QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 20 ta' April 2016

Numru 1

Rikors Nru. 6/2006

Dottor Michele Tabone bhala Ekonomu
ta' Monsinjur Arcisqof, Amministratur tal-Beni
tal-Entijiet Ekklesjastici Djocesani kollha f'Malta
ghan-nom u fl-interess tal-Venerandu Monasteru
ta' Santa Skolastika, Vittoriosa
vs

George Attard u
b'digriet tal-1 ta' Frar 2016
l-atti gew trasfuzi f'isem Enzo Attard
fil-kwalita tieghu ta' ezekutur testamentarju
tal-mejjet Lawrence Attard, u f'isem Disma Attard,
Carmen Attard, Doris Attard, Maria Scanura,
Frances Agius u Georgina Linwood fil-kwalita
taghhom ta' eredi tal-intimat
George Attard li miet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti tal-21 ta' Ottubru 2013 mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-3 ta' Ottubru 2013 li cahdet it-talbiet tar-rikorrenti;

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

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

Rat is-sentenza tal-Bord li tghid hekk:

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qieghdin jitolbu r-ripreza ta' fond li jinsab mikri lill-intimat bhala mahzen. Din it-talba qed ssir ghal zewg ragunijiet bl-ewwel wahda tkun dik ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond filwaqt illi t-tieni wahda tallega hsara konsiderevoli fl-istess fond. Zewg ragunijiet dawn ravvizati fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistghu jaghtu lok ghas-sanzjoni tal-izgombru;

L-ewwel ilment tar-rikorrenti sidien jirrigwarda uzu tal-fond b'mod divers minn dak li ghalih kien lokat. Ezami tal-provi juri illi r-rikorrenti qieghdin jallegaw nuqqas ta' uzu tal-fond aktar milli uzu differenti u kif inhu pacifikament akkolt filgurisprudenza, n-non uzo ta' fond jista' jkun konsiderat bhala uzu divers. Dan jista' jkun hekk meta n-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, kif gia inghad, hija wahda li tirrientra fir-ragunijiet ravvizati fl-artikolu 9(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-kerrejj 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 iccirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju 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-cirkostanzi 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)". 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-ismijiet 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 vsBonnici, 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 minhabba 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 Busutiil 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 qisu 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)"

Qabel kull konsiderazzjoni ohra tajjeb ukoll jinzamm fil-mira dak ta' spiss ritenut, jigifieri 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);

Issa huwa terren komuni bejn il-partijiet illi l-fond inkwistjoni inkera ghal skopijiet ta' negozju u li dan ilu mikri ghal aktar minn hamsin sena. Dak li l-partijiet ma jaqblux dwaru hu li dan il-fond mhux qed jintuza tant li hu mbarrat minn barra u dwar dan ir-rikorrenti esebew l-istess ritratt ripetutament meta kien jibbasta wiehed jew tnejn biex juri li fil-verita l-bieb tal-mahzen huwa imbarrat. Ix-xhieda tar-rikorrenti huma fil-maggior parti taghhom sorijiet tal-klawsura li jirrisjedu fil-monasteru sovrastanti imhazen inkwistjoni li izda, huwa wiehed minn diversi mhazen ohra. Ix-xhieda tar-rikorrenti huma univoci fid-dikjarazzjonijiet taghhom illi ilhom snin twal ma josservaw xi attivita' f'dan il-mahzen li anke juri n-nuqqas ta' uzu tieghu mill-mod kif inhu mizmum minn barra. Meta jittawlu gewwa, kullma jaraw huwa, ghalihom, imbarazz. Bin l-intimat xehed illi dan il-fond huwa mikri bhala store u hekk dejjem intuza ghal mistier tal-missier bhala regettier. Dak li ma qalux r-rikorrenti, pjuttost ukoll ghaliex ma jafux huma stess, hu li dan il-fond

jinfed ma sitt imhazen ohra mikrijin lill-intimat u li l-bieb huwa mbarrat ghaliex ghandhom access minn fuq l-imhazen l-ohra. Dan ikkonfermawh il-periti membri tal-Bord meta spezzjonaw il-fond (vide rapport a fol 63 u 64 tal-process). L-istess periti membri ikkonfermaw ukoll illi dan il-mahzen kien mimli b'diversi affarijiet fosthom kaxex, injam, tankijiet, serratizzi u balal ta' bicciet;

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 cioe, 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 mqieghda 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". Dan japplika ukoll ghal kaz in dizamina aktar u aktar tenut kont tal-mistier tal-intimat. Iben l-intimat jikkonferma illi l-imhazen jinfethu okkazjonalment, skond jekk ikollniex bzonn ingibu xi haga minnhom. Jghid ukoll illi dawn l-mhazen jintuzaw bhala store u ma jsir l-ebda bejgh minnhom (fol 65/66). Ezaminati il-kontro-ezamijiet tax-xhieda tar-rikorrenti jidher illi dawn anqas jafu x'attivita ssir minn dan il-fond u li hu interkoness ma sitt mhazen ohra utilizzati mill-intimat ghan-negozju tieghu;

Hija l-fehma ta' dan il-Bord illi mhux biss r-rikorrenti ma skontawx dik il-prova biex juru li m'hi qed ssir ebda attivita' f'dan il-mahzen talli kien l-istess intimat li newtralizza din l-allegazzjoni b'dikjarazzjoni cara li dan il-Bord m'ghandhux ghaliex ma jikkonsidrax bhala wahda vera u bona fede. Inoltre, l-intimati allegaw illi r-rikorrenti xorta wahda baqghu jaccettaw il-kera ghal-snin twal, hu x'inhu l-kaz, u dan ma kienx michud mir-rikorrenti. Issa, kif ritenut: "Jekk allura l-appellanti qua sid kien jaf b'dan l-uzu, u ma pprotestax, jew ma sabx oggezzjoni ghal dak l-uzu tal-fond bhala store, jigi li hu ta l-kunsens tieghu tacitament ghal dak l-uzu u ma jistghax allura jallega kontra l-inkwilin, uzu divers minn dak li ghalih il-fond originarjament kien mikri. Ara "Emanuele Camilleri-vs-Joseph Carabott, Appell, 29 ta' Ottubru, 1962".

Ghalhekk t-talba bazata fuq l-ilment ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond qed tkun michuda;

Kwantu t-tieni ilment, l-Bord ma jarax ghaliex ghandhu jinoltre fit-tul dwarha. Huma minnu illi l-faccata tal-fond hija mizmuma fi stat xejn felici pero mhux kull hsara tikwalifika ghar-ripreza ta' fond jekk din il-hsara ma tkunx "hsara hafna" skond id-dispost tal-Kapitolu 69. Ir-rapport ex parte tal-perit tar-rikorrenti mahrug minghajr ma dahal fil-fond, jghid illi d-deterjorazzjoni hija tali li tista' taghti lok ghall-kollass tal-istruttura jekk ma tkun indirizzata. Minkejja dan, il-periti membri tal-Bord, nominate appozitament biex jirrelataw dwar l-entita' tal-allegata

hsara, ma ghamlu l-ebda accenn ghall-xi hsara hlief li fil-paragrafu (e) jghidu illi l-istess fond huwa nieqes ghal kollox minn manutenzjoni adegwata u regolari tul medda ta' snin (vide rapport a fol 64). Dwar dan, opportunement ikun ribadit l-insenjament emergenti mis-sentenza Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010 u hawn qed tkun riprodotta dik il-parti tas-sentenza li tista' tghin dwar il-kaz in dizamina:

In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgent li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni ddixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato Danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara 'Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954;

Kontra l-allegazzjoni tar-rikorrenti, l-intimat esebixxa ritratti li juri li s-saqaf ta' dan il-mahzen huwa fi stat tajjeb. Dan is-saqaf huwa forma ta' arkata wahda u shiha u jekk irritratti huma stampa vera ta' stat ta' fatt, allura r-rikorrenti m'ghandhomx ghaliex jilmentaw li l-istruttura ser tikrolla, haga din li kienu indubjament josservawha l-periti membri tal-Bord. Stante ghalhekk li ma ngiebitx dik il-prova ta' hsara tant kbira li tirrikjedi opera qawwija biex tkun riprestinata, dan il-Bord, u dejjem in

linea mal-gurisprudenza in rigward, qieghed ukoll jichad it-talba bazata fuq il-premessa ta' hsara fil-fond;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Il-Bord ma tax kaz tar-rapport tal-periti tal-Bord meta huma kkonstataw li l-istat u kundizzjoni tal-fond kien jindika li ma kienx qed isir uzu mill-fond. In oltre ma tax piz lix-xhieda prodotti mir-rikorrenti u strah biss fuq ix-xiehda ta' bin l-intimat, li lanqas gab il-provi li l-intimat ghadu fin-negozju ta' regettier;

2. Il-bord ukoll naqas li jaghti piz ghax-xhieda u r-rapport tal-periti tal-Bord li hemm hsara konsiderevoli fil-fond u nuqqas ta' manutenzjoni ghal medda ta' snin. L-intimat ma gab ebda prova li l-hsara sehhet biz-zmien jew qdumija tal-fond.

L-ewwel aggravju

Kif inhu sew stabbilit mill-gurisprudenza, din il-Qorti mhix ser tiddisturba apprezzamenti tal-fatti maghmula mill-ewwel Qorti hlief f'kaz serju u eccezzjonali. Tikkunsidra bhala serju u eccezzjonali zball ta' fatt li wassal lil Bord ghal konkluzjoni errata u li kienet determinanti ghad-decizjoni. Tqis bhala serju fejn il-Bord jasal ghal decizjoni fuq fatti li r-ragonevolezza ma tiddettax bhala gusta.

F'dan il-kaz il-Bord jibda biex jghid illi hu terren komuni bejn il-partijiet illi l-fond in kwistjoni inkera ghal skopijiet ta' negozju u ilu hekk mikri ghal aktar minn hamsin sena. Jghid ukoll illi dan il-mahzen gie mblukkat minn barra ghax gie interkomunikat ma' ohrajn ukoll mikrija lil intimat, li miet fil-mori tal-kawza precizament fl-2014. Il-Bord zied illi l-membri tal-Bord ikkonstataw li l-mahzen kien mimli b'diversi affarijiet fosthom kaxex, injam, tankijiet, seratizzi u balal tal-bicciet. Il-Bord zied illi bin l-intimat xehed li l-fond kien minn dejjem mikri bhala store u intuza ghal mestier tal-missier bhala regettier. Il-Bord ikkonkluda li l-

oneru tal-prova tan-nuqqas ta' uzu jispetta lir-rikorrenti, prova li f'kaz ta' store tpoggi oneru akbar fuqhom bhala piz ta' prova. Billi r-rikorrenti ma gabux din il-prova, allura l-allegazzjoni taqa'

Il-Qorti mhix ser tiddisturba l-kostatazzjoni fil-mertu tal-iskop tal-kirja. Qed jittiehed bhala skontat illi l-iskop kien li l-intimat juza l-fond bhala store ghal skop tan-negozju tieghu cioe regettier, cioe jixtri, jistiva u jerga' jbiegh meta jinqala l-bejgh.

Il-Qorti pero ma taqbilx mal-konkluzjoni tal-Bord illi r-rikorrenti ma gabux prova ta' non uzu li jwassal ghal bdil ta' uzu. Il-Bord tenna illi l-uzu tieghu gie stabbilit minn dak li kkonstataw il-periti. Izda l-Bord naqas, fil-fehma tal-Qorti, jixtarr sew dak li qalu l-periti. Il-periti kkonstataw li l-fond kien mimli b'kaxex, injam, tankijiet, serratizzi flimkien ma' balal ta' bicciet u hafna affarijiet ohra. Pero ziedu illi ma tantx kien possibbli ghalihom jezaminawhom bir-reqqa ghax ma setghux jidhlu f'certa kumdita. Iktar minn hekk pero qalu li dak li setghu jaraw mill-affarijiet u skald miltuqa li kienu lhom mixhutin ghal bosta snin minn mindu sar l-access mill-periti. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Loris Bianchi pro et noe vs John Vella**, App Inf 09/05/2007:

> jokkorri dejjem f'kazijiet tax-xorta hawn investigata illi wiehed jitlaq mill-principju sancit fil-Kodici Civili, ex-Artikolu 1554 (a), 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 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 iddemeriti taghhom;

In oltre kif inhu risaput:

> Indubitament, mahzen, ghalkemm ghandu jittiehed fil-kuntest tad-definizzjoni tal-kelma "hanut", u allura fond konness ma' negozju (Kollez. Vol. XXXVI PI p 40), b'danakollu mhux mistenni li dan jinfetah bilfors ta' kuljum izda bhal f'dan il-kaz meta l-kerrej ikollu bzonn jiirtira minnu xi spare parts ghall-htigijiet tal-vetturi tieghu wzati ghal skop ta' servizz ta' towing (Salvina Falzon et vs Edward Agius et, App Inf 11/02/2004)

L-accertamenti tal-periti tal-Bord fil-fehma tal-Qorti juru illi l-affarijiet li kien hemm fil-fond ma kienx qed isir uzu minnhom u dan ghal bosta snin. Tali kostatazzjoni tikkontrasta mal-iskop ta' uzu ta' store ghan-negozju tal-inkwilin. Opportun li jissemmew is-sentenzi kkwotati mill-Bord fl-ismijiet **Anna Galea pro et noe vs Agricultural Co. Operative Limited**, App 24/05/2006 u **Maria Antonia Buhagiar vs Eric Mizzi**, App 27/03/1972 li juru illi l-iskop ta' store hu magazzinar ta' oggetti tan-negozju tal-inkwilin u l-uzu tieghu jiddettawh ic-cirkostanzi.

Il-Qorti taqbel illi n-negozju ta' regettier hu xiri ta' oggetti huma x'inhuma u l-bejgh mill-gdid taghhom bi qliegh u illi l-bzonn tal-bejgh tal-oggett mixtri hu dipendenti fuq ic-cirkostanzi, pero l-kostatazzjoni tal-periti tal-Bord li l-oggetti kienu ilhom hemm ghal bosta snin kien ifisser illi l-inkwilin ma setghax aktar jistrieh fuq il-premessa li l-prova tal-allegazzjoni tan-non uzu trid issir minn min jallegaha. Anki jekk ghal grazzja tal-argument jigi skartat ix-xiehda tar-rikorrenti u l-provi taghhom senjatament li kienu ilhom ma jaraw xi attivita ghal snin, jibqa' l-fatt li l-kostatazzjoni peritali hi tali li minnha nfisha, skjetta kif inhi, tipprova n-nuqqas ta' uzu ghall zmien twil u titfa' l-piz tal-prova fuq l-intimat biex ixejjen tali kostatazzjoni u jaghti gustifikazzjoni ghaliex ma kienx qed isir l-uzu li wiehed jistenna minn store ta' din in-natura tenut kont ta' dak kostatat mill-periti tal-Bord u in oltre jekk fil-fatt dak li kkostataw il-periti ma kienx juri l-istat veru fattwali.

Hi l-fehma tal-Qorti illi la darba gie muri b'mod oggettiv, mhix b'xi prova ex parte biss, izda b'kostatazzjoni fattwali tal-periti tal-Bord, li l-fond bl-affarijiet li fih kien ilu 'bosta snin' ma jintmiss, ma setghax l-intimat jistrieh biss kif strah il-Bord fuq l-osservazzjoni wahda semplici maghmula fuq xiehda ta' bin l-intimat illi l-fond kien mikri bhala store u intuza hekk mill-missier ghan-negozju tieghu.

Ix-xhieda ta' bin l-intimat, billi l-intimat qatt ma xehed, fiha piz kbir biex il-Bord seta' jizen dak li sabu l-periti tal-istess Bord ma' dak li kien qed jikkontendi l-intimat bid-difiza tieghu. Hu jixhed illi dan il-fond hu mniffed ma' kamra ohra uzati bhala store biex jistivaw fihom affarijiet konnessi ma' negozju ta' regettier u jinfethu skond il-bzonn. Fihom jinhaznu oggetti ghal snin twal.

ix-xhieda tal-intimat hi priva minn kull prova li ttendi turi x'uzu qed isir mill-fond ghajr li hemm affarijiet go fihom. Jidher mir-risposta ghal-kawza lura fl-2006 illi l-intimat kien gia persuna anzjana hafna u qatt ma xehed. Ma jirrizultax ghalhekk jekk l-intimat kienx ghadu qed jinnegozja, meta waqaf u x'sar minn negozju tieghu fil-mument li nfethet il-kawza. Ma jirrizultax anqas jekk ibnu Lawrence, li xehed fil-qosor, ghandux l-istess negozju, kienx qed jghin lil missieru u x'kien qed isir mill-uzu li ghalih gie mikri u suppost kien qed jintuza l-fond. Mhux hekk biss izda jidher mir-rapport tal-periti tal-Bord li sar fl-2007 illi tant ma kienx isir uzu mill-fond li kien nieqes ghal kollox minn manutenzjoni adegwata u regolari tul medda ta' snin. Ghalkemm mhux gust li sid fond javvantaggja ruhu minn sitwazzjoni fejn store ma jinfetahx spiss izda jintuza skond ic-cirkostanzi tan-negozju gestit, daqstant iehor mhux lecitu li inkwilin jistrieh fuq il-premessa li store jintuza skond ic-cirkostanzi u ma jaghtux prova li tiggustifika ghaliex l-oggetti go fih ilhom 'bosta snin' ma jitharrku meta dan l-istore kien intiz 'ghan-negozju'. Jekk jonqos l-iskop marbut mal-kirja, cioe 'in-negozju' jonqos l-uzu pattwit tieghu u in-non uso bla gustifikazzjoni li ilu jipperdura bla ma ngiebet gustifikazzjoni jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni. Il-fatt li l-fond hu interkonness ma jbiddel xejn mill-fatt illi l-kirja ta' dan il-fond hi wahda separata u regolata ghal rasha.

Tali prova u gustifikazzjoni kienet tispetta lil inkwilin li skaturiet principalment mill-kostatazzjonijiet cari tal-periti tal-Bord, li sfortunatament l-istess Bord

naqas li jaghti l-piz xieraq ghalihom u li inducietu jieqaf biss fuq il-prova cara li messhom ghamlu r-rikorrenti dwar in-nuqqas ta’ uzu meta l-fatt ta’ uzu kien gia gie mess f’dubju serju mill-istess periti tal-Bord u kwindi l-prova tan-non-uso kienet hemm. Ghalkemm hu minnu li ghal certu zmien ir-rikorrenti baqghu jircevu l-kera pero jirrizulta li l-bieb ta’ barra tal-mahzen kien imbarrat u l-access kien minn fondi ohra okkupati mill-intimat u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx hjiel car x’qed isir u in oltre kif jghidu is-sentenzi **Nicholas Cassar et vs John Cassar**, App Inf 23/06/2004 u **Ferdinand Fiott vs John Galea**, App 23/02/1973:

> Mill-premessi fatti huwa ferm evidenti illi l-fond ma kienx qed jintuza u dan ghal certu zmien relattivament twil. Hu principju notorju, pacifiku fil-gurisprudenza taghna, illi nonuzu ghal zmien hu parifikat ghal tibdil fid-destinazzjoni (Kollez. Vol. XXXVI pI p141; Vol XLII pI p312). Jinsab precizat ukoll illi l-fatt li l-lokaturi baqghu jircievu l-kera lanqas ma jaghmel differenza “ghax bit-tul taz-zmien l-inosservanza tal-kerrej taggrava ruhha dejjem izjed” (Kollez. Vol. XXXIV pI p164).
>
> Cirkostanza konsimili tintitola lis-sid lokatur jirriprendi l-pussess lura tal-fond. Dan mhux biss ghar-raguni illi zzamma ta’ hanut maghluq iggib id-deprezzament tieghu, jew ghax b’hekk, kif affermat mill-appellat, il-kerrej tieghu qed jaghmillu reklam hazin, daqskemm tal-fatt illi l-eghluq ta’ hanut titraduci ruhha fi ksur tal-obbligazzjonijiet tal-kiri. Dan japplika kemm fil-kaz ta’ hanut veru u proprju kif ukoll fil-kaz ta’ store in kwantu, kif saput, il-ligi ma tikkontemplax bhala mahzen protett minnha bhala hanut kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa’ xi affarijiet, ikunu x’ikunu, imma fond fejn jinhaznu oggetti jew merkanzija konnessi man-negozju. Ara a propozitu f’dan is-sens “Ferdinand Fiott -vs- John Galea”, Appell, 23 ta’ Frar, 1973.

Hi l-fehma tal-Bord li l-piz tal-prova xaqilbet fuq l-inkwilin li bl-ebda mod ma pprova jiskarika ruhu minnha u ghalhekk il-Qorti tqis l-aggravju misthoqq u saret prova cara ta’ nuqqas ta’ uzu tal-fond ghall-iskop mikri ghal tu twil ta’ zmien li jikwevali ghal bdil ta’ destinazzjoni u fic-cirkostanzi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa jisthoqqilha tigi milqugha.

Stante li qed tintlaqa’ t-talba ghar-ripresa ma hemmx lok jigi investit it-tieni aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-appell tar-rikorrent u tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-3 ta' Ottubru,

2013, u konsegwentement tilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond 26 Triq il-Miratur, Birgu u tordna lill-intimati jizgombraw mill-fond fi zmien xahrejn mid-data tas-sentenza. Spejjez taz-zewg istanzi ghall-intimati.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur