MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 11/2006/1

Gasan Properties Limited (C2)

vs

H.P. Cole Limited (C20)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-30 ta' Jannar 2012 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"Il-Bord,

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi hija tikri lis-socjeta` intimata l-mahzen numru 13 Lascaris Biuldings, Lascaris Wharf, Valletta, bil-kera ta' Lm100 fis-sena jithallsu kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza kurrenti taghlaq fil-31 ta' Dicembru 2006;

Illi s-socjeta' intimata m'hijiex qed taghmel uzu mill-mahzen fuq indikat;

Illi ai termini ta' l-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan il-fatt jaghti lok ghar-ripresa tal-mahzen fuq imsemmi;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett li tigi awtorizzata sabiex ma ggeddidx l-lokazzjoni fl-iskadenza li jmiss u tirriprendi l-pussess tal-mahzen u konsegwentement tordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata minnu fi zmien qasir u perentorju wara li jaghlaq il-perjodu kurrenti fil-31 ta' Dicembru 2006;

B'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-istess rikorrenti;

Bl-ispejjez;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-mahzen numru 13, Lascaris Building, Lascaris Wharf, Valletta mressqa fir-rikors taghhom datat 16 ta' Frar 2006 huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu illi s-socjeta' ntimata mhux qed taghmel uzu mill-mahzen;

Ghaldaqstant il-Bord ghandu jichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti Gasan Properties Limited bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri mis-socjeta' rikorrenti lis-socjeta' intimata bazata fuq in-nuqqas ta' uzu ta' fond, senjatament mahzen. Kif ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna, in-nuqqas ta' uzu ta' fond per se mhix raguni

li ghaliha s-sid jista' jadixxi lil dan il-Bord sakemm hlief jekk dak in-nuqqas ikun ghall-zmien twil, skond il-kaz, u ma jkunx gustifikat minhabba xi cirkostanzi fejn allura tali nuqqas jissarraf fi bdil fid-destinazzjoni tal-fond, liema kawzali hija wahda li tirrientra fir-ragunijiet ravvizati l-artikolu 16(a) tal-Kap 69 (ara ***Kollezz Vol XXXVI PI p141*** *u* ***Vol XXXIV P I p 164****). . Tajjeb ghalhekk illi preventivament ssir referenza ghal dak ritenut in rigward mill-Qrati taghna fejn, per ezemplari, fil-kawza* ***Mary Borg vs Invicta Ltd (96/2002 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 skond 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 ammonit 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 ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond 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 a bazi tal-principju" ("****Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit" Appell, 16 ta' Dicembru 1969****)". Dan il-gudikat huwa rifless ta' dak deciz mill-Qrati taghna ghal zmien twil. Fil-kawza fl-ismijiet* ***Maria Concetta Zammit Lupi et vs Joseph La Rosa de Cristofaro 12.12.1996,*** *il-Qorti tal-Appell rrimarkat illi: "Dejjem gie ritenut fil-kawza fl-ismiieit* ***Joseph Tonna –vs Anthony Degiorgio deciza fit-28 ta' Mejju 1973*** *minn din il-Qorti:*

1. Jaghmel uzu divers minn izomm hanut maghluq, billi huwa maghruf li "non si usa del fondo secondo la sua destinazjione non usandone" (App Civ Schembri vs Bonnici, 8/2/1954; Portelli vs Debono 13/5/1960; Farrugia vs Vella 26/5/1961; Sultana vs Bugeja 20/5/1963);

2. Biex tara hemmx tibdil fid-destinazzjoni tal-fond imhabba li dan ikun inzamm maghluq, ma hemmx kriterju fiss, u dan jigi determinat f'kull kaz in ispecie, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz (App Civ Busutill vs Zammit, 7/5/1956);

3. In-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit ghall-iskop
li ghalih gie mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, ghat-tibdil tad-destinazzjoni. Biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut, jehtieg li jkun u jibqa' wzat bhala tali (App Civ Portelli vs Sacco 9/5/1958). Il-kwistjoni meta jista' jinghad li hanut inzamm maghluq hija kwistjoni eminentement ta' data (App Civ Muscat vs Tonna 6.1.1961; Dalli vs Spiteri 27/5/1963);

4. Meta hanut ma jinzammx regolarment miftuh jigi qiesu li qieghed jinzamm maghluq, u hekk ikun qieghed jigi wzat mhux skond id-destinazzjoni tieghu (App Civ Mallia vs Farrugia Ellis 25/11/19630;

5. Meta hanut idum hafna maghluq u ma jibqax jigi gestit regolament u jinfetah kultant biss ghal xi bejgh sporadiku, ikun hemm uzu divers tal-fond (App Civ Magro vs Agius 13/1/1964)"

*Prevja ezami tal-fatti minn din l-ottika, jehtieg ukoll jinzamm fil-mira illi dak ritenut illi l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollezz Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI PI p168)**;*

Jemergi mill-provi illi dan il-fond kien inkera lis-socjeta' ntimata bhala mahzen ghan-negozju taghha bhala

mportatur ta' affarijiet tal-ikel. L-istess socjeta' kellha ukoll fabrikka band'ohra fejn timmanifattura prodotti tal-ikel izda dan ma jirrientrax fil-kwistjoni odjerna. Wara ezercizzju mis-socjeta' rikorrenti sabiex ikun aggornat l-inventarju tal-propretajiet taghha mikrija lil-terzi, irrizulta illi dan il-fond kien ilu zmien twil maghluq u ma ssir ebda attivita' fih. Dirigenti tas-socjeta' rikorrenti ikkonfermaw illi minkejja diversi tentattivi qatt ma sabu l-fond miftuh. Ma' genb dan il-mahzen hemm dak okkupat minn Supermarkets 1960 ukoll b'titolu ta' lokazzjoni minghand is-socjeta' rikorrenti u dawn ghandhom l-ufficcju parti fuq il-mahzen in kwistjoni u parti fuq mahzen adjacenti fejn l-art ta' dan l-ufficcju jidher li cediet xi ftit u s-socjeta' rikorrenti ma setghetx taccedi fil-fond de quo biex tevalwa s-sitwazzjoni. Direttur tas-socjeta' li tiggestixxi l-fond adjacenti, jigifieri l-fond 10/12 xehed illi huwa jkun hemm bejn is-sebgha ta' filghodu sal-hamsa ta' wara nofsinhar kull jum u kultant anke nhar ta' Sibt sa nofsinhar u ilu hemm ghal dawn l-ahhar hmistax-il sena u qatt ma ra xi attivita' fil-fond de quo ghal dawn l-ahhar snin u ma jara xejn hlief bieb maghluq. Huwa jkun hemm kostantement, diehel u hiereg jghabbi x-xoghol u jircievi x-xoghol. L-Accounts Officer tas-socjeta' rikorrenti xehed illi kien indaga mal-girien dwar s-sitwazzjoni ta' dan il-fond u kien infurmat illi dan ikun dejjem maghluq u ghalhekk ma baqghetx tkun accettata l-kera. Rapprezentant tal-Water Services Corporation xehed illi hemm kont ta' 'l fuq minn sitt mitt lira pendenti, l-kontijiet kienu johorgu fuq stima u s-servizz ta' dawl u ilma huma sospizi billi s-servizz ta' l-ilma

inqata' f'Ottubru tal-2005 u dak tad-dawl inqata' f'April tal-2007. L-ahhar hlas kien sar fl-1994. Ghal dan kollu, s-socjeta' intimata rreagiet billi prezentat kopja tal-atti fil-kawza H.P. Cole Limited (C20) vs Malta Industrial Parks Limited (C28965) li hija procedura ghad-dikjarazzjoni ta' titolu wara li l-Malta Industrial Parks Limited allegatament harget "eviction order" fuq is-socjeta' ntimata bhala inkwilina tal-fabbrika A59A fil-Marsa Industrial Estate, Marsa. Pero', ghajr kopja ta' dawn l-atti, li s-socjeta' rikorrenti deherilha li kienu inkompleti u ghalhekk thalliet tesebixxi kopja tan-nota tal-eccezzjonijiet u kontro talba, ma kien hemm l-ebda raguni akkompanjanti dawn l-atti li jistghu b'xi mod jitfghu xi dawl fuq ir-raguni ghaliex il-fond

in dizamina qed jinzamm maghluq. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, s-socjeta' ntimata taghmel referenza estensiva ghal din il-kawza kontra Malta Industrial Parks Limited izda xorta wahda ma tghidx x'konnessjoni ghandha din mal-kawza odjerna. Ezami tal-kawzali ta' dik il-kawza ukoll ma jitfghu ebda dawl fuq il-kaz odjern. Il-Bord huwa konsapevoli tal-fatt dak li jirritjenu l-Qrati taghna meta jghidu biex in-non uzo jkun gustifikat ma jridx ikun volontarju imma dovut ghal xi raguni irresistibbli (ara per ezemplari ***George Portelli vs Modest Briffa*** *App 21.12.1966, ghad illi din kienet kawza dwar hanut mizmum maghluq minhabba mard;*

Irid jinghad ukoll illi dan il-fond, ghalkemm jirrientra fid-definizzjoni ta' "hanut" fil-Kap 69 qua l-protezzjoni li jgawdi skont il-ligi, huwa fil-fatt mahzen u tajjeb ghalhekk li jkun kunsidrat l-fatt illi bhala tali, mhux mistenni li dan ikun miftuh kontinwament jew b'xi frekwenza partikolari. Fil-kawza ***Anna Galea pro et noe vs Agricultaral Co-Operative Limited*** *App 24.5.2006, l-Qorti irriteniet illi: "Opportunement pero` tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cjoe, li "hawn si tratta ta' kirja ta' mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi pruvat hu l-fatt illi l-inkwlin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda il-merkanzija tan-negozju. In-non uso f' dan il-kaz kellu allura jigi provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta' hanut" ("Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar", Appell, 28 ta' Gunju 2001). Trattandosi ta' mahzen hu ferm logiku li l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara "Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi", Appell, 27 ta' Marzu 1972"; Is-socjeta' rikorrenti skontat il-prova illi dan il-fond ilu ma jintuza ghal zmien twil minghajr raguni gustifikanti da parti tas-socjeta' ntimata u dan mhux biss fuq il-fehma tas-sid izda fuq l-iskorta tax-xhieda tal-girien li jiggestixxu negozju proprju fil-fondi adjacenti. Is-socjeta' intimata kellha kull opportunita' tilqa' ghal dawn id-dikjarazzjonijiet izda ghazlet li ma tressaq lil hadd biex jispjega ghaliex m'hu qed isir ebda uzu minn dan il-mahzen;*

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba u ghal fini ta' zgumbrament qieghed jipprefigi zmien tletin (30) jum millum.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata".

Rat ir-rikors tal-appell ta' H.P. Cole Limited datat 17 ta' Frar 2012 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom mressqa tilqa' l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez kontra l-istess attrici appellata li hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Gasan Properties Limited datata 9 ta' Marzu 2012 a fol 7 tal-process fejn sostnew li 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-zewg istanzi kontra l-istess H.P. Cole Limited.

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

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-8 ta' Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Joseph Zammit ghas-socjeta' appellanti H.P. Cole Limited, rapprezentant tal-istess prezenti, u Dr. Marisa Azzopardi ghas-socjeta' appellata. Is-sentenza li l-partijiet irreferew ghaliha giet esebita minn Dr. Marisa Azzopardi, u kien hemm pendenti rikors quddiem il-Prim' Awla sabiex jinghata permess sabiex isir appell mill-istess. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-9 ta' Novembru 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata 30 ta' Jannar 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravju tas-socjeta' appellanti huwa fis-sens li ma giex ippruvat li ma kienx hemm gustifikazzjoni da parte tas-socjeta' appellanti ghall-fatt li l-mahzen mertu tal-kawza odjerna ma intuzax.

Illi fl-ewwel lok jinghad li ma hemm l-ebda dubju li n-nuqqas ta' uzu ta' fond mikri jammonta ghall-bdil ta' destinazzjoni tal-fond, u sabiex dan jigi stabbilit, u allura talba hekk msejsa tigi milqugha, jehtieg li jinkorru tliet elementi: -

(a) li jaghddi tul ta' zmien ragonevoli;

(b) li dan ikun valutabbli fic-cirkostanzi;

(c) li dan ikun volontarju u mhux determinat minn gustifikazzjoni ragjonevoli.

Illi kuntrarjament ghal dak li ssostni s-socjeta' appellanti fir-rikors taghha, il-prova li tali nuqqas ta' uzu sar minhabba gustifikazzjoni ragjonevoli tinkombi fuq is-socjeta' appellata u dan ghaliex huwa l-inkwilin li jrid jiggustifika dan l-agir tieghu, ladarba l-ewwel zewg elementi jigu ppruvati mir-rikorrenti jew sid.

Illi f'dan is-sens hija s-sentenza fl-ismijiet **"Alfred u Mary Cassar vs Antione u Rita konjugi Agius"** (A.I.C. (PS) – 7 ta' Dicembru 2005) li sostniet li:-

"Huwa biss fil-kaz fejn l-intimat jallega fatt pozittiv kuntrarju ghall-uzu effettiv tal-fond illi din il-kontro-prova tinkombi lil dan, ghax reus in excipiendo fit actor u allura l-fatt minnu allegat, li jikkostitwixxi l-kontro-prova minnu offerta, ghandu jigi ppruvat minnu".

Illi ma hemm l-ebda dubju li l-provi juru li l-fond inzamm maghluq ghal diversi snin bla attivita' ta' xejn u dan jirrizulta mix-xhieda ta' Joseph Hili (xhieda 9 ta' Mejju 2007 – fol. 13); Joseph Caruana rapprezentant tal-WSC li xehed li d-dawl inqata' fis-26 ta' April 2007 u l-ilma mill-21

ta’ Ottubru 2005 u li kien hemm kontijiet pendenti ghal diversi snin (xhieda 24 ta’ Ottubru 2007); George Chetcuti Ganado, *Accounts Officer* tas-socjeta’ rikorrenti li sostna li l-ahhar cekk li kienu rcivew kien fil-2005 ghall-perjodu 2005 u 2006 li ma giex accettat ghaliex il-fond ma kienx qed jigi uzat u meta mar jispezzjona l-fond kien mahmug u mitluq (xhieda 24 ta’ Ottubru 2007 – fol. 31); Joseph Gasan Chairman tas-socjeta’ appellata fejn sostna li s-socjeta’ ntimata ilha ma topera minn hemm ghal snin twal (xhieda 14 ta’ Mejju 2008); Mark Gasan, *Managing Director* tas-socjeta’ rikorrenti li kkonferma li mar kemm-il darba anke biex jara l-hsarat li hemm fl-istess fond izda qatt ma sabu miftuh, u anke kkomunika mas-socjeta’ appellanti sabiex ikun jista’ jaghmel dan izda lanqas sema’ minghandhom (xhieda 14 ta’ Mejju 2008); John Mattei, direttur tas-socjeta’ Supermarket 1960 Ltd, li ghandha mhazen biswit il-fond mertu tal-kawza odjerna li sostna wkoll li tali mahzen kien ilu ma jarah uzat u miftugh ghal zmien twil (xhieda 19 ta’ Novembru 2008 – fol. 50) u wara din ix-xhieda kollha l-provi tar-rikorrenti gew dikjarati maghluqa fid-19 ta’ Novembru 2008 (fol. 55).

Illi fit-8 ta’ Novembru 2010 Dr. Joseph Zammit ghas-socjeta’ intimata ddikjara li s-socjeta’ intimata ma ghandhiex provi x’tipproduci hlief ghall-provi dokumentarji u fil-fatt b’nota datata 2 ta’ Marzu 2011 esebixxa rikors guramentat fl-ismijiet **“H.P. Cole Limited vs Malta Industrial Parks Limited”** fejn l-istess socjeta’ qed tikkontesta l-hrug ta’ *eviction order* fuq il-fabbrika A59A, fil-Marsa Industrial Estate il-Marsa, izda jirrizulta wkoll mir-risposta guramentata fl-istess kawza li qed jigi allegat li wahda mir-ragunijiet ghaliex harget l-*eviction order* kienet li s-socjeta’ appellanti li dahlet fl-okkupazzjoni tal-istess ambjenti mill-1990 (fol. 70) qatt ma uzat l-istess fabbrika (apparti li qatt ma ffirmat kuntratt ta’ kera). Din il-kawza jidher li giet deciza fit-28 ta’ Marzu 2012 (P.A. (AE) - fol. 19 tal-atti ta’ dan l-appell), izda jista’ jkun li hija mertu ta’ appell.

Illi minn dan l-istat ta’ provi l-Bord gustament ikkonkluda li gie ppruvat *in non uso* ghall-zmien twil u iktar mir-ragjonevoli, u ma gietx ippruvata l-ebda spjegazzjoni

ghaliex tali fond inzamm hekk maghluq ghal dawn is-snin kollha, u certament li l-prezentata ta' att gudizzjarju li juri li hemm kontestazzjoni fuq fabbrika li s-socjeta' appellanti ghandha fil-pussess taghha, fejn suppost kellha fabbrika, li ma jidhirx li qatt operat, bl-ebda mod, ma jista' jigi mehud bhala xi forma ta' gustifikazzjoni ghaliex dan il-mahzen jinsab fi stat ta' abbandun u mhux biss nuqqas ta' uzu.

B'hekk dan l-appell qed jigi michud ghaliex huwa kompletament bla ebda bazi fattwali u legali.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tas-socjeta' appellata Gasan Properties Limited datata 9 ta' Marzu 2012 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mis-socjeta' appellanti fir-rikors ta' l-appell taghha datat 17 ta' Frar 2012 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz, u ghalhekk din il-Qorti qed tikkonferma ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi d-decizjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi "Gasan Properties Limited vs H.P. Cole Ltd" (Rikors Numru 11/2006 GG) datata 30 ta' Jannar 2012, b'dan li t-terminu ta' tletin (30) gurnata moghti bl-istess decizjoni sabiex is-socjeta' appellanti/intimata tizgombra mill-fond 13, Lascaris Building, Lascaris Wharf, Valletta, jibda' jaghddi mid-data ta' din is-sentenza.**

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' appellanti H.P. Cole Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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