MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 136/1999/2

Carmelo Briffa

vs

Vincent Buttigieg

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Mejju, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta Carmelo Briffa li jesponi bir-rispett:

Illi huwa jikri lill-intimat il-hanut bla numru li jinsab fi Triq il-Kappuccini San Gwann bhala wiehed tal-merca bil-kera ta Lm50 li jithallas kull sena bil-quddiem l-ewwel skadenza fl-1 ta Ottubru 1999.

Illi l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-hanut in kwistjoni minghajr il-kunsens tal-esponent, effettwa tibdil strutturali fl-istess hanut minghajr il-permess tal-esponent, kien moruz fil-hlas tal-kera ghal dawn l-ahhar tliet skadenzi oltre li ssulloka l-istess hanut lil terzi minghaur il-kunsens tas-sid.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob li dan il-Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-hanut imsemmi proprjeta tal-esponent u dan fi zmien qasir li jigi lilu prefiss minn dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-intimat, Vincent Buttigieg, li jesponi bir-rispett:

Illi mhux minnu li l-esponenti biddel id-destinazjoni tal-fond liema fond huwa mikri bhala store u lanqas m'hu minnu li ghamel tibdil strutturali jew li huwa moruz fil-hlas tal-kera jew li huwa ssulloka l-hanut lil terzi.

Illi effettivament fis-7 t'Awissu 1998, il-konsulent legali ta l-intimat kiteb lil konsulent legali tar-rikorrenti fejnl, fir-rigward ta l-allegazzjoni ta kera mhux imhalsa, huwa talab indikazzjoni preciza ta l-ammont li kien qed jigi mitlub u fil-fatt sal-lum ghada ma saret l-ebda risposta ghal din l-ittra u dan billi l-ktieb tal-kera kien mitluf.

Ra s-sentenza tieghi tal-11 ta Marzu 2002 fejn laqa t-talba tar-rikorrent imsejsa fuq nuqqas puntwali ta hlas ta kera.

Ra s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta l-Appell li hassret is-sentenza fuq imsemmija u baghtet lura l-atti "ghal konsiderazzjoni tat-talba in kwantu bazata fuq il-kawzali tal-sullokazzjoni".

Ra l-verbal tas-27 ta April 2005

Ikkonsidra,

1. Dwar sullokazzjoni, inghad fid-decizzjoni fl-ismijiet "Darmanin vs Camilleri (Appell 28/1/2000), illi "s-

sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kera u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin huw terza persuna. L-istess tfisser il-qaghda is-sentenza in re “Grech vs Farrugia”, (Appell 4/4/1997). “fil-kaz ta sullokazzjoni ma jkunx hemm inkwilin gdid imma subinkwilin li r-relazzjonijiet tieghu jkunu ma l-inkwilin u mhux mas-sid ……… f’kaz ta sullokazzjoni allura jrid ikun hemm is-sid, l-inkwilin originali li jibqa jkollu relazzjoni diretta mas-sid u sub inkwilin li jkollu relazzjoni ma l-inkwilin”.

2. Il-fond gie f’idejn ir-rikorrent wara l-mewt ta ommu u missieru u l-intimat kien diga l-kerrej. Ir-rikorrent jghid li l-fond inghalaq fl-1986 u l-intimat mar post iehor f’San Gwann. Qabel l-intimat kien ibiegh mill-fond fridges, linef u platti imma ma kienx jaghmel xoghol ta tiswija. Illum ghandu hanut San Gwann u il-fond mertu ta dan ir-rikors “kien maghluq u rega nfetah u hemm …….xi hadd isewwi l-computers”. Ix-xoghol ta l-intimat qatt ma kien f’dan il-qasam. Gie prezentat biljett bil-kliem

SONSMAL
Computer Services
Godwin Mallia
Computer and Network Technician

Bl-indirizz tal-fond, bin-numru tat-telephone tad-dar ta min hemm fil-fond u ta dak tal-fond (fol 19).

3. Jirrizulta li l-persuna li saret referenza ghaliha bhala “li qeghda gewwa l-fond’ hija x-xhud Godwin Mallia mressaq mir-rikorrent li jghid li bi pjacir ipoggi fil-fond kaxxi u gieli jsewwi xi computer. Ix-xoghol tieghi hu aktarx fuq barra. Mill-fond ma jbiegh xejn.

4. L-intimat jghid li llum jaghmel xoghol ta kostruzzjoni u jsewwi xi “white goods” (fol 16-17). Qaleb fuq dan ix-xoghol fl-1990. Il-fond juzah bhala mahzen. Ghal xi hmistax il-sena Mallia ghandu cavetta kif l-intimat ghandu ohra.

5. Jirrizulta li l-intimat ghal zmien twil halla lil Mallia juza l-fond mieghu. Aktarx li Mallia li ghandu ukoll servizz ta fax fil-fond jaghmel izjed uzu minnu mill-intimat.

6. Skond il-gurisprudenza "hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioeli l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizzju jew probabilita. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal il-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiejt komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfaccentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod reali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid". ("Theuma et vs Mercieca et", 20/2/1996)

7. Il-Bord hu tal-fehma li r-rikorrent ma wasalx ghal dan il-grad ta prova. Dwar il-fond ftit jaf u kellu kull opportunita li jressaq provi sodi kif solitu jsir f'kazi bhal dawn. Billi l-kerrej halla lil xi hadd juza mieghu fond ma jfissirx ta bil-fors li saret sullokazzjoni.

Ghalhekk il-Bord, jichad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjez kontrih."

Ir-rikorrenti jobbjetta ghal din is-sentenza b' dawn il-kontestazzjonijiet:-

1. Il-Bord li Jirregola l-Kera ma applikax korrettement id-dispost ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 in materja ta' sullokazzjoni. Dan ghaliex fil-fehma tieghu l-arrangament li sar bejn l-intimat, kerrej tieghu, u Godwin Mallia kellu minn natura ta' sullokazzjoni;

2. Sussidjarjament, ankorke` ma kienx jitratta minn sullokazzjoni, l-attivita` gestita mill-imsemmi Mallia fil-fond gabet bdil fid-destinazzjoni u ghal dan ma kienx hemm il-kunsens tieghu;

Fil-qosor, bhala fatti rrizulta li l-fond kien, bil-konoxxenza jew akkwiexxenza tas-sid appellant, jintuza bhala *store*. Fih l-intimat (ara xhieda tieghu a fol. 66) kien jistiva l-ghodod tal-kostruzzjoni ta' bini u l-attrezzi konnessi mat-tiswija ta' *white goods*. Gie stabbilit ukoll mill-provi illi l-intimat ippermetta lill-habib tieghu Godwin Mallia jaghmel uzu mill-mahzen ghall-affarijiet tieghu u biex isewwi xi bicca apparat (*computers*). Dan l-uzu kien ilu jsir ghal bosta snin u l-istess Mallia kellu ghad-disposizzjoni tieghu c-cavetta ta' l-i*store*. Dan jistqarr pero` li ma jhallas ebda kera ghal dan l-uzu (fol. 40);

Mill-premessi fatti, ghall-appellanti sehhet sullokazzjoni. Huwa jirpoza din id-deduzzjoni tieghu fuq il-portata tal-*business card* ta' l-imsemmi Godwin Mallia li tindika l-indirizz tal-fond *de quo*, u fuq l-assunt tieghu li ma kienx kredibbli illi l-intimat ippermettielu juza *gratis* il-fond;

Il-ligi, fl-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 tipprojbixxi lill-kerrej, minghajr il-kunsens espress tas-sid, jissulloka l-fond jew jitrasferixxi l-kiri tieghu. Ma jistax allura jinghad li jkun hemm sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-inkwilinat jekk sid il-fond ma jipprovax l-elementi ta' dawn il-figuri guridici. Ara "**Concetta Theuma -vs- Rev. Dun Gwann Mercieca**", Appell, 20 ta' Frar 1996. Jikkonsegwi illi jekk ma jigux provati dawn l-elementi ma tistax tigi akkolta t-talba tal-lokatur ghar-ripreza ta' pussess tal-fond bazata fuq l-allegata sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-inkwilinat. Ara "**Vincenzo Camilleri -vs- Carmelo Tabone *nomine***", Appell, 27 ta' April 1962;

Naturalment, kif bosta drabi ravvizat, "id-disposizzjoni tal-ligi msemmija li tikkommina d-dekadenza mid-dritt ta' l-inkwilinat kontra l-inkwilin li jissulloka l-fond minghajr permess tas-sid hija applikabbli anke meta s-sullokazzjoni ssir biss ghal parti mill-fond u mhux ghall-fond kollu."

(“**Alfred Gauci Borda -vs- Eugenio Caruana *et***”, Appell, 13 ta’ Marzu 1953);

Maghmula din l-introduzzjoni, dak li jokkorri jigi indagat hu jekk il-ftehim li l-intimat-kerrej kellu ma’ Godwin Mallia kienx jammonta ghal sullokazzjoni tal-mahzen jew ta’ parti minnu;

Ma jistax ikun hemm ebda kwestjoni illi b’ dak il-ftehim Mallia inghata d-dritt ta’ uzu tal-mahzen. Hu nfatti kellu access liberu ghalih billi l-intimat affidalu c-cavetta tieghu. Dan mill-anqas ghal dawn l-ahhar hmistax-il sena. Ara deposizzjoni ta’ l-intimat fis-seduta tad-19 ta’ Gunju 2001 (fol. 16). Il-materja li tohrog minn dawn ic-cirkostanzi hi certament wahda ta’ apprezzament rimessa lill-Bord, u issa lil din il-Qorti. Evidentement wiehed ma jistax jiggeneralizza u jghid li b’ dawk ic-cirkostanzi giet krejata sullokazzjoni;

Qabel xejn tajjeb li jigi ripetut dak li ntqal fid-decizjoni “**Angelo Boffa *et* -vs- Carmelo *sive* Lino A. Tabone**”, Appell, 1 ta’ Dicembru 1969, u cjoe, li “inkwilin jista’ jahzen anke hwejjeg ta’ haddiehor purke in-negozju guridiku relattiv interkors ma’ dak haddiehor ma jkunx guridikament jammonta ghal sullokazzjoni”. Hekk per ezempju dik il-Qorti f’ dak il-kaz affermat illi seta’ jaghti l-kaz li b’ dik il-hazna kien hemm il-figura guridika tad-depozitu. B’ danakollu, imbaghad, ma naqsetx milli tissenjala wkoll illi “pero` l-Qorti tirrifuggi milli tittraccja principji ta’ applikazzjoni generali aktar milli hu mehtieg in kwantu jista’ jkun hemm kazijiet fejn il-linja ta’ demarkazzjoni bejn il-lokazzjoni u negozji guridici ohra ma tantx tkun facilment distingwibbli.” Li jfisser allura li kollox jiddependi mill-ftehim u mic-cirkostanzi ta’ kull kaz;

Fil-kaz prezenti ghalkemm l-appellanti wasal biex jiddemostra li l-appellat kien ippermetta lit-terza persuna taghmel uzu mill-fond ma ssibx imbaghad li l-ftehim ta’

bejniethom kien wiehed versu korrispettiv ta’ hlas ta’ kera. Kif saput ghas-sussistenza tas-sullokazzjoni, oltre l-ipotesi tat-trasferiment lit-terz tat-tgawdija tal-fond jew ta’ parti minnu, irid ikun hemm il-korrispettiv. L-appellanti ma jaccettax illi Godwin Mallia thalla *gratis* fil-godiment tal-mahzen. Din il-Qorti pero` ma tistax tammetti leggerment din il-proposizzjoni, anke jekk talvolta jista’ hi wkoll ikollha dubbji fuq il-versjoni ta’ l-intimat u ta’ l-imsemmi Godwin Mallia. Dan ghaliex ma tistax *a priori* teskludi li tabilhaqq l-appellat ippermetta lit-terz jaghmel uzu mill-fond bla hlas minhabba r-rabta ta’ hbiberija ta’ bejniethom. Xejn ma hu eskluz u, ankorke jista’ jkun hemm xi dubbju fl-interpretazzjoni tal-fatti, dak id-dubbju ghandu *se mai* jimmilita favur il-kerrej-intimat u mhux kontra in kwantu r-rikorrenti kien mghobbi bil-piz li jforni prova perswasiva ghall-iskop tal-konvinciment. Forsi jista’ jizdied ukoll illi mill-provi akkwiziti ma jidherx li l-intimat zvesta ruhu kompletament mit-tgawdija tal-fond anke jekk ma kienx qed juzah b’ mod frekwenti. Hu deducibbli minn dan kollu illi ma giex sufficcjentement pruvat li l-ftehim bejn l-appellat u t-terz kien wiehed ta’ sullokazzjoni. L-ewwel aggravju qieghed ghalhekk jigi respint;

Dwar l-allegat tibdil fl-uzu jrid l-ewwelnett jigi ribadit illi “mhux kull uzu tal-fond mikri, xi ftit differenti jew xi ftit aktar estensiv minn dak pattwit, jimporta tibdil fid-destinazzjoni li jwassal ghall-penalita` estrema ta’ l-izgumbrament ta’ l-inkwilin” (“**Anna Miggiani -vs- Tancred Chetcuti**”, Appell, 16 ta’ Novembru 1962). Dan qed jigi rilevat in kwantu din il-Qorti ma ssibx li kien hemm abbuz tal-godiment fil-fatt illi kultant u b’ mod sparodiku t-terz ghamel tiswija ta’ xi kompjuter fil-fond. Ghall-effetti kollha l-fond baqa’ preponderantement jintuza bhala mahzen u mhux bhala *workshop*, kif hekk argumentat u sottomess mill-appellanti. Dan l-aggravju qieghed ukoll jigi michud;

Dan apparti, imbaghad, il-fatt li din il-Qorti ma kienetx marbuta strettament biex tikkonsidra dan l-aggravju gjaladarba l-Bord ma okkupax ruhu mill-kwestjoni ta’ allegat tibdil fl-uzu imma llimita ruhu ghall-materja tas-

sullokazzjoni kif hekk kien dirett jaghmel bis-sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Gunju 2003;

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qeghda tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord u b' hekk tichad l-appell lilha devolut fiz-zewg kapi tieghu. L-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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