MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2006

Appell Civili Numru. 77/2003/1

Rosdemar Company Limited

vs

Alfred Vella

Il-Qorti,

Fis-27 ta' April, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mis-socjeta' rikorrenti fis-26 ta' Awissu, 2003 fejn esponiet:

Illi s-socjeta' rikorrenti tikri lill-intimat il-mahzen bl-isem ta' "Rosetta", f'Cini Street, Santa Venera, versu l-kera ta' tliet mitt lira (Lm300) fis-sena li jithallas bis-sena bil-quddiem

fl-10 ta' Ottubru ta' kull sena, l-ewwel skadenza li jmiss hija fl-10 ta' Ottubru, 2003.

Illi l-lokazzjoni originali kienet inghatat minn Joseph Debattista skond skrittura tal-10 ta' Ottubru, 1978, kopja annessa dokument "A". Il-fond gie sussegwentement trasferit lis-socjeta' rikorrenti.

Illi ricentement is-socjeta' rikorrenti ndunat illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond de quo billi ilu ma juzah ghal zmien twil kif jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett sabiex dan l-Onorabbli Bord sabiex ghar-ragunijiet premessi jawtorizzaha tirriprendi l-pussess ta' l-imhazen "Rosetta", Carini Street, Santa Venera u ma jirrinovax il-kirja fl-gheluq tal-perijodu korrenti, bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

Ra li l-intimatipprezenta r-risposta tieghu fl-10 ta' Settembru, 2002 fejn espona:

Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa regolarment juza l-mahzen in kwistjoni ghall-imaganizzar tal-oggetti tieghu.

Illi huwa ghandu mahzun fl-imsemmi mahzen travi, travetti u oggetti ohra u regolarment huwa jiftah u jaghlaq l-istess mahzen biex idahhal u/jew johrog l-oggetti tieghu skond il-bzonn.

Illi mhux minnu illi huwa ilu ma juza l-istess mahzen in kwistjoni .

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra l-verbal tat-13 ta' Frar, 2006.

Ikkunsidra:

1. Il-kawzali hija wahda:

"l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond de quo billi ilu ma juzah ghal zmien twil......"

2. Il-kirja hija regolata b'kitba tal-10 ta' Ottubru, 1978 meta s-sidien tal-post kienu ohrajn u mhux dawk ta' llum. Gie miftiehem li l-kerrej 'agrees to use the said warehouse solely for warehousing the following items" (fol 2). L-affarijiet li kellhom jigu mahzuna ma jissemmewx.

3. Jirrizulta li fil-fond la hemm servizz ta' dawl u ilma u lanqas ta' telefonerija minkejja li fil-ftehim diga' msemmi inkiteb:

"Mr Vella agrees to pay for all water and electricity bills".

Ma kien hemm qatt.

4. Hawn hekk is-socjeta' rikorrenti qed tallega 'non uso'. Koncettwalment in 'non uso' u l-'usu divers' huma kontradistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta' 'non uso' ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilazzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir 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 etvs Alfrida Walker et" Appell 15 ta' Dicembru 2003.

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizzjonijiet illi n-'non uso' hu pacifikat ghal uzu divers u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli . Ara Vol XXXIV-1-164, Vol XLV-1-196. Hekk insibu enuncjat illi 'jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi uzat bhala tali, dan il-fatt, jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni 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. Vol XLII-1-312 ('Camilleri et vs Tonna et', Appell 12 ta' Jannar 2005).

5. Bint is-sid ta' qabel, Mariella Mac Leod ftit li xejn taf fuq il-fond. Lanqas taf ghal liema destinazzjoni inkera (fol 22-23).

6. L-impjegat tal-Maltapost li ilu mal-hames (5) snin iqassam il-post f'dawk l-inhawi jistqarr li qatt ma ha ittri fil-post.

7. Skond l-ufficju tal-licenzji l-intimat ma ghadu l-ebda licenzja personali. Ix-xhud li deher hadem biss fuq il-persuna u mhux wkoll fuq il-fond. Ma ghandhom ebda taghrif fuq fondi ghax huma jahdmu biss fuq l-isem u l-karta ta' l-gharfien.

8. Edward Barbara li ghandu hanut faccata tal-fond 'de quo' jghid li kemm ilu hemm il-fond rah miftuh darbtejn. Il-bqija x-xhud ma jaf xejn.

9. Ix-xhud Rita Attard ingabet bhala xhud ta' l-okkazzjoni u ma taf xejn (fol 53-58).

10. Mix-xhieda ta' Doris Debattista, mart il-mejjet Joseph li kien proprjetarju tal-fond qabel ma waqqaf is-socjeta' rikorrenti, jirrizulta li l-fond inkera ghall-injam mas-sitta u ghoxrin (26)sena ilu. Qatt ma rat il-fond minn gewwa kemm ilu juzah l-intimat. Kull meta ghaddiet minn hemm il-bieb tal-fond kien maghluq. Il-bieb huwa 'mkabar'. Izzid li ma bdietx tigi accettata l-kera ghax il-fond ma kienx jintuza. Is-socjeta' rikorrenti kienet tixtri d-djar. Tghid li l-fond huwa mahzen u huwa kbir u jistghu joqghodu fih erba' karozzi. Ma tafx jekk fil-fond jidhlux karozzi. Gabret in- nies bhala xhieda.

11. Il-fond in kwistjoni huwa mahzen li jintuza b'rabta man-negozju. Fir-rikors jissejjah mahzen, fir-ricevuta a fol 85 tissemma l-kelma warehouse. Huwa fond li l-ligi taghtih harsien specjali. Mahzen li jaqa' taht it-tifsira ta' 'hanut'. Mahzen mhux mistenni li jinfetah ta' kuljum (Vol XXXVI-1-

40) bhal hanut li qed ibiegh jew juri prodotti ghall-bejgh (e.g. showroom).

12. Fil-fehma tal-Bord is-socjeta' rikorrenti ma ppruvat xejn. Min jallega jrid jipprova. L-intimat hu 'general contractor u jaghmel xogholijiet diversi ta' appalt'. Fl-affidavit tieghu ifisser fid-dettal ghal x'hiex kien jintuza l-mahzen. Il-kera tal-fond zdiedet bi ftehim fil-1991. Fis-sena 2000 intalbet zieda li l-intimat ma accettax. L-intimat hallas ghall-licenzja ta' bennej. Xi ricevuti juru li jhallas b'lura (dwar licenzji ara 'Bezzina vs Rizzo' 17 ta' Gunju, 1994; 'Zerafa vs Xerxen' 13 ta' Jannar 1998 it-tnejn Appell).

13. L-intimat ghandu sitta u sebghin sena. Ghandu zgur mahzen iehor u qieghed direttur u sieheb f'xi whud minnhom. Aktarx huma kumpaniji tal-familja. Jammetti li fl-ahhar hmistax-il sena (15) naqqas il-hidma tieghu in generali drastikament. Imma ma jistax jinghad li l-mahzen mhux qed jigi wzat. Is-socjeta' rikorrenti ma ppruvat xejn u ghamlet kawza biex tkun ghamlitha u forsi tolqot xi haga. Qaghdet tfittex ix-xhieda li ma swewlha ghal xejn.

Billi l-kawzali tas-socjeta' rikorrenti ma gietx pruvata l-Bord qed jichad t-talba taghha bl-ispejjez kontriha."

Is-socjeta` rikorrenti ssib obbjezzjoni f' din is-sentenza ghal motiv illi, kif espress fl-appell minnha ntrodott, il-Bord li Jirregola l-Kera ma ghamelx apprezzament korrett tal-principju tan-'non-uzu' bhala bazi ghar-ripresa tal-fond mikri lill-intimat bil-konsegwenza li dan injora certi fatti importanti. Fatti dawn li s-socjeta` appellanti taghmilhom jikkonsistu minn assenza tas-servizz ta' elettriku, l-istat dizaztruz tal-bieb tal-mahzen u li l-affarijiet ta' go fih ma kienux mqeghda f' ordni regolari. Barra minn dawn, ma kienux jidhru oggetti fih konessi mal-mestjier ta' l-intimat. Is-socjeta` appellanti tirrileva wkoll illi l-intimat ghandu 67 sena, naqqas il-haddiema tieghu u ghandu mahzen iehor;

F’ kazijiet tax-xorta hawn involuta l-punt ta’ partenza ghandu jkun modellat fuq dawn ir-regoli-gwida:-

(1) Il-valutazzjoni tal-kawzali pre-ordinata ghat-talba ta’ zgumbrament minhabba ksur ta’ l-obbligi lokatizji mill-inkwilin tirrigwarda in essenza apprezzament tal-fatti migjuba biex isostnu dik it-talba;

(2) Rilevanti bosta, imbaghad, hi in partikolari din l-enuncjazzjoni li tafferma illi “sabiex wiehed jasal ghall-konkluzjoni jekk kienx hemm tibdil jew le fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan ikun inzamm maghluq ma hemm ebda kriterju fiss, u dan jigi determinat f’ kull kaz in ispecje, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari ta’ kull kaz” (**Kollez. Vol. XL P I p 140**);

(3) Dipendenti mill-fattispeci konkreti tal-kaz, meta l-Bord adit mill-mertu jasal ghal konkluzjoni illi ma kienx hemm it-tibdil allegat minhabba n-non-uzu, dik il-konkluzjoni tieghu bazata fuq l-apprezzament minnu tal-fatti hi insindakabbli minn din il-Qorti ta’ revizjoni jekk tirrizulta logika u koerenti ma’ l-elementi utilizzati ghall-formazzjoni tal-konvinciment;

Dan affermat, il-kawzali unika f’ dan il-kaz tikkonsisti minn allegazzjoni illi l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond billi naqas ghal zmien twil milli jaghmel uzu minnu. Fond dan mikri bi skrittura tal-10 ta’ Ottubru 1978 (fol. 2) ghall-uzu ta’ “*warehousing*”. Fil-qosor, il-provi saljenti prodotti mis-socjeta` appellanti ghas-sostenn tal-fatt kostitutiv tad-dritt pretiz minnha jikkonsistu f’ dawn: Ix-xhieda Mariella MacLeod (fol. 22) u ommha Doris Debattista (fol. 61) jiddikjaraw illi f’ diversi okkazjonijiet huma osservaw li l-fond kien ikun maghluq. Biex jikkoroboraw din l-allegazzjoni taghhom tressqu x-xhieda Edmund Barbara (fol. 41) u Rita Attard (fol. 53), anke jekk dawn ma naqsux milli jaggungu wkoll illi gieli raw il-fond miftuh. Minn naha tieghu l-intimat appellat jiddikjara fl-Affidavit tieghu (fol. 76) illi hu *general contractor*, munit b’ licenzja ta’ bennej (fol. 78 u fol. 79), u ghal dan ix-xoghol jiddependi fuq materjal tal-kostruzzjoni li hu jzomm fil-mahzen *de quo*,

flimkien ma' *spare parts* ghal "*after sales services*". Ara ritratti minnu esebiti minn fol. 81 sa fol. 84. Huwa jistqarr illi l-uzu li jaghmel mill-fond jiddependi mill-ordnijiet tal-klijenti tieghu. Izid jghid li fejn qabel kellu 80 haddiem, fil-prezent ghad ghandu tliet haddiema dipendenti jassistuh fix-xoghlijiet li jigu kommissjonati lilu;

Premessi dawn il-fatti, jidba biex jigi osservat bhala principji ta' dritt zviluppati fil-gurisprudenza taghna dan li jsegwi:-

(1) Trattasi ta' kirja ta' mahzen, kull ma jehtieg li jigi provat hu il-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda l-merkanzija tan-negozju, jew, f' dan il-kaz, l-ghodod u attrezzi tal-mestjier. "In-non-uso f' dan il-kaz kellu allura jkun provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta' hanut" ("**Ludgard Gatt *et* -vs- Pauline Cassar**". Appell, 28 ta' Gunju 2001);

(2) Il-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) konstatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni, (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni u 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" ("**Lady Genoveffa Boffa -vs- John Borg**", Appell, 10 ta' Jannar 2000);

(3) Pertinenti bosta hi, imbaghad, l-osservazzjoni illi trattandosi ta' mahzen hu ferm logiku illi l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara "**Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi**", Appell, 27 ta' Marzu 1972;

Tenuta in mira din il-gurisprudenza, fuq ir-ri-evalwazzjoni taghha tal-fatti, din il-Qorti assolutament ma ssib ebda raguni biex tiddiskosta ruhha mill-motivazzjoni u konkluzjoni tal-Bord. Il-Qorti ma ssib xejn f' dak propost mis-socjeta` appellanti illi jista' jinduciha tasal ghal konkluzjoni diversa. Ibda biex ma huwa xejn barra minn din id-dinja illi persuna ta' certa eta` tkompli tezercita l-attivita` li kienet minn dejjem taghmel, anke jekk fuq skala ridotta. Naturalment, il-Qorti mhix impressjonata daqstant mit-tigdid ta' licenzja li dik il-persuna jkollha, ghax dak it-tigdid u dik il-licenzja ma jitqiesux fihom infushom bizzejjed biex jeghlbu r-realta` u l-verita` tal-fatti attendibbli. Fil-kaz prezenti, pero`, tali licenzja u t-tigdid taghha huma effettivament korroborativi ta' l-istat reali u accertat illi l-intimat baqa' jezercita l-mestjier tieghu. Lanqas ma tista' fic-cirkustanzi maghrufa sservi ta' ghajnuna lit-tezi tas-socjeta` appellanti l-fatt li fil-mahzen ma kienx hemm is-servizz tad-dawl, jekk fatti ohra (ad ezempju, ir-ritratti) manifestament jipprovaw illi fil-mahzen hemm magazzinati hwejjeg intimament konnessi max-xorta ta' attivita` gestita mill-intimat (ad ezempju, tavluni utilizati fix-xoghol tax-*shutters* ghas-soqfa). Il-fatt imbaghad li l-mahzen jinfetah ftit drabi, anke jekk l-appellat ma jaqbelx ghal kollox ma' dan (ara kontro-ezami tieghu, fol. 93), mhix raguni valida biex issostni l-allegazzjoni li sar tibdil fid-destinazzjoni jew li ma kienetx qed tigi kondotta attivita` fih. Tghodd fir-rigward l-enuncjazzjoni gurisprudenzjali suespressa illi l-uzu li jsir minn mahzen u allura l-ftuh tieghu jiddependi mill-bzonn. Dwar dan l-intimat offra spjega plawsibbli;

Fermi dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti ma tistax ma tirribadix il-hsieb traccjat minn din il-Qorti, presjeduta mill-Onor. Imhallef Joseph Said Pullicino, fejn irritjena illi "biex il-Qorti tawtorizza r-ripreza ta' fond fuq din il-kawzali, kellu jkun hemm provi certi, kredibbli u attendibbli. Altrimenti ttendi biex tipprotegi lill-inkwilin u ssalva l-ftehim tal-kirja." ("**Doris Grech -vs- Joseph Debono**", Appell, 28 ta' Dicembru 2001). Dak li fil-kaz in ezami, bhal Bord qabilha, ser taghmel ukoll din il-Qorti.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza kontra s-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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