QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 28 ta' Dicembru, 2001

Numru 6

Rikors Numru 1/00 JC

Doris Grech

vs

Joseph Debono

Il-Qorti;

<u>Ir-rikors promotur</u>

Ir-rikorrenti pprocediet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-intimat bis-segwenti rikors li bih talbet li tirriprendi l-pussess ta' garage lilu mikri:-

> "Ir-rikorrenti ippremettiet li:-
>
> 1. l-intimat jikri l-fond ossija garage bl-isem ta' "Joe's Holiday Services" f'Rock Cod Street, Qawra Coast Road, Qawra minghandha bil-kera ta' mija u tnax –il lira Maltija u hamsin centezmu (Lm112.50c) tithallas kull tlett xhur bil-quddiem.

2. il-fond imsemmi mhux qed jintuza, u ilu maghluq ghal zmien twil, liema non uso jikkostitwixxi tibdil fid-destinazzjoni tal-fond.

3. dan in non uso qed jikkawza diversi hsarat fil-fond in kwistjoni stante nuqqas ta' manutenzjoni da parti ta' l-intimat.

4. inoltre l-esponenti ghandha bzonn l-imsemmi fond ossija garage ghall-uzu personali taghha.

Talbet li jigi ordnat l-izgumbrament ta' l-intimat mill-fond stante non uso u nuqqas ta' manutenzjoni tal-istess, u fuq kollox peress li hija ghandha bzonn tal-garage ghall-uzu personali taghha, fi zmien qasir u perentorju; bl-ispejjez."

Risposta

L-intimat irrisponda ghar-rikors li hu kien jichad l-allegazzjoni maghmula mir-rikorrenti dwar non uso u hsara. Inoltre l-fond ghalkemm indikat bhala garage qatt ma ntuza bhala tali tant li kienet kundizzjoni tal-kirja li l-intimat ma setax idahhal karozzi fil-fond. Finalment eccepixxa illi hu dejjem uza l-fond in konnessjoni man-negozju tieghu u ghadu hekk jintuza sal-lum. Infatti l-kirja ma kienet tispecifika ebda uzu partikolari.

Decide

B'sentenza tas-27 ta' Frar, 2001, il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda l-kawza billi laqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali li l-fond ma kienx qed jintuza u ilu ma jintuza ghal madwar hames snin u li n-non uso jekkwivali ghal bdil ta' destinazzjoni. Hu allura awtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond/garage bl-isem "Joe's Holiday Services" f'Rock Street,

Qawra Coast Road, Qawra. Ghall-fini ta' zgumbrament ipprefigga t-terminu ta' xahar mid-data tas-sentenza, bl-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Motivazzjoni tas-sentenza appellata

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:-

> "1. Illi permezz ta' skrittura tas-7 ta' Marzu 1985 Carmelo Grech, missier ir-rikorrenti kera lill-intimat il-"garage" Rock Cod Street, San Pawl il-Bahar bil-kera ta' Lm450 fis-sena jithallas kull tlett xhur bil-quddiem (il-kera msemmija fir-rikors hi dik ta' kull tlett xhur). Fl-iskrittura gie miftiehem li "g) l-inkwilin ma jistax jiggaraxxja l-ebda karozza fil-fond". Dak li fl-iskrittura u fir-rikors jissejjah garage ma nkeriex bhala 'garage' jigifieri fejn wiehed izomm karozza. Ir-rikorrenti tghid li l-fond inkera "bhala ufficju". L-intimat jghid li l-garage hu maqsum fi tlieta, fuq quddiem kien jintuza biex jinbieghu "tours, car hire, holidays" u "t-tieni u tielet parti" kien juzahom biex imexxi n-negozju "u l-kumplament, inzomm karti hemm gew u inzommu ghalija". Sa l-1995 fuq il-parti ta' barra l-intimat kellu zewg impjegati "part time". Il-fond hu maghruf bhala "Joe Holiday Services" u fuq il-post kien hemm licenzja. Waqt it-trattazzjoni l-abili difensur ta' l-intimat issottometta illi:
>
> "Meta dahal l-intimat, (il) parti ta' barra ghal fuq it-triq (kienet tintuza) bhala sub-agency, li fiha innifisha ukoll hija kondizzjoni kuntrarja ghal dak li hemm stipulat fil-ftehim, pero' is-sid ikkonsentixxa ghax kien jircievi l-kera, accetta illi l-intimat uza l-istabbiliment, l-ufficju, in parti ghal skopijiet kummercjali". (fol 38).
>
> 2. Minn dana kollu jirrizulta li d-destinazzjoni principali u preponderanti tal-fond, daqqa imsejjah garage u daqqa ufficju, kienet wahda kummercjali u l-fond jaqa' taht it-tifsira ta' 'hanut' skond il-ligi u hekk imhares. Fir-risposta tieghu l-intimat jghid li hu:
>
> "dejjem uza l-fond in konnessjoni man-negozju tieghu u ghadu hekk jintuza sal-lum. Infatti il-kirja ma kienet tispecifika ebda uzu partikolari".

3. Fl-argumenti tieghu l-intimat ma hu car xejn. Darba jghid li kuntrarju ghall-ftehim hu beda juza parti mill-fond "ghal skopijiet kummercjali" imma s-sid akkonsentixxa. Darba jghid li dejjem uza l-fond in konnessjoni man-negozju tieghu. Imbaghad, fl-istess hin jghid li l-kirja ma kienet tispecifika ebda uzu partikolari. Fl-iskrittura hu minnu li ma jissemmiex l-ghan tal-kirja imma bil-kunsens tas-sid il-fond beda jintuza bhala wiehed kummercjali. Il-Bord jaraha stramba li fl-gheluq tat-trattazzjoni l-intimat f'daqqa johrog b'argument li "l-fond qed jintuza ghall-iskopijiet imsemmija fl-istess skrittura". F'kazi bhal dawn trid tigi stabbilita (kif giet) id-destinazzjoni principali. L-intimat juza argumenti kontra xulxin biex jiehu vantagg fuq is-sid. Argumenti ukoll li jistghu jwasslu biex jinghad li fond daqqa hu mhares mil-ligi bhala hanut u daqqa le, li hu kontrasens.

4. Stabbilita d-destinazzjoni tal-fond il-Bord ser jghaddi biex jikkonsidra l-ewwel kawzali tar-rikorrenti "non uso (li) jikkostitwixxi tibdil fid-destinazzjoni tal-fond".

L-intimat xehed (fol 28) li:

"Issa mill-1991 lil hawn krejt restaurant u gejt b'zewg negozji. Kelli l-istaff jahdmu mieghi, dejjem immexxi n-nies skond ic-cirkostanzi u bqajt niftah regolari. Pero' mill-1995 lil hawn imbaghad ix-xoghol naqas hemm hekk ta' l-ufficju, ta' holidays u car hire u l-parti ta' barra ma bqajtx inzomm persuna hemm hekk biex inzomm negozju ghaddej. Pero' l-parti, l-kumplament bqajt kif kont, bhala ufficju tieghi, sal-lum jigifieri".

5. Mill-1995 ma jiftahx ghan-nies, in-negozju waqqfu, nehha l-licenzja u jaghmel xi xoghol tan-negozju l-iehor, i.e. izomm il-karti, ricevuti. Jghid li juzah biex ikellem xi bniedem li jkun ser iqabbdu ghax-xoghol meta fl-istess nifs jghid li m'ghandux impjegati. (fol 33 – 34). L-abili difensur ta' l-intimat isostni (fol 39) "li mill-1995 'l quddiem baqa' juzah bhala ufficju, interament bhala ufficju, l-iskop li ghalih kien mikri". Hawnhekk jergghu johorgu l-argumenti kontradittorji fuq imsemmija (qabbel ma' din is-sottomissjoni mat-tielet paragrafu tar-risposta).

6. Ir-rikorrenti tghid li llum il-post hu maghluq u traskurat (fol 9). Hemm ix-xhieda cara ta' Paul Zammit prodott mir-rikorrenti (fol 21 – 24) li tikkorabora dik tar-rikorrenti. Ix-xhud Albert Caruana prodott ukoll mir-rikorrenti jidher li ma jrid jimbaghad ma' hadd. Imma jirrizulta li prattikament il-fond huwa mitluq u ma hu qed jintuza ghal xejn.

7. L-intimat jargumenta li s-sid accetta l-qaghda li l-fond jew ahjar il-parti ta' quddiem tieghu ma tibqax tintuza bhala ufficju u kollox mar lura "ghal iskop originali tal-kirja illum dan jintuza bhala ufficju" (trattazzjoni a fol 39). Fix-xhieda tieghu jghid li ghandu ittra lesta u f'kaz li x-xoghol tat-turizmu jerga' jqum f'tieghu, fi zmien xahar jerga' jkollu l-licenzja (fol 35). Fi ftit kliem dan ifisser li l-intimat qed jghid li juza l-fond, minn zmien ghal zmien, kif ifittillu. Mill-bidu nett il-fond kien wiehed kummercjali. Fl-1995 ma baqa' jintuza prattikament ghal xejn. Fil-gejjieni qarib, skond l-intimat, ser terga' tingieb il-licenzja. F'kaz bhal dan ma jistax jinghad li hemm akkwiexxenza tas-sid. Jekk l-istess intimat lanqas jaf x'ser jaghmel bil-fond, kif jista' jkun hemm xi akkwiexxenza tas-sid? Ukoll, f'zona turistika, l-ebda sid ma hu ser ihalli fond, li skond ix-xhieda ta' l-intimat huwa kbir, jintelaq u jinghalaq ghan-nies u quddiemu jinzamm kaxex tal-luminata ta' negozju iehor u "affarijiet zejda" (fol 29).

La ser tintlaqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali l-Bord m'hux ser jikkonsidra l-ohrajn."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-intimat appella minn din is-sentenza u korrettement ippuntwalizza li l-qofol tal-vertenza kien l-allegazzjoni ta' l-appellata dwar l-allegat non uso tal-fond. Fir-rigward tal-hsara hu korrett meta jissottometti illi l-provi f'dan ir-rigward huma minimi u certament ma tirrizultax stabbilita dik il-hsara notevoli illi tirrizulta la mill-abbandun totali tal-fond b'kawza ta' nuqqas ta' manutenzjoni gravi u lanqas xi agir volontarju li kkawza hsarat tali illi jintitolaw is-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond lokat. Naturalment dan ma jfissirx illi ma hemmx xi provi li jindikaw mill-kondizzjoni fizika, materjali tieghu illi l-fond ma kienx qieghed jigi uzat b'regolarita' u dan naturalment iwassal ghal certu grad ta' zdingar. Dik il-prova l-Bord u din il-Qorti kellhom japprezzawha mhux bhala element

tal-kawzali li l-inkwilin ikkaguna hsara fih imma bhala element tal-kawzali tan-non uso.

Fir-rigward il-kawzali l-ohra ta' bzonn, hu korrett l-appellant meta jissottometti illi l-ebda prova sostanzjali ma ngiebet f'dawn il-proceduri mir-rikorrent biex tistabilixxi li kellha xi bzonn tal-fond. Dan apparti l-fatt illi din il-kawzali hi ghal kollox improponibbli fil-prezenti azzjoni una volta hu stabbilit illi l-fond kien gie mikri ghall-fini kummercjali u cioe' bhala ufficcju ghas-servizz tan-negozju tar-rikorrent. Fil-fatt jirrizulta anke mill-istess rikors kif ukoll mir-ritratti esebiti illi l-fond skorrettement deskritt bhala garage igib l-isem "Joe's Holiday Services". Il-kummercjalita' tal-fond tirrizulta minn elementi ohra ta' prova fosthom l-ammont ta' kera rilevanti u miftiehem, il-kondizzjoni espressa illi l-inkwilin ma seta' jiggaraxxja l-ebda karozza fil-fond nonostante dan hu deskritt bhala "garage", id-deskrizzjoni li tirrizulta mill-provi ta' l-attivita' kondotta indubbjament minn dan il-fond ghal hafna snin – il-kirja saret fl-1995 – li kienet dejjem konnessa ma' xorta ta' negozju ancillari ghall-industrija turistika. Jirrizulta b'certezza illi n-negozju ta' l-appellant kien dak principalment li jbiegh il-vaganzi lit-turisti, li jipprovdilhom trasport bil-karozzi u servizzi simili.

Huwa pero' importanti hafna li jigi indikat illi bl-iskrittura ta' lokazzjoni tas-7 ta' Marzu, 1955 ma kien hemm l-ebda ftehim dwar ix-xorta ta'

negozju li kellu jigi gestit fil-fond de quo. Dan ifisser illi l-inkwilin ma kienx marbut illi jibqa' jattiva l-fond bl-istess negozju indefinittivament u ma setghax jibdel dik id-destinazzjoni konvenuta mas-sid jekk mhux bil-permess espress jew tacitu tieghu. Hu kienu liberu illi juza l-fond ghall-esigenzi kummercjali tieghu kif kellu bzonnu minn zmien ghal zmien basta li tali uzu ma jkunx jiznatura d-destinazzjoni tal-fond bhala wiehed kummercjali. Ma hemmx ghalfejn jinghad ukoll illi fond kummercjali mhux necessarjament jimplika illi l-post kellu joffri servizz dirett lill-klijenti u cioe' illi l-klijenti jkollhom necessarjament access ghas-servizz bil-presenza fizika fil-fond. Jista' allura negozju jigi kondott mill-fond li ma jkunx mifuh ghall-klijenti. Is-sottomissjoni ta' l-appellant hi illi filwaqt illi hu juza l-fond bhala l-ufficcju tieghu fejn mhux biss jistiva xi affarijiet tar-restaurant li ghandu imma wkoll izomm il-kotba tieghu, il-korrispondenza tieghu u ghandu l-*postal address* tieghu hemmhekk. Dawn il-fatti ma jirrizultawx kontestati ghalkemm id-dubbju fil-kawza iwassal lill-Bord biex jakkorda t-talba ghar-ripresa tal-fond proprju jekk l-appellant kienx jew le baqa' jaghmel din l-attivita' mill-fond jew jekk hiex altrimenti kif irritjena l-istess Bord, ma baqghax hekk jaghmel ghal diversi snin.

Il-Qorti tinnota allua illi korrettament il-Bord kien wasal ghall-konvinciment illi "d-destinazzjoni principali u preponderanti tal-fond" – din il-Qorti tghid unika - kienet wahda kummercjali u li l-fond jaqa' taht it-tifsira ta' hanut "skond il-ligi u hekk imhares".

Jibqa' allura x'jigi deciz f'din il-kawza, jekk il-provi prodotti kienux iwasslu ghal dan il-konvinciment mehtieg biex il-gudikant jikkonkludi illi l-inkwilin ma kienx qieghed jaghmel uzu mill-fond skond id-destinazzjoni kummercjali tieghu. Is-sid fic-cirkostanzi kellha allura tipprova illi l-inkwilin jew ma kien qieghed jaghmel l-ebda attivita' fil-fond tax-xorta kummercjali u dana ghal zmien bizzejjed biex jammonta ghall-abbandun tieghu jew kien qieghed jikkonduci fih attivita' li ma kenitx tax-xorta kummercjali. It-tieni alternattiva hi eskluza. L-ewwel alternattiva hija kontestata u l-Bord wasal ghall-konvinciment dwar l-analizi dettaljata tal-provi prodotti illi l-fond mill-1995 'il quddiem ma baqa' jintuza prattikament ghal xejn. Konkluzjoni din raggunta principalment fuq dak li l-istess intimat xehed u partikolarment l-ammissjoni li mill-1995 lil hawn ix-xoghol kien naqaslu u allura rriduca l-attivita' li kien jikkonduci fil-fond de quo li sa dak iz-zmien kien ghamlu accessibbli ghall-klijenti u minflok baqa' juza l-fond sempliciment bhala ufficcju li jservi n-negozju tieghu.

L-analizi tal-Bord hi dik li hi u tinsab riprodotta fis-sentenza fuq riportata. L-aggravju ta' l-appellant hi naturalment kontestazzjoni ta' dak l-apprezzament tal-fatti. Din il-Qorti kellha tara jekk kienx hemm ragunijiet validi fil-ligi biex serenement tiddisturba dak l-apprezzament. Din il-Qorti ezaminat sewwa l-atti processwali u ssib li dan huwa wiehed minn dawk il-kazijiet fejn din il-Qorti ta' revizjoni kellha tindahal biex

tissostitwixxi l-apprezzament taghha tal-provi ghal dak tal-Bord. Dana principalment fuq ir-raguni illi l-istess rikorrenti tinsisti fix-xhieda taghha illi hi tiftakar illi missierha kien kera l-fond lill-intimat bhala ufficcju anke jekk allura l-ufficcju kien iservi biex minnu l-intimat jikri karozzi tal-garage li kellu. Din il-Qorti ma sabitx fl-atti dik il-prova univoka illi l-intimat ma kienx ghadu qed juza l-fond bhala ufficcju. Hu jinsisti li kien minn hemm li jaghmel ix-xoghol amministrattiv tan-negozju tieghu u kien hemm fejn izomm il-kotba u d-dokumenti tan-negozju u fejn jircevi l-korrispondenza. Isostni li imur f'dan l-ufficcju kuljum ghal xi hin u minn zmien ghal zmien juzah ghall-bzonnijiet amministrattivi tieghu. L-inkwilin bhala fatt jammetti illi l-parti ta' quddiem ma baqghetx tinfetah ghall-pubbliku kif kienet qabel pero' isostni li dan ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond li baqghet, kif kienet, wahda kummercjali. Din il-Qorti tifhem illi l-Bord seta' kien impressjonat, mhux bla raguni, mill-fatt illi fond illi jkun ghal xi zmien uzat b'certu mod ghan-negozju, jibda jintuza minhabba l-esigenzi ghal skopijiet ohra ukoll konnessi man-negozju pero' b'mod li ma jkunx miftuh ghall-pubbliku. Din ic-cirkostanza kien ikollha rilevanza pero' biss li kieku d-destinazzjoni tal-fond kummercjali kienet wahda specifika li torbot lill-inkwilin illi juzah ghal xi xorta ta' negozju partikolari. Fejn tali ftehim ma kienx jirrizulta, l-inkwilin kellu certa liberta' ta' azzjoni dwar l-attivita' kummercjali li jikkonduci fil-fond lilu lokat.

Infatti, fil-kaz taht ezami mhux biss ma hemm l-ebda indikazzjoni li kien hemm ftehim specifiku dwar ix-xorta ta' negozju imma hemm prova da parti ta' l-istess rikorrenti illi l-ewwel attivita' kondotta kienet proprju dik ta' l-ufficcju. Ic-cirkostanzi tal-kaz taht ezami ma jattaljawx ma' dik il-gurisprudenza kostanti illi min ikollu hanut addebit ghall-bejgh tal-merkanzija u mbaghad izommu maghluq ghal bosta zmien imma jkompli juzah biex jahzen fih merkanzija u mhux proprju ghall-bejgh jigi li biddel id-destinazzjoni tal-fond. F'dan il-kaz ma tirrizultax illi l-hanut kien addibit ghall-bejgh tal-merkanzija – terminu dan wiesa' li kien ukoll jinkludi l-bejgh ta' servizzi li kieku dan kien gie konvenut bi ftehim ta' lokazzjoni. Jekk f'xi zmien kienet tigi kondotta dik l-attivita' mill-fond, dan kien sar unikament ghax hekk ried jaghmel l-inkwilin u hekk seta' jaghmel fit-termini ta' lokazzjoni. Ma kien hemm xejn x'jimpedih skond il-ftehim illi l-fond jerga' jirrivertih ghall-iskop li originarjament kien beda juzah u cioe' dak ta' l-ufficcju.

L-appellant jaghmel riferenza ghall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Lady Genoveffa Boffa – vs- John Borg" deciza fl-10 ta' Jannar, 2000 u ghall-gurisprudenza fiha kontenuta. Ir-riferenza hi wahda pertinenti. F'din is-sentenza, din il-Qorti rriteniet:-

"Ma hemmx ghalfejn jigi wisq sottolinejat illli l-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin (inkluz allura t-tibdil li

jirrizulta min-non uso), trid issir mis-sidien appellati ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi, (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni (f'dan il-kaz l-unika certezza kienet id-destinazzjoni kummercjali tal-fond), (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu (tibdil dan li fil-kaz that ezami ma rrizultax), u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien."

Din il-Qorti wkoll irriteniet illi l-ligi kienet tesigi li biex il-Qorti tawtorizza r-ripreza tal-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. Fin-nuqqas ta' l-univocita' tal-provi li jhalli lok ghal dubju aktar minn ragonevoli dwar jekk l-appellant, bhala fatt, kienx qieghed jew le juza l-fond ghal attivita' kummercjali konnessa man-negozju tieghu, din il-Qorti waslet ghall-konvinciment li "rebus sic stantibus" ma kienux jokkorru dawk l-estremi mehtiega biex tawtorizza r-ripreza tal-fond mis-sid.

L-appell jirrizulta allura sostnut.

Ghal dawn il-motivi, s-sentenza appellata qed tigi revokata u t-talba tar-rikorrenti michuda bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess rikorrenti.

Dep/Reg
cb