MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 10/2003/1

Pawlu Agius

vs

Nicholas u Carmen Seychell

Il-Qorti,

Fl-1 ta’ Marzu, 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Bord
>
> Ra r-rikors promutur:
>
> “Illi r-rikorrenti jikri l-garage bla numru u bla isem li jinsab fi Triq Cameron kantuniera ma’ Triq Windsor, Paola, sabiex jigi utilizzat bhala hanut, versu l-kera ta’ mitejn lira [Lm200] fis-sena pagabbli fl-1 t’Ottubru bil-quddiem.

Illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni ta' l-fond lilhom mikri minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Illi l-intimat issulloka l-fond minghajr il-kunsens tas-sid;

Illi l-intimat sahansitra rrinunzja ghall-kirja tal-istess fond;

Ghaldqastant l-esponenti bir-rispett jitlob lil dana l-Bord sabiex jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-garage bla numru u bla isem li jinsab fi Triq Cameron kantuniera ma' Triq Windsor, Paola, u dana soggett ghal kwalunkwe kondizzjoni li jidhirlu opportuna jimponi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrent xehed illi inizjalment kien kera dan il-fond lill-intimat biex juzah bhala garage izda wara xi zmien kien ippermettielu jibda juzah bhala *grocer*. Sussegwentement l-intimat xtara dar fl-istess triq u minflokha bena supermarket b'zewg flats fuqu. Kien ukoll xtara garage ma' genb is-supermarket u beda juzah bhala store. Wara xi disgwid bejn il-partijiet, l-intimat kien accetta jixtri l-fond u dahal f'konvenju mar-rikorrenti fejn kien miftiehem ukoll li l-kirja ghanda tispicca. Fuq il-konvenju thallset kappara ta' Lm1000. L-att finali tal-akkwist qatt ma sehh ghaliex inqalghet problema dwar il-provenjenza tal-fond in vendita, l-intimat qatt ma talab jew inghata lura l-kappara jew depozitu u minn dak in-nhar qatt ma intalbet, qatt ma kienet offerta u qatt ma thallset kera. Jirrizulta inkontestat ukoll illi fi zmien meta l-intimat ma baqax jutilizza l-fond bhala *grocer* izda bhala store, hu ghadda parti mill-fond lil terza persuna

ghal perjodu ta' tlett xhur biex dan jiggestixxi n-negozju tieghu ta' bejjiegh tal-laham sakemm jirranga l-fond minn fejn kien jopera qabel u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Wara xi zmien, l-intimat rega ha l-pussess tal-fond u llum qed juzah biex idahhal vettura privata tieghu. Ir-rikorrent esebixxa erba ritratti biex juri l-istadi diversi tal-uzu tal-fond fil-pussess tal-intimat;

Mary Agius, mart ir-rikorrenti, ikkonfermat dak li xehed zewgha fl-affidavit tieghu;

Noel Vella xehed illi huwa sid ta' hanut tal-laham u xi zmien ilu kien qabbad lir-rikorrent jaghmillu xoghol ta' *refurbishment* estensiv fil-hanut tieghu u ghalhekk kien issellef il-garage mertu tal-kawza minghand l-intimat bla hlas ghal perjodu ta' madwar tlett xhur. Dan ix-xhud qal li fi zmien, dan il-fond kien jintuza bhala *grocer* izda meta kien misluf lilu, dan kien store ghall-*preserves* u affarijet ohra tal-grocery u hu kien juza biss terz minnu u li kien ir-rikorrent stess li ghinu jgorr l-armar tal-hanut ghal fond in kwistjoni.

Affidavit ta' Nicholas Micallef jghid li hu ghamel 11-il sena iqassam il-hobz fit-Triq Cameron u jaf li l-fond kien l-ewwel jintuza bhala *grocer* izda wara xi snin beda jintuza bhala store u ghal xi tlett xhur kien hemm Noel Vella ibigh il-laham minnu. Wara dan beda jintuza bhal garage ta' vetturi;

L-intimat xehed illi huwa jikri minghand r-rikorrent l-fond "Rambo Store", Windsor Street, Paola versu l-kera ta' Lm200 fis-sena. L-intimat ikkonferma li kien ftiehem li jixtri l-fond minghand ir-rikorrent fejn ghalhekk waqqfet il-kera izda xorta baqa' jiddepozita l-istess fil-Qorti. Huwa qal li r-rikorrent kien jaf bil-ftehim ta' self tal-fond lil Noel Vella. Mistoqsi jekk kien qed jithallas kera f'dak iz-zmien, l-intimat qal li f'dak il-perjodu kien vigenti l-konvenju izda meta "spicca kollox" beda jiddepozita l-kera fil-Qorti. In kontro-ezami, fil-fatt

l-intimat ikkonferma illi malli sar il-konvenju, kienu ftehmu li l-kera ghadha tispicca. Mistoqsi jekk kienx talab il-permess tar-rikorrent biex jippermetti lill-Noel Vella juza l-fond bhala hanut tal-laham, l-intimat wiegeb biss illi r-rikorrent kien jaf b'kollox ghax kien hemm il-konvenju u kien hu stess li garr l-affarijet ta' Noel Vella meta dan kien qed jintuza bhala store u li r-rikorrenti joqghod proprju faccata;

Ikkunsidra:

Illi l-kwistjoni li jehtieg li tkun risolta *in primis* hija jekk ir-relazzjoni bejn il-partijiet ghandhiex wahda ta' lokazzjoni jew le. Ir-rikorrent jghid illi meta kienet saret il-promessa ta' vendita, l-intimat qabel li l-lokazzjoni tkun xolta. Minkejja dan huwa jghid ukoll illi kien gia adixxa lill-Qorti tal-Magistrati sabiex jizgombra lill-intimat izda dik il-Qorti kienet iddecidiet li hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Fir-rikors promotorju, r-rikorrent jibda biex jghid li hu jikri lill-intimat l-fond de quo. Issa, ma jistax ikun li min naha r-rikorrent jghid li jikri dan il-fond lill-intimat u fl-istess waqt jghid li dan irrinunzja ghall-kirja. Il-fatt illi r-rikorrent adixxa lil dan il-Bord b'dan il-kaz iffisser biss illi hemm vigenti bejn il-partijiet relazzjoni ta' rilokazzjoni dwar il-fond mertu tal-kawza. Di piu', r-rikorrent allega li fil-promessa ta' bejgh kienet miftiehma r-rinunzja tal-kirja, izda baqa ma gab l-ebda prova dwar dan.

Ghal dawn il-mottivi l-Bord ma jara ebda rinunzja tal-kirja kif allegat mir-rikorrent;

It-tieni ilment tar-rikorrenti huwa li l-intimat issulloka l-fond tieghu lil terzi u fl-isfond tal-fatti rakkolti, dan jirreferi ghall-perjodu ta' madwar tlett xhur li fih l-intimat ppermetta lil terza persuna tuza dan il-fond bhala hanut tal-laham sakemm jirranga l-fond proprju, haga li kien jaf biha l-istess rikorrent stante li hu li garr l-armar u apparat tal-bejjieh tal-laham sakemm hu stess ghamillu x-xoghol f'dak

il-hanut. Jemergi mill-gurisprudenza illi l-kerrej jista' jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut (**John Portelli noe vs Guzepp Cordina App 29.4.1996**). Dak li ghamel il-kerrej kien minghajr hlas u b'mod assolutament temporanju u r-rikorrenti ma ressaqx dak il-prova univoka u kredibbli li ghandha twassal lil dan il-Bord jiddeciedi li l-intimat m'ghadux juzufruwixxi mit-titolu tieghu ta' kerrej u li kien ghadda id-drittijiet li jgawdi minnhom bhala kerrej lil terzi. (Concetta Theuma vs Rev. Dun Gwann Mercieca et App 20.2.1996). Kwantu ghal dan it-tieni ilment, ghalhekk il-Bord qed jichad ukoll it-talba;

It-tielet ilment tar-rikorrenti huwa li l-intimat biddeil id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens taghhom. Huwa pacifiku li l-intimat kien juza dan il-fond bhala hanut u wara li trasloka ghall-hanut akbar, baqa juza dan il-fond bhala store, jew ahjar mahzen ghall-prodotti li jbigh mil-hanut il-gdid tieghu. Ir-rikorrenti, izda jghidu li issa l-intimat qed juza l-fond bhala garage ghall-vettura tieghu u mhux aktar bhala store. L-intimat jichad dan u r-rikorrenti esebew ritratti biex juru li l-vettura tal-intimat qed tkun *pparkjata* barra l-fond. Ma ngiebet ebda prova li din qed tkun parkeggjata gewwa u l-intimat qal li meta jdahhal il-vettura ikun ghamel hekk biex ihott il-prodotti mill-vettura ghall-gewwa l-istore. Konkordi ukoll mal-gurisprudenza, store igawdi mill-protezzjoni tal-ligi specjali jekk ikun estensjoni tan-negozju tal-kerrej. F'dan il-kaz in-negozju tal-intimat huwa dak li jiggestixxi hanut ta' *grocer* u l-fond mertu tal-kaz qed iservi biex jahzen merkanzija relatata mal-istess negozju. Quddiem dan il-Bord ma ngiebet ebda prova li ghandha twassal ghall-konvincement illi l-intimat zvesta l-fond min-natura tieghu ta' store biex jutilizzah ghal-skopijiet ta' parkeggjar tal-vettura personali tieghu.

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.**"**

Ir-rikorrenti sidien appellaw minn din is-sentenza bl-aggravji kontestanti lill-Bord ic-cahda tal-kawzali tat-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond u dik l-ohra bazata fuq is-sullokazzjoni minnhom proposti bi premessi ghall-oggett tat-talba taghhom ghar-ripresa tal-*garage* lokat lill-intimati;

Fuq il-kwestjoni tal-kambjament tad-destinazzjoni tal-fond hu l-argoment ta' l-appellanti illi tali kambjament jissussisti fuq tliet livelli, u cjoe, minn *grocer* ghal *store*, u minn *store* ghal hanut tal-laham, b'dan l-ahhar uzu rikonvertit ghal garaxxjar ta' vettura privata. Dak li jrid jigi stabbilit huwa jekk tbiddletx id-destinazzjoni tal-fond b'mod li taghti lok ghas-sanzjoni tal-ligi u jekk dan il-punt giex sewwa deciz mill-Bord;

Ma jistax ikun disputat illi hija kwestjoni ta' fatt li tiddeciedi jekk sarx att jew sehhx fatt li hu allegat bhala li jimporta tibdil ta' destinazzjoni ta' fond mikri. Linejarment ghal dan gie enuncjat illi "lanqas hemm ghalfejn jinghad illi in materja ta' apprezzament tal-provi dwar jekk kienx effettivament sar tibdil fid-destinazzjoni ta' fond, il-gudikant kellu jizen ic-cirkostanzi biex jistabilixxi effettivament x'kien l-uzu primarju li kien qieghed isir mill-fond. Dana fis-sens illi filwaqt li uzu divers ta' natura sekondarja jew marginali ma kienx iwassal ghal vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tiggustifika l-izgumbrament sakemm il-fond jibqa' utilizzat principalment ghall-iskop orginali li ghalih gie mikri, differenti tkun is-sitwazzjoni fejn l-iskop originali li ghalih ikun espressament inkera l-*garage*, jigi ghal kollox abbandunat jew taparsi mizmum ghal uzu divers li attwalment ikun qed isir mill-fond lokat" ("**Brother James fis-seklu Carmel Calleja -vs- Joseph Grixti *et***", Appell, 28 ta' Dicembru, 2001). S'intendi, kull kaz ghandu l-fattezzi pekuljari tieghu u ghandu jigi ezaminat f'dak il-qafas;

Issa fil-kaz prezenti skond kif rakkontat mill-appellanti (ara Affidavit tieghu a fol. 16) il-fond gie mikri lill-intimat bhala garaxx. F'xi zmien, mhux ipprecizat, hu tah il-kunsens tieghu biex minnu jibda jiggestixxi hanut ta' *grocer*. Din il-gestjoni damet ghal xi snin sakemm l-intimat xtara fond, ikkonvertih f'*supermarket* u kera wkoll garaxx iehor ad uzu ta' *store*. L-appellanti jissokta jiddikjara wkoll illi ghal xi zmien il-fond proprjeta` tieghu ntuza ghal xi xhur bhala *butcher shop* minn terza persuna, u, ultimament, bhala garaxx biex fih l-intimat idahhal il-karozza privata tieghu. Dan ir-rakkont tal-fatti hu sostenut minn martu Mary Agius (Affidavit, fol. 17) u minn Nicholas Micallef (Affidavit a fol. 25). Skond l-intimat, invece, il-fond dejjem baqa' jigi utilizzat bhala *store*. Ara deposizzjoni tieghu a fol. 40 *et sequitur*;

Hi t-tezi ta' l-appellanti illi t-tibdiliet fl-uzu tal-fond, eskluz fejn hu ppermetta lill-intimat juzah bhala *grocer shop*, saru minghajr il-kunsens u l-konsapevolezza tieghu. Ghal din il-Qorti dan l-assunt hu miftuh ghal dubju serju, u, fuq bilanc ta' probabilitajiet, jekk kieku stess sar it-tibdil minn *grocer* ghal *store* dan ma sarx ad insaputa tieghu. Il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi minn ebda parti ta' l-Affidvatis ta' l-appellanti ma tressaq xi ilment minnhom fis-sens illi dak li kien *grocer* issa sar *store*, izda illimitaw ruhhom biex jaffermaw illi, u apparti l-uzu ghal ftit xhur bhala hanut tal-laham minn certu Noel Vella, il-fond beda jintuza ghal garaxxjar ta' vettura privata. F'dan il-kuntest ukoll il-Qorti ma tistax lanqas tiskarta illi f'Affidavit agguntiv (fol. 36) ghal wiehed mir-ritratti minnu esebiti, l-appellant iddeskrivi l-fond bhala "*grocery store*", u dan ghal Qorti ma jistax ma jfisserx illi l-fond kellu din il-karatteristika ta' *grocer* u ta' *store* u dan l-istat kien hekk maghruf mis-sid. Jekk allura l-appellanti *qua* sid kien jaf b'dan l-uzu, u ma pprotestax, jew ma sabx oggezzjoni ghal dak l-uzu tal-fond bhala store, jigi li hu ta l-kunsens tieghu tacitament ghal dak l-uzu u ma jistax allura jallega kontra l-inkwilin uzu divers minn dak li ghalih il-fond originarjament kien mikri. Ara "**Emanuele Camilleri -vs- Joseph Carabott**", Appell, 29 ta' Ottubru, 1962;

Dan premess japplika ugwalment fil-kaz fejn il-fond intuza in parte ghal xi xhur minn Noel Vella bhala *butcher shop*. Il-provi juru li l-appellanti kien konxju ta' dan l-uzu ghax kien hu stess li kien qed jaghmel xoghlijiet ghall-istess Vella biex jirrangalu l-hanut tieghu u kien hu wkoll li ghenu jgorr *freezers* u affarijiet ohra mill-hanut ghal *garage*, mertu tal-kawza. Ara Affidavit ta' Noel Vella (fol. 26) esebit mill-istess appellanti u x-xhieda tieghu in kontro-ezami a fol. 71 *et sequitur*;

F'dawn ic-cirkostanzi ma jistax ma jitfakkarx anke hawn illi "l-iskop tal-ligi m'huwiex dak li jivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza, anke l-izjed zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija". Ara "**Michele Galea -vs- Emmanuele Bianco *et***", Appell, 16 ta' Gunju, 1952 u "**Mary Bugeja Flery *et* -vs- Emmanuele Sammut**", Appell, 31 ta' Ottubru, 1955, ukoll f'tema bazata fuq allegat tibdil fid-destinazzjoni. Minn dak fuq dedott, kompriz is-surreferiti enuncjazzjonijiet, ma jidherx li jista' fil-kaz in ispecje tokkorri konkluzjoni sfavorevoli ghall-appellati. Dan lanqas fil-kaz ta' l-allegazzjoni illi issa l-fond qed jintuza ghal garaxxjar ta' vettura, ghaliex jekk hu veru li l-appellanti u x-xhud taghhom Nicholas Micallef jaffermaw dan, daqstant iehor huwa veru wkoll illi din l-affermazzjoni hi zmentita sija mill-appellat, kif ukoll mix-xhud Noel Vella, u allura ma hemmx raguni biex il-Bord, u issa din il-Qorti, jaccettaw il-versjoni l-wahda bi preferenza fuq l-ohra. *Multo magis*, fejn ikun jonqos il-konvinciment ghaliex il-qaghda tkun miftuha ghal dubju. Jikkonsegwi illi fuq il-bazi tar-rizultanzi processwali l-Qorti ma ssibx illi l-ilment ta' l-appellanti tat-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond hu gustifikat;

Kwantu ghall-allegata sullokazzjoni, jirrizulta illi r-rikorrenti kienu jafu illi ghal xi zmien qasir il-fond intuza bhala *butcher* shop, u hu indikattiv anke minn dak espost aktar 'il fuq illi huma akkonsentaw jew akkwiexxew illi Noel Vella jaghmel uzu ghal dak l-iskop fid-durata li l-istess rikorrenti

jlestilu x-xoghlijiet okkorrenti fil-hanut tieghu. Jekk xejn, huma irratifikaw dik il-qaghda u kienu jafu biha. Jirrizulta illi l-koncessjoni ghal dak l-uzu mill-intimat saret fiz-zmien meta bejnu u l-appellanti kien jezisti konvenju ghax-xiri mill-istess intimat tal-fond u dan jikkreja fil-Qorti suspett fondat illi l-appellanti kienu qed iqisu illi l-appellat, kerrej taghhom, seta' ghal dik ir-raguni wkoll, jippermetti lit-terz jaghmel uzu temporanju minn parti mill-fond. Huma, difatti, ma komplewx jinsistu ghall-hlas tal-kera minghand l-intimat wara dan il-konvenju. Dan mhux ghall-fatt ta' xi allegata sullokazzjoni jew ghar-raguni l-ohra tat-tibdil tad-destinazzjoni izda ghaliex, skond huma, b'dak l-istess konvenju l-intimat gie li rrinunzja ghall-kirja. Allegazzjoni din li giet skartata mill-Bord, tant li dwarha l-appellanti ma ressqu ebda ilment lil din il-Qorti. Il-konkluzjoni hi dik li ma jidherx anke hawn illi sar xi att abusiv da parti ta' l-appellat;

Anke hawn valjati c-cirkostanzi kollha, ghal darb'ohra l-Qorti jkollha tirrepeti illi "l-ligi li saret u qeghda fis-sehh biex taghti certi garanziji ta' sigurta tal-kiri, ma tistax, invece, tigi interpretata b'mod li tipprovdi pretesti, anke minn cirkostanzi zghar u innokwi, ghas-sid biex il-kerrej jigi zgumbrat". Ara "**Mamo -vs- Cachia**", Appell, 1 ta' Gunju, 1964 (inedita).

Ghall-motivi predetti din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord bl-ispejjez anke ta' din l-istanza kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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