MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 18/2005/1

Dolores Farrugia

vs

John Grima u Michael *sive* Kelinu Grima

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fis-6 ta' Frar 2012 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti hija sid il-fond numru 46 gja 79, Correa Street, Qormi;

Illi dan il-fond kien jinkera lil Lawrence Grima, illum mejjet, u lill-intimati, bhala workshop ghal-lostru ta' ghamara bil-kera ta' Lm48.00 fis-sena prossima skadenza fl-1 ta' Frar 2006;

Illi l-intimati kienu hargu mill-fond imsemmi in kwantu stabbilew il-post tax-xoghol taghhom band'ohra u l-imsemmi Lawrence Grima baqa' jaghmel fil-fond de quo xoghol ta' lostru u irfinar ta' ghamara biss;

Illi llum dan il-fond m'ghandux jintuza bhala workshop ghal-lostru ta' ghamara u ghalhekk avvera ruhu bdil fid-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens tas-sid konsegwenza tan-non uso;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet fuq premessi jawtorizza lill-esponenti tiehu lura l-pussess tal-fond surriferit meta tintemm il-kirja kurrenti u dan billi tippefiggi lill-intimati terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid:

Ili fl-ewwel lok ma hux minnu li l-fond 47 gja 79, Correa Street, Qormi hu mikri jew qatt kien mikri jew qatt kien mikri lill-intimati bhala workshop ta' mastrudaxxa izda gie mikri lilhom bhala remissa (Dokument A anness). L-intimati u l-mibki missierhom Lawrence qatt ma ezercitaw is-sengha ta' mastrudaxxa f'hajjithom izda huma lostraturi;

Illi l-fond in kwistjoni kien jintuza minn missier l-intimati u mill-istess intimati bhala remissa u kif ukoll kienu jillostraw l-ghamara hemmhekk bil-permess tas-sid, u llum qed juzaw l-istess fond bhala remissa li fiha jahznu l-ghamara li jkunu ser jillostraw jew li jkunu ghadhom kemm illostraw;

Illi wkoll l-intimati jaghmlu xi xoghol ta' lostru f'dan il-fond pero' dan kultant biss;

Illi ghalhekk ma hemmx bdil fid-destinazzjoni tal-fond b'konsegwenza tan-non uso kif qed jigi allegat;

Illi l-esponenti tixtieq tiehu lura l-pussess tal-imsemmi garage ghall-htigijiet taghha;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Semgha lill-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi kwantu l-ewwel objezzjoni sollevata mill-intimati, din hija sorvolata bil-korezzjoni mitluba mir-rikorrenti u koncessa minn dan il-Bord li permezz taghha l-kliem "workshop ta' mastrudaxxa" fir-rikors promutur sar jaqra f'"workshop ghal-lostru tal-ghamara";

*Illi fil-mertu, jokkorri li in primis ikun deciz in natura tal-fond in kwistjoni ghaliex filwaqt illi r-rikorrenti jikkontendu illi dan il-fond inkera bhala workshop ghal-lostru ta' ghamara, l-intimati isostnu illi dan kien inkera lil missierhom bhala remissa u fih kien isir xoghol ta' lostru tal-ghamara bil-permess tas-sid u llum qed jintuza sew bhala remissa biex jahznu l-ghamara li tkun ser tkun illustrata jew li jkunu ghadhom kemm illustraw u li fih ukoll kulltant jaghmlu xoghol ta' lostru. L-intimati esebew (fol 5) kopja mil-librett ta' ricevuti tal-kera li tghid illi l-fond qed jinkera bhala remissa. Issa, kif inhu pacifiku, huwa l-uzu tal-fond li jiddetermina n-natura tieghu u mhux jekk jissejjahx remissa, garage, store jew kwalunkwe haga ohra. Jekk bil-kelma "remissa" l-intimat jintendu fond li l-kerrej jista' juza ghal kwalunkwe skop, dan ma jsib ebda sostenn fil-ligi. Il-kelma remissa hija wzata ta' spiss biex tindika id-daqs ta' fond li normalment ma jkunx hafna aktar minn dak fejn tista' tkun parkeggjata vettura jew tnejn. Il-kelma remissa ma timporta ebda uzu partikolari tant li din tista' tkun utilizzata bhala mahzen (**Antonia Cini et vs Maria Assunta Farrugia et –** App Civ 27.5.1987), jew bhala stalla ghaz-zwiemel (**Joseph Bezzina et vs Filippa Seguna -** App 12.11.2003, jew garage ghall-*

parkeggjar ta' vetturi jew kwalsiasi uzu iehor. Dak li hu ta' rilevanza huwa l-uzu tal-istess fond sabiex ikun determinat jekk dak il-fond igawdix il-protezzjoni tal-ligi specjali. Jekk, ad ezempju, remissa tintuza bhala mahzen jew store kummercjali allura dik tirrientra fid-definizzjoni ta' "hanut" taht il-Kap 69 u dik il-kirja tkun tgawdi mill-protezzjoni moghtija mil-ligi specjali. Huwa pjuttost kontro produttiv ghall-intimati meta jghidu illi dan il-fond inkera bhala remissa ghaliex kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza ***Carmela Caruso vs Cristino Formosa***

deciza 26.11.54, fond mikri bhala remissa ma jgawdix il-protezzjoni li l-Ligi tal-Kera taghti lid-djar u lill-hwienet, (ara ukoll ***Carmela Sant vs Emanuel Bonanno*** *App Civ 30.10.1950). Oltre dan, kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza* ***Emanuel Baldacchino et vs Emanuel Vella*** *6.10.2010, meta ccitat il-kawza* ***Angelo Fenech et vs Peter Muscat Scerri,*** *Appell 21 ta' Marzu 1997: "kif inhu risaput ir-ricevuta hi biss prova ta' pagament u fiha nfisha u wahedha ma tikkostitwix prova definittiva u konkluziva tax-xorta tal-kirja li tkun saret. In-natura tal-kirja trid tirrizulta mill-prova tal-ftehim milhuq u mill-ezekuzzjoni ta' tali ftehim. F'dan il-kuntest ir-ricevuta tista' tkun punt rilevanti izda mhux necessarjament determinanti". Issa l-provi jiddemostraw illi dan il-fond ghall-zmien twil serva bhala "hanut" billi kien l-uniku workshop li fih missier l-intimati kien jezercita s-sengha ta' lostratur u wara l-mewt tieghu din is-sengha waqghet fuq uliedu. L-intimati stess jikkonfermaw illi f'dan il-fond kien isir xoghol ta' lostru ghaliex dik kienet l-uniku sengha ta' missierhom, liema sengha wirtu huma stess u x-xoghol taghhom kiber b'mod li kellhom ifittxu band'ohra fejn jezercitaw il-mistier taghhom. L-intimati sahansitra ghandhom licenzja ghall-ezercizzju ta' din is-sengha minn dan il-fond li fi zmien kien isir tant xoghol fih li missier l-intimati kien anke jaghmel xoghol barra l-bieb. Rilevanti wkoll hija ddikjarazzjoni tal-intimati f'risposta li taw lir-rikorrenti tramite l-avukat taghhom (fol 70) li missier l-intimati kien qed jimxi skont il-permess billi hu qed jaghmel xoghol ta' lostru u irfinar u ghalhekk dan indubjament jirrientra fid-definizzjoni ta' "hanut" kif provdut fil-****Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta****;*

Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi wara li f'dan il-fond kien hemm hruq estensiv tant li kellu jinbidel is-saqaf tieghu, l-intimati ma baqghux jahdmu bhala lostraturi minn hemmhekk. Ir-raguni kienet li riedu ikabbru n-negozju taghhom u jemergi mill-provi illi fil-fatt l-intimati jezercitaw is-sengha taghhom minn fond iehor li hu mghammar bi spray booth appozitu u li fih jaghmlu xoghol ta' spray u lostru tal-ghamara bit-tajjara. Hu l-intimati huwa mastrudaxxa u huwa armat zewg bibien 'il fuq mill-fond in kwistjoni. Ix-xoghol tieghu jghaddih lill-hutu l-intimati ghall-lostru izda huwa fatt promoss mill-istess intimati illi huma jaghmlu xoghol ta' lostru mhux biss lil huhom izda wkoll lill-mastrudaxxi ohra. Sia l-intimati kif ukoll huhom, Reno, jinsistu illi l-fond ghandu jintuza ghal-lostru tal-ghamara, izda finalment dan l-uzu kien kwalifikat minnhom ghaliex ex admissis llum l-gurnata fil-fond isiru biss l-ahhar irtokki ghall-ghamara gia llustrata. Anke din il-verzjoni m'ghandhiex mis-sewwa ghaliex c-cirkostanzi kollha tal-kaz ma jaghtu ebda kredibilita' ghall-verzjoni tal-intimati li jsostnu li meta huhom Reno ikollu xoghol lest ghal-lostru, huwa jiddepozita l-ghamara fil-fond in kwistjoni u din tingabar mill-intimati ghall-process ta' lostru u meta din tkun kwazi lesta jergghu jiddepozitaha fir-remissa ghall-ahhar daqqa jew ghall-ahhar irtokki. L-intimati jispjegaw illi x-xoghol ta' lostru huwa wiehed sensittiv hafna u l-akbar ghadu tieghu huwa t-trab u ghalhekk kienu jahdmu bil-bieb maghluq. B'hekk issa jehtieg li jispjegaw kif il-bieb ta' dan il-fond qed jinzamm miftuh. Jehtieg jispjegaw ukoll kif huma armati post iehor b'apparat appozitu ghall-xoghol ta' lostru mbaghad jaghtu l-ahhar daqqa gewwa fond li apparentement huwa mimli b'injam u jinzamm bil-bieb miftuh; jehtieg jispjegaw kif minkejja li tant kiber ix-xoghol taghhom li jsibu hin jahdmu l-ahhar daqqa fuq bicca ghamara meta fil-fond il-gdid m'ghandhomx impjegati u iridu jlahhqu ma' ghaxar masturdaxxi ohra (fol 170). Il-provi jiddemostraw illi dan il-fond m'ghadux jintuza mill-intimati tant illi issa qed jintuza minn hu l-intimati ghall-skop ta' magazzinar ta' oggetti konnessi mas-sengha tieghu ta' mastrudaxxa. Mhux biss, izda meta ma jkollhomx fejn ihallu x-xoghol fil-garaxx taghhom jistivaw parti mix-xoghol go din ir-remissa inkwistjoni (fol 170). U kif jista' wiehed jaghmel xoghol ta' lostru f'dan il-fond li hu

appena kbir bizzejjed biex fih tidhol vettura meta fl-istess waqt hu mimli b'dawn l-oggetti kollha, jazzarda jistaqsi dan il-Bord? U minkejja dan, jigu huti jaghmlu l-ahhar daqqa (fol 171). Ex admissis, Reno Grima jesklama illi jekk [ir-remissa] qieghda mikrija ghand huti jien ma nuzahiex din? (fol 169). Kellha ragun allura Cettina Galea tghid katergorikament illi hemmhekk ma jsirx xoghol ta' lostru (fol 178 u 180). Bid-dovut rigward, l-intimati mhux qed jghidu l-verita`. Huma jridu lil dan il-Bord jaccetta li f'dik ir-remissa qed isir xoghol tal-ahhar daqqa tal-lostru. Issa mill-esperjenza li akkwista dan il-Bord minn kawzi ohra, jirrizulta illi x-xoghol ta' lostru bit-tajjara jirrikjedi li jsir flimkien ma' addizzjoni ta' zejt fost id-diversi passati ta' lostru. Fl-hekk imsejha l-ahhar daqqa, u ghalhekk fl-aktar wahda prekarja, l-lostratur juza tajjara bi
ftit alkahol pur sabiex it-tajjara tixrob dak iz-zejt kollu li jkun intuza waqt il-process u naturalment it-trab huwa l-akbar ghadu tal-process kollu izda b'mod partikolari fl-ahhar daqqa. Issa l-intimati isostnu illi l-ghamara tinzel minn post li huwa mghammar apposta ghal gewwa rremissa sabiex issir l-ahhar daqqa. Naturalment it-tragitt bejn mahzen u iehor kif ukoll it-trab fir-remissa li tithalla miftuha konvenjentement ma ssemmiex mill-intimat. Imbaghad Reno Grima stess jghid li gieli jaghmel xoghol ta' xkatlar f'dik ir-remissa. Ezaminati l-provi u riskontrati mac-cirkostanzi kollha tal-kaz, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti skontaw il-prova li f'dan il-fond mhux qed issir l-ebda attivita ta' lostru ta' ghamara. Minkejja li l-bieb qed jithalla miftuh biex tinghata l-impressjoni illi hemm xi haga ghaddejja, dan qed jimmilita kontra dak li l-istess intimati jispjegaw meta jghidu li x-xoghol tal-lostru jehtieg li jsir bil-bieb maghluq. L-uniku attivita' li qed issir f'dan il-fond hu li hu l-intimat, allura terza persuna li mhux il-kerreja, kultant juza dan il-fond bhala estensjoni tas-sengha tieghu, haga din mhix konsentita minghajr il-kunsens espress tas-sid. Kif kostantement deciz mill-Qrati taghna, n-nuqqas ta' uzu ta' fond jista' jekwivali ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu purche' jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzzjoni. Per ezemplari, fil-kawza ***Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004****), il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: ".. huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non*

uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skont id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-Laurent "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". Ara ***Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196****. Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b'danakollu ammont illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f'kull kaz, ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skont ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ("****Rocco Caruana vs Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968****). Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju" ("****Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit" Appell, 16 ta' Dicembru 1969****)". Fil-kaz odjern, dan in-nuqqas ta' uzu ilu ghaddej ghal zmien twil u dan huwa attribwibbli ghall-fatt illi l-intimati trasferew l-gestjoni tas-sengha taghhom bhala lustraturi gewwa fond iehor akbar u attrezzat ahjar. Dan kollu iwassal ghall-konkluzjoni illi hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond bin-nuqqas ta' uzu tieghu.*

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi jichad l-objezzjoni tal-intimat, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jipprefigi terminu ta' tletin jum millum. L-ispejjez tal-kawza huma a karigu tal-intimati."

Rat ir-rikors tal-appell ta' John Grima datat 27 ta' Frar 2012 fejn talab lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnu mressqa tilqa' l-appell tieghu u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewgt istanzi kontra l-appellata.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-8 ta’ Mejju 2012.

Rat ir-risposta tal-appell tar-rikorenti Dolores Farrugia datata 16 ta’ Marzu 2012 a fol 15 tal-process fejn sostniet ghar-ragunijiet hemm indikati d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewgt istanzi kontra taghhom.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-8 ta’ Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Valentina Lattughi u Dr. Robert Abela ghall-appellanti. Deher ukoll Dr. Dominic Cassar ghall-appellata. Id-difensuri rrimettew ruhhom ghall-atti. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu ghad-29 ta’ Novembru 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza nkluz id-decizjoni tal-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet premessi datata 6 ta’ Frar 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji tal-appellanti huma (a) li l-kawza kienet li l-fond kien mikri bhala *workshop* ghall-lostru tal-ghamara meta fil-fatt kien mikri bhala remissa (mahzen) kif jghidu r-ricevuti, izda l-Bord ma ghamel l-ebda tentattiv sabiex jindika ghal liema skop kien mikri dan il-fond; (b) illi l-appellanti mill-ewwel sostnew li l-fond kien u baqa’ jintuza bhala mahzen u qatt ma qalu li l-fond jintuza bhala *workshop* ghall-lostru tal-ghamara u bhala mahzen ghandu l-protezzjoni tal-ligi, la darba jintuza sabiex jinzammu fih oggetti konnessi man-negozju (**Vol. XLII.i.312);** (c) Il-Bord ma kienx gustifikat meta ddecieda li l-fond ma baqax jintuza mill-appellanti u allura kien hemm bdil ta’ uzu tal-fond u dan ghaliex il-fond kien dejjem jintuza bhala mahzen u hekk baqa’ jintuza.

Illi din il-Qorti thoss li l-ewwel aggravju ma huwiex fondat u dan peress li jirrizulta mid-decizjoni li l-Bord stabbilixxa abbazi tal-provi prodotti quddiemu li l-fond kien mikri bhala *workshop* sabiex isir fih lostru ta’ l-ghamara u ma accettatx it-tezi tal-appellanti li l-fond kien mikri bhala mahzen, tant li fis-sentenza saret riferenza ghall-licenzja li l-intimati kellhom fuq l-istess fond sabiex jezercitaw dan il-mestier taghhom, li kien l-unika sengha li kien jaghmel missierhom fl-istess post. Hawn issir riferenza wkoll ghall-fatt li ghalkemm l-appellanti fir-risposta taghhom jghidu li l-fond qatt ma kien mikri lilhom bhala *workshop* sabiex isir il-lostru tal-ghamara u dan b’tant insistenza, izda fir-risposta taghhom datata 28 ta’ April 2005 jghidu li l-fond kien mikri lilhom bhala remissa u *“wkoll biex jillostraw l-ghamara minnu u mhux biss bhala workshop ghall-lostru tal-ghamara kif inghad fir-rikors odjern”.* Mela allura l-Bord jidher mill-istess decizjoni li investa l-kwesit principali u ddecieda li l-fond kien mikri sabiex isir il-lostru tal-ghamara fih u mhux bhala mahzen, u fl-opinjoni ta’ din il-Qorti l-istess Bord allura investa u tratta dan il-kwezit fid-decizjoni tieghu u sab li l-fond ma kienx inkera bhala mahzen tal-ghamara.

Illi dwar it-tieni aggravju fuq indikat jidher li dan huwa appell minn apprezzament ta’ provi li ghamel l-istess Bord, u hija prassi ta’ din il-Qorti li ma tiddisturbax facilment l-apprezzament li jkun ghamel il-Bord sakemm ma jkunx hemm zball manifest li jkun ippregudika xi parti; f’dan il-kaz din il-Qorti thoss li l-Bord ghamel apprezzament sew tal-provi migbura quddiemu u kkonkluda li l-fond ma kienx mikri bhala mahzen, kien mikri bhala *workshop* ghall-lostru, u ilu zmien twil ma jintuza bhala tali, u la darba dan huwa l-kaz, mela allura laqa’ t-talba tar-rikorrenti. Ma hemmx dubju li l-Bord irriggetta l-allegazzjoni tal-appellati li tali fond kien jintuza bhala mahzen tal-ghamara, u fl-istat ta’ provi kif inhuma, din il-Qorti thoss li l-Bord setgha wasal ghal tali konkluzjoni u fil-fatt il-provi juru li dak allegat mir-rikorrenti gie ppruvat fil-grad rikjest mill-Ligi. Ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi respint.

Illi t-tielet aggravju huwa konsegwenza taz-zewgt aggravji l-ohra u wkoll huwa kwistjoni ta’ apprezzament ta’ provi, u bhal ma gja inghad din il-Qorti thoss li l-Bord ghamel apprezzament sew tal-provi, u wkoll li mill-provi jirrizulta li l-fond ma kienx mikri sabiex jintuza bhala mahzen izda sabiex isir il-lostru tal-ghamara gjo fih, haga li ma baqghetx issir u ghalhekk kien hemm bdil ta’ destinazzjoni tal-fond. B’hekk dan l-aggravju wkoll qed jigi respint.

III.   KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa’ r-risposta tal-appellati datata 16 ta’ Marzu 2012 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma’ dak hawn deciz, **tichad l-appell tal-appellanti fir-rikors tal-appelll ta’ John Grima et datat 27 ta’ Frar 2012, b’dan li din il-Qorti qed tikkonferma d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 6 ta’ Frar 2012 fl-ismijiet “Dolores Farrugia vs John Grima et” (Rikors Numru 18/2005 GG) ghall-finijiet u effetti tal-Ligi.**

Bl-ispejjez kontra l-appellanti John Grima u Michael sive Kelinu Grima.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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