MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 73/1996/1

Philip Saliba u Joseph Saliba, ahwa Saliba

vs

Anthony Seguna, Victor Seguna, u Vincent Seguna, ahwa Seguna, personalment; u Seguna Woodworks Company Limited ghall kull interess li ghandha jew jista' jkollha

Il-Qorti,

Fl-1 ta' April, 2008, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Bord,
>
> Ra' r-rikors in esami li bih ir-rikorrenti wara li ppremettew illi l-esponenti in kwantu ghall hames sesti indivizi u l-kumpanija Seguna Woodworks Company Limited in kwantu ghal sest indiviz jikru

lill-intimati ahwa Seguna, bhala eredi tal-genituri taghhom Carmel u Marija konjugi Seguna, il-fond 35/37 Carmel Street, Hal Tarxien versu l-kera ta' hamsa u tletin lira Maltin (Lm35) fis-sena pagabbli kull xitt xhur bil-quddiem prossima skadenza fl-1 ta' Gunju 1996;

Illi l-intimati ahwa Seguna kisru l-kondizzjonjiet lokatizji billi ghamlu kambjament fid-destinazzjoni tal-fond adebit bhala hanut ta' mastrudaxxa billi ghal dawn l-ahhar snin ma baqghux juzawh bhala hanut ta' mastrudaxxa u qed jintuza bhala store;

Illi l-intimati ahwa Seguna wkoll kisru l-kondizzjonijiet lokatizji billi naqqsu u qed jonqsu li jzommu l-fond f'kundizzjoni tajba ta' manutenzjoni u riparazzjoni kif obbligati li jaghmlu;

Illi l-esponeti ma baqghux jaccettaw il-kera malli indunaw li l-intimati ahwa Seguna qed jonqsu milli josservaw il-kondizzjonijiet lokatizji.

Talbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzhom jirriprendu pussess tal-fond de quo u dan ghar-ragunijiet permessi billi okkorrendo tipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament ta' l-intimati ahwa Seguna mill-fond de quo.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tas-socjeta intimata (fol 3 tal-atti) u li biha esponiet hbir-rspett:

1. Illi hija dejjem accettat l-kera minghand l-ahwa Seguna u ma ssib ebda ksur fil-kuntratt lokatizju u ghalhekk qedha tiddikjara li ma taqbilx mal-kontenut tal-imsemmi rikors.
2. B'riserva ta' risposti ulterjuri.

Rat ir-risposta ta' Anthony, Victor u Vincent kollha Seguna (fol 6 ibid) u li biha esponew bir-rispett:-

1. Illi fl-ewwel lok ghandhom jigu kjamati fil-kawza l-ahwa kollha li ghandhom sehem fil-proprjeta u fil-lokazzjoni.
2. Illi fit-tieni lok mhux minnu li nbidel d-destinazzjoni tal-fond, u anqas huwa minnu li l-fond huwa fi stat hazin.
3. Illi fit-tielet lok s-socjeta Seguna Woodworks Limited accettat l-kera ghal sehemha.
4. B'riserva ta' risposti ulterjuri.

Rat dak verbalizzat a fol 9 tal-atti minn fejn jirriuslta illi giet irtirata l-ewwel (1) eccezzjoni kif ukoll id-digriet a fol 10 ibid u li bih gew nominati l-membri teknici tal-Bord.

Rat l-atti kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Illi jkun opportun illi, mill-bidu nett issir referenza ghar-rapport tal-Membri Teknici tal-Bord (fol 64 sa fol 71 tal-istess atti) minn fejn jirrisulta:-

a) Fil-paragrafu hamsa (5) (fol 68 ibid) jinghad li l-istess Membri Teknici kienu esaminaw dawn l-atti specjalment "… r-ritratti elenkati li gew esebiti", kif ukoll ix-xhieda permezz ta' "affidavit" sottomessa minn Philip Saliba (fol 21 sa fol 23 ibid) "u raw u kkostataw waqt l-access kif dawn l-ahhar zewg provi msemmija jikkombacjaw ma' dak li ikkostataw huma "de visu".

b) Fil-paragrafu sebgha (7) (fol 70 ibid), dwar bdil fl-uzu tal-post, mikri minn hanut ta' masturdaxxa ghal 'store' kif hawn premess fir-rikors promotur, l-istess Membri raw waqt l-access imsemmi illi ma kien hemm ebda indikazzjoni ta' xi attivita' ossija xoghol fl-injam hlief ghal magna wahda li tintuza ghat-tqattiegh tal-injam izda "… ma tidhirx li kienet qed tintuza" u xi "stock" fi kwantita kbira ta' folja ta' "plywood". Hawnhekk l-istess membri irrilevaw illi

l-intimati jiddetjenu post iehor f'Ghajn Dwieli fejn "… jahdmu u jesebixxu x-xoghol mahdum " b'dan pero', bil-konsiderazzjoni sottomessa fuq livell ta' possibilta "… l-fond 'de quo' jifforma parti wahda biss minn kumpless industrijali dislokat f'diversi postijiet waqt li saret referenza ghal wiehed mir-ritratti, gja msemmija u "… li juri l-armar tal-festa … diehel gol-fond".

c) Fil-paragrafu tmienja (8), l-istess membri innotaw illi, hlief ghall-bieb ta' barra "… li deher mizbugh frisk" u kif risultanti mir-ritratti msemmija l-injam kollu fl-istess post kien fi stat hazin hafna , ghalhekk, ma' gietx osservata bl-ebda mod, mill-inkwilini l-klawsola a fol 44 tal-istess atti.

Ikkunsidrat

Illi skond il-ftehim ta' lokazzjoni, relattiv ghal dan il-kaz, (fol 43 u fol 51 et seq) u ffirmat fis-27 ta' Gunju 1954, Antonio Saliba is-sid kien kera lil Carmelo Seguna b'effett mill-ewwel (1) ta' Gunju 1954 l-post, bin-numru 35/37 Carmel Street, Hal Tarxien sabiex jigi uzat bhala "hanut ta' mastrudaxxa". Skond l-istess ftehim (ara l-klawsoli minn sitta (6) u seba' (7) a fol 44 u fol 52 ibid) l-inkwilin kellu, a karigu tieghu l-manutenzjoni, ordinarja u straodinarja, interna u esterna tal-post bl-obligu li kull erba (4) xhur jizbogh fuq gewwa u fuq barra u jirrepara fejn hemm bzonn fl-aperturi kif ukoll li jottempra ruhu ma dak stipulat fil-'klawsola specjali'.

Ikkunsidra

Illi Mary Grace Saliba (fol 13 et seq ibid) kif, ghall-habta ta' Novembru u akkumpanjata mir-rikorrenti Philip Saliba kienet marret sabiex tispezzjoni l-post in kwistjoni u kienet sabet bicca "chip board" bil-kliem "moved to Ghajn Dwieli" u l-bieb ta' barra maghluq. Meta kienet regghet marret u sabet ghat-tieni darba l-istess bieb maghluq, kienet

sabet wiehed mill-intimati, li fetah il-bieb. Gol-post, hi rat li kien hemm kwantita konsiderevoli ta' "chip board" kif ukoll dekorazzjonjiet tal-festi fosthom arbli tal-festa, oltre bottijiet ta' zebgha, Hi nnotat ukoll illi ma kien hemm ebda makkinarju jew ghodda li jintuzaw minn masturdaxxa. Inoltre kien hemm nuqqas ta'manutenzjoni fil-biebien u fil-faccata (ara r-ritratti annessi a fol 12 u li jissemmew fir-rapport tal-Periti Tekniki). Hi ssottolineat li kienet marret sussegwentement, biex tara l-istess post, u dejjem kien maghluq.

Illi din ix-xhieda giet, ukoll, konfermata fis-sentenza, minn Philip Saliba (ara l-'affidavit' a fol 21 et seq ibid). Jigi rilevat illi dan ix-xhud, wiehed mir-rikorrenti, ma kienx accetta l-hlas tal-kera wara li kien induna b'dik it-tabella li ssemmiet. Inoltre hu jsemmi fl-istess xhieda li wiehed mill-intimati kien informah illi kien xtara "… l-parti li messet lil(l-) ohti mil(l-) wirt ta' missieri Anthony Saliba". L-istess xhud (fol 36 ibid) sostna li hu, qatt ma kien ta' permess sabiex jinbidel il-generu ta' negozju jew l-uzu svolt fl-istess post (ara ukoll ix-xhieda ta' Monica Bondin a fol 32 u fol 33 ibid ta' Bernardette Spiteri a fol 34 ibid).

Illi Anthony Bonello (fol 35 et seq ibid) in rapprezentanza tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma " spjega illi bejn l-1989 u l-1995 il-post in kwistjoni izda enumerat "33" kien dejjem instab li kien, maghluq avolja deskritt bhala "commercial premises" (ara ukoll ix-xhieda ta' PC732 Joseph Aquilina a fol 38 ibid dwar il-licenzja kummercjali fuq l-istess post).

Ikkunsidra

Illi, mill-intimati xehed Anthony Seguna, li sostna li l-post mikri lilhom, jintuza minnhom billi "… nahdmu regolarment xoghol ta' ghamara". Pero sussegwentement, hu qal li "… normalment f'Hal Tarxien nuzawh biex nzommu biss l-injam …"

waqt li "Nahdmu f'Ta' Hal Tarxien meta x-xoghol ikun tant kbir illi jkollna ukoll nahdmu f'Hal Tarxien" oltre f'Ghajn Dwieli, fejn ghandhom fabbrika.

In kontroesami, hu semma illi meta "… ahna ttrasferejna n-negozji taghna f'Ghajn Dwieli" fil-bidu "… ma konna nifthuh xejn". Pero' "… meta x—xoghol beda jikber … konna nitilghu biex naghmlu xi bicca xoghol f'dan l-post ta' Hal Tarxien" u dan "… ta' spiss".

Ikkunsidra

Illi, mill-provi kif sintetizzati kif ukoll mir-rapport ta' Periti Teknici tal-istess Bord irrisulta li :-

a) L-post in kwistjoni ma' kienx qed jintuza aktar bhala hanut ta' masturdaxxa skond kif miftiehem a bazi tal-iskrittura ta' lokazzjoni. Dan jfisser li, fl-istess post, ma kienx qed tigi esercitata din is-sengha u difatti gie konstatat illi ma qed issir ebda attivita in konnessjoni ma' xoghol ta' injam go fih hlief ghall-iskop ta' mahzen li fih jinzammu "stocks" ingenti ta' folji ta' "plywood"
b) Din is-sitwazzjoni, bl-ebda mod, ma giet accettata mill-istess rikorrenti.
c) L-intimati, b'mod car u evidenti ma ottemprawx ruhhom, mal-klawsoli sitta (6) u seba' (7) tal-ftehim ta' lokazzjoni kif hawn fuq gie, di gja, premess.

Illi gie konsiderat l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u a bazi ta' dak premess irrisulta li l-intimati ma esegwewx il-kondizzjonijiet tal-kirja originali kif ukoll bdew juzaw il-post in kwistjoni 'xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri.

Illi minhabba dan, ir-rikorrenti ghandhom il-jedd, skond l-istess ligi, sabiex jiehdu lura l-pussess tal-post fit-tmiem tal-kiri.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa t-talbiet kif dedotti mill-istess rikors u

a) jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond 35/37, Carmet Street, HalTarxien u;
b) jipprefiggi t-terminu sal-ewwel (1) ta' Gunju 2008 ghall-izgumbrament tal-intimati.

Bl-ispejjes jithallsu mill-istess intimati."

L-appell ta' l-intimati minn din is-sentenza huwa bazat fuq is-sottomissjonijiet li gejjin:-

(1) It-tibdil li sar kien parzjali in kwantu l-fond mikri ghadu jifforma parti minn numru ta' fondi ohra utilizzati ghall-istess skop u negozju. Huwa ta' natura komplimentari, accessorja u konsegwenzjali. Fih ghad hemm *stock* ingenti ta' injam. Ma tezisti ebda gravita qawwija ta' tibdil u, f'kull kaz, is-sidien kienu wkoll xjenti mit-tibdil li sehh;

(2) Ma gie provat ebda nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond. Ghalkemm hu minnu li tirrizulta nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja ma hemmx dik il-hsara konsiderevoli fil-fond bhala rizultat ta' dan in-nuqqas;

(3) Wahda mis-sidien, ossija s-socjeta` Seguna Woodworks Limited, accettat is-sehem taghha (sesta parti) tal-kera minghand l-intimati l-ohra u din ma sabetx li kien hemm ksur tal-pattijiet lokatizji;

L-atti essenzjali tal-kawza juru illi Antonio Saliba, missier ir-rikorrenti, kera l-fond *de quo* lil Carmelo Seguna, missier l-intimati, permezz ta' skrittura ta' ftehim tas-27 ta' Gunju, 1954 (fol. 51). Dan il-ftehim kien jinkorpora fih, fost ohrajn, il-patt illi l-fond kellu jintuza "bhala hanut ta' mastrudaxxa" (klawsola 1) u, inoltre, illi l-manutenzjoni tieghu, "ordinarja u straordinarja, interna u esterna, hija a kariku ta' l-inkwilin bl-obbligu li kull erba' (4) snin jizbogh

fuq gewwa u fuq barra u jirripara fejn ikun hemm bzonn fl-injam u cjoe fl-aperturi" (klawsola 6). Jinghad, imbaghad, b'mod generali illi "f'kaz li l-inkwilin jonqos minn xi kondizzjoni, jew parti minnha, is-sid ikollu d-dritt ixolji l-lokazzjoni u jiehu lura l-fond immedjatament" (klawsola 8). Huwa in konsegwenza tal-ksur tal-pattijiet 1 u 6 ta' l-istipulazzjoni tal-ftehim li s-sidien azzjonaw lill-intimati bit-talba li ma tigix imgedda lilhom ir-ri-lokazzjoni u jigu sfrattati mill-fond;

L-ewwel riflessjoni li tinzel mill-kuntratt ta' ftehim hi certament dik li specifikatament l-fond inkera ghal destinazzjoni partikolari. L-uzu tieghu ma kienx dak ta' semplici fond kummercjali fejn, allura, ghab-bazi ta' l-esigenzi tieghu l-kerrej ma jkunx daqstant marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss jew, xort'ohra, vjetat milli jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel. Ara f'dan is-sens "**Cleopatra Consiglio *et* -vs- Beltram Camilleri**", Appell Civili, 28 ta' Mejju, 1962, "**Antonio Zahra -vs- Francis Galea**", Appell Civili, 8 ta' Jannar, 1965 u "**Carmel J. Micallef -vs- Carmelo Bonello**", Appell Civili, 11 ta' Dicembru, 1967, fost bosta ohrajn. F'dan il-kaz l-oggett tad-destinazzjoni kien specifiku u preciz. Kien allura mistenni li l-kerrej joqghod b'obbligu ghal din l-osservanza tad-destinazzjoni ghax, altrimenti, fl-eventwalita` li ma jaghmelx dan jitqies inadempjenti u tali qaghda tattira lejha s-sanzjoni prevvista fl-Artikolu 1555 (1) tal-Kodici Civili jew, skond il-kaz, l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 in referenza ghal kaz fejn kerrej "ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri";

Il-provi f'dan il-kaz manifestament juru illi l-intimati ma baqghux jattivaw mill-fond hanut ta' mastrudaxxa izda ghaddew biex ikkonvertewh fi *store*. Dan hu sew evidenzjat mid-deposizzjoni ta' l-appellanti Philip Saliba (fol. 36) kif korroborat mix-xhieda, girien tal-fond, ossija, Bernardette Spiteri (fol. 34) u Monica Bondin (fol. 32). Dan, del resto, hu hekk ukoll rikonoxxut mill-appellanti. Huma, pero`, jiddefendu ruhhom bis-sottomissjonijiet illi t-

tibdil hekk maghmul kien wiehed parzjali u mhux ta' gravita` qawwija;

Meta jghidu dan l-appellanti donnhom iridu jirriaffermaw il-kuncett insit fl-enuncjazzjoni tal-Qrati illi fejn si tratta ta' kambjament parzjali li jkun komplimentari ghad-destinazzjoni miftehma, u kwazi konsegwenzjali taghha, b'mod li l-mutament ikun accessorju ghall-uzu principali allura ma hemmx abbuz ta' godiment li jimporta tibdil ta' destinazzjoni. Ara "**Giuseppe Magro -vs- Farmacista Eric Mizzi**", Appell Civili, 21 ta' Jannar, 1957. Huwa tajjeb li jigi mfakkar illi fejn il-gurisprudenza ikkoncentrat dan il-hsieb dan ghamlitu fuq il-premessa illi l-uzu stabbilit mill-ftehim ikun baqa' shih. Huwa f'dan is-sens li tircievi sinjifikat l-affermazzjoni illi "mhux kull uzu tal-fond mikri, xi <u>ftit differenti</u> jew xi <u>ftit aktar estensiv</u> minn dak pattwit, jimporta tibdil fid-destinazzjoni li jwassal ghall-penalita` estrema ta' l-izgumbrament ta' l-inkwlin". Ara "**Anna Miggiani -vs- Tancred Chetcuti**", Appell Civili, 1962 f'kaz fejn il-Qorti kellha quddiemha fond mikri bhala *showroom* fejn, ghalkemm baqa' hekk adebit bhala *showroom* minnu l-kerrej beda anke jaghmel xi bejgh. Din il-gurisprudenza ma tistax isservi ta' sostenn ghat-tezi ta' l-appellanti in kwantu hawn il-fond ma baqax hanut ta' mastrudaxxa kif originarjament miftiehem, izda gie ghal kollox mibdul fi *store*. Sitwazzjoni bhal din, konsimili hafna ghal dik tal-kaz fl-ismijiet, "**Joseph Deguara *proprio et nomine* -vs- Emmanuele Peresso *nomine***", Appell Civili, 15 ta' Novembru, 1994, jikkostitwixxi kontravvenzjoni tal-kondizzjoni essenzjali tal-ftehim tal-kiri u, meta dan huwa hekk il-kaz, l-appellanti, difficilment, jistghu jevitaw is-sanzjoni estrema ta' l-isfratt taghhom;

Ma ghandha, u ma jista' jkollha, ebda soljev is-sottomissjoni illi l-licenzja tal-hanut baqghet tigi renovata u dan b'mod regolari, kif anke konfermat mix-xhud PC 732 Joseph Aquilina (fol. 38), ghaliex, kif inhu risaput, "il-fatt biss illi l-licenzja tal-Pulizija ghall-uzu tal-fond bhala hanut ta' mastrudaxxa baqghet tiggedded mhux fih innifsu sufficjenti biex jeghleb ir-realta` u l-verita` tal-fatti"

(“**Antonio Deguara -vs- John Falzon**”, Appell Civili, 22 ta’ Novembru, 1968). Kif lanqas ma tista’ tkun sorretta l-allegazzjoni ta’ xi akkwiexxenza da parti tas-sidien. Mill-atti probatorji ma jissussistu ebda elementi konkreti u univoci li juru, anke tacitament, il-manifestazzjoni tal-volonta tal-lokaturi li jidderogaw ghall-patt kontrattwali konvenut dwar id-destinazzjoni tal-fond. Il-Qorti tistqarr li mhix tant impressjonata mis-sosttomissjoni illi ghax il-kumpanija Seguna Woodworks Company Limited, akkwirenti bil-kuntratt tat-12 ta’ Awissu 1986 (fol. 41) tas-sest indiviz tal-fond, irceviet il-kera minghand l-intimati l-ohra jew accettat dak it-tibdil li sar, jista’ qatt jekwipara ruhu ghal dik l-akkwiexxenza produttiva ta’ effetti guridici anke *di fronte* ghal lokaturi sidien l-ohra. Apparti li l-kumpanija msemmija hi nnifisha altament interessata fiz-zamma fis-sehh tal-kirja, dik it-tolleranza taghha tat-tibdil fid-destinazzjoni ma tikkostitwix, ghalhekk biss, l-akkwiexxenza u, dippju, b’arbitrarjeta, ix-xjenza jew l-akkwiexxenza tas-sidien l-ohra jew ta’ xi pregudizzju ghal-interessi taghhom. Ugwalment, ma ticcentra xejn lanqas is-sottomissjoni arginata fuq l-argoment ta’ xi gravita apprezzabbli ghat-tibdil li sar. Dan l-argoment kien ikollu rilevanza f’rapport fejn id-destinazzjoni, ghalkemm xi ftit modifikata, tkun baqghet dik ezistenti fil-waqt tal-kontrattazzjoni. Hawnhekk, kif gja rilevat, dan ma hux il-kaz ghaliex it-tibdil kien wiehed assolut u minn hanut ta’ mastrudaxxa l-fond inbidel fi *store*, bi vjolazzjoni tal-kuntratt;

Jekk trid din il-Qorti tista’ tieqaf hawn ghaliex il-konferma ta’ l-ezistenza ta’ ksur wiehed minn fost il-kondizzjonijiet tal-kirja hu bizzejjed biex isostnu t-talba tar-ripreza mil-lokatur. Opportunement, tillimita ruhha biex tikkummenta brevement illi fuq l-istregwa tar-rapport tal-membri teknici tal-Bord (fol. 66) il-kawzali l-ohra tan-nuqqas ta’ manutenzjoni tinsab ukoll korroborata. Il-kuntratt ta’ ftehim kien jghabbi b’oneru fuq l-appellanti inkwlini l-obbligu tal-manutenzjoni sew ordinarja kemm straordinarja, kompriz f’dan l-aperturi ta’ l-injam. Meta allura bhala stat ta’ fatt gie verifikat illi l-appellanti ma ottemperawx ruhhom kif imiss mal-patt imsemmi huma

gew li ma kkonformawx ruhhom ghal dak l-obbligu legali tal-*bonus paterfamilias* dettat mill-Artikolu 1554 tal-Kodici Civili u jkollhom iwiegbu mhux biss ghal dak stabbilit mill-Artikolu 1561 ta' l-istess Kodici izda wkoll bl-isfratt taghhom mill-fond talli naqsu milli jezegwixxu din il-kondizzjoni tal-kiri.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez kontra l-intimati appellanti. Ghal fini ta' l-izgumbrament mill-fond *de quo* qed jigi ffissat it-terminu improrogabbli ta' xahar mil-lum.

< Sentenza Finali >

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