MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF
SCIBERRAS PHILIP LL.D.

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2002

Appell Civili Numru. 65/1999/1

Michael Calleja

vs

Anthony Cassar

Il-Qorti,

Fl-30 ta' Ottubru, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"*Il-Bord,*

Ra r-rikors:

Illi hu jikri l-intimat il-fond Sidney Garage. Triq Anglu Mangion, Tarxien bir-rata ta' Lm180 fis-sena. L-ewwel skadenza li jmiss huwa fid-9 ta' gunju, 1999.

Illi Anthony Cassar qed jippretendi illi juza l-post ghan-negozju meta dan qatt ma kien mikri bhala tali, u in oltre ghamel tibdil u hasara fil-post u anki kontravenzjonijiet dwar il-bini u d-dawl li ikkawzaw hsara u jistghu jikkawzaw aktar hsara lill-esponenti.

Illi dan il-post hu mikri bhala garaxx u r-rikorrenti ghandu bzonnu ghall-karozza ta' membru tal-familja tieghu u cioe' Brian Calleja.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah li jirriprendi pussess tal-garaxx Sidney Garaxx, Triq Anglu Mangion, Tarxien, ma l-ewwel skadenza li jmiss u li jiffissa lill-intimat zmien qasir u perentorju biex jizgombra mill-istess fond.

Ra r-risposta fejn l-intimat qal illi t-talba tar-rikorrent biex jirriprendi pussess tal-fond mikri lill-esponent ma tistax tigi milqugha stante illi l-kirja hija ta' natura kummercjali.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet

Ra l-verbal tas-27 ta' Gunju 2001;

Ikkunsidra,

1. Bhala l-ewwel kawzali r-rikorrent qed iressaq bdil ta' destinazzjoni. Ir-rikorrent fl-affidavit tieghu 1 fol 9) jghid li kera l-fond biex l-intimat iqieghed fih karozza Porsche, karozza ghall-uzu personali. F' xi zmien, mal-karozza bdiet tiddahhal ukoll van 'tax-xoghol tieghu tal-hobz' u hekk minn 'garage' il-fond imbidel ghall-'hanut'. L-intimat isostni li hi dulcier; kellu van tax-xoghol li kien ihallih barra u kera l-fond in kwistjoni biex iqieghed il-van. Il-fond imiss mad-dar ta' l-intimat.

2. Il-gurisprudenza tghallem li f' kazi bhal dawn il-piz tal-prova hu fuq is-sid li jrid jipprova

(1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certu determinata *destinazzjoni.*

(2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghall-skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu, u

(3) jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tasd-sid." (ara Boffa vs Borg, App. Mill-Bord, 10/1/00)

3. Jirrizulta li dan ir-rikors huwa frott ta' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar zieda fil-kera mitluba mis-sid. Fl-affidavit tieghu r-rikorrent jghid (fol 9)

(a) "Indunajt ukoll illi l-garage ma kienx qed jintuza biss ghall-karozza privata ta' Anthony Cassar imma kien qed idahhal fih il- van tax-xoghol tieghu tal-hobz. B' dan il-mod kien qed jibdel il-kirja ghax kien se jbiddel l-iskop ghaliex saret il-kirja. Jiena dan ma ridtux ghaliex biex jigi il-quddiem u jghid li kellu l-kirja ta' hanut ghax dan kien ikun ta' pregju dizzju ghalija.

Kif indunajt b' dan ma accettajtx izjed kera. Dawk iz-zminijiet ukoll jiena ridt naghmlu skrittura gdida u <u>nghollu l-kera</u> u dan kien ghal habta ta' Gunju 1997 u Anthony Cassar kien irrabja hafna u spiccajna li ma saritx skrittura bejnitna.

In kontro-ezami: (fol 37-38)

<u>Mistoqsija:</u>

"Inti fl-affidavit tieghek ukoll ghidt illi fl-1997 ridt taghmel skrittura gdida. Spjegalna daqsxejn xi trid tghid biha."

<u>Twegiba:</u>

"Jiena xtaqt ghamiltulu Lm180 imma lanqas riedu, jigifieri hemm hekk biss."

Mistoqsija:

"U hemm hekk inqalghet il-kwistjoni. Inti tlabtu Lm180, hu ma accettax, ma accettajtx il-kera u bdejtu l-kawza."

Twegiba:

"Iva"

(b) L-intimat xehed (fol 33)

"Immur ghall-kera (i.e. biex inhallas il-kera) u dejjem ried jghollieli l-kera, jghollieli, u jiena ma accettajtx."

4. Il-kera msemmija fir-rikors hi ta' Lm180 u dwarha bhala ammont waqt is-smiegh tar-rikors ma inqalghet l-ebda kwistjoni.

5. Il-Bord jinnota li ghalkemm r-rikorrent jidher li jaf l-affarijiet tieghu sewwa (legalment), fl-istess hin li ma riedx bdil ta' destinazzjoni, ried jaghmel kitba u jgholli l-kera.

6. Fl-istess affidavit jissokta:

"Wara xi zmien indunajt illi huwa kien qabbad l-eletrikku mid-dar tieghu ghall-garaxx u l-ilma ukoll u b' dan il-mod illegali, peress illi kien hemm zewg fondi differenti, kif ukoll niffed mid-dar tieghu ghal garaxx. Jiena ndunajt u bdejt naghti daqqa ta' ghajn izjed meta rajtu illi kien ghamel bieb tal-hadid illi jitla u jinzel. Anthony Cassar kien qalli li se jibdel il-bieb u kien ippretenda ukoll illi meta tispicca l-kirja jiena nhallsu ta' dak il-bieb. Jiena kont iffirmajtlu ghal dan.

7. Il-bieb sar fl-1994 - ara ricevuta tat-12 ta' Lulju 1994 a fol 24.

8. Il-Bord ma jifhimx kif ir-rikorrent, wara imgieba abbuziva u illegali, ammessa ukoll mill-intimat (fol 28-29), biex il-bieb jitla awtomatikament, jiffirma 'ghal dan'. Il-bieb inbidel bil-kunsens tar-rikorrent fl-1994 li ha l-bieb il-qadim minghand l-intimat wara li dan wassalulu bil-van f' garaxx iehor tar-rikorrent. L-intimat jghid li nbidel il-bieb ghax 'il-vann ma qghadlux' (fol 32) u li kien hemm ftehim bejniethom li l-fond jinbiegh lill-intimat wara ftit (fol 27). Fir-rikors Calleja bhala kawzali ohra (li l-Bord qieghed ghalissa/ biss isemmi) iressaq "tibdil u hsara fil-post u anki kontravenzjonijiet dwar il-bini u d-dawl li ikkawzaw hsara u jistghu jikkawzaw aktar hsara lill-esponenti."

Skond verbal tas-seduta tal-21 ta' Marzu 2001 il-hsara msemmija fir-rikors hi biss dwar l-illegalita' tad-dhul tad-dawl u ilma. (fol 26)

10. Ukoll, xi jrid jghid ir-rikorrent bil-kliem "bdejt naghti daqqa ta' ghajn izjed." Fl-isfond tax-xhieda din tista' tfisser biss li r-rikorent qed jghid li fl-1994 intebah bil-van. Il-kirja saret fl-1994 ukoll.

11. Ir-rikorrent mhux bniedem kredibbli. Il-Bord isemmi ukoll it-tieni affidavit tar-rikorrent (fol 22) fejn dwar bzonn jghid:

“il-van li ghandi huwa tax-xoghol, kbir, Mitsubishi.”

Dwar dan il-van ir-rikorrent in kontroezami ithawwad:

Mistoqsija:

“Pero’ il-van mhux tax-xoghol, kif ghidt hawn”

Twegiba:

“Le, il-van mhux tax-xoghol.” (fol 36-37)

Ir-rikorrent hu nurse fl-isptar San Vincenz (folo 36) u l-van juzah biss biex imur ghax-xoghol u mhux biex jaghmel xi xoghol bih, kif jghid fl-affidavit.

12. Ix-xhud Carmelo Calleja, missier ir-rikorrent ma jaf xejn dwar il-kwistjoni (fol 14-16) kuntrarjament ghal dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent.

13. Ir-rikorrent mhux talli ma ppruvax il-bdil ta' destinazzjoni imma jirrizulta li mill-bidu tal-kirja il-van mimli bix-xoghol ta' l-intimat kien jiddahhal fil-garage biex fil-ghodu jinhareg ghall-bejgh. Billi kemm din ir-rabta bejn il-garage u x-xoghol ta' l-intimat il-fond hu wiehed kummercjali. Ir-rikorrent kien jaf bl-implikazzjoniijiet legali.

14. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrent imsejsa fuq l-ewwel kawzali.

15. It-tieni kawzalitar-rikorrent hi li l-intimat

"ghamel tibdil u hsara fil-post u anki kontravenzjonijiet dwar il-bini u d-dawl li kkawzaw hsara u jistghu jikkawzaw aktar hsara."

16. Fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2000 ir-rikorrent iddikjara li

"il-hsara li hemm imsemmija fir-rikors promotur hija fir-rigward illi ddahhlu d-dawl u l-ilma minghajr permessi. Dan billi ngiebu direttament mill-fond ta' l-intimat u gew mghoddija ghall-garage li huwa proprjeta' tar-rikorrenti." (fol 26)

17. Fuq dan ix-xhieda ta' l-intimat li xi ftit evaziva imma ghamel ammissjoni shiha. (fol28-29). Apparti li r-rikorrent, wara li jsemmi x' gara jghid li iffirma 'ghal dan' din mhiex 'il-hsara kbira' li ssemmi l-ligi biex tiggustifika talba ghall-izgumbrament. Jekk hemm ksur tal-ligi r-rikorrent jista' jiehu passi 'aliunde'.

18. Ghalhekk it-talba fiq din il-kawzali qeghda tigi michuda.

19. L-ahhar kawzali tar-rikorrent li msejsa fuq il-bzonn. Billi diga gie deciz li l-fond hu wiehed kummercjali r-rikorrent ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonnu hu flimkien ma' ibnu.

20. Il-Bord qed jichad din l-ahhar kawzali.

Dwar in-noti ta' osservazzjonijiet maghmula mill-abili difensur tal-partijiet, bil-ghaqal u bil-hsieb, il-Bord qaghad aktarx biss fuq ix-xhieda tar-rikorrent li minn dak li stqarr ma jistax jitwemmen. Id-decizjoni mhux ibbazata fuq verosimiljanzi imma fuq dak li rrizulta b' mod car. Dan jirreferi l-aktar ghall-ewwel kawzali.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent fuq il-kawzali kollha bl-ispejjez kontrih."

Ikkonsidrat;

L-aggravji ewlenin tar-rikorrent appellant fil-konfront tad-decizjoni tal-Bord jikkonsistu fis-segwenti:-

(i) apprezzament zbaljat tal-provi li kellu l-konsegwenza illi rrenda l-verzjoni tieghu bhala wahda mhux kredibbli;

Komplimentari ma' dana l-aggravju u in tema legali, il-fatt li l-intimat idahhal fil-fond van bil-hobz dan ma jirrendiex per se il-fond bhala wiehed kummercjali.

(ii) l-element tal-bzonn tieghu ghar-ripresa tal-fond.

Kwantu ghall-ewwel aggravju hu ormaj pacifikament stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi Qorti tat-tieni istanza ma tindahalx, hlief f'kazijiet eccezzjonali, u ghal motivi gravi, fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni ta' l-ewwel tribunal (**Vol XXIV p1 p104**; **Vol XXVI p1 p642**; **Vol XXXVII p1 p56** u **Vol XLV p1 p47**, fost bosta ohrajn).

Tajjeb pero li jigi rilevat ukoll, u dan kif gie ritenut kostantement mill-qrati taghna, illi Qorti ta' l-Appell kienet obbligata li tissindika l-apprezzament tal-provi li jkun ghamel l-ewwel tribunal u li fuqhom ibbaza d-decizjoni tieghu jekk tkun konvinta li altrimenti tkun ser issir ingustizzja manifesta (**"Emily Stivala et –vs- George Pace**", Appell, 6 ta' Ottubru, 2000.

Dan hu proprju dak li qed jistedinha taghmel l-appellant, anke ghaliex, skond hu, l-verzjoni fornita minnu kienet aktar verosimili u kellha tinghata aktar kredibilita. Biex tasal biex taccetta dak argomentat mill-appellanti l-Qorti jehtigilha, wara ezami tal-atti processwali, tasal ghal dak il-konvinciment morali illi l-provi ma setghux iwasslu ghal konkluzjoni raggunta mill-Bord.

Issa l-provi prodotti f'din il-kawza huma tabilhaqq skarsi u jikkonsistu principalment fid-deposizzjonijiet tal-kontendenti, gjaladarba dik ta' missier ir-rikorrenti qed tigi skartata. Ir-raguni hi illi, kif ammess minnu, hu xehed fuq kliem ir-rikorrenti ibnu (fol 15).

Hemm kuntrast qawwi bejniethom fuq jekk il-ftehim originali tal-kirja fl-1994 kienx dak ritenut mir-rikorrent – garaxjar tal-vettura "Porsche" – jew, invece, kif mistqarr mill-intimat, ghall-uzu tat-tqeghid tal-vann mghobbi bix-xoghol stante li senghetu hi dik ta' dulcier. Effettivament bhala materja fattwali dan hu kollu l-punt krucjali tal-kawza, in kwantu jekk il-provi jsostnu lir-rikorrenti allura t-talba tieghu bazata fuq bdil fl-uzu timmerita akkoljiment. Jekk, invece, il-provi jissufragaw il-verzjoni tal-intimat, it-talba tas-sid hi destinata li tfalli.

Din il-Qorti ddeliberat bir-reqqa s-sentenza appellata u hi perswasa li l-apprezzament li ghamel il-Bord tal-provi processwali kien wiehed oggettiv u korrett. Dawn il-provi, li l-Bord ezamina sewwa u fid-dettal, ma jwasslux biex isostnu l-premessa tat-talba tar-rikorrenti hekk bazata fuq tibdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri. Kien, del resto, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipprova din il-premessa fattwali tieghu. Jista' forsi jizdied mar-riflessjonijiet tal-Bord illi t-tentattiv tar-rikorrenti biex jipprova jikkonvinci illi kieku tassew kera l-fond ghan-negozju kien jitlob affitt aktar gholi huwa wiehed fjakk u gie ventilat biss bit-tama li jnissel fit-tribunal simpatija ghall-posizzjoni tieghu. Dan ghaliex fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja jigri wkoll illi sidien jikru b'rata ta' kera li mat-trapass taz-zmien, ghax ma jkunux hasbu ghal zidiet b'mod espress fil-mument tal-

ftehim, iqisuha baxxa f'tali sitwazzjonijiet u epoki u ghalhekk isibu kull pretest biex jizvinkolaw ruhhom.

Gjaladarba mill-assjem tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ma ppruvax illi l-garage mikru minnu lill-intimat kien ghaz-zamma fiha ta' karozza privata, kienet konsiderazzjoni ta' fatt ben motivata mill-Bord illi l-fond kien inkera ghat-tqeghid fih tal-van tax-xoghol tal-intimat.

Issa komplimentari ghal din il-konsiderazzjoni ta' fatt l-appellant issolleva wkoll bhala konsiderazzjoni ta' dritt illi anke jekk talvolta jigi determinat illi l-garage inkera biex jiddahhal il-van bil-hobz (recte, pasti u prodotti ta' dolcerija) dan per se ma jaghmilx il-fond wiehed kummercjali. Il-Qorti certament tapprezza illi kull kaz irid jigi konsiderat fil-fattispecji tieghu partikolari. Inoltre, kien necessitat mill-punto di vista legali, jekk hux hanut a sensu ta' l-Art 2 tal-Kap 69, illi n-natura tal-fond mikri tkun determinata mid-destinazzjoni u uzu preponderanti tieghu.

L-appellat jafferma illi s-sengha tieghu hi dik ta' dulcier u l-van tieghu jintuza biex fih izomm il-prodotti li jaghmel biex l-ghada filghodu imur iqassamhom lil tal-hwienet. Fi kliemu stess "*Il-forn tieghi, l-Hamrun, nghabbi l-vann, niehdu, indahhlu l-garaxx mghobbi u fil-ghodu, fil-hamsa u nofs jew il-hamsa u kwart nohrog inqassam fil-hwienet*".

Issa huwa veru li n-natura tal-fond, jekk hux hanut jew le, ma tiddependiex necessarjament mill-professjoni tal-kerrej, imma mill-iskop li ghalih il-fond ikun gie principalment mikri. B'danakollu, kif ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet "**Carmelo Galea –vs- Vincenzo Abela**", Appell, 12 ta' Mejju 1958 (Vol XLII p1 p281) "*sakemm wiehed ihares lejn l-okkupazzjoni jew professjoni principali tal-kerrej, unikament bhala wahda mic-cirkostanzi ta' fatt li minnhom f'kazijiet partikolari tista tigi dezunta d-destinazzjoni tal-fond mikri, meta din ma tirrizultax minn ftehim espress, dan hu perfettament korrett*."

Dan apparti, l-gurisprudenza stabbiliet illi biex garage jew remissa jitqiesu bhala "hanut" fis-sens tat-tifsira li nsibu ghal din il-kelma fil-Kap 69, huwa imperattiv illi bejn l-uzu

tal-fond u n-negozju tal-inkwilin jkollok "*accessorjeta` necessarja li ggieghel iz-zewg hwejjeg jitqiesu haga wahda, b'mod li r-remissa titqies "mahzen" fis-sens tal-ligi jew estensjoni tal-hanut fejn il-kerrej jezercita l-mestjier tieghu ….*" ("**Joseph Zerafa –vs- John Pace**", Appell, 27 ta' Gunju 1958 a Vol XLII pI p404). Dan l-insenjament baqa' jigi segwit f'bosta decizjonijiet ohra kif illustrat f'dawn l-ezemplari: "**Francesca Desira et –vs- Antonio Seychell**", Appell, 11 ta' Dicembru, 1972; "**Adelina Pollacco et –vs- Carmelo Zammit**", Appell, 7 ta' Ottubru 1996 u "**Angelo Fenech –vs- Peter Muscat Scerri**", Appell, 21 ta' Marzu, 1997).

Meta, kif xehed l-appellat, hu kera l-garage biex fih idahhal il-van mghobbi bil-prodotti tieghu, jista' jitqies, bhal fil-kaz fl-ismijiet "**Carmelo Cortis et –vs- Antonio Gauci**", Appell, 11 ta' Dicembru 1972, illi "*meta dan hu hekk u stante l-grad ta' accessorjeta' bejn l-uzu tal-garage u s-sengha tal-appellat il-fond hu protett mil-ligi specjali tal-kera u t-talba ghar-ripresa tal-pussess ma tistax tigi ezawdita.*" Incidentalment, f'dan il-kaz ukoll l-appellat kien idahhal fil-garage lokat lilu t-trakk tieghu fil-ghaxija mghobbi bit-tadam biex fil-ghodu jiehdu biex jintasar.

Ghab-bazi tal-konsiderazzjonijiet suesposti s-sid huwa prekluz milli jivvanta l-kawzali tal-bzonn billi din mhiex wahda fost il-kawzalitajiet prevvisti mill-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 u ghal-liema jirreferi l-Artikolu 12 tal-istess Kap. Dan ghaliex proprju bis-sahha ta' dan l-ahhar artikolu l-garage, hekk determinat bhala wiehed adebit ghall-uzu kummercjali, jircevi l-protezzjoni li l-ligi testendi lill-"hanut". Ghalhekk it-tieni aggravju tal-appellanti fondat kif inhu fuq l-element tal-bzonn qed jigi wkoll respint.

Ghal dawn il-motivi, s-sentenza appellata qed tigi konfermata u l-appell interpost mir-rikorrenti michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

Dep/Reg
cb