QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 17 ta' Frar 2016

Numru 1

Rikors Nru. 47/2006

Avukat Dr. Michele Tabone Ekonomu
ta' Monsinjur Arcisqof, Amministratur tal-Beni
Ekklesjastici u dan in rapprezentanza
tal-Parocca ta' Hal Balzan

vs

Carmela Mifsud u
b'digriet tas-7 ta' Jannar 2015
giet ordnata t-trasfuzjoni tal-atti f'isem
Mary Victoria Muscat, Mary Camilleri,
Spira maghrufa bhala Iris Psaila, Marianne Vassallo,
Bartholomeo Mifsud, Joseph Mifsud, Helen Galea u
Thereza Caruana u dana wara l-mewt tal-appellanti
Carmela Mifsud fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Carmela Mifsud tat-22 ta' Ottubru 2012 mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-4 ta' Ottubru 2012 li ordnat l-izgrumbrament tal-inkwilin mill-fond 9 Triq il-Providenza, Balzan;

Rat ir-risposta tal-appellat li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tal-Bord konfermata;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat is-sentenza tal-Bord li tghid hekk:

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri lill-intimat fuq il-kawzali li l-uzu tieghu illum huwa divers minn dak patwit, jigifieri bhala "hanut tax-xoghol ta' mastrudaxxa". Lintimata tobjetta din it-talba u ssostni li l-uzu li qed isir millfond u dak fil-fatt miftiehem bejn il-partijiet;

Jemergi illi dan il-fond kien inizzjalment mikri minn zewgt ahwa fl-1971 favur zewgt l-intimata u dan kif tiddemostra l-iskrittura akkluza a fol 2 tal-process. Maz-zmien, irrikorrenti saru it-titolari tal-fond u nnottaw illi ma kien qed isir ebda uzu minnu. Fil-fatt ir-rikorrenti ressqu bhala xhud il-Kappillan tal-parocca ta' Hal Balzan u s-sagristan talknisja li ddikjaraw li kemm ilhom josservaw il-fond, qatt ma raw attivita fih hlief ghal xi vetturi mqieghda hemm. Garr tal-fond ikkonferma din it-testimonjanza b'ritratti minnu mehuda. Ir-rikorrenti ressqu ukoll bhala xhieda lir-rapprezentant tal-Water Services Corporation li xehed li l-fond huwa registrat fuq John Mifsud u li l-kontijiet kienu ikunu diretti ghal indirizz gewwa Birkirkara. Fatt interessanti li temergi mid-deposizzjoni ta' dan ix-xhud huwa li fuq talba ta' certu Joseph Mifsud, kien tnehha s-servizz tal-elettriku minn dan il-fond fil-5 ta' Gunju 2001 filwaqt illi dak tal-ilma tnehha fis-27 ta' Gunju 2006;

L-intimata, kif gia inghad, tirribadixxi illi l-fond ghadu qed jintuza kif miftiehem. Albert Mifsud, li huwa bin l-intimata, jghid illi wara l-mewt ta' missieru, i-xoghol ta' mastrudaxxa baqa' jkun gestit mir-ragel ta' ohtu sas-sena 2006, jigifieri qabel ma nfethet il-kawza odjerna. Sal gurnata tal-lum, huwa u hutu ghadhom jaghmlu uzu mill-makkinarju li hemm fil-fond sabiex jaghmlu xoghol ta' mastrudaxxa. Dan il-makkinarju jikkonsisti fi pressa, cana, banzo (prezumibilment ried jghid "bandsaw") u magni ohra. Maria Victoria Muscat, bint l-intimata, tghid illi zewgha kien ilu jahdem ma' missierha bhala mastrudaxxa mill-1971. Missierha miet fl-1973 u zewgha baqa' jahdem fil-fond bhala masturdaxxa sal-2006 part-time u kien jiftah kull meta jkollu cans. Joseph Mifsud, wild iehor tal-intimata, b'dak li xehed ikkonferma id-deposizzjoni ta' hutnu u zied jghid illi llum ghadu jsir xoghol ta' mastrudaxxa ghal dak li jkollhom bzonn tal-familja u ghall-hbieb. Kontra ghal dak li qalu hutu izda, jghid illi din ir-remissa tinfetah b'mod regolari u l-uzu taghha jvarja minn zmien ghal zmien skond il-htiega u jghid illi din ir-remissa ghad hemm htiega taghha sabiex tintuza kif dejjem intuzah u jkomplu bix-xoghol ta' mastrudaxxa li huma tant dillettanti tieghu;

Ezaminati dawn id-deposizzjonijiet u dokumenti, jemergi illi r-rikorrenti ghandhom ragun jghidu illi dan il-fond m'ghadux jintuza bhala hanut tal-masturdaxxa. Il-fatt illi dan il-fond anqas ghadu munit bis-servizz ta' dawl u ilma jitfa' ombra serja fuq il-kredibilita' tax-xhieda tal-intimata li f'isimha huwa

mikri l-fond. Mhix accettabbli d-dikjarazzjoni ta' iben l-intimata li jghid li dan il-fond jintuza "skond il-htiega minn zmien ghal zmien" ghaliex il-fond huwa, kif accettat mill-intimata, mikri bhala hanut ta' mastrudaxxa. Bint l-intimata, Maria Victoria Muscat, imbaghad tghid illi f'dan il-fond qed ikunu parkeggjati vetturi fosthom dik taz-ziju taghha li jarma fuq il-monti bl-abbiljamenti. Jidher li dan iqieghed il-vann u l-merkanzija tieghu fil-fond li suppost jintuza bhala hanut ghall-manifattura tal-ghamara – zewg attivitajiet dawn li hu pjuttost difficli tiggestihom mill-istess fond. Il-Bord ma jistghax jifhem kif l-intimata, ossia ulieda, ghaliex hi qatt ma xehdet, jghidu li sal-gurnata tal-lum ghadu jsir xoghol ta' masturdaxxa meta fil-fond ma hemmx servizz tal-elettriku. Jekk allura, qed isir xoghol tal-injam fuq bazi ta' dilettant u mhux fuq bazi professjonali, allura, anke hawn ir-rikorrenti ghandhom ragun.

Huwa palezi illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward Joseph Portelli vs Emanuel Sacco App. 19.5.1998; Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196).

Opportunement ukoll ikun osservat illi meta si tratta ta' kirja ta' fond kummercjali jew fond mikri ghall-ezercizzju ta' mistier huwa l-obbigu principali tal-kerrej li jzomm dak il-fond miftuh ghan-negozju. Meta dik il-kirja si tratta ta' hanut, hu mistenni li dan jiftah fil-hinijiet komunement maghrufa u li jekk ikun hemm raguni valida ghaliex dan ma jinfetahx dan irid ikun ghall-perjodu limitat. F'kaz ta' mahzen kummercjali, stante li l-ghan principali tieghu hu li jservi ghall-magazinagg ta' oggetti mhux intenzjonat ghall-bejgh minn dak il-fond, l-ftuh tieghu naturalment mhux mistenni li jkun wiehed regolari izda regolat skond il-bzonn (ara Maria Antonia Buhagiar vs Eric Mizzi App 27.3.1972) u ghalhekk il-prova li dan qed jinzamm maghluq trid issir fi grad hafna aktar oghla min dak rikjest fil-kaz ta' hanut.(Ludgarda Gatt et vs Paulina Cassar App 28.6.2001). Izda, hawm si tratta ta' hanut u li issa qed jintuza ghad-delizzju ta' uhud minn ulied l-inkwilina. Wiehed mix-xhieda stess tal-intimata stess jghid illi fi zmien, dan il-hanut kien maghruf sew mhux biss f'Hal Balzan izda madwar Malta kollha. Issa, kif tghallem ilgurisprudenza, din hija wahda mir-ragunijiet ewlenin ghaliex sid huwa gustifikat fit-talba ghar-ripreza ta' fond, jigifieri meta l-fond intiz ghan-negozju qed jinzamm maghluq u jitlef il-klijentela tieghu. Wara kollox, anke f'kawzi fejn l-intimat inkwilin baqa' jhallas il-permessi ta' mastrudaxxa fuq il-fond minghajr ma jezercita l-professjoni tieghu, kien ritenut mil-Qorti tal-Appell fil-6.12.1968 fil-kawza fl-ismijiet Caruana vs Cauchi l-hlas tal-licenzja ma jfissirx neccesarjament li qed isir uzu mill-fond anzi f'dan il-kaz huwa ben evidenti li mhux qed isir luzu li ghalih inkera l-fond u minflok kien qed iservi biex huh iqieghed il-vann tieghu matul il-lejl. Haga dan li hija simili hafna tal-kaz odjern.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzhom jirriprendu l-fond wara tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Il-Bord ghamel apprezzament hazin tal-fatti ghax almenu sa meta giet prezentata l-kawza baqa' jsir uzu regolari mill-fond wara l-mewt tal-inkwilin Giorgio Mifsud u dan min Walter Muscat, ir-ragel tat-tifla tal-istess Giorgio Mifsud. Il-Bord strah fuq xiehda li ma twassalx ghal konvincement tal-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-fond ma kienx qed jintuza ghall-iskop mikri;

2. Il-Bord naqas li jaghti apprezzament ghal fatt li l-kirja tal-fond kienet bhala 'remissa'. Il-fond qatt ma ntuza bhala remissa izda biex jinhadem l-injam fejn jigu pparkjati vetturi specjalment dawk li jintuzaw ghal iskop tal-ezercizzju ta' dan il-kummerc. Il-kelma remissa ghandha sinifikat f'dan il-kaz korrelat mal-iskop li ghalih il-fond kien jintuza kif kien u baqa' jintuza;

3. L-appellati ma gabux il-prova illi l-fond gie mikri bhala remissa u ma baqax jintuza skond dik in-nomenklatura. L-iskrittura tal-kera fil-fatt tirrikonoxxi lil inkwilin biex 'juza' l-fond. Giorgio Muscat kien rinomat fir-rahal bhala artiggjan u mastrudaxxa u l-fond gie assenjat lilu biex juzah fl-ezercizzju tas-sengha tieghu skond l-esigenzi. Dan ma jfissirx li l-fond kellu xi konnotazzjoni kummercjali bl-obbligu li jinfetah regolarment u b'mod mhux interott. Il-provi tal-appellati juru biss illi l-fond kien ikun kultant maghluq pero dan ma jwassal ghal ebda bdil ta' destinazzjoni.

L-aggravji mehudin flimkien

Din il-Qorti ma taghmilx riapprezzament tal-provi, kif donnu qed jitlob l-appellant, minghajr gustifikazzjoni mill-aktar serja fejn tkun ser issir ingustizzja manifesta. F'dan il-kaz ma jirrizultawx dawn l-estremi. Il-Bord li Jirregola l-Kera enuncja l-fatti saljenti u wasal ghal konkluzzjonijiet tieghu fuq dawn il-fatti. L-iskrittura tal-kera a fol. 2 tal-process titfa' timbru car fuq l-iskop tal-kirja u l-uzu specifiku li kellu jsir minn tali fond. Il-fond kien remissa u l-iskop tal-kirja kien li jigi uzat bhala <u>hanut tax-xoghol ta' mastrudaxxa</u>. Specifikat l-uzu car tal-fond, hu ghal kollox bla fondament legali, l-argumenti tal-appellant fuq it-tifsir tal-kelma 'remissa' fid-dizjunarju jew li l-iskop tal-kirja kien b'xi mod relatat mal-esigenzi pekuljari jew partikolari tal-inkwilin minn zmien ghal zmien. L-iskop hu

car u kien l-obbligu tal-inkwilin li juza l-fond bhala hanut tax-xoghol ta' mastrudaxxa, cioe skop kummercjali u mhux xi wiehed ta' delizju jew skond kif ifettillu. L-obbligi naxxenti mill-ftehim car tal-kirja kellhom jigu ottemperati f'kull hin.

Il-Bord qies il-provi u rrizultalu bhala fatt mhux kontestat li s-servizz tad-dawl inqata' fl-2001 u dak tal-ilma fl-2006 biz-zewg permessi imdawwrin fuq bin l-inkwilin Joseph Mifsud u mhux dak li suppost baqa' jahdem ta' mastrudaxxa fil-fond cioe r-ragel ta' bint l-inkwilin Walter Muscat. Maghdud ma' dan il-Bord sab li l-fond kien jintuza wkoll biex tigi parkeggjata vettura li tintuza miz-ziju ta' bint l-inkwilin biex jarma fuq il-monti kif ukoll illi lanqas kien qed jinfetah ghal uzu ta' hanut ta' mastrudaxxa. Dawn il-fatti jmorru b'mod car kontra l-iskop tal-kirja u juru bla dubju nuqqas ta' uzu tal-fond bhala hanut ta' mastrudaxxa. In-nuqas ta' servizz ta' dawl sa mill-2001 hu partikolarment danneggjanti ghall-appellanti li josostnu fl-appell li l-kirja kienet ghal artigjan li juza l-fond skond l-esigenzi. Dan ma jirrizultax mill-ftehim tal-kera u anqas jaghti xi kredibilita li mastrudaxxa jahdem bla elettriku. Il-Qorti tqis li ma kien hemm ebda gustifikazzjoni legali ghal dawn in-nuqqasijiet u n-nuqqas ta' uzu skond il-ftehim kien ekwivalenti ghal tibdil fid-destinazzjoni. Ara Kollazz. Vol. XLII.i.312.

Il-Bord mhux biss apprezza sew il-fatti u tahom dik l-interpretazzjoni li dehrlu xierqa ghal fattispecie tal-kaz izda wkoll ikkwota gurisprudenza idoneja dwar ir-responsabilta tal-inkwilin fl-uzu adebit ghal fond fil-kirja u l-konsegwenzi ghal nuqqas tal-inkwilin li jaderixxi skrupolozament ma' dan l-obbligu.

Il-Qorti izzid li jekk l-inkwilin strah fuq it-tezi li nonostante dak imnizzel fl-iskrittura ta' kera, sar tibdil fid-destinazzjoni tal-fond jew l-uzu tieghu, din il-prova kienet tinkombi lilu mhux lis-sid. Is-sid gab il-prova li l-inkwilin ma mexiex mal-ftehim u l-Bord wasal ghall-istess konkluzzjoni mill-fatti prodotti. L-inkwilin invece ma gab ebda prova li dan il-ftehim kien gie minsus jew b'xi mod alterat. Ara **Alfred Cassar et vs Antoine Agius et** (App Inf 07/12/2005).

Ghalhekk l-aggravji tal-appellanti huma bla bazi u qed jigu michuda.

Decide

Il-Qorti ghalhekk qed tichad l-appell, u tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-4 ta' Ottubru, 2012, u tipprefiggi t-terminu ta' tletin jum millum ghall izgumbrament, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur