MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2010

Appell Civili Numru. 41/2005/1

Brian Pulis u David Pulis

vs

M. Demajo (Holdings) Limited

Il-Qorti,

Fis-27 ta’ Jannar, 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Bord;
>
> Ra r-rikors promutur:
>
> Illi huma proprjetarji tal-fond min-numru ufficjali ta’ mija tlieta u erbghin (143) li jinsab f’Old Bakery Street, Valletta, liema proprjeta’ hija taghhom b’wirt u tinsab mikrija lis-socjeta’ intimata M. Demajo (Holdings) Limited versu l-kera ta’ tlett mija u sitta

u tletin Lira Maltin u zewg centezmi (Lm336.02) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha miftiehma fl-iskrittura ta' lokazzjoni ta' l-14 ta' Gunju 1983.

Illi ai termini tal-artikolu 9(a) tal Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, s-sidien rikorrenti ghandhom dritt illi jitolbu l-permess lil dan il-Bord li jigu awtorizzati jirriprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, u dan partikolarment peress illi s-socjeta ntimata:

a) ghamlet fil-fond lilha mikri hafna hsarat
b) ma ezegwitx il-kundizzjonijiet tal-kirja, b'dan illi (i) ma haditx hsieb il-manutenzjoni tieghu u (ii) halliet il-fond mikri jiddeterjora b'nuqqas ta' uzu, hmieg u ambjent fil-fond illi jindika bl-aktar mod car illi l-fond mikri ma baqax jintuza,
Kollox kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, ossia dak bin-numru ufficjali ta' mija tlieta u erbghin (143) li jinsab f'Old Bakery Street, Valletta.
2. Jipprefiggi lis-socjeta' intimata zmien qasir u perentorju sabiex tizgombra mill-istess fond hawn fuq imsemmi.

Bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta' intimata.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata M. Demajo (Holdings) Limited :

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond mija tlieta u erbghin (143) Old Bakery, Street, Valletta, qieghed jintuza ghal skopijiet kummercjali tas-socjeta' esponenti u dan

skond il-kuntratt ta’ kera tal-erbatax (14) ta’ Gunju, elf disa’ mija u tlieta u tmenin (1983).

Illi sa recentement dan il-fond kien qieghed jintuza bhala agenzija tal-ivjaggar li tifforma parti mis-socjeta’ M. Demajo (Holdings) Limited.

Illi prezentement is-socjeta’ M. Demajo (Holdings) Limited qeghda fil-proces li twettaq il-pjan taghha sabiex tuza dan il-fond ghall-skopijiet kummercjali differenti tal-istess socjeta esponenti, u dan kif awtorizzat fl-istess kuntratt.

Illi dawn il-proceduri huma frivoli u vessatorji u dan peress illi l-imsemmija proceduri nfethu wara li s-socjeta esponenti rrifjutat it-talba tal-intimati sabiex il-kera tizdied sostanzjalment u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt ta’ kera fuq imsemmi.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi kollha migjuba a konjizzjoni ta’ dan il-Bord jirrizulta inkontestat illi il-fond mertu tal-kawza inkera minn omm ir-rikorrenti lis-socjeta’ intimata bis-sahha ta’ skrittura ta’ lokazzjoni bid-data tal-14 ta’ Gunju 1983. Skond l-klawsola enumerata 2 f’dan il-kuntratt: “Il-fond qieghed jigi moghti in lokazzjoni ghall-skopijiet kummercjali in generali”. Ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-abbandun tal-post stante li m’hu qed isir ebda uzu minnu mis-socjeta’ intimata. L-istess socjeta’ qed tistrieh fuq il-portata ta’ din il-klawsola numru 2 u tghid li l-fond mhux mikri ghal xi skop uniku u partikolari tant li sa ftit ilu dan kien gestit bhala

agenzija tal-ivjaggar u kienet bdiet il-process sabiex tikkonvertih f'hanut tal-inbejjed. L-ewwel osservazzjoni ta' dan il-Bord hija proprju dwar in-natura generali li ghalih hu mikri dan il-fond. Mis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell tat-28 ta' April, 2004 (App Civ 88/1999) fl-ismijiet Wallace u Doris mizzewgin Micallef vs Carmelo mgharuf Lino u Grace mizzewgin Degiorgio**, jirrizulta illi l-fond hemm kontestat kien inkera bhala "garage u store izda l-inkwilin jista' juzah ghal skopijiet ohra", element dan li jaghti certa diskrezzjoni lill-inkwilin kwantu l-uzu tal-fond. F'dak il-kaz is-sidien kienu *inter alia* talbu r-ripresa bazata fuq in-nuqqas ta' uzu tal-fond. L-intimati kienu rribattew illi la darba l-fond kien mikri ghal "skopijiet ohra", huma kienu qed jutillizawh bhala mahzen u ma kienux obbligati jifthu l-fond fuq medda regolari. Dwar dan, l-Qorti tal-Appell irriteniet:

"....mill kliem generici uzat fl-iskrittura, jidher car li l-kerrej kien liberu li juza l-fond ghall-ezigenzi kummercjali tieghu minn zmien ghal zmien. S'intenti, kie sottintiz li hu ma setghax jiznatura d-destinazzjoni tal-fond bhala wiehed kummercjali u jhallih vojt jew inattiv"

Stabbilit ghalhekk, skond il-gurisprudenza, li s-socjeta' intimata ma tistax thalli il-fond vojt jew inattiv minkejja l-intiza generika tieghu, jissokta l-Bord bl-ezami tal-provi f'dan ir-rigward. Ir-rikorrenti xehdu li kien inizjalment konvertit f'agenzija tal-ivjaggar u mill-1997 bdew jinnotaw certu telqa' li taghti x'tifhem li l-fond ma kienx qed jintuza. "Il-hitan kienu jidhru kollha mtebbghin bl-umdita' u l-post kien jidher li rarament qed jinfetah". (fol 8). Ir-rikorrenti esebew ukoll ritratti in sostenn tal-allegazzjoni taghhom (Dok R1 sa R5) fol 21. Rapprezentat tal-Korporazzjoni Maltacom xehed illi fil-fond kien hemm stallati erba linji tat-telefon izda dawn tnehhew fit-13 ta' Lulju 2004. Linja minnhom kienet fuq Demajo Holdings u tlett linji kienu registrati fuq Resort Travel Bureau Limited.

Rapprezentant tal-Water Services Corporation xehdet illi l-meter tal-ilma kien wieqaf u li sa Novembru 2003, l-arlogg tad-dawl kien jinqara' b'mod regolari izda minn dakinhar l-"meter reader" qed isib l-fond maghluq u ghalhekk il-kontijiet qed johorgu fuq bazi ta' stima;

Illi s-socjeta' intimata rribattiet dawn l-allegazzjonijiet billi ressqet bhala xhud lid-direttur finanzjarju taghha li certament huwa doveruz li dan il-Bord jirrimarka li kien evaziv hafna fir-risposti tieghu. Dan ix-xhud qal li s-socjeta' intimata kienet topera agenzija tal-ivjaggar mill-fond in kwistjoni izda dan l-operat kien trasferit ghall-fond iehor tal-kumpanija kantuniera 'l boghod minn dak in dizamina. Il-fond tar-rikorrenti illum jintuza: "ghandna t-tabelli tal-agenzija taghna tal-ivjaggar, inzommu r-records ta' dik il-kumpanija stess" (fol 55). Huwa offra ukoll raguni ghaliex ma hemmx linji tat-telefon u dan ghaliex il-linji kollha qieghed fl-ufficcju centrali li jinsab faccata tal-fond in kwistjoni u dawn huma kollegati b'sistema interna. Dwar l-uzu proprju tal-fond, ix-xhud qal li hu ghandu persuna wahda li tiehu hsieb iz-zewg kumpaniji tal-ivjaggar gestiti fil-qrib u li l-access tal-fond *de quo* huwa ta' madwar darbtejn fil-gimgha fejn "jidhlu, jiehdu xi files, jergaw johorgu, jghalqugh" (fol 65);

Illi l-periti membri tal-Bord accedew fil-fond fl-10 t'Awissu 2006 u sabuh maghluq u infetah wara li r-rikorrenti accedew l-ufficcju centrali tas-socjeta' intimata. L-istess periti membri, fir-relazzjoni taghhom a fol 47 u 48 ikkonstataw li l-fond huwa "adebit bhala ufficju, u kien mizmum fi stat tajjeb u nadif hafna nternament waqt l-access". Din il-kostatazzjoni izda ma tikkwalifikax dak li hu ammess mis-socjeta' intimata' u cioe' li dan l-"ufficcju" mhux uzat. Fil-parti retrospettiva tal-fond irrizulta li l-parti li taghti ghall-kantina kienet imblokkata u segregata permezz ta' partition ta' l-injam fejn kien hemm files li dehru li kellhom

zmien konsiderevoli. Ir-rapprezentant tas-socjeta' intimata qal li dan il-partition seta jitnehha facilment izda dan mhux biss ma jirriuzltax talli anqas biss ikkonstatah quddiem il-periti membri. Rizultanti ukoll mill-verbal tal-access huwa l-fatt li l-fond huwa munit b'extractor fan ta' cirka 20cm. diametru illi attwalment kien qieghed jiffunzjona waqt l-access". Ghal darb'ohra, l-Bord jinnota inprecizjoni f'dan l-access ghaliex il-partijiet qablu illi waqt l-access kienu l-periti membri li talbu lix-xhud jixghel l-"extractor fan" biex jara jekk jahdimx. Dan huwa ukoll konfortat minn dak li hemm ravvizat fl-access fejn Brian Pulis jirrimarka li kien hemm riha ta' gheluq. Dak li qal ix-xhud tas-socjeta' intimata li l-fond huwa munit b'telefon b'konnessjoni mill-ufficcju centrali mhux minnu ghaliex il-periti membri stess jghidu li ma kienx hemm servizz ta' telefon.

Illi jidher li l-access ittiehed bhala okkazzjoni mis-socjeta' intimata sabiex l-fond ikun irrangat b'mod li jiskredita lir-rikorrenti u dan meta komparat mar-ritratti esebiti gia riskontrati. Mhux bizzejjed li l-periti membri jghidu li l-fond huwa adebit bhala ufficcju izda jehtieg li jkun konklussivament stabbilit jekk fattwalment hemmx attivita' o meno. Fil-kawza Josephine Attard et vs Wembley Stores Co Ltd Rik 66/03 deciza llum minn dan il-Bord, l-istess periti membri kienu kkonkludew *inter alia*: "illi jidhrilna li l-oggetti li ntghamlu fuq xkaffar fl-ambjent principali fil-pjan terren kienu pjuttost messa in scena qabel ma sar l-access sabiex fil-prattika jisvijjaw lill-membri teknici tal-Bord". Fil-kaz in dizamina, l-periti membri ma ghamlu l-ebda konkluzzjoni u din certament kienet tghin lill-Bord biex jasal ghall-konkluzzjoni tieghu minkejja li jista' ukoll jasal ghall-konkluzzjonijiet tieghu mill-kuntrast bejn ix-xhieda u dak li kien prezentat waqt l-access;

Illi minn dan kollu jirrizulta li l-fond mhux qed jintuza mis-socjeta' intimata u dan qieghed

jiznatura l-fond, kif tajjeb irrileva l-avukat difensur tar-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tieghu. Is-socjeta' intimata setghet facilment tressaq lil min jahdem fl-agenzija biex jikkonferma dak li qal ix-xhud Demajo li ma jkunx hu fil-fond. Il-pjanijiet li jibdel l-uzu tal-fond baqghu proprju hsibijiet ghaliex ma ngiebet ebda prova ta' minuta tal-Bord tal-Kumpanija, pjanta ta' perit jew applikazzjoni mal-awtoritajiet. Dan minkejja li s-socjeta' intimata kellha kull diskrizzjoni biex tuza l-fond b'mod generali. Ix-xhud tas-socjeta' intimata jistrieh fuq l-allegazzjoni li huwa qatt ma ghamel xejn biex ma jghamilx spejjez f'kaz li l-kawza tinqata' kontra tieghu izda din hija inacettabli ghaliex in-*non uzo* kellu bidu ferm qabel ma infethet din il-kawza;

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha s-socjeta' intimata tghid li r-rikorrenti kienu akkwexxew ghan-*non uzo* tal-fond bl-accettazzjoni tal-kera. Dan il-punt illum huwa sorvolat bl-insenjament tal-Qrati taghha li ukoll jinsab ribadit fis-sentenza citata *supra* fuq liema skorta dan il-Bord jista' ukoll jikkonkludi li "ix-xjenza u l-pacenzja tal-lokatur ma fissirx ratifika jew adezjoni".

Illi ghalhekk tirrizulta pruvata it-tieni premessa tar-rikorrenti izda l-ewwel premessa dwar hafna hsarat, ma tirrizultax u ghal dawn il-mottivi, l-Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond 143, Old Bakery Street, Valletta, fi zmien tletin (30) jum mil-lum u jordna lis-socjeta' intimata tizgombra u thalli l-fond liberu ghar-ripresa tieghu mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.**"**

Hi l-obbjezzjoni principali tas-socjeta` intimata fil-konfront ta' din is-sentenza illi l-fond *de quo* lokat lilha ghal skopijiet kummercjali in generali qed jintuza bhala ufficcju in kwantu estensjoni tal-bini principali fejn hu gestit in-negozju. F'kull kaz, l-istess socjeta` intimata tissottometti

li kien hemm akkwiexxenza da parti tal-lokaturi-sidien ghall-istat ta' l-allegat nuqqas ta' uzu u nuqqas ta' manutenzjoni tant li baqghu jircievu u jsarrfu c-*cheques* tal-hlas tal-kera;

Il-Qorti mhix behsiebha tidhol biex tirriproduci fid-dettal il-fatti li taw lok ghall-kawza quddiem il-Bord, jekk mhux forsi biex tirrileva illi l-fond, li f'xi zmien kien jintuza ghall-agenzija ta' l-ivvjaggar trasferita band'ohra, qieghed effettivament destinat ghaz-zamma fih ta' xi tabelli ta' l-ivvjaggar u ghall-magazinagg ta' *records* tal-kumpanija, li skond il-membri teknici tal-Bord "jihder li kellhom ammont ta' zmien konsiderevoli" (ara r-rapport taghhom a fol. 47). Dan hu hekk koncess ukoll mix-xhud Herman Miceli Demajo (fol. 53). Ghalkemm il-fond hu munit bis-servizz ta' l-elettriku, fih la hemm servizzi ta' l-ilma u tat-*telephone* u lanqas servizzi sanitarji (ara r-rapport ta' l-istess membri teknici);

Hu pacifiku illi skond l-iskrittura ta' ftehim tad-19 ta' Gunju 1983 (fol. 67) il-fond inkera minn omm l-attwali sidien lis-socjeta` inkwilina "ghall-skopijiet kummercjali in generali". Wiehed necessarjament jifhem, u anzi hu konnaturali, illi biex il-godiment tal-fond jassumi riljev s-socjeta` inkwilina kellha tiddestinah ghal dak l-uzu pattwit. Mhux importanti ghal liema generu kellu jintuza ghaliex dwar dan ma kien hemm miftiehem ebda uzu partikolari u, anzi, kien imholli skond l-interessi jew esigenzi unilaterali tas-socjeta` inkwilina ghal liema uzu l-fond jigi destinat. Ara "**Cleopatra Consiglia *et* -vs- Beltram Camilleri**", Appell, 28 ta' Mejju, 1962. B'dana kollu, l-espressjoni appattwita kienet per forza timplika li l-fond jigi attivat anke jekk ghal skop kummercjali generali. Dan b'mod li l-konduttur tal-fond jimpenja ruhu biex jassikura godiment kostanti in konformita ghal dak l-iskop u ta' adempiment ghal dik il-kwalifikazzjoni guridika tal-kuntratt;

Jiddixxendi evidentement minn dan li nghad illi l-inezatta ezekuzzjoni tal-prestazzjoni tal-godiment skond l-uzu

konvenut jew, almenu, konformi ghal dik l-espressa destinazzjoni kummercjali, ma tissottrajiex ruhha ghar-regoli generali li jiddixxiplinaw l-adempiment ta' l-obbligazzjoni jew dawk specifici f'tema ta' lokazzjoni. Anzi, jkollu jinghad illi sew mil-ligi komuni kif ukoll minn dik specjali hi prospettata sew l-eventwalita tad-produzzjoni ta' l-estinzjoni tar-rapport lokatizju u tal-kontinwazzjoni tal-godiment tal-fond fil-kaz ta' non-osservanza tal-kundizzjoni pattwita da parti ta' l-inkwilin. M'hemmx ghalfejn jinghad illi wiehed jista' jevinci dan ukoll mill-bosta enuncjazzjonijiet tad-diversi sentenzi li jaffermaw illi l-principju informatur tal-ligi hu proprju dak illi l-inosservanza ta' l-adempiment ta' l-uzu miftiehem, jew in-nuqqas ta' uzu, jillegittima d-dritt tas-sid lokatur li jitlob il-hall tal-ftehim jew li jkun awtorizzat ma jgeddidx il-kirja u jesigi l-isfratt tal-kerrej;

Premess dan, hi l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi ma tistax taccetta l-proposizzjoni tas-socjeta` appellanti illi gjaladarba l-fond qieghed jintuza bhala ufficcju ghall-istivar ta' *files* u oggetti ohra, l-istess uzu jaspira ruhu ghal dak l-iskop kummercjali li hu ghab-bazi ta' l-oggett tal-kirja. Certament, post li jkun konvertit jew adibit f'semplici arkivju ta' *records* jew ta' antikalji ma jistax razzjonalment jirrientra taht in-nomenklatura ta' uzu ghal skop kummercjali. Skond gurisprudenza kostanti l-ligi ma jidherx li tikkontempla bhala skop kummercjali l-uzu ta' fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, huma x'inhuma, imma aktarx fond fejn jinzammu "*goods*" merkantibbli konnessi man-negozju jew minn fejn jigu attivati u gestiti servizz attinenti ghan-negozju. F'din il-perspettiva l-Bord enuncja tajjeb il-principju tal-ligi hawn aktar il-fuq espost. Jigifieri, li d-destinazzjoni ta' l-uzu tar-*res locata* ma kienetx f'korrispondenza ghal dik li tinzel mill-iskrittura ta' ftehim;

Affermat dan, il-Qorti lanqas ma tista' taccetta s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti illi ghal fatt illi l-ahwa Pulis, sidien tal-fond kienu minn xi snin qabel konxji minn nuqqas ta' uzu tal-fond huma gew b'daqshekk taw il-

kunsens tacitu taghhom ghal dak l-uzu u sahansitra akkwiexxew ghalih bil-fatt li ssoktaw jircievu l-kera tieghu;

Ibda biex ma huwa xejn verosimili illi, ghall-iznaturar tal-kirja jew tan-non uzu tal-fond, is-sid jikkonsentixxi jew jakkwiexxi ghall-hsara li inevitabilment tigri fil-fond bhala konsegwenza ta’ l-inattivita` fih. Ara “**Luigia Shembri -vs- Joseph Sultana**”, Appell, 29 ta’ Jannar, 1999. Jinsab osservat imbaghad illi “l-fatt li l-lokaturi baqghu jircievu l-kera ma jaghmelx differenza, ghax bit-tul ta’ zmien l-inosservanza tal-kerrej taggrava ruhha dejjem izjed” (“**Elena Magri *et* -vs- Andrea Piscopo**”, Appell Civili, 12 ta’ Mejju, 1950). Agguntivament, “hu sewwa li jinghad ukoll illi sid il-kera ma kienx tenut illi ma’ l-ewwel indikazzjoni tat-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond hu kellu awtomatikament u minnufih jissospendi li jircievi l-kera. Il-lokatur kien intitolat u anzi kien obbligat li jaccetta l-kera sakemm hu jkollu prova adegwata tat-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond li setghet tissodisfa t-talba tieghu ghar-ripresa tal-fond” (“**Brother James Calleja -vs- Joseph Grixti *et***”, Appell, 28 ta’ Dicembru, 2001);

Jekk hemm bzonn jigi replikat, ukoll din il-Qorti kif presjeduta tenniet f’numru ta’ decizjonijiet taghha fuq dan is-suggett illi, biex tkun konfigurabbli dik il-manifestazzjoni tal-volonta, anke tacita, tal-lokatur diretta biex tikkonvalida tibdil fl-uzu mill-kerrej tieghu, jridu jissussistu elementi konkreti u univoci li juru dik il-volonta fis-sid li jidderoga mill-patt kontrattwali konvenut riferibilment ghad-destinazzjoni tal-fond. Jikkonsegwi illi ma tikkostitwix akkwiexxenza tal-lokatur, produttiva ta’ effetti guridici, it-tolleranza jew il-pacenzja jew ukoll l-inerzja tieghu ghat-tibdil tad-destinazzjoni arbitrarjament maghmul mill-inkwilin f’kuntrast mal-patt kuntrattwali. Ukoll l-argoment sottopost mis-socjeta` appellanti fuq dan il-punt mhux meritevoli ta’ akkoljiment.

Ghal motivi kollha premessi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez kontra s-

socjeta` appellanti. Iz-zmien prefiss mill-Bord ghall-fini ta' l-izgumbrament tas-socjeta` appellanti mill-fond jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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