam. Meta jkun tal- Handaq il- Marsa ma jhallih lil hadd.

7. Bin l- intimat li xehed fis- seduta tal- 25 ta’ Settembru 2002 jghid li ghandu sittax il- sena u hareg mill- iskola xi xahrejn / tlieta qabel. (fol 80).

8. Dwar non – uso u licenzji / permessi il- Bord ser jissenjala xi gurisprudenza relevanti ghal kaz u provi quddiem.

(a) Skond il- ligi komuni fil- Kodici Civili l- kerrej ghandu jinqeda bil- haga mibnija "ghall uzu miftiehem" jew fin- nuqqas ta ftheim "ghall uzu li jista' jigi prezunt mic- cirkostanzi" (art 1554). Jekk dan ma jaghmilx dan il- fatt jista' jwassal ghar- rizoluzzjoni u hall tal- ftehim (art 1555(1)). Fil- kaz li l- kirja tkun fil- perjodu tar- rilokazjoni jghodd id- dispost ta' l- Artikolu 9 tal Kapitlu 6 li a propozitu jahseb ghal kaz tat- terminazjoni tal- kirja u ripreza tal- pussess mis- sid fejn il- kerrej ikun "uza l- fond xort' ohra milli ghal iskop li l- fond ikun gie lilu moghoti b' kiri. Ara fir- rigward sentenza fl- ismijiet 'Zammit Lupi et vs La Rosa de Cristoforo', App. 12/12/1996.

(b) "Jaghmel uzu diviers minn izomm hanut maghluq.billi huwa maghruf li "non si usa del fondo secondo la sua destinazione non usandone" ('Sultana vs Bugeja' 20/05/63).

(c) In- nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit ghall- iskop li ghalih gie mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic- cirkostanzi specjali tal- kaz, ghat- tibdil tad- destinazjoni. Biex fond ikollu u jilbqa' jgawdi prolazzjoni specjali li l- ligi taghti lill- hanut, jehtieg li jkun jibqa' uzat bhala tali (App. Civ. "Portelli vs Sacco" 9/5/58). Il- kwistjoni meta jista' jinghad li hanut inzamm mghaluq hi kwistjoni meta jista' jinghad li hanut inzamm maghluq hi kwistoni eminentament ta' fatt (App. Civ. "Muscat vs Tonna, 6/1/61); ('Dalli vs Spiteri' 27/5/63).

(d) Meta hanut idum hafna maghluq u ma jibqax jig gestit regolarment jinfetah kultant biss ghal xi bejgh specifiku, ikun hemm uzu divers tal- fond" ('Magro vs Agius', 13/1/64 u hafna ohrajn).

(e) "Kwazi non uso" jikkostitwixxi tibdil tad- destinazzjoni ghal finijiet u effetti tal- Ligi" (Farrugia et vs Licari et App. Civ. 17/2/1995)

(f) Inghad mill- Onorabbli Qorti ta’ l- Appell in re “Spiteri vs Zammit” (App. Civ., 16/12/68)

“… meta hanut jinzamm maghluq ghal zmien twil ikun hemm ksur ta’ l- obligazzjonijiet tal- kiri, kif gie riferut bosta drabi: Izda anqas ghandu jigi minsi dak li, wkoll, gie hafna drabi osservat minn din il- Qorti, illi cioe’, dan il principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f’ kull kaz ghandhom jitqiesu ic- cirkostanzi tieghi (ara e.g. “Xuereb vs Rapa,” App. Civ. 15/12/58, “Dalli Spiteri” App. Civ. 27/5/63, imsemmija mill- intimat fin- nota ta’ sottomissjonijiet tieghu)

(g)(Ghall- gabra ta’ sentenzi ara ‘Busuttil vs Busuttil et’ moghotija mill- Bord fil- 25 ta’ Settembru 2002 u amplifikata mill- Onorabbli Qorti ta’ l- Appell fit- 28/04/04)

(h)“Waqt li l- ezistenza o meno ta’ licenzja tista tkun element ta’ prova relevanti biex jistabilixxi l- uzu jew in- non uzu tal- fond hi prova konvincenti dak li effettivament ikun qed jigri fir- rigward ta’ dan l- uzu li hi determinanti ghall- gudizzju tal- Qorti, biex jistabilixxi jekk it- talba, ghar- ripreza tal- fond, fuq din il- kawzali, kienitx jew le gustifikata” (App. Mill- Bord, 24/03/00 “Galea et vs Vella”)

(i) “L- ezistenza ta’ licenzja f’ isem persuna determinata sservi biex tiddetermina l- obbligu ta’ dik il- persuna quddiem l- awtorita’ kompetenti li tosserva ir- regoli tal- ligi, izda ma tbiddilx ir- rapporti patrimonjali jew kontrattwali li jkunu jezistu bejn il- privat (‘Bezzina vs Rizzo’ App. Civ. 17/6/94; ara wkoll “Zerafa vs Xerxen” App. Mill- Bord, 13/1/98)

9. Min jallega in- non uso irid jippruvah ghalkemm jekk jistabilixxi bazi ghall- azzjoni tieghu jista’ jghamel uzu minn dak imressaq mill- intimat. Ir- rikorrenti ma qaghdux jahbu ghalfejn iridu l- fond. Jaraw il- fond maghluq. Raw avvis fejn tintuza il- kelma ‘moved’ li tfisser li xi hadd kien hemm, telaq u mar post iehor. Fil- mori tal- kawza din it- tabella tbiddlet u l- kelma ‘moved’ giet imrattba: ‘Jekk ma ssibunix hawn’. Dwar dak li jghid dwar in- numru tat- telecell ma hu veru xejn. Fuq l- ewwel tabella u fuq it- tieni

hemm l- istess nurmru tat- telecell. Jekk bniedem li x-xoghol tieghu hu mastrudaxxa u jaf fejn in- nies soltu jsibuh it- tifsira tal- kelma moved hi li hi.Dwar ic- cempil li jsir ghal dawn in- numri baqa l- istess. Xorta in- nies jekk iridu ser icemplulu id- dar kuntrarju ghal dak li jghid. Il-ftehim originali jirreferi ghall- hanut ta' mastrudaxxa fejn isir ix- xoghol u jinbiegh minn hemm. Fond li jrid jinzamm miftuh biex jintuza il- potenzjal kollu tieghu, minkejja li hu zghir. Illum il- fond jintuza sporadikament u mhux fil-hinijiet tax- xoghol. Kwazi dejjem jinzamm maghluq u qed jintuza bhala mahzen. Mahzen u hanut huma hwienet it-tnejn skond il- ligi imma ma humiex l- istess haga. Jista jkun li fil- fond qed isir xi tfassil imma din m'hix hidma ta' sikwit u b' xi mod, skond l- intimat, din ma ssirx fil- hinijiet tax- xoghol. Il- bqija fil- fond ma jkun hemm hadd. Il- Bord lanqas ihossu konvint dwar dak li jghid l- intimat dwar ibnu. Dan ta' l- ahhar jghid li l- permess ghadu fuq il- fond li mhux il- kaz. In konformita mal- gurisprudenza fuq imsemmija ic- caqliq tal- permess qed jigi konsidrat biss bhala indizju imma li ftit jew wisq isahhah hwejjeg ohra. Dan mhux kaz ta' kambjament parzjali bhall fil- kawza 'Dalli vs Spiteri' (App. Civ. 27/5/63). Lanqas hu dwar il-bdil ta' generu (Mizzi noe vs Spiteri' App. Civ. 8/11/95) – zewg decizjonijiet imsemmija mill- intimat. Hawn si tratta ta' kaz fejn bniedem sab fond iehor u l- hidma tieghu hadha fil- fond il- gdid. Imma dan ma jfissirx li ghandu jibqa jzomm fond ta' haddiehor ghax irid izommu. Il- Bord ghandu suspett u suspett biss li l- fond qed jinzamm biex l- intimat jiehu xi haga mir- rikorrenti li jridu jizviluppaw il-fond u bini ta' madwaru. Bdew xi negozjati imma ma sehhewx.

10. Billi jirrizulta non – uso il- Bord jilqa it- talba tar-rikorrenti u jawtorizzhom jergghu jiehdu f' idejhom il- fond / remissa numru 3, Triq il- Kungress Marjan, il- Marsa; ghal ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur mim llum; bit- tama li l-partijiet jilqu ftehim u ma jbati hadd spejjez jibqghu bla taxxa."

L-intimat appella minn din id-decizjoni bl-aggravju generali li l-Bord ghamel apprezzament hazin tad-dritt. Dan fuq zewg livelli:-

(i) fejn cahad l-eccezzjonijiet tieghu dwar il-prova li r-rikorrenti Saviour Attard kien jehtieglu jaghmel tal-mandat konferit lilu mill-assenti hutu u dik l-ohra li l-istess rikorrenti kienu l-eredi fit-titolu ta' proprjeta` li kellu Carmelo Attard;

(ii) fejn accetta l-kawzali tan-non uso bhala bazi ghad-dekadenza tieghu mid-dritt ta' l-inkwilinat;

M' hekk kwestjoni illi in linea ta' principju, min jallega l-ezistenza ta' mandat ghandu l-oneru fuqu li jipprovah meta dan jigi kkontestat lilu. Fil-kaz prezenti l-appellant, fil-verita`, ma ghamel ebda kontestazzjoni tal-mandat ta' rapprezentanza li r-rikorrenti Saviour Attard jghid li ghandu ta' l-imsiefra hutu. Huwa illimita ruhu biex jitlob il-prova ta' l-ezistenza ta' mandat bhal dan. Prova din li kapaci tkun manifesta jew minn dikjarazzjoni espressa jew minn imgieba univoka u konkludenti, idonea biex iggib a konjizzjoni tat-terza persuna li l-mandatarju qed jagixxi f' isem u ghak-kont ta' haddiehor. L-accertament ta' prova bhal din, meta tintalab, hu kompitu devolut lill-gudikant li jkun qed jiehu konjizzjoni tal-kaz, incensurabbli f' din is-sede jekk jinstab li dak l-istess accertament huwa hekk sorrett minn motivazzjoni kongruwa u ezenti minn zbalji ta' dritt;

Fil-kaz prezenti l-Bord hassu sodisfatt li r-rikorrenti msemmi ghamel il-prova rikjesta minnu billi qaghad fuq id-dikjarazzjoni tieghu li hu kellu prokura mighand l-assenti hutu, anke jekk din baqghet ma gietx esebita. Certament il-Bord qies ukoll illi l-intimat appellant accetta din l-istess dikjarazzjoni u ma nsistiex ghall-ahjar prova li kien jaghmel id-dokument. La dan ma sarx u lanqas il-Bord ma ppretenda jew esiga tali prova ma kienx il-kaz illi kif hekk pretiz mill-appellanti, il-Bord jirregetta d-domanda a bazi ta' dan in-nuqqas;

Kwantu ghall-ilment l-iehor dwar il-prova li r-rikorrenti kienu effettivament il-werrieta ta' Carmelo Attard, gja sid il-fond, anke hawn il-Bord deherlu li kienet tibbasta ghall-formazzjoni u konvinciment tieghu d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti Saviour Attard. Anke hawn din il-Qorti ma tarax minn xhiex kellu jillanja l-appellanti meta huwa stess irrikonoxxa lir-rikorrenti f' din il-veste taghhom. Dan kemm qabel u fil-kors tal-kawza. Hu wkoll manifest mill-kopja tac-cedola ta' depozitu esebita mill-appellati mar-risposta ta' l-appell taghhom. Tajjeb li jigi notat ukoll illi kemm b' riferenza ghall-kwestjoni tal-prova tal-mandat u anke issa f' dan il-kaz l-appellant minn imkien mill-atti ma jirrizulta li huwa, b' xi mod, ikkonfuta d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti precitat. Del resto, lanqas ma jaghmel dan bl-aggravju minnu interpost. Sempliciment illimita ruhu biex jasserixxi illi l-prova mitluba ma ngiebetx b' mod sodisfacenti. Asserzjoni din li, kif gja espost, ma ssib ebda riskontru fir-realta` tal-process. Mhux il-kaz allura li din il-Qorti tiddilunga aktar fuq dawn l-ilmenti, li qed jigu respinti;

Kwantu ghall-aggravju fil-meritu din il-Qorti trid necessarjament titlaq minn dak premess fl-iskrittura ta' lokazzjoni tas-17 ta' Settembru 1979 (fol. 3), taccerta ruhha x' kienet fil-prattika d-destinazzjoni prevalenti tal-fond u, sussegwentement, tezamina jekk l-intimat, inkwilin tal-fond, bidelx din id-destinazzjoni b' att tieghu volontarju;

Jinsab stabbilit fil-precitata skrittura ta' ftehim illi l-intimat "jista' juza din ir-remissa biex jezercita fiha s-sengha ta' mastrudaxxa, u li jbiegh l-oggetti li jahdem minn din ir-remissa". Il-fatti juru li effettivament l-appellant sa mill-bidunett beda juza l-fond ghal dan l-uzu konkordat u debitament licenzjat. Dwar dan l-uzu effettiv ma tezisti ebda kontestazzjoni;

Hi obbligazzjoni tal-kerrej li jisserva bil-fond lokat lilu bid-diligenza tal-missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem

fil-kuntratt [Artikolu 1554 (1), Kodici Civili]. Id-diligenza hekk rikjesta mill-kerrej hi dik li jevita mhux biss dannu lill-fond mikri imma wkoll pregudizzju ghall-interessi tas-sid partikolarment fil-kaz ta' l-uzu specifiku kontrattwalment stabbilit. "*Il conduttore è tenuto a servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia per l' uso per cui la cosa fosse destinata. L' obbligo di servirsi da buon padre di famiglia esclude ogni modo di servirsi dal quale possa derivare danno al locatore*" (**Kollez. Vol. X pagna 729**). Dan igib li l-obbligu ta' l-osservanza ta' din l-istess diligenza fl-uzu tal-haga lokata timplika li dak l-uzu ma jigix alterat. Dan mhux biss taht il-profil strutturali imma wkoll ghal dik li hi d-destinazzjoni u funzjoni tal-fond. Il-vjolazzjoni ta' dan l-obbligu tista' twassal ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt skond in-normi tal-ligi ordinarja (Kapitolu 16) jew, kif inhu dan il-kaz, ghal talba mis-sidien biex ma tigix imgedda lill-kerrej ir-rilokazzjoni tal-fond, a norma ta' l-Artikolu 9 tal-ligi specjali (Kapitolu 69);

Kif inhu pacifiku, il-piz tal-prova ta' xi allegata vjolazzjoni da parte ta' l-inkwilin taggrava fuq is-sidien. Fil-fatt il-gurisprudenza taghmel rikjam ghal certi massimi sterjotipati ben konoxxuti. Fondamentali fosthom hi il-massima "*onus probandi ei qui dicit*" in kwantu din tesprimi dik l-esigenza logika li taddossa fuq min jallega fatt in sostenn tad-domanda tieghu id-dmir li jaghti prova, u prova adegwata, ta' l-ezistenza ta' dak il-fatt. L-oggett tal-prova fil-kaz in ezami kien dak li r-rikorrenti jiddemostraw il-fatt principali allegat tan-non uso, hekk minnhom migjub bi premessa ghat-talba taghhom tar-ripreza tal-fond;

Mill-provi akkwiziti fil-process jirrizulta li minn xi zmien qabel l-inizzjar tal-proceduri l-appellant ghalaq ir-remissa fil-Marsa, lilu mikrija mill-appellati, u beda jopera minn fond gdid fil-Handaq. Il-prova ta' dan l-gheluq hi sostenuta minn bosta xhieda oltre li mit-tabella li l-appellant addentella fuq il-bieb biex juri li hu kien mar fil-post gdid u, fl-istess waqt, jinforma lill-klijenti tieghu b' dan il-fatt u kif ghandhom jikkuntattjawh. Din il-prova mhix

negata ghal kollox mill-appellant izda hu, imbaghad, isostni li hu ttrasloka ghall-fond il-gdid tieghu ghax ma kellux spazju sufficcjenti fejn jahdem fil-lok mikri. Jafferma wkoll, pero`, illi f' dan l-istess fond tal-Marsa baqa' jahzen l-injam, ifassal ix-xoghol skond l-ordnijiet li jkollu, u jtellghu fil-fond tal-Handaq fejn hemmhekk jimmontah, jaghtih l-i*spray* u l-prodott ahhari jigi migbur mill-klijent. Huwa ammess mill-istess appellant illi fil-fond mikri gieli jaghmel xoghol fih kull gimghatejn meta tkun ordni kbira u gieli darba fil-gimgha jekk tkun bicca xoghol zghira (fol. 63). Ghalih kollox hu dipendenti skond it-tfassil li jkun mehtieg;

Mill-apprezzament tieghu tal-provi l-Bord deherlu li l-appellanti ma baqax jaghmel mill-fond mikri dak l-uzu li kien isir minnu qabel u nnota wkoll, fuq il-bazi tax-xhieda, illi l-istess fond jintuza sporadikament u mhux fil-hinijiet normali tax-xoghol. Huwa ddetermina wkoll illi l-kaz ma kienx jitratta dwar bdil ta' generu jew ta' kambjament parzjali. Tezi din ta' l-ahhar sostenuta mill-appellanti. Si tratta invece ta' sitwazzjoni fejn il-kerrej ma baqax jaghmel dak l-uzu li ghal diversi snin kien jigi ezercitat mill-fond;

Din il-Qorti hasbet bosta fuq il-kwestjoni devoluta lilha imma ma jidhrilhiex li ghandha tiddipartixxi mir-ragonament tal-Bord u minn dawk il-precedenti ri-affermati minnu, anke jekk hu f' loku li jigi osservat illi, f' kazijiet ta' din ix-xorta, l-indagini trid issir kaz b' kaz u dejjem skond l-apprezzament diskrezzjonali;

Indubitament, fuq il-punt in diskussjoni, il-kazistika gurisprudenzjali hi kospikwa, u b' mod generali, wahda kostanti. Dan in kwantu ghall-affermazzjoni tal-principju illi min ma jaghmex uzu minn post mikri ghandu ma jkunx qieghed juzah skond id-destinazzjoni tieghu (**ara Kollez. Vol. XLII P I p 328**). Di regola, din l-istess gurisprudenza hi ispirata minn certi konsiderazzjonijiet li jistghu jitqiesu pacifici, u daqstant iehor rilevanti. Dan b'

referenza ghan-natura u l-oggett tal-kuntratt, il-mutament, anke temporanju, ta' l-uzu pattwit, u l-interessi tal-lokatur;

Mill-kumpless tal-provi f' dan il-kaz jirrizulta bhala stat ta' fatt illi l-appellant kien jezercita fil-fond mikri lilu s-sengha tieghu ta' mastrudaxxa mill-koncepiment sa l-iffinalizzar ta' l-opra. Irrizulta li hu garr band' ohra u nehha l-licenzja minn fuq il-fond mikri. Issa huwa veru li l-licenza ma tikkostitwix *per se* prova ta' l-uzu. Daqstant iehor pero` it-tnehhija ta' dik l-istess licenza ghandha l-valur probatorju taghha. Dan fis-sens illi huwa aktar verosimili li min irid ikompli jinnegozja kif kien jaghmel izomm dik il-licenzja u jaghmel l-almu kollu tieghu biex dak in-negozju jibqa' ghaddej kif minn dejjem kien. Irrizulta, invece, li l-appellant zamm il-fond maghluq u li jifthu darba kull tant zmien. Minn fond attivat sew, kif kien dari, huwa kkonvertieh tista' tghid, f' semplici *store* ghall-hazna ta' l-injam. Dawn ic-cirkostanzi, konsiderati flimkien, anke ghal din il-Qorti, jissarrfu f' dak it-tibdil ta' destinazzjoni li hu ghab-bazi ta' l-azzjoni billi manifestament juru li l-appellant ma baqax jirrispetta d-destinazzjoni appattwita tal-fond. Ara f' dan is-sens b' fatti kemmxejn wahda jixxiebhu d-decizjoni a **Vol. XXXVI P I p 141**;

Ghall-aktar tishih ta' dan ir-ragonament u konkluzjoni issir referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet "**Francis Xavier Formosa *et* -vs- Carmelo Mifsud *et***", Appell, 9 ta' Lulju 1999. Fiha, a propozitu, intqal dan:- "Ghandu jigi ssottolinejat li hawn si tratta ta' lokazzjoni li kienet f' perijodu ta' rilokazzjoni impost bil-ligi specjali fuq is-sid. Rilokazzjoni li r-*ratio legis* ghaliha hi bazata fuq in-nuqqas ta' bzonn ta' l-inkwilin li jibqa' juza l-fond ghall-iskop li ghalih gie lilu mikri skond il-ftehim originali. Dan jimporta fuq il-Qorti interpretazzjoni restrittiva li tassigura li s-sid ma jibqax jigi privat mid-dritt tieghu li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk jirrizulta li l-inkwilin ma kellux aktar bzonnu ghal dak il-fini kif ikun manifest u jekk il-provi juru li ghal certu zmien l-inkwilin ma kienx baqa' jaghmel uzu tal-fond ghall-istess skop li ghalih kien lilu originarjament mikri. Tul ta' zmien u cirkostanzi li, naturalment, jithallew fid-

diskrezzjoni tal-gudikant li jiggudika. Hu f' dan il-kuntest illi l-gurisprudenza kienet tikkwalifika n-non usu tal-fond bhala ekwivalenti ghat-tibdil tad-destinazzjoni tieghu";

In bazi ghal dak kollu fuq espost, kemm f' apprezzament tal-fattispeci u l-applikazzjoni tal-principji ta' dritt, din il-Qorti ma tarax li hu l-kaz li twarrab is-sentenza tal-Bord biex takkolji anke dan l-aggravju fil-meritu lilha sottomess mill-appellanti.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza kontra l-appellant. Ghall-fini ta' zgumbrament it-terminu ta' tliet xhur prefiss mill-Bord ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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