MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF FILLETTI JOSEPH A.

Seduta ta' 25 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 180/1998/1

Carmel u Mary konjugi Ellul

vs

Joseph u Marianna Luciana konjugi Galea u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2000 l-isem Marianna gie mibdul bl-isem Marina

Il-Qorti,

PRELIMINARI

1. Dan hu appell interpost mill-intimati appellanti minn decizjoni moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-27 ta' Settembru 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi li kienet tghid hekk:
"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond 15, St. Publius Street, Floriana, versu l-kera ta' hamsin lira Maltija (Lm50) fis-sena li tithallas kull sena bil-quddiem;

Illi l-intimati ma ghandhomx jaghmlu uzu mill-fond in kwistjoni u di piu' ikkawzaw kambjament fid-destinazzjoni tal-fond stante in non-uso ta' l-istess;

Illi aktar minn hekk, l-istess intimati kkawzaw hsarat konsiderevoli fil-fond de quo;

Illi dawn huma ragunijiet bizzejjed fil-ligi li jintitola lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond de quo.

Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin ghar-ragunijiet fuq imsemmija bil-qima jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 15, St. Publius Street, Floriana, u tipprefiggi zmien qasir u perentorju li minnu ghadhom jizgombraw l-istess intimati.

Ra r-risposta ta' l-intimati:

Illi mart Joseph Galea ma jisimhiex Marianna Luciana kif indikat izda Marina Luciana u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-fond *de quo* huwa wzat minn zewgha ghan-negozju tieghu personali.

Illi l-intimat Joseph Galea juza l-fond 15, St. Publius Street, Floriana, regolarment bhala mahzen (store) ghan-negozju tieghu ta' bazaar u haberdashery gestit mill-fond numru 2999, Triq San Pawl, Valletta.

Illi l-fond kien inkera ghal dan l-iskop minn missieru li kien jismu Joseph Galea wkoll minghand is-sid precedenti Mario Cesareo ftit wara t-tieni gwerra li kien mill-bidu nett juzah bhala mahzen u l-intimat Joseph Galea ilu juzah ghal dan l-istess skop ghal izjed minn ghoxrin sena.

Illi mhux minnu li l-intimati ghamlu hsara konsiderevoli fil-fond.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Ra d-digriet tieghu tad-19 ta’ Jannar 2000 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Renato La Ferla u l-AIC David Pace.
Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Ra l-verbal tal-11 ta’ Lulju 2001.

Ikkunsidra,

Dwar l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimati ma tressqu l-ebda provi minnhom u ghalhekk qed tigi michuda. Jinghad ukoll li fit-trattazzjoni bil-fomm ma ssemmiet xejn. L-isem “Marianne” gie sostitwiet bl-isem “Marina” fl-atti kollha (fol 52).

L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi li

“L-intimati ma ghadhomx jaghmlu uzu mill-fond in kwistjoni u di piu ikkawzaw kambjament fid-destinazzjoni tal-fond stante in non-uzu ta’ l-istess.”

Il-fond inkera minn certa Mary Cesareo lill-missier l-intimat bis-sahha ta’ kitba tat-8 ta’ Awissu 1961 (fol 9). Ir-rikorrenti xtraw il-post ghall-habta ta’ l-1998 (fol 21) u l-fond kien ilu f’idejn l-intimati mill-1976. Bejn Cesareo u l-intimati kienu ghaddejjin xi trattattivi ghall-bejgh tal-fond.

Fl-iskrittura msemmija ma jinghadx bhala x’hiex inkera l-fond imma jirrizulta li ilu snin mikri bhala <u>‘mahzen’</u> u l-kera dejjem giet accettata.

Ir-rikorrenti joqghodu biswit l-intimati u ghandhom kantina taht il-fond in kwistjoni. Ir-rikorrent Carmel Ellul xehed li l-fond ma jintuzax jew ma tantx jintuza (fol 21). L-intimat ammetta mieghu li kien ilu tmien snin ma jinfetahx – seduta 3 ta' Novembru 1999 (fol 22). Ir-rikorrent li ilu joqghod hemm qrib it-tletin sena stqarr li l-intimat qatt ma gab merkanzija (fol 22).

Barra ritratti tal-faccata tal-fond u l-istat tieghu esebixxa ohrajn dwar ix-xhieda li wara li gie prezentat ir-rikors l-intimat hareg hames trakkijiet, u li dak li gerrew ittiehed fil-mizbla tal-Maghtab (fol 8, 18, 22) minn certu John Ebejer li joqghod Birkirkara.

John Ellul gie prodott bhala xhud mir-rikorrent. Minkejja li jghid li ma jafx hafna affarijiet qal li tlett darbiet zgur garr affarijiet lejn il-Maghtab: Kontradizzjonijiet ma jonqsux:
(i) Kellu affarijiet tajbin u kellu affarijiet hziena wkoll. Il-hziena ghabbejthom u gieli kont naqbad xi kaxxa kont nahsibha hazina, kien jghidli le, dik affarijiet tajbin fiha (fol 36).

(ii) Jiena ma kontx noqghod niftah il-kaxxi biex nara x'fihom. Imma gieli jkun hemm affarijiet ta' hajt u hekk, f'dana impossibbli tiftah il-kaxxi kollha biex tara x'fihom. Jiena nghabbi, mmur il-Maghtab u daqshekk (fol 37).

(iii) "Jiena kull ma kont nara, nidhol nghidlu x'ghandna ghar-rimi, jghidli dawn il-kaxxi 'l hawn hekk u mhux l-ewwel darba li qbadt kaxxa, jghidli le, ghax dik tajba, jien fejn inkun naf." (fol 40).

(iv) In kontro-ezami jghid li qatt ma ha affarijiet lejn id-dar ta' l-initimat, ix-xoghol li kien ghar-rimi ghal Maghtab kien isibu fuq barra tal-mahzen.

Philip Micallef li jahdem xoghol tal-Festa quddiem il-fond jiftakar il-fond dejjem maghluq u "dan l-ahhar" (seduta 15 ta' Gunju 1999) l-intimat zebgha l-bieb, dar il-faccata u nehha xi affarijiet mill-mahzen (fol 12-13).

Jesmond Micallef, tewmi ma’ Philip Micallef, li xehed fl-istess seduta ra xi kaxex jingarrew fuq trakkijiet. X’fihom ma jafx (fol 13-14). L-istess jghid Stephen Tonna prodott ukoll mir-rikorrenti (fol 14-15).
Louise Agius, prodott mis-sid Cesareo jghid li meta mar fil-fond xi sena qabel ma xehed (seduta 15 ta’ Gunju 1999 – fol 15-16),
“sibt merkanzija imma din kienet ta’ tip obsolit u mbarrazz”.

Mal-Korporazzjoni ta’ ilma l-post hu registrat bhala kummercjali. Qari tal-konsum ma jsirx ghax il-post jinsab maghluq. Il-kontijiet huma stimi. (Xhieda Anthony Bonello fol 55-56). Xhieda li ma tiswiex ghall-ezitu ahhari.

Henry Agius isemmi l-istat hazin tal-post qabel ma nbiegh minnu u ohrajn lir-rikorrenti: bhala kostruzzjoni, hmieg, affarijiet mitfughin. Mar biss darba fil-post. Meta inbiegh mill-prezz ma tnaqqasx xejn minhabba l-hsara (fol 56-60).

L-intimati ressqu bhala xhud lil Emanuel Falzon impjegat maghhom sa erba’ snin ilu. Ftit stramb li x-xhud ma jafx li kien hemm hsara fil-fond imma jaf li kien hemm merkanzija. Wara fuq mistoqsija tal-Bord x’kienet din il-merkanzija jwiegeb dwar x’kien jinbiegh minn hanut li min kien ihaddmu ghandu l-Belt.

L-intimati xehed li ghandu hanut Triq San Pawl il-Belt minn fejn ibiegh “haberdashery u toys” li jinzammu fil-fond. Dwar ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti jghid li kien inehhi “imbarazz”. Ifisser il-kelma “imbarazz”.
“Certi affarijiet, ghax ridt nimporta certi affarijiet, ghax ridt naghmel spazju wkoll.”

L-ewwel jghid li nehha “l-imbarazz” waqt il-kawza kif gieli nehha qabel. Fl-istess nifs jghid:
“M’iniex cert jekk hux qabel jew fl-istess kawza, ma nafx.”

Qabel kien qal li l-istore jiflah:
“Hafna affarijiet ghax il-Periti qalu ikolli mbarazz, vera kullimkien ikolli mbarazz ghax certu affarijiet ma tbighhomx, jibqghu hemm, imbaghad ghada, pitghada tigi

d-daqqa taghhom. Pero’ mpurtajt certu xoghol ukoll fih. Ghalkemm is-Sur Ellul qatt ma rani ndahhal xoghol ....

Ix-xhieda tieghu turi li jigi jaqa’ u jqum minn dak li jigri/gara fil-fond. Jekk kien hemm hsarat kif jigri jaqa’ u jqum u jhalli kollox ghaddej (ara xhieda tal-intimat a fol 110-117)

Dwar hsara sar rapport ex-parte mill-Perit Rene` Buttigieg li ghandu kull jedd jaghmel rapport imma minghajr ma jitfa’ lwien imdallma fuq il-Periti tal-Bord li forsi ghamlu xi kummenti li ma jaqghux fil-qasam taghhom.

Jirrizulta li l-fond in kwistjoni mikri ghall-hazna ta’ affarijiet kummercjali mhux qed jintuza ghalhekk. Mahzen fil-kelma ta’ kuljum mhux hanut li biex jintuza jrid jiftah ghall-klijenti. Imma fil-kaz li ghandu quddiem il-Bord, fil-mahzen ghal snin tqieghed biss imbarazz. L-intimati waqt il-proceduri ipprovaw jirrangaw billi jnehhu l-imbarazz u jaghtu dehra suret in-nies lill-faccata tal-fond. Imma dan ma jistax jehlishom mid-dmirijiet taghhom ta’ kerrejja li juzaw il-fond ghad-destinazzjoni li ghalih kien mikri – fond fejn tinhazen merkanzija (Ara Appell mill-Bord “Fava vs Computime Limited” 25 ta’ Frar 2000).

Billi l-Bord ser jilqa’ t-talba fuq l-ewwel kawzali m’ghandux htiega li jikkonsidra l-kazwali l-ohra.

Billi l-fond mhux qed jintuza bhala mahzen u non-uzo jekwivali ghall-bdil ta’ destinazzjoni l-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jiehdu lura f’idejhom il-fond 15, Triq San Publiju, l-Floriana; ghall-fini ta’ l-izgumbrament jipprefiggu t-terminu ta’ xahar m’illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.”

2. B’sentenza <u>in</u> <u>parte</u> ta’ din il-Qorti moghtija fit-22 ta’ Frar 2002, l-aggravju dwar nullita’ tar-rikors promotorju sollevat mill-intimati appellanti gie michud bl-ispejjez kontra taghhom. L-istess Qorti ordnat bil-prosegwiment tal-appell fuq il-bqija ta’ l-aggravji.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

3. Il-kompitu ta' din il-Qorti huwa wiehed duplici u dan billi minbarra l-appell fil-meritu intavolat mill-intimati, hemm ukoll appell incidentali li sar mir-rikorenti appellati, u dan kif ser jigi spjegat aktar 'l quddiem.

4. L-appell ta' l-intimati li baqa' mhux deciz jirreferi ghall-kawzali tal-uzu divers u nuqqas ta' uzu. Fil-fatt pero' r-rikors promotorju kien gie originarjament msejjes fuq zewg kawzali, u cjoe dik tal-uzu divers li allura, jekk tirrizulta ppruvata tammonta ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond, kif ukoll talba ghar-ripreza bbazata fuq hsarat konsiderevoli fil-fond 15, St. Publius Street, Floriana, lokat lill-appellanti, liema hsarat allegatament huma attribwibbli lill-inkwilini. Il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' l-ewwel kawzali fuq imsemmija u minn din il-parti tad-decide appellaw l-intimati, pero' ddeklinat milli tinvesti wkoll il-kawzali l-ohra dwar hsarat u minn din il-parti tad-decide appellaw incidentalment ir-rikorrenti.

Dwar l-Appell ta' l-Intimati

4. Skond l-intimati, il-Bord ghamel u ta interpretazzjoni legalment zbaljata tal-provi prodotti billi fil-kaz in ezami, trattandosi ta' mahzen, u mhux ta' hanut, il-kuncett tan-non-uso gie applikat hazin. Skond l-appellanti, ghalkemm il-Bord irritjena li mahzen mhux bhal hanut, fl-istess waqt huwa uza kriterji tal-hwienet kwantu ghan-non-uso.

Din il-Qorti kkonsidrat sew dan l-aggravju fid-dawl tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet illi sarulha. Illi ghandu jigi qabel xejn rilevat li hija prassi ben stabbilita u mhaddma minn din il-Qorti ta' l-Appell li sakemm ma jkunx hemm raguni gravi li tiddetta diversament, din il-Qorti ma tiddisturba qatt leggerment dik l-evalwazzjoni tal-provi li tkun saret mill-Qorti ta' l-ewwel grad, f'dan il-kaz Tribunal specjali. Ovvjament jinkombi dejjem fuq din il-Qorti li tifli u tikkunsidra mill-gdid dawk l-istess provi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-appellanti pprezentaw quddiem din il-Qorti in data tal-20 ta' Gunju 2002, huma jaghmlu riferenza elaborata ghax-xhieda li gew prodotti quddiem il-Bord. Dan biex juru li, bil-maqlub ta' dak li gie ritenut mill-

Bord, il-prova dwar nuqqas ta’ uzu tal-fond lokat ma saritx u din il-kawzali ghalhekk ma rrizultatx fondata.

5. Minn ezami akkurat tas-sentenza appellata ghandu jirrizulta kjarament illi l-Bord, qabel ma kkonkluda li ghandu jilqa’ l-kawzali tan-non-uso, analizza sew u b’mod approfondit id-deposizzjonijiet tad-diversi xhieda li nstemghu minnu viva voce. Il-konkluzjoni tal-Bord kienet:
“.... li l-fond in kwistjoni mikri ghall-hazna ta’ affarijiet kummercjali mhux qed jintuza ghalhekk”.
L-appellanti jsostnu li oggett jista’ jigi meqjuz bhala imbarazz ghal xi hadd, imma oggett jista’ “jiswa daqs id-deheb” ghal min ikun jifhem u jsemmghu bhala ezempju oggetti antiki. Din il-Qorti jidhrilha li trattandosi hawn ta’ persuna li suppost kienet tinnegozja f’oggetti ta’ gugarelli u “haberdashery”, il-paragun migjub mill-appellanti mhux wiehed propizju. Il-fatt hu li hlief ghal rimozzjoni ta’ ghadd ta’ imbarazz destinati ghall-Maghtab, l-ebda uzu iehor sinjifikanti ma kien proprjament isir minn dan il-fond min-naha ta’ l-inkwilini.

6. Illi fil-fehma kkunsidrata ta’ din il-Qorti, il-Bord kien gust hafna mal-partijiet fid-deliberazzjonijiet tieghu qabel ma ddecieda. Hekk, per ezempju, ghalkemm saret prova tramite impjegati tal-Korporazzjoni tal-Ilma li l-post kien ikun maghluq ghal fini ta’ qari ta’ konsum, il-Bod xorta wahda rritjena li din kienet “xhieda li ma tiswiex ghal ezitu ahhari”. Fi kliem iehor ma strahx fuqha. Bl-istess mod, il-Bord qaghad ukoll attent li, bil-maqlub ta’ dak sottomess mill-appellant, ma jestendix il-kuncett tan-non-uso dwar mahzen bhallikieku kienu ta’ l-istess xorta bhal dak applikabbli f’kaz ta’ hanut. Di fatti, fis-sentenza hemm espressament li gej:
“mahzen fil-kelma ta’ kulljum mhux hanut li biex jintuza irid jiftah ghall-klijenti”
L-akkoljiment tat-talba tal-appellati ghal fini ta’ ripreza giet invece msejsa fuq raguni diversa, igifieri dik li
“....fil-kaz li ghandu quddiemu l-Bord, fil-mahzen ghal snin tqieghed biss imbarazz”.
Anki ezami tar-ritratti esebiti – ara Dok EC 4 sa EC 9 – ghalkemm ex parte, pero` huma elokwenti bizzejjed ta’ l-oggetti li jiswew daqs id-deheb(!) li setghu gew mqeghda

fil-mahzen de quo mill-inkwilin. Din il-Qorti ezaminat ix-xhieda moghtija u partikolarment dik moghtija mill-intimat Joseph Galea innifsu u xorta wahda ma gietx konvinta li dan il-mahzen kien tabilhaqq jintuza ghan-negozju tighu li kien wiehed ta' gugarelli u ta' "haberdashery". Veru li darba minnhom jissemmew il-presenza ta' "qwieleb" li kien izomm hemm, izda mill-bqija hlief kwantita' kbira ta' imbarazz iddestinata ghar-radam ma kellux. Kjarament ghalhekk dak li gie ritenut mill-Bord dwar il-fondetezza ta' din il-kawzali jregi. Dan ifisser li l-aggravju tal-appellanti intimati m'huwiex fondat u allura qieghed jigi michud.

7. Illi michud l-appell principali, ma hemm ebda htiega li jigi mgharbel ukoll l-appell incidentali interpost mill-appellati, u dana peress li fuq l-ewwel kawzali hemm raguni bizzejjed biex tintlaqa' t-talba ghal fini tar-ripreza tal-fond de quo.

Ghal dawn ir-ragunijiet;
Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma in toto s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-27 ta' Settembru 2001 u filwaqt li tiddeklina milli tiehu konjizzjoni ta' l-appell incidentali intavolat mill-appellati ghar-ragunijiet fuq esposti, tichad l-appell tal-intimati Joseph u Marina, konjugi Galea, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontrihom, u b'dan li ghal fini ta' zgumbrament mill-mahzen numru 15, St. Publius Street, Floriana, qeghda tipprefiggilhom terminu ta' hmistax-il jum mil-lum.

Dep/Reg
df