MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2011

Appell Civili Numru. 27/2003/1

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fit-22 ta’ Novembru 2010 il-Bord li Jirregola l-Kera (il-Bord) ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikri lill-intimata l-fond maghruf bhala MTS small garage Valley Road Birkirkara bil-kera ta’ Lm330 (eskluz VAT) kull erba’ xhur iskadenza li jmiss jaghlaq fid-9 ta’ Marzu 2003.

Illi l-imsemmija intimata, uza l-fond xort’ohra milli ghall-iskop li l-fond gie lilu moghti b’kiri. Il-fond inkera bhala garage b’kiri u qed jintuza bhala office/workshop.

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom sabiex jirriprendu l-pussess battal tal-imsemmi fond MTS small garage Valley Road Birikirkara fi tmiem l-lokazzjoni korrenti, u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond;

Ra r-risposta tas-socjeta` ntimata li tghid:

Illi assolutament mhuwiex minnu li s-socjeta' intimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond maghruf bhala 'MTS Small Garage' Valley Road, Birkirkara mikri lilha mir-rikorrenti bil-kera ta' tliet mija u tletin Lira Maltin (Lm274) kull sena;

Illi kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, il-ftehim bejn il-kontendenti minn dejjem kien il-fond kellu jintuza bhala garaxx ghall-skopijiet u l-ezigenzi tas-socjeta' intimata u l-uzu ta' dan il-fond qatt ma nbidel mill-bidu tal-kirja.

Illi l-fond dejjem gie uzat ghall-istess skop b'mod kostanti u mhux interott sa mill-bidunett tal-kirja fis-snin sebghin, liema skop huwa ben maghruf mir-rikorrenti li ta' spiss kellu l-opportunita' fil-passat li jispezzjona l-fond u li dejjem accetta l-kera tul dawn l-ahhar sebgha u ghoxrin (27) sena skont kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess battal tal-imsemmi fond u sabiex jigi ordnat l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-istess ghandhom jigi michuda bl-ispejjes kontra tieghu.

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Semgha l-provi.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra

Illi din hija azzjoni tentata min sid il-fond skont dak ravvizat dik il parti tal-artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 qua uzu ta' fond mill-inkwilin b'mod divers minn dak destinat. Mill-provi akkwiziti, jirrizulta illi s-socjeta' intimat kienet inghatat b'titolu ta' kera, zewg fond maghrufa wiehed "MTS small garage" mertu ta' din il-kawza u "MTS large garage" mertu ta' kawza ohra bin-numru 29/2003 deciza llum minn dan il-Bord. Dan il-fond kien l-ewwel mikri fl-1976 u ghandu mikri lis-socjeta' intimata;

Ir-rikorrenti jghid illi dan il-fond kien inkera bhala garage sabiex fih jinzammu l-vetturi tas-socjeta' intimata izda llum qed jintuza bhala ufficini u store oltre li tniffed mal-fondi l-ohra tieghu ukoll mikrija lis-socjeta' intimata. Dwar dan l-ahhar punt, ma jidhirx li hemm htiega li jkunu approfonditi xi konsiderazzjoni minn dan il-Bord stante li t-talba ghar-ripreza ma tinkorporax premessa u talba bazata fuq hekk. Din id-decizjoni ghalhekk hija dwar l-allegat uzu tal-fond b'mod diversi minn dak predestinat.

Direttur tas-socjeta' intimata spjega n-natura tax-xoghol taghha konsistenti f'tiswija ta' magni, airconditioners, pompi, pajpijiet tal-ilma u elettriku fl-industrija u naturalment is-socjeta' intimata ghandha l-vetturi taghha biex tkun tista' taccedi fejn rikjesti s-servizzi taghha. Dawn il-fondi huma mqassma b'partitions li jistghu jkunu rimossi. Wiehed mill-impjegati hu adett biex iqassam ix-xoghol ta' tletin ruh impjegati fuq it-tiswijet on site tal-magni u servizzi kif fuq spjegat u l-fond inkera proprju biex ikun gestit dan ix-xoghol. Faccata tal-fond in kwistjoni, s-socjeta' intimata ghandha erba flats li tuza bhala ufficini izda huwa fatt komunement risaput illi meta tinzel hafna xita jkun impossibli li wiehed jaqsam dik it-triq u ghalhekk fil-fond in kwistjoni hemm ukoll mejda u b'hekk jistghu ikunu ricevuti n-nies. Dan jafu wkoll r-rikorrenti li jaccedi ta' spiss fil-fondi tieghu stess ma' genb dak in kwistjoni.

Charles Stephen Debono xehed illi meta kien jahdem mal-kumpanija u kien anke direttur taghha l-ufficcju tieghu ma kienx fil-fond in kwistjoni minkejja li kien responsabbli minn din id-divizjoni ghaliex fil-garaxxijet ma hemmx ufficini u ghalhekk l-ufficcju tieghu kien fil-blokk faccata

tat-triq. L-attivita` tal-kumpanija l-aktar hija bazata fuq xoghol ghand il-klijenti u filghaxija l-vetturi taghha konsistenti aktar f'vannijiet, jitqieghdu fil-fondi mikrija wara li l-haddiema jirritornaw, jikkonsenjaw il-karti lil min hu inkarigat jilqaghhom u jassenjalhom ix-xohgol ghal ghada. Fl-istess fond isiru xi tiswijiet hfief tal-vetturi tal-kumpanija meta tinqala' htiega sabiex dawn jitqieghdu lura fuq ix-xoghol malajr kemm jista' jkun. Forsi l-ahjar deskrizzjoni tat-tqassim ta' dan il-fond ta dan ix-xhud li qal li parti mill-garage hija fejn jidhlu l-haddiema biex jircievi l-assenjazzjoni tax-xoghol taghhom; parti fejn hemm desk ta' min hu responsabbli ghat-tqassim; parti fejn jinzammu xi spare parts ghal-bzonnijet tal-kumpanija u parti ohra fejn jistghu jidhlu zewg karozzi. Dan il-garage kien sar zghir ghall-attivitajiet tal-kumpanija u ghalhekk kien inkera l-Large Garage. Dan huwa vicin hafna tal-mod kif il-periti membri ddeskrivew dan il-fond fir-relazzjoni taghhom a fol. 21 u 22.

Ezaminati dawn il-provi, il-Qorti jaghmel referenza ghal kawza fl-ismijiet ***Anna Maria Spiteri Debono et vs Paul Borg*** *(App 20.10.2003) fejn ghalkemm l-allegat uzu divers f'dik il-kawza kien attribwit ghal uzu ta' registered office ta' kumpanija, l-Qorti irriteniet illi: "Hi in effetti gurisprudenza konkordi illi l-uzu diversi li jsir anki minn parti biss minn fond igib tibdil tad-deitinazzjoni tieghu (****Margherita Farrugia vs Carmelo Vella*** *et App, 26 ta' Mejju 1961;* ***Doris Calleja et vs Eucharistico Zammit****, Appell, 2 ta' Novembu 1970) ammenoke non si tratta minn kambjament parzjali komplimentari tad-destinazzjoni miftehma u kwazi konsegwenzjali taghha (****Giuzeppe Magro vs Farmacista Eric Mizzi*** *Appell 21 ta' Jannar 1957;* ***Lorenza Dalli vs Giuseppe Spiteri****, appell 27 ta' Mejju 1963)." Il-Bord hu tal-fehma illi dan l-ahhar insenjament "kambjament parzjali komplimentari tad-destinazzjoni miftehma" hija pertinenti ghall-kaz in dizamina. Minkejja li r-rikorrenti jghid li l-fond inkera bhala "garage" u minkejja li s-socjeta' intimata tghid li l-fond minn dejjem inkera ghall-"ezigenzi" tal-kumpanija li qatt ma tbiddlu mill-ewwel gurnata, jehtieg ikun ezaminat x'ghandu jkun l-effett tal-bilanc fil-relazzjoni kemm-il darba dan il-fond verament inkera bhala garage u issa beda*

jintuza ghall-iskopjiet kif dettaljati aktar ‘l fuq. Gratie argomenti li minn garage, s-socjeta’ intimata bdiet tuza fond biex, permezz ta’ skrivanija mqieghda f’kamra partitioned tiddettalja n-nies taghha qabel ma jitilqu fuq ix-xoghol bil-vann garaxjat fl-istess fond, u li fih tahzen ftit spares ghall-emergenza li jista’ jkollu klijent u li f’dak il-garage tista’ tkun qed issir tiswija hafifa tal-istess vetturi jekk tinqala’ l-htiega, jazzarda jistaqsi dan il-Bord, ghaliex dan m’ghandux jitqies bhala “kambjament parzjali komplimentari tad-destinazzjoni miftehma”? U dan dejjem koncess b’mod ipotetiku li dan ma kienx il-ftehim originali bejn il-partijiet. Setgha kien divers ir-ragunament ta’ dan il-Bord li kieku kien allegat illi f’dawn il-fondi kien qed isir xoghol ta’ manutenzjoni jew tiswija tal-ingenji tal-klijenti tal-kumpanija. Huwa pacifiku illi ma hemm l-ebda bdil fid-destinazzjoni ta’ fond mikri bhala garage meta l-inkwilin jaghmel xoghol ta’ manutenzjoni fuq il-vettura tieghu stess jew li jzomm xi oggetti personali tieghu fl-istess garage dment li dan ma jkunx espressament projbit. Hawn izda si tratta fond kummercjali u kwindi l-attivita zvolta f’tiswijiet hfief tal-istess vetturi u hazna zghira ta’ parts ghall-kazijiet ta’ emergenza certament m’ghandhomx jiskwilibraw il-bilanc fir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet b’mod li jwasslu ghas-sanzjoni estrema postulata fil-kapitolu 69 ta’ ripussess.

Ghal dawn il-motivi jichad it-talba tar-rikorrent, bl-ispejjes kontra tieghu.

Rat ir-rikors ta’ Carmelo Stivala datat 3 ta’ Dicembru 2010 fejn talab lill-Qorti tirrevoka u tibdel is-sentenza billi tordna lis-socjeta` intimata biex tizgumbra barra mill-fond MTS Small Garage.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-17 ta’ Frar 2011.

Rat ir-risposta tas-socjeta` Mediterranean Technical Services Limted (C3177) ghar-rikors tal-Appell ta’ Carmelo Stivala datata 7 ta’ Jannar 2011 fejn talbet illi l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu billi tigi kkonfermata fl-intier taghha s-

sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet hawn fuq premessi u li ggib id-data tat-22 ta' Novembru 2010.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-17 ta' Frar 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehru d-difensuri tal-partijiet li taw ruhhom b'notifikati ghall-patrocinati taghhom bl-avviz tas-smigh tal-appell. Id-difensuri rrimettew ruhhom ghall-atti. L-appell gie differit ghas-sentenza indifett ta' ostakolu ghat- 28 ta' Gunju 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell huwa fis-sens li skond l-appellant gie ppruvat li l-istess fond ma baqax jintuza ghall-iskop li nkera ghalih ta' garaxx ghall-vetturi tas-socjeta' intimata appellata, izda qed jintuza sabiex minnu jinghataw struzzjonijiet lil haddiema u anke bhala *store* xi affarijiet mhux relatati ma' karozzi bhal pajpijiet, u li f'dan il-fond hemm desk uzat minn impjegat, u ghalhekk gie sodisfatt il-vot tal-ligi li ghandu jkun hemm ripresa tal-fond kemm il-darba l-istess ma jintuzax ghall-iskop lokat skond kif jipprovdi l-**artikolu 9 (a) tal-Kap. 69.**

Illi jinghad li ma hemmx dak li l-Bord semma bhala *"kambjament parzjali komplimentari tad-destinazzjoni miftehma u kwazi konsegwenzjali taghha"* izda tibdil tad-destinazzjoni minn garage ghal dak li l-appellat ddeskriva bhala *"ufficju/store/garage".* Fil-fatt l-appellant jghid li *"gie ampjament ippruvat li l-fond in kwistjoni qed jigi uzat bhala ufficju tant li fis-sentenza l-Bord jiddiskrivi l-fond:-*

"Forsi l-ahjar deskrizzjoni tat-tqassim ta' dan il-fond ta dan ix-xhud li qal li parti mill-garage hija fejn jidhlu l-haddiema biex jircievi l-assenjazzjoni tax-xoghol taghhom; parti fejn

hemm desk ta' min hu responsabbli ghat-tqassim; parti fejn jinzammu xi spare parts ghal-bzonnijet tal-kumpanija u parti ohra fejn jistghu jidhlu zewg karozzi".

Illi ghalhekk isostni li anke kif relatat mill-periti li l-fond gie maqsum fizikament f'hames entitajiet dan jammonta ghal uzu divers minn dak pattwiet.

Illi dak li qed isostnu l-appellant huwa allura li fil-fatt minn dak li rrizulta anke mill-periti nominati mill-Bord sar bdil ta' uzu tal-istess fond ghaliex dan kien pattwit li jintuza biss bhala garage ghall-vetturi tas-socjeta' intimata u ghal xejn izjed, u la darba skond huma gie ppruvat li qed jintuza in parte bhala ufficju, in parte bhala *store* u in parte biss sabiex jigu ggaraxxjati l-karozzi tas-socjeta' appellata, mela allura kien hemm bdil ta' uzu u distinazzjoni tal-fond li fit-termini tal-ligi jippermettu lis-sid jiehu lura l-fond.

Illi minn qari tas-sentenza tal-istess Bord jirrizulta li l-konsiderazzjonijiet li ghamel il-Bord fid-decizjoni citata kien li fl-ewwel lok il-fond ma kienx mikri biss ghall-uzu tal-garaxx ta' vetturi tas-socjeta' intimata, izda sabiex iservi ghall-esigenzi tal-istess socjeta' intimata nkluz li jigu garaxxjati vetturi li kienu jservu ghax-xoghol taghha li jsewwu hsarat ta' magni industrijali, u allura l-uzu tieghu kien minn dejjem dak sabiex iservi l-htigijiet tal-istess socjeta' f'dan il-kuntest anke fis-sens kif dejjem u attwalment uzat. B'hekk accetta l-eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata kontenuti fir-risposta taghha quddiem il-Bord datata 5 ta' Gunju 2003 a fol. 6 tal-process.

Illi pero' l-istess Bord sostna li anke jekk ghall-grazzja tal-argument – *"Gratie argomenti"* jigi koncess li l-fond beda jigi uzat sabiex isir fih tiswija hafifa tal-istess vetturi, u sabiex l-impjegati jigu mqassma fuq il-lantijiet – permezz ta' skrvanija li tqeghdet fil-fond, u sabiex jinhaznu ftit parts relattati max-xoghol tal-istess socjeta' intimate ghall-emergenza, dan jammonta ghall-*"kambjament parzjali komplimentari tad-destinazzjoni miftehma". "U dan dejjem koncess b'mod ipotetiku li dan ma kienx il-ftehim originali bejn il-partijiet".*

Illi mela allura din il-Qorti thoss li dak li fil-fatt qal u ddecieda l-Bord kien li l-fond dejjem kien uzat ghall-iskop pattwit, li kien dak ghall-esigenzi tal-kumpanija sabiex tiggaraxxja l-karozza taghha konnessi man-negozju u ghall-uzu tas-servizzi tal-istess negozju, izda anke jekk ghall-grazzja tal-argument biss jigi koncess li kien hemm xi bdil parzjali fid-destinazzjoni tal-fond dan kien komplimentari ghad-destinazzjoni miftehma u dan skond l-iskorta tad-decizjoni citata fl-ismijiet **"Anna Maria Spiteri Debono et vs Paul Borg"** (A.I.C. (PS) – 20 ta' Ottubru 2003) u ghalhekk dan anke taht dan l-aspett lanqas jammonta ghal bdil tad-destinazzjoni tal-fond skond l-**artikolu 9 (a) tal-Kap. 69.**

Illi dan huwa konfermat mix-xhieda ta' Joseph Spiteri (13 ta' Jannar 2005), Charles Spiteri Debono (5 ta' Ottubru 2005) u David Bonnici (9 ta' Marzu 2006) u jirrizulta li mill-ezami tal-istess decizjoni li uhud minn dawn gew citati mill-istess Bord fid-decizjoni taghha, u din il-Qorti thoss li huwa car li l-Bord accetta l-versjoni tas-socjeta' intimata, u fl-opinjoni ta' din il-Qorti, wara li hija ezaminat il-provi prodotti, thoss li tali apprezzament tal-provi mill-Bord huwa korrett u sorrett mill-provi, iktar u iktar meta jirrizulta li l-istess appellant kien dejjem konoxxenti tal-istess uzu mis-socjeta' intimata tal-fond *de quo* u accetta l-kera tal-istess mill-perjodu tal-1976 sal-2003, wara liema perjodu jidher li ried awment fil-kera li ma giex accettat mis-socjeta' intimata, u b'hekk saret din il-kawza fit-3 ta' April 2003.

Illi b'hekk din il-Qorti thoss li l-konstatazzjonijiet legali mill-Bord kienu korretti, u l-apprezzament tal-provi quddiemu sar korrettament, u dan ifisser li l-aggravju tal-appellant ma huwiex fondat u qed jigi michud ghaliex infondat fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kontra l-appellant.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tas-socjeta' appellata datata 7 ta' Jannar 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell**

interpost mill-appellanti Carmelo Stivala fir-rikors tieghu datat 3 ta' Dicembru 2010 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, b'dan li tikkonferma d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 22 ta' Novembru 2010 fl-ismijiet **"Carmelo Stivala vs Mediterranean Technical Services Limited" (Rikors Numru 27/003GG)** ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti Carmelo Stivala.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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