MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 17/2007/2

Anthony Schembri (karta ta'l-identita numru 506246M) u Nazzarena sive Rena Schembri (karta ta'l-identita numru 363850(M))

Vs

Martin Baron

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tas-16 ta' Jannar 2014, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord:-

Illi l-appellanti appella mill-imsemmija sentenza essenzjalment fit-termini tal-aggravji li jikkoncernaw apprezament hazin li ghamel il-Bord li Jirregola l-Kera tal-provi mismugha quddiemu u ghalhekk din il-Qorti ta' revizjoni qed tigi mistiedna sabiex terga' tgharbel mill-gdid l-atti probatorji billi jezistu motivi gravi li jistghu iwasslu ghal holqien ta' ingustizzja fil-konfront ta'l-appellanti li huwa rinfaccjat bl-isfratt mill-fond lilu mikri. Tant hu hekk illi isostni l-appellanti, illi ir-rikorrenti appellati isejsu l-kawzali taghhom ta' *non-uso* tal-fond mirki kif ukoll ta' sullokazzjoni lis-socjeta Star Services Limited minghajr l-kunsens tas-sid, fuq provi li jirreferu ghal perijodu wara li kienu infethu dawn il-

proceduri u cioe’ ghas-sena 2008 meta ir-rikors gie intavolat f’Gunju tas-sena 2007. Inoltre isostni illi is-sidien accettaw il-kera minnu imhallsa sal-31 ta’ Jannar 2007 meta il-proceduri infethu f’Marzu 2007. Il-provi ghalhekk kellhom jiffukkaw fuq dana l-perijodu taz-zmien, la qabel u lanqas wara, kif ghamel il-Bord fis-sentenza impunjata.

Illi ghalhekk dak li l-appellanti qieghed jitlob lil din il-Qorti huwa li tezamina il-provi mill-gdid. Illi ghalkemm gie ribadut f’gurisprudenza kopjuza ta’ dawn il-Qrati, illi qorti ta’ revizjoni ma ghandhiex tiddisturba l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel qorti, tal-provi mismugha quddiemha, madanakollu din il-Qorti hija tal-fehma illi l-provi li ingiebu mir-rikorrenti appellati f’dina l-istanza ma humiex bizzejjed b’sahhithom sabiex iwasslu ghall-estremi ta’l-izgumbrament ta’l-inkwilin. Illi meta wiehed jara f’hiex kienu jikkonsistu l-provi imressqa mir-rikorrenti, isib illi dawn ma kenux sostanzjali billi jikkonsistu biss fix-xhieda tar-rikorrenti li ezebew ukoll xi dokumenti li huma marbuta ma’ tnejn mill-kawzali imressqa minnhom u cioe’ dak tan-*non-uso* u l-iehor tas-sullokkazzjoni/jew cessjoni tal-kirja.

Il-Qorti sejra tezamina *serjatim* l-kawzali li fuqhom jistrieh ir-rikors hekk kif gew ezaminati mill-Bord fis-sentenza impunjata u l-provi li ressqu ir-rikorrenti in konnessjoni ma’ kull wahda minnhom. Illi prova ewlenija li l-Bord donnu skarta ghall kollox kien il-fatt illi wahda mis-sidien baqghet taccetta l-kera minn ghand l-inkwilin sa xahrejn qabel ma inbdew il-proceduri. Illi s-sid ma jistax isostni illi huwa ghandu id-dritt li jitlob l-isfratt ta’l-inkwilin tieghu ghaliex huwa kiser il-kundizzjonijiet imposti fuqu fil-kirja, izda fl-istess nifs jaccetta l-hlas tal-kera biex b’hekk ikun qed isehh it-tigdid ta’ dik il-kirja. L-accettazzjoni tal-kera ma tistax hlief tfisser akkwixxenza illi l-kerrej qieghed joqghod ghal kundizzjonijiet tal-kirja tant illi s-sid qed jaccetta li igedded ghal perijodu iehor

ta' zmien. F'kaz allura ta' ksur ta' dawk il-kundizzjonijiet is-sid ghandu d-dritt jirrifjuta l-kera lilu offerta mill-inkwilin u ighaddi biex jitlob l-isfratt tieghu, haga li ma tidhirx illi sehhet f'dana l-kaz bil-kera tibqa tigi accettat sal-31 ta'Jannar 2007.

Nuqqas ta' uzu:

Illi minn qari ta'l-iskrittura tal-kera originali tat-03 ta' Jannar 1986 jirrizulta illi l-fond proprjeta ta'l-appellati kien inkera bhala hanut ghal negozju generali.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet "**Francis Xavier Formosa *et* -vs- Carmelo Mifsud *et***", Appell, 9 ta' Lulju 1999 intqal hekk dwar in-nuqqas ta' bzonn minn naha tal-inkwilin tal-fond lilu lokat:-

"Ghandu jigi ssottolinejat li hawn si tratta ta' lokazzjoni li kienet f' perijodu ta' rilokazzjoni impost bil-ligi specjali fuq is-sid. Rilokazzjoni li r-*ratio legis* ghaliha hi bazata fuq in-nuqqas ta' bzonn ta' l-inkwilin li jibqa' juza l-fond ghall-iskop li ghalih gie lilu mikri skond il-ftehim originali. Dan jimporta fuq il-Qorti interpretazzjoni restrittiva li tassigura li s-sid ma jibqax jigi privat mid-dritt tieghu li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk jirrizulta li l-inkwilin ma kellux aktar bzonnu ghal dak il-fini kif ikun manifest u jekk il-provi juru li ghal certu zmien l-inkwilin ma kienx baqa' jaghmel uzu tal-fond ghall-istess skop li ghalih kien lilu originarjament mikri. Tul ta' zmien u cirkostanzi li, naturalment, jithallew fid-diskrezzjoni tal-gudikant li jiggudika. Hu f' dan il-kuntest illi l-gurisprudenza kienet tikkwalifika n-non usu tal-fond bhala ekwivalenti ghat-tibdil tad-destinazzjoni tieghu";

Illi imbaghad dwar in-*non uso* ta' hanut, li ghandu ikollu tifsira differenti minn *non uso* ta' kwalunkwe fond iehor inghad:

"Fi kliem iehor mhux necessarjament u bilfors li kull gheluq ta' hanut jaghti awtomatikament dritt lis-sid ghar-ripreza bl-invokazzjoni tan-"non uso". Gjaladarba l-fattispeci ta' kull kaz hu distint wiehed allura jrid joqghod ferm attent illi ma jtellefx, b' mod legger, id-dritt tal-kerrej ghall-kontinwazzjoni tad-dritt tal-godiment tal-fond, attiz u stabbilit l-ezistenza ta' gustifikazzjoni. Logikament ukoll il-gudikant irid ukoll joqghod attent illi taht il-parvenza ta' gustifikazzjoni jaccetta kull skuzanti li titressaq lilu. Anke fis-sunt appena citat jinsab espress li dik il-gustifikazzjoni trid tkun wahda "<u>xierqa</u>"[1];

Illi meta wiehed jitkellem dwar il-kawali tan-*non uso* irid jitlaq mill-principju sancit fil-Kodici Civili illi l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija lilu bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt jew dak prezunt mic-cirkustanzi.

"L-operativita` ta' din l-obbligazzjoni hi tant importanti li hu aspettat li din tissussisti fil-kors kollu tad-durata tar-rapport kuntrattwali, anke biex b' hekk ikun assikurat l-evitar ta' dannu ghas-sid. Tradott fil-prattika dan necessarjament ifisser illi l-kerrej ma jistax jastjeni ruhu milli jaghmel uzu (u uzu tajjeb) mill-fond ghax inkella tali nuqqas jissarraf ghalih f' inadempjenza kuntrattwali u tassoggettah ghas-sanzjoni ta' l-isfratt minnu, kemm taht il-ligi ordinarja (Kapitolu 16) kif ukoll dik specjali (Kapitolu 69);

Linejarment ma' dan li appena nghad hu wisq pacifiku l-principju enuncjat f' gurisprudenza kostanti illi "meta hanut jinzamm maghluq ghal zmien twil, ma jkunx qieghed jigi wzat skond id-destinazzjoni tieghu". Jikkonsegwi illi tali nuqqas jikkostitwixxi tibdil ta' destinazzjoni li jillegittima d-dritt tal-lokatur li jiehu taht idejh dak il-hanut. Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164. Minn dan johrog illi jaggrava dejjem fuq is-sid li jallega, il-prova tan-non-uso. Una volta maghmula din il-prova, il-piz tal-prova ta' xi gustifikazzjoni perswasiva ghan-nuqqas ta' uzu tghaddi fuq l-inkwilin. F' kontingenzi simili huwa mbaghad dmir tal-Bord, u issa ta' din

[1] Mario Blackman et vs AL. Petroni & Sond Ltd. – App.In. 01/03/2006

il-Qorti, li jigi indagat in-nuqqas ta' ezercizzju ta' uzu fil-kwadru tar-raguni tan-nuqqas. Tajjeb dejjem, pero`, li jinzamm in mira illi kull kaz ghandu l-fattispeci pekuljari tieghu u dawn iridu jigu mistharrga fuq il-meriti jew id-demeriti taghhom;[2]"

Maghmula dina l-esposizzjoni legali ghandu johrog mill-atti illi ghalkemm ir-rikorrenti li ighixu vicin il-hanut isostnu illi dan il-fond kien qed ikun iktar maghluq milli miftuh u dana ghal medda twila ta' snin, madanakollu l-provi li iressqu in konnessjoni ma' dana in-*non-uso* jirreferu ghas-sena 2008 u ghalhekk ghal perijodu ta' zmien wara li kienu inbdew il-proceduri. Jigi esebit djarju kompilat mir-rikorrenti Nazzarena Schembri li tghid illi osservat il-hanut minn Mejju sa Ottubru 2008 u nizzlet il-granet u il-hinijiet meta osservat il-hanut miftuh u meta kien ikun maghluq. Jigu esebieti ukoll xi ittri irregistrati li intbaghtu lill-intimat li baqghu qatt ma gew ikkunsenjati mill-pustier billi l-fond kien ikun dejjem maghluq. Dawn l-ittri igibu id-dati ta' bejn Ottubru u Novembru 2008. Di piu' is-sid baqa' jaccetta l-kera sa' Jannar 2007 ftit xhur qabel ma inbdew dawn il-proceduri. In kontro-ezami fil-fatt Nazzarena Schembri irrimarkat illi sa Jannar 2007 l-inkwilin kien qed jiftah il-hanut regolarment. Dan ukoll gie osservat mill-Bord fis-sentenza appellata. Illi huma dawn il-provi li iressqu ir-rikorrenti sabiex isostnu il-kawzali taghhom. Illi fil-fehma tal-Qorti ghalhekk il-Bord ma kellux jixhet il-piz tal-prova imbaghad fuq l-inkwilin sabiex jiggustifika in-*non-uso* da parti tieghu. Dana meta s-sidien naqqsu milli iressqu provi konvincenti biex isostnu il-kawzali imressqa minnhom. Kif inghad il-maggior parti tal-provi jirreferu ghal perijodu taz-zmien wara li infethet il-kawza u ukoll kien hemm l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sid sa ftit xhur qabel ma infethet il-kawza, ghalkemm kien hemm l-allegazzjoni tan-*non-uso* da parti ta'l-inkwilin. Il-fatt illi l-inkwlin jammetti illi ghamel xi zmien meta kien jftah il-hanut sporadikament billi kien ghaddej minn proceduri ta' separazzjoni minn mal-mara kif ukoll illi huwa ma jifthax hinijiet regolari

[2] Loris Bianchi vs John Vella – App.Inf. 09/05/2007

billi il-generu tan-negozju tieghu ma jenhtiegx li jaghmel dan, ma iffissirx b'daqshekk illi il-kawzali tan-*non-uso* giet ippruvata. L-appellanti ighid illi huwa juza dana il-hanut in konnessjoni man-negozju tieghu ta' agenzija ta'l-ivvjaggar kif ukoll ghal bejgh ta'l-assigurazzjonijiet. Tant kien jaghmel uzu minnu illi is-sid stess tghid illi kienet saret kawza kontra l-inkwilin ghaliex huwa kien ghamel *partition* fil-fond biex jiddistingwi dawn iz-zewg tipi ta' negozju. Tghid ukoll illi fis-sena 2006 meta hi u zewgha r-rikorrenti l-iehor kienu ghaddejjin minn proceduri ghal separazzjoni, kienet sahansitra avvicinat lill-inkwilin biex titterminalu l-kirja u dan billi hi u zewgha riedu jillikwidaw il-komunjoni ta'l-akkwisti u xtaqu illi ibieghu d-dar konjugali li kienet tinsab fuq il-hanut. L-appellanti izda kien irrifjuta billi ried li qabel xejn jigi ikkumpensat ghall-ispejjez li kien ghamel fil-fond. Dan sehh inqas minn sena qabel ma inbdew dawn il-proceduri u ghalkemm Nazzarena Schembri tallega illi f'dan iz-zmien il-hanut diga ma kienx qed jintuza madanakollu jidher illi is-sidien, a konoxxenza ta' dan il-fatt, xortwahda baqghu igeddu il-kirja bl-accettazzjoni tal-kera.

Ill ghaldaqstant il-Qorti ma tistax taqbel mal-konkluzjoni raggunta mill-Bord illi gie ippruvat illi l-inkwilin *ex admissis* ma kienx qed jaghmel uzu mill-fond lilu mikri billi kien qed jiftah il-hanut mhux fuq bazi regolari. Illi anke jekk ghal grazzja tal-argument dan kien il-kaz, is-sidien xortawahda accettaw il-hlas tal-kera u kwindi irrikonoxxew dana il-fatt. Fuq kollox, finalment, kif tajjeb osserva il-Bord, il-hanut inkera ghal negozju in generali u kwindi l-inkwilin seta' jaghmel uzu minnu skond il-htigijiet tan-negozju partikolari tieghu.

<u>Sullokazzjoni.</u>

Illi qabel il-Qorti tghaddi biex tezamina l-aggravvju in rigward ta' dina l-kawzali, ghandu jigi premess illi fl-iskrittura originali tal-kera tat-03 ta' Jannar 1986 gie pattwit illi:

"**Il-hanut ma jistax jigi trasferit lil haddiehor hlief lil zewgt l-inkwilina jew lil xi hadd minn uliedha jew kumpanija bejniethom. Dina il-vjetazzjoni tispicca ghal kollox bil-hlas ta' somma flus daqs sena kera li jkun korrenti meta issir it-twellija u f'dan il-kaz it-twellija ssir u is-sid jirrikonoxxi lil persuna li tiehu t-twellija jekk tkun persuna kapaci thallas il-kera u zzomm il-post fi stat tajjeb.**[3]"

Illi din il-klawsola tat dritt lill-inkwilina originali, certu Mary Borg li tittrasferixxi il-kirja lil terzi, kif fil-fatt jidher li hekk sar meta il-kirja ghaddiet favur l-intimat appellanti fejn allura s-sidien irrikonoxxew lill-intimat bhala l-inkwlin il-gdid. Ir-rikorrenti appellati jikkontendu izda li matul il-kors tal-kirja l-intimat ghadda dina il-kirja favur kumpanija gestita minnu bl-isem ta' Star Travel Services Ltd. Prova in sostenn ta' dina il-kawzali iressqu estratt mid-direttorju telefoniku li jindika illi l-fond qed jigi okkupat minn dina is-socjeta kummercjali, kif ukoll kopja tal-Memorandum and Articles of Association tal-istess kumpanija minn fejn jirrizulta illi l-intimat huwa azzjonista u direttur ta' din il-kumpanija. Minn dawn l-ahhar dokumenti esebieti johrog illi r-*registered office* ta' dina il-kumpnija huwa fl-indirizz 6A Battery Street, Valletta. L-indirizz tal-fond lokat u cioe' 407 gja 375, Zabbar Road, Fgura, jirrizulta biss fuq il-*letterheads* tal-kumpanija fejn huwa indikat bhala *branch office*. Illi il-Bord ibbaza id-decizjoni tieghu sabiex sab il-vjolazzjoni ta' dak dispost fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 fuq dak indikat f'zewg dokumenti u cioe' f'dawn il-*letterheads* tal-kumpanija

[3] Fol.33 u 34 tal-process

esebieti in atti u il-kuntratt ta’ separazzjoni iffirmat bejn l-intimat u martu fejn hemmhekk hemm indikat illi l-fond fiz-zmien meta gie iffirmat il-kuntratt, u cioe’ fis-06 ta’ Ottubru 2006, kien qed jigi uzat mill-kumpanija. Illi minn dawn il-fatti kemmxejn fjakki il-Bord jikkonkludi illi dan jindika illi l-intimat ihallas biss il-kera ghaliex mill-bqija kollox jidher li l-hanut huwa ikkontrollat mill-kumpanija Star Travel Services Limited. Illi bir-rispett kollu dawn il-provi ma jistghu qatt iwasslu ghal konvinciment illi l-appellanti kien effettivament zvesta ruhhom minn kull interess li kellu fl-inkwilinat tal-fond u li dan beda jigi esklussivament godut mill-kumpanija, iktar u iktar tenut kont tal-fatt illi ir-rikorrenti appellati fl-istess nifs jallegaw illi il-fond qed jinzamm maghluq u mhux qed jintuza.

Huwa importanti qabel xejn illi jigu hawn replikati certi enuncjazzjonijiet tal-Qrati taghna *in subjecta materia*:-

(1) Fuq it-taghlim tal-kazistika Ingliza jinsab profess illi "in-negozju gestit f' post mikri jista' jigi cedut jew trasferit mill-kerrej lil haddiehor u fl-istess hin il-kerrej izomm l-inkwilinat ghalkemm l-uzu tal-fond jigi anke koncess lill-akkwirent tan-negozju. Jekk dan ikun gara jew le, jiddependi mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, mehud rigward ta' l-intenzjoni tal-partijiet" - "John Debono -vs- Giuseppe Ciantar", Appell, 22 ta' Mejju, 1967;

(2) "Sakemm jigi stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u jirrizulta wkoll element ta' kontroll fuq il-gestjoni, ma tista' tirrizulta ebda sullokazzjoni. *A contrariu sensu,* fejn dak l-interess personali ma hemmx, il-konkluzjoni tkun bil-maqlub" - "Judas Taddeus Cassar -vs- Paul Tabone", Appell, 17 ta' Gunju, 1999;

(3) Fin-nuqqas ta' provi konvincenti li jfissru u jistabilixxi rinunzja ta' l-inkwilin ghal lokazzjoni, il-Qorti kellha ttendi

biex tikkonserva l-kirja" - "Rita Azzopardi *nomine* -vs- Pater Portelli", Appell, 6 ta' Ottubru 1999.[4]

Illi f'dan il-kaz mill-provi ma jirrizultax illi il-fond qed jigi kompletament gestit mis-socjeta Star Travel Services Limited. Fil-fatt il-Bord stess fis-sentenza appellata jtenni:

"**Jemergi mill-provi akkwizti, illi sa mill-bidu nett tal-kirja, l-intimat ghazel illi jigestixxi l-hanut bhala agenzija tal-ivjaggar. Ma dan kien inkorpora ukoll agenzija tal-assikurazzjoni u aktar recenti bejgh ta' tabelli elettronici.**"

Qajla ghalhekk dina l-Qorti tista' tasal biex taccetta bhala fatt ippruvat l-assenjazzjoni totali tal-kirja lill-kumpanija li mid-dokument esebiet a fol.42 et seq tal-process jidher illi l-generu tan-negozju taghha huwa biss abbinat mas-settur tat-turizmu u l-ivvjaggar u meta jirrizulta sahansitra mis-sentenza appellata illi l-intimat jiggestixxi xorta ta' negozju iehor minn dan il-fond.

Illi il-Qorti trid timxi mal-principju li l-piz tal-prova huwa mixhut fuq min jallega fatt. Sid ta' fond li jkun qed jippretendi li ma ghandux igedded ir-rilokazzjoni lill-kerrej tieghu, hu obbligat jaghmel il-prova, inekwivoka u konkludenti, in sostenn tal-premessa ghat-talba tieghu. *Una volta* li s-sid jaghmel din il-prova b' mod konvincenti, l-oneru tal-prova imbaghad jghaddi fuq il-kerrej u ma jistax il-Bord jasal ghad-decizjoni tieghu billi jixhet il-piz ta' dina il-prova fuq l-inkwilin li ikun biss qed iwiegeb sabiex jevita l-isfratt mitlub mis-sid.

---

4 Sean Bradshaw et vs Albert Gatt Floridia – dec 10/01/2007 – 68/04 App. Inf.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qieghda tilqa’ l-aggravvji imressqa mill-appellanti, tirriforma is-sentenza appellata billi tikkonfermaha ghar-rigward tal-kawzali tal-morozita’, izda tirrevokaha ghar-rigward tal-kumplament u ghalhekk tghaddi biex tichad it-talbiet tar-rikorrenti appellati.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ikunu ghak-karigu tar-rikorrenti appellati.

Edwina Grima
Imhallef

< Sentenza Finali >

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