MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 103/1995/1

Joseph u Mary Coleiro u b'digriet tal-15 ta' Frar 2001, stante l-mewt tar-rikorrent Joseph Coleiro il-gudizzju gie trasfuz f'isem Mary Coleiro armla u uzufruttwarja ta' Joseph Coleiro

vs

Francis u Nazzarena Meli u b'digriet tas-27 ta' Novembru 1997 stante l-mewt ta' l-imsemmi Francis Meli il-gudizzju gie trasfuz fil-persuni ta' Nazzarena Meli u uliedha Raymond, David, Francis u Grace mart Anthony Dimech, ahwa Meli

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tieghu r-rikorrenti, wara illi ppremettew illi huma jikru lill-intimat il-fond 50, St. Paul Street, Valletta; bil-kera

ta’ Lm600 fis-sena, l-iskadenza li jmiss fit-8 ta’ Jannar, 1996; illi l-intimat mhux qed juza l-fond skond id-destinazzjoni tieghu, u *del resto* ikkaguna hsarat kbar fl-istess fond (Dok. A u B); talbu sabiex dak il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta’ l-imsemmi fond fi tmiem ir-rilokazzjoni korrenti;

Rat ir-risposta ta’ l-intimati illi permezz taghha eccepew:

Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titlu taghhom ghall-fond in kwistjoni, u cioè 50, St. Paul Street, Valletta;

Illi sussegwentement u minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa veru illi l-intimati jikru l-fond hawn fuq imsemmi minghand ir-rikorrenti, però bil-kera ta’ hames mija u hamsin liri Maltin (Lm550) u mhux sitt mitt liri Maltin (Lm600) kif imsemmi fir-rikors, u dan kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

Illi l-fond kien dejjem mikri lill-intimati bhala *store*, u dejjem ghamlu uzu minnu bhala tali;

Illi mhuwiex minnu [illi] kkagunaw hsara lill-imsemmi fond;

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Rat is-sentenza tas-sittax (16) ta’ Ottubru, 2001 illi permezz taghha l-Bord li Jirregola l-Kera cahad t-talba tar-rikorrenti billi ma giex pruvat li l-fond mhux qed jintuza skond id-destinazzjoni originali tieghu kif lanqas gie pruvat li gew ikkagunati hsarat kbar; l-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti, barra dawk fuq l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimati li ghandhom jithallsu minnhom, u dana wara illi kkonsidra hekk:

“1. Fit-twegiba taghhom l-intimati talbu prova tat-titolu tar-ikorrenti. Jinghad illi l-kwistjoni dwar il-prova tat-titolu m’ghanda l-ebda rilevanza billi hu bizzejjed li bejn il-partijiet ikun hemm ir-rabta ta’ sid u kerrej: fond mikri minn naha lill-ohra. Fit-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati

jghidu li ‘huwa veru illi l-intimati jikru l-fond hawn fuq imsemmi minghand ir-rikorrenti.’ Ghalkemm dan it-tieni paragrafu tar-risposta jirreferi ghall-ammont ta’ kera fl-istess hin l-intimati qed jghidu li l-fond jikruh mir-rikorrenti. Barra dan gie esebit kuntratt tas-8 ta’ April 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard (fol 10-21) minn fejn jirrizulta li r-rikorrent Joseph Portelli [*recte*: Coleiro] kien l-proprjetarju assolut tal-fond. Din il-prova tintalab ta’ sikwiet u hi biss wahda vessatorja li xxekkel l-hidma tal-gustizzja. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda bl-ispejjez kontra l-intimati.

“2. Dwar it-tieni paragrafu tat-twegiba gie anness [*recte*: ammess] li l-kera tal-fond hu ta’ Lm550 fis-sena u mhux ta’ Lm600 fis-sena.

“3. L-ewwel kawzali li fuqha hi msejsa t-talba ghall-izgumbrament hija:
‘illi l-intimat mhux qed juza l-fond skond id-destinazzjoni originali tieghu’.

“4. Skond il-ftehim tas-7 ta’ Jannar 1975 l-ghan tal-kirja kien
‘This premises is to be used for habitation and as a store and for business in general excluding the use of cafè, restaurants, night club or bar.’

“5. Fin-nota ta’ osservazzjonijiet ir-rikorrenti jghidu li l-fond

(i) mhux qed jintuza minn Francis Meli
(ii) mhux qed jintuza bhala post ta’ abitazzjoni.

“6. Hawnhekk irid jigi stabbilit x’kien tassew l-ghan tal-kirja.

a. Ir-rikorrent jghid li qabel il-kiri qal lill-intimat li l-fond kien ‘id-dar tal-genituri tieghi … kienet dar ta’ pregju ta’ familja, antika.’ (fol 30). Ma kellux jaghmel ‘hsara fil-post u juzah huwa biss.’ (ibid). Meta wasal ghar-rikors (fol 31-32):

'Minn investigazzjonijiet li ghamilt sibt illi l-intimat la qed juza l-fond bhala abitazzjoni, la qed juzah ghan-negozju, imma qed juzah biss bhala *store*. Biex nghid hekk qed juzah qisu mahzen. Rajt ukoll dan l-ahhar il-gallarija mbarrata bil-merkanzija.'

b. Fit-twegiba jinghad li (fol 6):

'… il-fond kien dejjem mikri lill-intimati bhala *store*, u dejjem ghamlu uzu minnu bhala tali.'

c. Raymond Meli, intimat stqarr (fol 62)

'il-kirja saret kif hemm immarkat fid-dokument A a fol 2 tal-process ghall-uzu bhala *store* u *business* in general. Stajna ukoll nuzawh ghall-abitazzjoni izda dejjem uzajnieh ghan-negozju. In-negozju taghna hu fil-*haberdashery* u uzajna dan il-post ghall-magazzinagg ta' dawn il-prodotti li ahna nimpurtaw. Il-post qatt ma uzajnih bhala cafè, restaurant jew night club, jew bar.'

"7. Fil-kitba bejn il-partijiet ma gie stipulat xejn dwar l-eskluzività ta' l-uzu personali mill-kerrej, ghaliex il-kerrej fl-uzu tal-fond ghall-ghanijiet miftehma (x'tghid il-ligi kif imfisser mill-gurisprudenza) seta' jdahhal lil haddiehor membru tal-familja jghix mieghu jew imexxi n-negozju mieghu, jew ihalli terzi imsiehba mieghu juzaw il-fond.

"8. Jekk kerrej jaqbez l-oqsma msemmija fil-ligi, jista' jirrizulta ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja (kliem b'tifsira aktarx wiesgha) imma mhux bdil ta' destinazzjoni li ma jkunx jirrizulta sakemm il-fond jibqa' jkun uzat ghall-ghanijiet miftehma.

"9. Ma jirrizulta bl-ebda mod li l-intimat Francis Meli ma kienx qed juza l-fond skond id-destinazzjoni tieghu. Ir-rikorrenti jsostnu li meta inkwilin ma jkunx qed jaghmel uzu mill-fond personali, ikun hati ta' non-uzo. Dan huwa argument imgebbed dwar it-tifsira ta' non-uzo: fatt oggettiv li jippresupponi li uzu mill-fond ma jkun qed isir minn hadd u l-fond gie mitluq u abbandunat bi hsara ghas-sid. Meta r-rikorrenti qed isostnu li hemm

cessjoni/sullokazzjoni (mhix imsemmija fil-kawzali) ma jistghux fl-istess hin isostnu li hemm non-uzo.

“10a. Dwar il-kawzali barra li r-rikorrenti jsostnu li l-intimat Francis Meli qed juza l-fond personalment jghidu ukoll li l-fond mhux qed jintuza ghall-abitazzjoni:

‘Il-kirja ma saretx biex l-inkwilin juza l-fond a scelta tieghu, izda ghall-uzu ‘*for habitation and as store*’ u mhux ‘*for habitation and/or as store’*.’

b. l-intimati jirribattu ‘li huwa ovvju li l-kerrej inghata l-fakultà li juza l-fond ghal diversi skopijiet u l-aghzla thalliet f’idejh. Ma jfissirx li ghax uza l-fond ghal skop wiehed biss kiser xi kundizzjoni tal-kuntratt lokatizzji.’ (bi skop wiehed ifissru ‘*store*’).

“11. Il-partijiet it-tnejn Maltin ghamlu ftehim ‘bl-ilsien frank’ li qed iwassal ghal Babel fil-hajja ta’ kuljum ta’ dan il-gens. Il-kelma ‘*premises*’ hi plural u mhux singular fl-ilsien Ingliz (*This/These*; *Is/Are*; *Cafè/Coffee Shop*; *Restaurants/Restaurant*; *As witness the hands of the said parties/Signed*).

“12. Is-sens komun juri li r-rikorrenti ma ghandhomx ragun. L-argument taghhom ifisser li fl-istess waqt u hin il-fond kellu jintuza ghall-abitazzjoni u bhala *store* u ghan-negozju in generali. Li gara li flok ‘*or*’ inkiteb ‘*and*’. Fil-kliem ta’ wara gara bil-maqlub li jfisser li l-fond ma jistax jintuza ghall-haga wahda biss minn ‘*cafè, restaurants, night club or bar*’.

“13. Il-partijiet ma kellhomx f’rashom dak li qed jghidu r-rikorrenti. Il-kliem miktub jidher li ma jfissirx il-hsieb tal-partijiet. M’hemm l-ebda htiega li l-Bord jidhol fl-hekk imsejha regoli ta’ interpretazzjoni, skond l-ilsien tal-professjoni legali, li fl-1936 kellha tghaddi ghal Malti.

“14. Barra dak li hu biss tfettiq ta’ kliem l-intimati sa mill-bidu nett uzaw il-fond bhala ‘*store*’ u r-rikorrent[i] ma tharrkux u hadu l-kera ghal snin twal.

"15. Ghalfejn fil-kirja ta' 'dar ta' pregju' ir-rikorrent ta' l-permess li seta jinbidel il-bieb ta' barra u meta telaq (*recte*: taghlaq) il-kirja jerga jitpogga l-ewwel bieb? Ma jaghmilx sens, f'dan l-isfond dak li qal ir-rikorrent Coleiro (fol 31)

'Kull meta ghaddejt quddiem din id-dar, jiena stajt ninnota illi l-biex principali baqa' ma nbidel qatt. Allura jiena assumejt illi l-fond baqa' uzat bhala residenza.'

"16. Ir-rikorrenti u l-intimati jaqblu li l-post qatt ma intuza bhala hanut ta' Kafè, *restaurant*, *nightclub* jew *bar*.

"17. Billi l-ewwel kawzali ma tirrizultax it-talba ghall-izgumbrament msejsa fuqha qed tigi michuda.

"18. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi li l-intimat ikkaguna 'hsarat kbar' fil-fond.

"19. Il-periti teknici mahtura mill-Bord dahlu fid-dettal dwar l-istat tal-fond u ghalqu r-rapport taghhom hekk:

'… jidhrilna li ma gewx osservati l-ebda hsarat ta' certa entità sostanzjali u ta' natura purament strutturali kif tirrikjedi il-ligi, izda semplicement nuqqas ta' manteniment u upkeep adegwat tul is-snin fl-istess fond li qed jintuza primarjament ghall-skopijiet ta' magazinagg katar u katar [*sic*], kif gie osservat gustament tajjeb (mill-) istess AIC David Pace (prodott mir-rikorrenti) fir-rapport tieghu peritali li l-ispazju tal-binja gie utilizzat fl-icken rokna fejn kien permissibbli kemm tal-hitan, soqfa, turgien, loadings, balconies, u kamrini tas-*sanitary wings* li ghadd sostanzjali ta' magazinagg li taghmilha difficli li dawn is-setturi tal-bini jigu mantenuti adegwatament sewwa tul is-snin kif huwa dmir ta' l-istess inkwilin li jaghmel tul l-istess lokazzjoni.' (fol 122)

"20. Is-subinciz (a) tal-Art 9 tal-Kap 69 jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk il-kerrej 'ikun ghamel hsara hafna fil-fond.' Frazi din li … giet interpretata estensivament mill-gurisprudenza … li hi konkordi li sabiex is-sid jizgombra kerrej wara

allegazzjonijiet ta' hsarat fil-fond irird jissodisfa lill-qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost bil-ligi li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat uti bonus pater familias, naturalment dejjem fil-parametri ta' l-obbligi imposti bil-ligi fuq l-inkwilin … Il-gurisprudenza hi konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tittermina l-kirja korrenti, jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja …

"Il-hsarat iridu jkunu hafna u hi l-kelma 'hafna' li ghanda tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu ukoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' minn irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur (ara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera in re 'Avukat Leslie Grech bhala mandatarju ta' l-imsiefra Mary Clarkson vs Joseph u Anne konjugi Falzon' 26/9/00 ghall-gabra ta' gurisprudenza).

"21. Illi ghalhekk il-bord hu tal-fehma li ma hemmx il-hsara kbira li tiggustifika s-sanzjoni ta' l-izgumbrament. Li jirrizulta hu xi ftit nuqqas ta' manutensjoni."

Rat ir-rikors ta' appell tar-rikorrenti illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talbet illi dina l-Qorti joghgobha tilqa' l-appell taghha, thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata u b'hekk tilqa' t-talbiet taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appellati illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu illi l-appell jigi michud u illi s-sentenza appellata tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tar-rikorrenti kontra s-sentenza appellata huma s-segwenti:

1. Illi, fi kliem ir-rikors ta' appell, "In-non uzu … ma jfissirx biss li l-fond [mikri] huwa abbandunat, izda ifisser ukoll li l-inkwilin mhux qed juza l-fond";

2. Illi. peress illi jirrizulta illi l-fond in kwistjoni "…inkera ghall-uzu '*habitation <u>and</u> as store*', u irrizulta wkoll li, bhala fatt, l-inkwilin MHUX qed juza l-fond ghall-abitazzjoni", il-Bord li Jirregola l-Kera kellu jilqa' t-talba kwantu bazata fuq il-kawzali illi l-intimat mhux qed juza l-fond skond id-destinazzjoni originali tieghu, u dana peress illi, fil-kliem testwali tar-rikors ta' appell, "Skond il-gurisprudenza … meta fond jinkera ghal zewg skopijiet u jintuza ghall-wahda biss, hemm lok ghall-izgumbrament";

3. Illi s-sentenza appellata ikkonkludiet hazin illi l-intimat ma kkagunax hsarat kbar fil-fond in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

Illi l-appellanti ghamlet is-sottomissjonijiet taghha dwar l-ewwel aggravju hawn fuq imsemmi fil-paragrafi enumerati 5, 6 u 7 tar-rikors ta' appell. Fis-succint, dawn is-sottomissjonijiet huma:

(a) "Meta l-inkwilin mhux qed juza <u>hu</u> l-post skond id-destinazzjoni tieghu, huwa ma jkunx qed juzah, u, allura, hemm lok ghall-izgumbrament, indipendentement minn jekk, bhal[a] fatt, il-fond huwiex qed jintuza minn xi hadd iehor jew le" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

(b) Jirrizulta illi l-intimat Francis Meli, illi lilu inkera l-fond in kwistjoni, ma huwa qed juza l-fond ghal ebda skop u illi l-istess fond jintuza minn socjetà kummercjali illi ghandha persuna guridika distinta mill-intimat;

Is-sottomissjoni (a) mhix valida ghaliex huwa ta' l-iskantament kif l-appellanti qeghdha issa ssostni illi

jirrizulta illi l-intimat Francis Meli - illi miet fit-22 ta' Lulju, 1996 (fol. 38), - ma kienx qed jaghmel uzu mill-fond in kwistjoni meta zewgha, ir-rikorrent Joseph Coleiro - illum mejjet ukoll - xehed hekk quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sitta (6) ta' Gunju, 1996 (fol. 31-32):
"Minn investigazzjonijiet li ghamilt sibt illi l-intimat la qed juzha l-fond bhala abitazzjoni, la qed juzah ghan-negozju, imma qed juzah biss bhala *store*." (sottlinear ta' dina l-Qorti);

La darba mhix valida is-sottomissjoni (a), sabiex jigi determinat l-ewwel (1) aggravju ta' l-appellanti, ma hemmx lok illi tigi trattata s-sottomissjoni (b);

Illi, ghalhekk, l-ewwel (1) aggravju ta' l-appellanti qed jigi respint;

Ikkunsidrat:

Illi, in sostenn tat-tieni (2) aggravju taghha, ir-rikorrenti ghamlet riferenza ghas-sentenza ta' dina l-Qorti tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Mejju, 1987 fil-kawza fl-ismijiet *Joseph Grima vs Carmelo Vella*. Dina l-Qorti, wara illi ezaminat dina s-sentenza, hija tal-fehma illi dak ritenut fiha ma jistax jigi applikat ghall-kaz odjern ghaliex, filwaqt illi f'ta' l-ewwel (1) *si trattava* minn zewg fondi interkonnessi mikrija permezz ta' kirja wahda però b'fond wiehed mikri ghal skop u l-fond l-iehor mikri ghal skop differenti, fil-kaz odjern *si tratta* ta' fond wiehed mikri kollu kemm hu bhala dik illi volgarment tissejjah *casa-bottega* jew ghall-abitazzjoni u bhala hanut (fit-termini tad-definizzjoni ta' "hanut" kontenuta fl-artikolu 2 tal-Kap. 69). Ghalhekk, skond il-gurisprudenza taghna, meta, bhal ma hemm fil-kaz odjern, issir talba mis-sid ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin mill-fond lokat bazata fuq il-kawzali illi l-inkwilin "… mhux qed juza l-fond skond id-destinazzjoni originali tieghu …", u mill-provi prodotti jirrizulta - bhala ma rrizulta fil-kaz odjern - illi l-fond lokat qed jintuza biss bhala "hanut", jehtieg illi jigi stabbilit x'inhu l-iskop principali tal-kirja. Jekk jirrizulta illi l-iskop principali kien ghall-uzu ta' "hanut" ma jistax jinghad illi hemm kambjament ta' destinazzjoni. Jekk jirrizulta illi l-

iskop principali tal-kirja kien sabiex il-fond jintuza ghall-abitazzjoni u - bhala fil-kaz in ezami - jirrizulta illi l-fond mikri qed jintuza biss bhala “hanut” ikun sehh kambjament tad-destinazzjoni illi jista’ jaghti lok ghall-akkoljiment ta’ talba ghal zgumbrament;

Fil-fehma ta’ dina l-Qorti, mill-kliem biss adoperat fl-klawsola numru sitta (6) ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni tal-fond *de quo* (Dok. a, fol. 2) sabiex jigi indikat l-iskop (jew skopijiet) tal-kirja, jigifieri “*This premises is to be used for habitation and as store and as business in general* …”, ma jistax jigi dezunt b’mod konkluziv x’inhu l-iskop principali ta’ din il-kirja. Dan l-iskop, ghalhekk irid jirrizulta mill-assjem tal-provi prodotti. Ezami ta’ dawn il-provi iwassal lil dina l-Qorti biex tikkonkludi illi l-iskop principali tal-kirja huwa illi l-fond in kwistjoni jintuza bhala mahzen jew “*store*”. Infatti, jirrizulta illi l-kirja bdiet fit-tmienja (8) ta’ Jannar, 1975, aktar minn tmienja u ghoxrin (28) sena ilu, illi mill-bidunett tal-kirja l-fond lokat intuza biss bhala mahzen u illi baqa’ hekk jintuza almenu sakemm giet intavolata l-kawza odjerna;

Fid-dawl ta’ dak illi ghadu kemm inghad, mhux mehtieg illi jigi indagat l-ilment tar-rikorrenti appellanti illi l-Bord li Jirregola l-Kera ma kellux ghalfejn jinterpreta - kif fil-fatt ghamel - ic-citata klawsola numru 6 ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni;

Illi, ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, anqas it-tieni (2) aggravju tar-rikorrenti appellanti ma huwa fondat u qed jigi respint;

Ikkunsidrat:

Illi it-tielet (3) aggravju tar-rikorrenti appellanti jammonta ghal sottomissjoni illi fis-sentenza appellata sar apprezzament skorrett tal-provi prodotti ghal dak illi jirrigwarda il-hsarat kbar allegatament ikkagunati fil-fond in kwistjoni mill-inkwilin. Dina l-Qorti, wara illi ezaminat l-atti kollha tal-kawza, ma tistax taqbel ma’ din is-sottomissjoni izda, invece, tikkondividi l-konkluzjoni raggjunta fil-paragrafu enumerat wiehed u ghoxrin (21) tas-sentenza

appellata illi "… ma hemmx il-hsara kbira li tiggustifika s-sanzjoni ta' l-izgumbrament. Ghalhekk, anqas it-tielet (3) aggravju ta' l-appellanti ma jimmerita akkoljiment;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-appell tar-rikorrenti appellanti u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mir-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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