MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2003

Appell Civili Numru. 53/2000/1

Dr. Louis Vella bhala mandatarja ta' ohtu assenti Josephine mart Sidney Cass

vs

Mediterranean Trading Shipping Co. Ltd.

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Frar, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord;

Ra r-rikors fejn jinghad li:

"1. Illi s-socjeta` intimata kienet kriet minghand l-awturi tal-esponent nomine l-fond 51B The Strand, Kalkara,

ghall-uzu ta’ mahzen kummercjali, bil-kera ta’ ghoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena;

2. Illi xi snin ilu, waqt spezzjoni ghall-fini tad-divizjoni, gie skopert li s-socjeta` intimata ma baqghetx aktar tuza l-fond bhala mahzen, izda unikament bhala “boathouse”. Inoltre, wiehed seta’ jara li l-fond, minn barra u minn gewwa, kien traskurat u sdingat u mimli umdita` minhabba l-eghluq ta’ ventilatur fuq wara.

3. Illi x’hin raw dawn l-awturi tal-esponent nomine waqfu jircevu l-kera. Sussegwentement, il-mandanti tal-esponent spezzjonat hi stess il-fond in kwistjoni, li mess lilha bhala parti mill-wirt, u hadet ritratti ta’ dak li rat.

4. Ghaldaqstant l-esponent nomine jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord, a tenur tal-artikolu 8 u 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, joghgbu (a) jawtorizzah jiehu lura l-pussess tal-fond 51 B The Strand, Kalkara, stante li s-socjeta` intimata kisret il-kondizzjonijiet tal-kirja billi (i) qed tuza l-fond ghal skop xort’ohra minn dak li ghalih gie mikri lilha u (ii) ghamlet hsara konsiderevoli lill-istess fond; (b) konsegwentement jordna l-izgumbrament tas-socjeta` intimata mill-istess fond f’terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss mill-istess Bord. Bl-ispejjez.”

Ra <u>r-risposta</u> tas-socjeta` intimata li:

“1. Illi l-mandatarju ghandu qabel xejn jipprova l-mandat tieghu;

2. Illi l-attrici Josephine Cass ghandha, in oltre, tipprova t-titolu taghha;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond ghadu jintuza ghall-istess skop li ghalih kien inkera.

4. Illi, in oltre, m’huwiex minnu illi s-socjeta` attrici naqset milli taghmel il-manutezjoni rikjesta mil-ligi.

Salv eccezzjonijiet ohra.”

Ra d-digriet tieghu tat-23 ta’ Mejju 2001 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Renato La Ferla u l-AIC David Pace.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti teknici li tqeghdet ghad-disposizzjoni tal-partijiet.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti,

Ra l-atti.

Ra li l-partijiet ma pprezentawx noti ta’ sottomissjonijiet.

Ikkonsidra;

1. Il-mandatarju Dottor Louis Vella pprova l-mandat tieghu kif il-mandanti Cass Josephine ippruvat it-titolu taghha (Dok A fol 9-18).

2. L-ewwel kawzali tar-rikorrent hija li

“s-socjeta’ intimata ma baqghetx aktar tuza l-fond bhala mahzen, izda unikament bhala boathouse.”

3. Il-fond li llum hu proprjeta` ta’ Josephine Cass nee` Vella gie ghandha permezz ta’ divizjoni tal-gid tal-familja b’divizjoni tal-5 ta’ Frar 1999 fl-att tan-Nutar Dottor Maurice Gambin (fol 10-15). Kien inkera lis-socjeta` intimata ghall-habta ta’ l-1964. Fid-dokumenti AV1 prezentat mir-rikorrent il-fond hu ndikata bhala ‘store’. Din hija lista tal-proprjeta` tal-familja Vella mikrija lil terzi. Fid-dokument AV2 li juri l-kera li kienet tithallas fuq il-fond ‘de quo’, huwa miktub ‘store 51A, The Strand’ (fuqnett il-folja bin-nurmu 103). Fir-rendikonti prezentati mir-rikorrenti meta thallset il-kera fl-20 ta’ Awissu 1964 u dik ta’ warajha – 14 ta’ Jannar 1965 il-fond hu msemmi bhala ‘store’ (fol 27 naha tal-lemin). Dan huwa l-uniku fond li mid-dokumenti jirrizulta ghal x’xhiex inkera. Id-dokumenti

AV1, AV2 u AV3 gew miktuba mix-xhud Arthur Vella hu r-rikorrenti.

4. Minn kif imxiet il-kawza jidher li ghal bidu s-socjeta` intimata riedet tipprova li l-fond mhuwiex bhala ‘store’ jew forsi li hadd ma jaf ghal xhiex inkera l-fond. Izda z-zewg diretturi tas-socjeta` intimata Charlotte Ellul Sullivan u Peter Ellul Sullivan isostnu li l-fond huwa mahzen kummercjali fejn jinzammu affarijiet li jintuzaw in konnessjoni ma` negozju.

5. Ir-rikorrent isostni dwar l-uzu tal-fond li dan kien mahzen u illum qieghed biex tinzamm fih “speed boat” u “ukoll affarijiet konnessi mas-sajd tal-lampuki” u li “l-ebda merkanzija assolutament ma kien fih dan il-post” (fol 22). Dahal fil-fond fl-1995 u ha ritratti li esebixxa. Cass fl-affidavit taghha (fol 19) tghid li zaret il-fond is-Sibt 16 ta’ Jannar 1999 fit-3.00 p.m. u li,

“I was confronted by leafs of fishind equipment and tackle on the floor and walls with a boat occupying the centre part of the room”.

6. Dwar l-uzu li qed isir mill-fond xehdu zewg diretturi tas-socjeta` intimata. Il-Bord li sema’ x-xhieda ‘viva voce’ u fliha ma jhossx li ghandu jistrieh fuqha wisq. Iz-zewg diretturi ghamlu sforz biex jippruvaw jikkonvincu l-Bord li l-fond qed jintuza bhala mahzen in konnessjoni man-negozju taghhom. Is-socjeta` intimata ghandha ufficini l-Belt u zewg imhazen ohra. Wiehed qieghed il-Marsa, “vicin tal-ufficini taghna” (fol 45). Dan huwa l-mahzen principali.

7a. Il-fond in kwistjoni huwa zghir. Ix-xhud Charlotte Ellul Sullivan mistoqsija jekk qattx il-mahzen kien vojt tghid:-

“Le, dejjem kellu affarijiet jigifieri, dejjem kien, pero` dan zghir mhux kbir hafna, ma stajniex inpoggu affarijiet kbar per ezempju bhal ankri u affarijiet hekk, mhux ha npoggu xi ankra hemm gew ghax anke biex iddahhalha, iddahhal

forklifter u hekk,ma jidholx bil-bieb, qed tifhem, affarijiet li huma adattati ghall-post hemm indahhlu" (fol 46)

b. Ix-xhud Peter Ellul Sullivan mistoqsi dwar l-uzu li jsir mill-fond jistqarr,

"… … nuzawh ghall-affarijiet tal-vapuri, nuzawh ghall-affarijiet ghall-vapuri, nistorjaw spare parts tal-vapuri u anke rafts li kienu ghandna, li kienu diga` ghandna."

8. Minn naha intimata ssir enfasi fuq il-fatt li l-post huwa zghir. Fl-istess hin fil-post tinzamm dghajsa li mix-xhieda jirrizulta li tokkupa kwazi l-fond kollu. Dwar dan, il-Bord ikkonsulta ruhhu mal-periti, li zar il-fond. Irrizultalhom li jekk fil-post tinzamm dghajsa jibqa' biss ftit wisgha ghall-affarijiet li n-naha intimata tghid li thalli fil-fond. Ix-xhud Peter Ellul Sullivan jikkontradici lilu nnifsu dwar min hu l-proprjetarju tad-dghajsa, jikkontradici wkoll lilu nnifsu ghal x'hiex tithalla d-dghajsa fil-fond (fol 58 u 63). Dan qed jinghad minhabba l-kredibilita` tax-xhud.

9. Ghall-habta ta' l-1984 (ara fol 29) il-kera zdied minn hmistax-il lira fis-sena ghal ghoxrin lira fis-sena. Jirrizulta li l-familja Vella u s-socjeta` intimata ftehmu fuq awment ta' kera gdida. Ma jirrizultax li sar xi ftehim dwar il-bdil fl-uzu tal-fond. Fl-ahhar mill-ahhar is-socjeta` intimata ssostni li mill-bidu sa llum il-mahzen kien u hu wiehed kummercjali u dejjem hekk intuza.

10. Ir-rapport tal-periti, jekk xejn, juri li l-post jinsab fi stat ta' telqa inkompatibbli ma' uzu shih tieghu. La ser jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali l-Bord mhux ser jidhol fuq it-tieni – hsara konsiderevoli. Ihossu moralment konvint li l-ghan tal-kirja tbiddel minghajr kunsens tas-sid.

Billi l-fond intuza ghal skop xort'ohra minn dak li ghalih gie mikri, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent nomine u jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond 51B, The Strand, Kalkara, ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar millum, l-ispejjez jithallsu mis-socjeta` intimata."

Appellat minn din is-sentenza s-socjeta` intimata bl-aggravju illi l-Bord ikkonkluda hazin meta ddecieda li l-fond lokat ma baqax jintuza bhala mahzen kummercjali izda invece bhala ‘boathouse’. Is-socjeta`appellanti tissottometti illi l-fatti jsostnu d-difiza taghha u dippju l-magazzinar ta’ dghajsa fil-fond, konsiderat li dan kien isir fuq bazi temporanju, ma jwassalx, ghalhekk biss, ghall-prova tat-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Huwa terren komuni ghall-kontendenti illi l-fond in kwestjoni nkera biex fih titqieghed merkanzija tal-kumpanija nkwilina. Ara xhieda ta’ Dottor Louis Vella (fol 23) u ta’ Charlotte Ellul Sullivan (fol 44). Lanqas ma jidher li hemm divarju dwar il-fatt illi l-fond huwa wiehed zghir fid-daqs tieghu, tant li lanqas forklifter ma jista’ jintuza, in kwantu, skond l-ahhar imsemmija xhud, dan ma jidholx mill-bieb (fol 46).

Il-proprja kontestazzjoni tirrigwarda l-uzu li qed isir mill-fond. Fil-versjoni tar-rikorrenti l-fond kien qed jintuza ghaz-zamma fih ta’ dghajsa u xi attrezzi tas-sajd (Affidavit ta’ Josephine Cass, fol 19 u deposizzjoni ta’ Dr. Louis Vella (fol 23) b’dan tal-ahhar jeskludi ghal kollox il-presenza ta’ merkanzija fil-post). Invece, z-zewg diretturi tas-socjeta` ntimata isostnu li l-fond ghadu jigi utilizzat bhala ‘store’ ghall-hazna fih ta’ spare parts tal-vapuri, rafts, cilindri tal-ossignu u materjal iehor konness man-negozju ewlieni tal-kumpanija, u cjoe dak ta’ ship agents, ship suppliers, charterers, brokers u xoghol iehor ta’ riparazzjonijiet (fol 48).

Jibda biex jinghad illi huwa indiskuss illi “mahzen” jirrientra fit-tifsira li l-ligi specjali (Kap 69) taghti lill-kelma “hanut”, basta li tali fond huwa attinenti ghan-negozju principali ta’ min jikrieh. Kif jinghad fid-decizjoni “**Alessandro Cortis –vs- Michele Bugeja**”, Appell, 10 ta’ Marzu 1952, mill-istess kuntest fejn jinsab kollokat jidher li l-ligi “*riedet tikkontempla fondi konnessi ma’ negozju, jew ahjar fondi li huma mahzen fejn hemm “wares” jew “goods” li huma l-oggett tan-negozju ta’ min jikrihom*.”

Dan ghaliex ukoll, "*il-ligi ghalhekk ma jidherx li tikkontempla bhala "mahzen" protett minnha bhala "hanut" kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'jkunu*" – "**Ferdinand Fiott –vs- John Galea**", Appell, 23 ta' Frar 1973; "**Adelina Azzopardi et –vs- Karmenu Vassallo**", Appell Kummercjali, 15 ta' Dicembru, 1978.

Issa hu principju pacifiku illi "*min jallega tibdil ta' destinazzjoni tal-fond minnu mikri ghandu jipprova sew id-destinazzjoni originarja kemm it-tibdil taghha ghax il-provi li jsostnu l-azzjoni jmissu lill-attur u l-konvenut ma ghandux jipprova l-fatt negattiv*" - "**Francesco Mallia –vs- Salvatore Guillaumier**", Appell, 12 ta' Jannar, 1962.

Huwa biss meta ssir din il-prova illi fit-termini ta' l-Artikolu 9 (a), Kap 69 il-Bord jikkonsentixxi ghar-ripreza tal-fond. Dan fejn jirrizultalu illi l-kerrej "ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu mikri".

Gja inghad 'supra' illi l-partijiet huma konkordanti dwar in-natura originarju tal-kirja, u li d-diverbju bejniethom jirrigwarda l-fatt tal-allegat tibdil. 'In subjecta materia' l-Bord ghamel l-apprezzament tieghu tal-provi u wasal ghall-konkluzjoni illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti kienet meritevoli ta' akkoljiment. Il-Bord jirpoza din il-konkluzjoni tieghu fuq il-konvinzjoni morali li l-ghan tal-kirja tbiddel minghajr kunsens tas-sid. F'paragrafu partikolari mis-sentenza appellata nsibu tista tghid il-motivazzjoni tal-gudizzju tal-Bord:-

"Minn naha intimata ssir enfasi fuq il-fatt li l-post huwa zghir. Fl-istess hin fil-post tinzamm dghajsa li mix-xhieda jirrizulta li tokkupa kwazi l-fond kollu. Dwar dan, il-Bord ikkonsulta ruhu mal-periti, li zaru l-fond. Irrizultalhom illi jekk fil-post tinzamm dghajsa jibqa' biss ftit wisgha ghall-affarijiet li n-naha intimata tghid li thalli fil-fond. Ix-xhud Peter Ellul Sullivan jikkontradici lilu nnifsu dwar min hu l-proprjetarju tad-dghajsa, jikkontradici, ukoll lilu nnifsu ghal x'xhiex tithalla d-dghajsa fil-fond (fol 58 u 63). Dan qed jinghad minhabba l-kredibilita` tax-xhud".

Is-socjeta’ appellanti tobbjetta bl-argument illi z-zamma tad-dghajsa fil-mahzen kien wiehed temporanju. Issa apparti l-fatt li din il-prova ma saretx minnha - kif hekk kien jinkombi lilha tant li x-xhud Charlotte Ellul Sullivan, mistoqsija appozitament in kontro-ezami, tistqarr li ma tafx kemm kienet ilha l-‘boat’ fil-mahzen – ma jirrizultax lanqas li tali uzu kien wiehed temporanju jew sporadiku b’mod li dan il-fatt seta’ jircevi attenzjoni favorevoli, u tigi evitata s-sanzjoni tal-ligi. Dan fuq l-istregwa tar-ragjonament akkolt fid-decizjoni fl-ismijiet “**Paolo Zahra –vs- Ruggiero Zammit**”, Appell, 11 ta’ Jannar 1957 fejn proprju a propositu gie ritenut illi “*f’materja ta’ kambjament ta’ destinazzjoni tal-fond mikri ghandhom jigu dejjem valjati c-cirkustanzi partikulari ta’ kull kaz; u dan minhabba dik li tissejjah ‘a degree of difference”, peress li kollox jiddependi mill-gravita` tal-fatti*.”

Fil-kaz de quo jista’ ragjonevolment jinghad illi l-uzu divers anke ta’ parti biss mill-fond lokat gab kambjament li ghalkemm parzjali ma jistax jitqies kumplimentari ghad-destinazzjoni miftehma. Lanqas ma jista’ l-istess kambjament jitqies ta’ importanza skarsa fil-kumpless tac-cirkustanzi jew minn dak vizwalizzat mir-ritratti esebiti a fol 21. Fuq kollox ma jidherx li l-kambjament kien biss wiehed parzjali reintranti fil-generu tal-kummerc formanti l-oggett tal-kirja; anzi jidher car li l-uzu divers jista’ jitqies sostanzjali u ta’ gravita` apprezzabbli (“**Doris Calleja –vs- Eucharistico Zammit**”, Appell Civili, 2 ta’ Novembru 1970).

Is-socjeta` appellanti ssostni ukoll illi fil-fond, ciononostante z-zamma tad-dghajsa, hi ssoktat tahzen affarijiet konnessi mal-ezercizzju tal-kummerc taghha.

Issa apparti l-fatt illi kif gja kostatat bejn iz-zamma tad-dghajsa u n-negozju tas-socjeta` appellanti ma hemmx dik l-accessorjeta` necessarja biex tirrendi dak l-uzu parti minn dak in-negozju jew inseparabbli minnu (**Vol XLII pI p404**), din il-Qorti tara wkoll illi dak li f’epoka partikolari seta’ kien il-generu <u>principali</u> ezercitat fil-fond (magazinagg ta’ “goods”), jidher li mat-trapass taz-zmien dan sar <u>sekondarju</u> u talment marginali li, kif ravvizat mill-

Bord, minhabba l-ispazju okkupat mid-dghajsa ftit ferm baqa' wisa' ghall-affarijiet tan-negozju.

Il-fehma tal-Bord hi pjenament kondiviza minn din il-Qorti u ma tarax, mill-kumpless tal-provi u tal-konvinciment, kif jista' jigi ritenut li l-apprezzament tal-Bord ma ghandux jitqies gust u korrett. Kif abbundantement fuq espost il-Qorti tara li d-destinazzjoni principali u preponderanti tal-fond ghall-iskop originarjament lokat giet trasformata fin-natura tieghu minn dik konnessa mal-kummerc ghal wahda purament ad uzu domestiku biex taqdi l-funzjoni ta' zamma ta' dghajsa fih.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell interpost mis-socjeta` intimata u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta` appellanti.

Ghall-fini tal-izgumbrament iz-zmien ta' xahar prefiss mill-Bord jibda jiddekkorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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