Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 89/1999/1

Rikors numru 89/99B

Paul u Conetta konjugi Farrugia

vs

Carmela armla ta' Salvatore Ciscaldi, Monica mart Giacchino Azzopardi, Charles Maria Assunta mart John Caruana u Anna ahwa Ciscaldi u Joseph Ciscaldi

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-11 ta’ Lulju 2001 mghotija f’dawn il-proceduri fejn intqal kif gej :-

“Il-Bord

Ra r-rikors li jghid -

Illi huma jikru lill intimati il-garaxx St. Paul's Garage Bakery Lane Hamrun bil-kera ta' mitt lira fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, prossima skadenza il-23 ta' Lulju 1999;

Illi l-intimati hallew il-fond maghluq ghal diversi snin u dan jikkostitwixxi bdil ta' destinazzjoni u oltre dan l-esponenti ghandhom bzonn il-fond imsemmi ghal bzonn taghhom u ta' uliedhom;

Ghaldaqstant bir-rispett jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi;

Ra r-risposta fejn l-intimati qalu -

1. Illi, l-esponenti qed jaghmlu l-istess uzu mill-istess fond meritu ta' dan ir-rikors, li ilhom jaghmlu ghal diversi snin u f'liema snin ir-rikorrenti accettaw il-kirja, u ghalhekk ma jistghux jibbazaw rwiehhom fuq il-kawzali ta' kambjament tad-destinazzjoni tal-fond minghajr kunsens;

2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, il-fond de quo gie mikri bhala fond kummercjali adibit ghall-catering u l-element ta' bzonn fil-kaz ta' "hanut" ma hux relevanti fir-ripreza a bazi ta' bzonn ma hiex moghtija;

3. Illi, ir-rikorrenti in forza ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru 1972 in atti Nutar Dottor Charles Micallef, kienu obbligaw irwiehhom illi jirrikonoxxu lill-akkwirent tal-azjenda gestita fil-garage maghruf bhala St. Paul' Garage, liema azjenda ghadha qed tigi negozjata sal-llum u ghalhekk ir-rikorrenti

ghadhom obbligati jirrikonoxxu kwalsiasi akkwirent bhala il-kerrej tal-fond;

4. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, mhux minnu li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond fuq imsemmi;

Ghaldaqstant it-talba ghar-ripreza tal-fond ghandha tigi respinta, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Ra d-digriet tieghu tat-13 ta' Ottubru 1999 li bih laqa' t-talba li Joseph Castaldi jigi msejjah fil-kawza (ir-risposta giet pprezentata f' ismu ukoll);

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ra l-verbal tal-24 ta' Mejju 2001;

Ra kopja shiha tas-sentenza moghtija fis-7 ta' April 1998 u l-atti kollha f' dik il-procedura;

Ikkunsidra :-

1. Permezz ta' skrittura privata tat-22 ta' Marzu 1971 r-rikorrent Paolo Farrugia kera lil Salvatore Ciscaldi (illum mejjet) r-ragel tal-intimata Carmela Ciscaldi u missier l-intimati l-ohra "il-garage maghruf bhala ‘St. Paul's Garage’ f' Fountain Lane Hamrun. F' din l-iskrittura gie stipulat ukoll li – “......Ciscaldi jobbliga ruhu illi jitrasferixxi gratwitament cioe minghajr l-ebda prezz il-parti tal-istess garage illi qieghda sottoposta taht l-istore (?) tal-istess Ciscaldi numru 404, Bakery Lane, Hamrun u dan fi zmien sentejn m'illum." (fol 25-27);

(fil-kopja prezentata hemm in-nieqes, aktarx ukoll fl-original - numerazzjoni tal-folji. Imma l-parti importanti apparti l-kuntratt diga nnumerat.);

2a. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef (fol 21-25) bejn l-istess partijiet gie stipulat – “illi f' kaz li huma jew l-aventi kawza tieghu (i.e. Ciscaldi) jittrasferixxu l-azjenda minnu gestita fil-garage maghruf bhala "Saint Paul's Garage f' Fountain Lane, Hamrun, uzat bhala store, ikun jista' jissulloka l-istess garage lill-akkwirent tal-istess azjenda bl-obbligu da parti ta' Farrugia li jirrikonoxxih.";

2b. Fl-istess atti Ciscaldi assenja u ttrasferixxa b' xiri lil Farrugia “parti diviza mill-fond numru 404 fi Sqaq maghruf Bakery Lane, gia Vicoli Mascleroni il-Hamrun, konsistenti din il-parti diviza fil-porzjoni warranija tal-istess fond fir-rokna tax-xellug inti u diehel fl-istess fond....”;

3. Dwar il-kuntratt l-intimat Joseph Ciscaldi xehed (fol 30) – “Parti minn dan il-garage kienet taghna u ghada taghna. Meta kien qed jirranga, Joseph Farrugia, kien talabna biex nirrangaw, biex din il-bicca nehduhielu u l-garage ninnegozzjaw fuqu, u nnegozjajna fuq il-garage. Ahna tajnieh bicca minn taghna u l-garage hadnieh speci ta' cens perpetwu, kera perpetwu ta' mitt lira fis-sena u l-garage nistghu nceduh lil haddiehor bl-istess kundizzjoni li jkun konness mal-fond li hu kien taghna u ghadu taghna sallum.";

4. L-intimati huma proprjetarji ta' 404, Bakery Lane, Hamrun kif ukoll kerrejja ta' estensjoni ta' l-istess fond li tisbokka gewwa Fountain Lane, Hamrun. Din l-estensjoni imniffda mal-bqija hija l-fond li dwaru hu dan ir-rikors;

5. B' sentenza tas-7 ta' April 1998 moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell is-socjeta' “Jamms Ltd.” giet zgumbrata mill-fond, wara talba ghalhekk mill-intimati ta' llum, fil-kawza l-ohra atturi. Lis-socjeta' imsemmija l-atturi kienu ssullokawlha l-fond kollu 404 Bakery Lane Hamrun billi

setghu jissullokaw skond il-kuntratt fuq imsemmi. Setghu ukoll iniffdu l-fond taghhom ma' l-estensjoni. L-izgumbrament gie mitlub "billi l-konvenut waqa' lura fil-hlas" (att tac-citazzjoni);

6. Kemm mis-sentenza msemmija u kemm mix-xhieda moghtija f' dawn il-proceduri 'l-estensjoni' giet mikrija bhala fond kummercjali li daqqa jissejjah 'garage' u daqqa 'store'. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu lura l-fond ghax ghandhom bzonnu u t-talba taghhom fuq din il-kawzali qed tigi michuda. Il-fond inkera bhala 'mahzen' fis-sens tal-ligi;

7. Il-partijiet fis-sottommissjonijiet taghhom bil-miktub jaqblu li dan il-fond inzamm maghluq u ma intuzax. Izda fir-risposta taghhom l-intimati jghidu li huma "qed jaghmlu l-istess uzu mill-istess fond meritu ta' dan ir-rikors, li ilhom jaghmlu ghal diversi snin u f'liema snin ir-rikorrenti accettaw il-kirja, u ghalhekk ma jistghux jibbazaw rwiehhom fuq il-kawzali ta' kambjament tad-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens." (fol 10);
8. Mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell jirrizulta li bejn l-intimati u s-socjeta' "Jamms Ltd" inqala inkwiet dwar il-permessi - "Il-partijiet jakkuzaw lil xulxin reciprokament b' inadempjenza u traskuragni. Din il-prova finalment ma saritx. Prova li kienet tispetta lill-konvenut (Jamms Ltd) appellant li jaghmilha.";

9. "Fil-kaz ta' sullokkazzjoni ma jkunx hemm inkwilin gdid imma subinkwilin li r-relazzjonijiet tieghu jkunu ma' l-inkwilin u mhux mas-sid…… F' kaz ta' sullokazzjoni irid ikun hemm is-sid, l-inkwilin originali li jibqa' jkollu relazzjoni diretta mas-sid u subinkwilin li jkollu relazzjoni ma' l-inkwilin (App. Minn Bord "Grech vs Farrugia et" 4/4/97 u sentenzi hemm imsemmija);

10. Il-Nuovo Digesto Italiano (ara voce locazione para 158) jghid - "…….la sublocazione implica una seconda locazione, che puo' essere totale o parziale……. E' una nuova locazione intervenuta fra conduttore e subconduttore, e i suoi effetti sono regolati, salve

convenzione contraria, dalle regole dettati in tema di locazione.";

11. Mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (fuq imsemmija) jirrizulta li n-negozju safa bla licenzja ghal zmien twil. L-intimat Joseph Ciscaldi jghid dwar il-fond (fol 33) - "Daka kien ilu ma jintuzax ghax kellna l-Qorti ma' min kien ghax ma hallasniex. Dana l-garage kien mimli affarijiet, ma kienux taghna u kellna l-Qorti ma' min konna bejna l-forn bil-garage b' kollox u rrangajna mieghu bil-Qorti, jigifieri rbahnihulu u meta tana c-cwievet stajna nbattluh." Jghid ukoll li l-fond dam ma jintuza tmien snin;

12. Ghal dan in-non-uzo zgur li ma jahtux ir-rikorrenti. Ir-rabta legali taghhom kienet mal-intimati u mhux mas-subinkwilin li ghazlu l-intimati u ghamlu n-negozju taghhom mieghu. Bejn ir-rikorrenti u Jamms Limited/Michael Vella ma hemm l-ebda rabta legali;

13. In-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-intimati jaghmlu referenza ghall-kuntratt tal-1 ta' Settembru 1972 fl-atti tan-Nuttar Dottor Francis Micallef biex jenfasizzaw li r-rikorrenti kellhom jirrikonoxxu lil Jamms Ltd. Fil-kuntratt ma jinghadx x' passi kellhom jittiehdu mill-intimati biex ir-rikorrenti jaghrfu lis-subinkwilin. L-intimati ma ghamlu xejn dwar dan u ma jistghu jiehdu l-ebda vantagg mill-inattivita' taghhom stess;

14. Huwa minnu li hemm differenza bejn kif jintuza mahzen u kif jintuza hanut fil-kelma ta' kuljum. Hanut irid jinfetah biex jintuza. Mahzen jista' ma jinfetahx ta' kuljum basta fih tinzamm merkanzija jew ghodda tax-xoghol. Ghal snin waqaf in-negozju u l-mahzen ma intuzax hlief forsi biex jinzammu affarijiet ta' ebda utilita';

15. Lanqas jista' jinghad li r-rikorrenti b'xi mod akkwiexxew ghal dan in-non-uzo ghax kienu jafu u/jew baqghu jiehdu l-kera minghand l-intimati. Huwa inkoncepibbli li sid jakkonsentixxi ghan-non-uzo ta' fond la darba innegozja b'mod tajjeb u li llum waqghu il-licenzji minn fuqu mhabba ragunijiet li ghalihom hu ma jahtiex;

Billi jirrizulta li ghal hafna snin il-garaxx St. Paul's Garage, Bakery Lane, Hamrun ma intuzax u dan in-non-uzo jekwivali ghal bdil ta' destinazzjoni, il-Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jerghu jiehdu f' idejhom il-fond. Ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati."

Rat ir-rikors ta' l-Appell ta' l-intimati fejn gie premess :-

1. Illi, in forza tar-Rikors promotorju taghhom, ir-rikorrenti appellati ppremetew illi huma jikru lill-esponenti l-garage St. Paul's Garage, Bakery Lane, Hamrun, bil-kera ta' mitt Lira (Lm100) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, prossima skadenza t-23 ta' Lulju, 1999;

2. Illi, l-esponenti hallew il-fond maghluq ghal diversi snin u dan jikkostitwixxi bdil ta' destinazzjoni u oltre dan ir-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond imsemmi ghal bzonn taghhom u ta' uliedhom u ghalhekk talbu illi l-Bord li Jirregola l-Kera joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi fond;

3. Illi, in forza tar-risposta taghhom, l-esponenti ecceppew:-

(a) illi huma kienu qed jaghmlu l-istess uzu mill-fond meritu ta' dan ir-rikors, li ilhom jaghmlu ghal diversi snin, u f'liema snin ir-rikorrenti appellati accettaw il-kera u ghalhekk ma jistghux jibbazaw irwiehhom fuq il-kawzali ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond minghajr kunsens;

(b) illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, il-fond de quo gie mikri bhala fond kummercjali adibit ghall-catering u l-element ta' bzonn fil-kaz ta' "hanut" ma hux

relevanti peress li ripreza a bazi ta' bzonn ma hiex moghtija f'dan il-kaz; u

(c) Illi, r-rikorrenti appellati in forza ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru, 1972 in atti Nutar Dottor Charles Micallef, kienu obbligaw irwiehhom illi jirrikonoxxu lill-akkwirent ta' l-azjenda gestita fil-garage maghruf bhala St. Paul's Garage, liema azjenda ghadha qed tigi negozjata sal-lum u ghalhekk ir-rikorrenti appellati ghadhom obbligati jirrikonoxxu kwalsiasi akkwirent bhala l-kerrej tal-fond de quo;

4. Illi, in forza ta' sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-11 ta' Lulju, 2001, il-Bord, filwaqt illi laqgha it-tieni eccezzjoni ta' l-esponenti u cahad it-talba tar-rikorrenti appellati a bazi ta' bzonn, ghadda pero' biex wara li cahad l-eccezzjoni wiehed u tlieta tal-esponenti appellanti laqgha t-talba tar-rikorren ti appellati ghar-ripreza fuq il-kawzali tan-non uso, bl-ispejjez kontra l-esponenti u ghall-fini ta' l-izgumbrament ipprefigga t-terminu ta' xahar mid-data ta' l-imsemmija sentenza;

5. Illi, l-esponenti jhossu rwiehhom aggravati mill-imsermmija sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk qed jinterponu dan l-umili Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell liema appell huwa msejjes fuq l-aggravji cari u manifesti u cioe`:-

(a) Illi, l-ewwel nett u qabel kollox, dak illi gara f'dan il-kaz kien illi matul iz-zmien illi dan il-fond, ossia mahzen, kien mikri lill-esponenti, l-esponenti bil-kunsens ta' l-istess rikorrenti kienu issullokaw dan il-fond lil Michael Vella ghan-nom ta' Jamms Limited. Gara illi Michael Vella ghan-nom ta' Jamms Limited, ghal xi raguni ma kompliex fin-negozju tal-catering pero` ghal diversi snin l-istess Michael Vella irrifjuta illi jghaddi lura l-fond lill-esponenti

Ciscaldi. Dan kollu ghandu jirrizulta mid-dokument "A1" li hija s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-7 t'April, 1998 fl-ismijiet "Carmela Ciscaldi et vs Michael Vella noe" fejn finalment wara diversi snin, il-konvenuti Ciscaldi setghu mbaghad jiehdu l-fond u jibdew jaraw kif jistghu jergghu jutilizzawh. Proprju ftit xhur wara illi hadu l-fond, in segwitu tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, giet intavolata din il-kawza a bazi ta' non uso, pero` l-gheluq tal-fond ma kienx wiehed kappriccuz imma determinat minn gustifikazzjoni ragjonevoli;

(b) Illi, l-aggravju ta' l-esponenti johrog mill-fatt illi l-Bord wasal ghall-konkluzjoni tieghu billi sostna illi r-relazzjoni ta' sullokazzjoni ma ghandha bl-ebda mod tolqot ir-relazzjoni li kien hemm bejn l-appellanti u l-appellati. Illi, skond l-istess Bord, galadarba din kienet is-sitwazzjoni u ma kienx hemm relazzjoni diretta bejn is-subinkwilin Michael Vella nomine u r-rikorrenti appellati, allura ma jistax jinghad illi n-non uso li kien hemm, kien adebitabbli lis-sidien rikorrenti. Bir-rispett kollu dovut, dan l-argument, l-ewwelnett u qabel kollox imur diametrikament kontra s-sentenzi ta' dawn il-Qrati u partikolarment is-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawzi "E. Spiteri vs Dr. K. Zammit" Appell Civili 16 ta' Dicembru 1968, kif ukoll "Francis Cutajar vs Michael Attard" Appell Civili 25 ta' Jannar 1989 (Vol. LXIII/2/256) peress illi f'kaz ta' non uso, hija gurisprudenza pacifika u kostanti illi biex dak in-non uso jkun jekwivali ghall-uzu divers u bdil tad-destinazzjoni jridu jigu sodisfatti zewg kriterji:

(i) illi jghaddi tul ta' zmien valutabbli skond ic-cirkostanzi; u
(ii) illi n-non uso jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli.

Ergo l-gurisprudenza taghna dak li tghid huwa mhux illi biex kawza fuq non uso ma tirnexxix in-non uso jrid ikun adebitabbli lis-sid imma bil-maqlub: illi kawza ghall-izgumbrament a bazi ta' non uso ma tistax tirnexxi jekk in-non uso da parti ta' l-inkwilin ma jkunx wiehed kappriccuz u volontarju u cioe` illi ghalih l-inkwilin ma jkollux gustifikazzjoni ragonevoli. F'dan il-kaz, dan il-kriterju

proprju ma giex sodisfatt, ghaliex l-esponenti qua inkwilini ta' l-imsemmi fond kellhom l-akbar gustifikazzjoni ghaliex ma setghux jifthu dan il-hanut. Is-sentenza kkwotata ("Ciscaldi vs Vella" – supra) u x-xhieda hemm riferita turi bic-car illi l-esponenti ghamlu minn kollox biex jirriprendu il-pussess minghand is-subinkwilin rikonoxxut mill-istess sidien appellati sabiex ikunu jistghu jifthu l-imsemmi hanut u kien minhabba l-inadempjenza ta' l-istess subinkwilin illi huma gew f'posizzjoni illi ma setghux jifthu dan il-mahzen. Huwa proprju car daqs il-kristall illi din is-sitwazzjoni kienet barra mill-kontroll ta' l-istess esponenti li bilfors kellhom jistennew numru ta' snin biex jottjenu sentenza ta' zgumbrament ta' l-istess subinkwilin. Jigi rilevat illi l-kawza li giet definita fl-1998 bdiet fl-1992 u cioe sitt snin qabel. Matul dawn is-snin l-esponenti ma setghu jaghmlu xejn u dan ghaliex il-ligi ma tippermettilhomx. L-uniku rimedju moghti lill-esponenti mil-ligi f'kazijiet bhal dak li gara fil-kawza "Ciscaldi vs Vella" huwa l-izgumbrament ope sententiae. Certament ma hemmx lok li wiehed jghid li kien hemm xi rimedji ohra miftuha lill-istess esponenti. Issa l-Bord, bir-rispett kollu, fis-sentenza tieghu jghid biss:

"Billi jirrizulta li ghal hafna snin il-garage St. Paul's Garage, Bakery Lane, Hamrun, ma ntuzax u dan in-non uso jekwivali ghall-bdil ta' destinazzjoni l-Bord jilqa' t-talba …"

Bir-rispett kollu l-Bord ma segwiex il-gurisprudenza taghna peress illi njora ghal kollox it-tieni rekwizit rassodat fil-gurisprudenza taghna u cioe` dak illi n-non uso jrid ikun wiehed kappriccuz u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli;

(c) Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, l-esponenti wkoll jillamentaw mid-distinzjoni kwazi netta illi

pprova johloq il-Bord bejn ir-relazzjoni li kien hemm bejn l-appellanti u l-appellati u dik bejn l-appellanti u s-subinkwilin Michael Vella nomine. Filwaqt illi huwa minnu illi meta ma jkunx hemm rikonoxximent, il-kuntratt ta' sullokazzjoni fid-diversi termini tieghu huwa kuntratt differenti u divers mill-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-konduttur u l-lokatur, f'dan il-kaz din ma setghetx kienet is-sitwazzjoni minhabba l-ftehim illi ghalih saret referenza wkoll fl-istess sentenza u cioe`:

"Illi fil-kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Frans Micallef, ir-rikorrenti appellati kienu obbligaw rwiehhom illi jirrikonoxxu kwalsiasi subinkwilin illi jigi lilhom introdott mill-inkwilini esponenti."

Il-Bord donnu stenna illi biex ikun hemm tali rikonoxximent kellhom jittiehdu xi passi mill-intimati ghalkemm m'hemm xejn minn dan fl-imsemmi kuntratt. L-esponenti jissottomettu li ngiebet il-prova u dan hekk sar mill-istess xhieda tar-rikorrenti, illi huma kienu jafu li l-fond kien mikri lis-subinkwilin Michael Vella u akkwiexxew ghall-istess sullokazzjoni meta ghal ghexieren ta' snin huma accettaw il-kera minghand l-inkwilini konsapevoli ta' dan il-fatt. Bir-rispett kollu jigi umilment sottomess illi galadarba l-kuntratt ta' l-1972 ma kienx jistipula xi kundizzjonijiet partikolari ta' kif ghandu jsir ir-rikonoxximent, il-fatt illi l-istess appellati kienu qed jircievu l-kera ben konsapevoli minn din is-sullokazzjoni kien jammonta ghal rikonoxximent veru u proprju;

Ghaldaqstant, l-esponenti filwaqt illi jaghmlu referenza ghall-provi prodotti u producibbli f'dan l-istadju nkluza s-subizzjoni ta' l-istess appellati, jitolbu umilment illi din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell joghgobha tirriforma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-12 ta' Lulju, 2001 fl-ismijiet premessi billi filwaqt li tikkonfermaha fejn cahdet it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza a bazi ta' bzonn tirrevokaha fejn laqghet it-talba ghar-ripreza a bazi ta' non uso u bdil ta' destinazzjoni u minflok tichad din it-talba tar-rikorrenti appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess rikorrenti appellati;

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati fejn gie sottomess:-

Illi l-appell huwa null ghaliex ir-rikorrenti ma gietx notifikata bih izda gie notifikat biss ir-rikorrent;

Illi fil-meritu s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma;

Illi nfatti rrizulta li l-intimati appellanti zammew il-fond in kwistjoni maghluq ghal iktar minn tmien snin (anzi ghadu maghluq sallum!) u ghal dan certament ma jahtux l-esponenti u kienet responsabilita` tal-intimati illi jkomplu juzaw il-fond ghall-iskop li gie mikri. Il-mankanza da parti taghhom li jaghmlu dan – independentement mill-fatt li huma kienu ssullokaw il-fond – taghti d-dritt lill-esponenti li jiehdu l-fond lura;

Illi dwar dan il-punt l-esponenti jaghmlu riferenza ghan-nota ta' osservazzjonijiet taghhom a skans ta' ripetizzjoni. L-esponenti fl-ebda hin ma irrikonoxxew lis-subinkwilin tant li dan kien ihallas il-kera lill-intimati u mhux lill-esponenti. Ghalhekk sewwa ddecieda l-Bord illi hemm distinzjoni netta bejn ir-relazzjoni guridika bejn l-esponenti u l-intimati u dik bejn l-intimati u s-subinkwilin;

L-esponenti ghandhom ukoll informazzjoni li l-intimati nehhew il-provvista tal-elettriku u ilma mill-fond in kwistjoni u ma ghadhom ihallsu l-permessi kummercjali fuq il-fond – indikazzjoni tal-abbandun tal-fond u occorrendo jitolbu l-permess tal-Qorti biex jigu ingunti r-rappresentanti tal-Water Services Corporation, Enemalta Corporation u l-Kummissarju tal-Pulizija;

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Marzu 2002 minn fejn jirrizulkta li ir-rikorrenti appellati mhux qed jinsistu ghall-ewwel sottomissjoni fir-risposta taghhom dwar in-nullita' tal-appell;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-istess verbal tas-seduta tal-15 ta' Marzu 2002;

Ikkonsidrat:

Fis-sentenza appellata tal-11 ta' Lulju 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera iddecieda li jirrizulta li ghal hafna snin il-garage in kwestjoni ma intuzax u dan in-non-uzo jekwivali ghal bdil ta' destinazzjoni u ghalhekk l-istess Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti appellati u awtorizzhom jerghu jiehdu f' idejhom il-garage in kwestjoni;

F'dan l-appell l-intimati appellanti qed jitolbu li din il-Qorti tirriforma s-sentenza in kwestjoni billi tikkonfermaha fejn it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza giet michuda a bazi ta' bzonn u billi tirrevokaha fejn it-talba ghar-ripreza a bazi ta' non uso u bdil ta' destinazzjoni giet akkolta u minflok din it-talba tar-rikorrenti appellati tigi ukoll michuda;

Il-fatti li jirrizultaw u li huma rilevanti huma s-segwenti:-

1) Ir-rikorrenti appellati jikru lill-intimati appellanti l-garage in kwestjoni bhala store u dana in konnessjoni mal-attivita' kummercjali gestita mill-istess intimati gewwa fond iehor li jinfed mal-istess garage. Ghalhekk il-kirja hi ta' fond kummercjali. Konsegwentement ma tistax treggi t-talba ghar-ripresa a bazi ta' bzonn;
2) L-intimati appellanti kienu nghataw il-fakolta' li jissullokaw il-fond in kwestjoni lill minn b'xi mod jakkwista l-imsemmija attivita' kummercjali taghhom u r-rikorrenti appellanti assumew l-obbligu li jirrikonoxxu s-sub inkwilin;
3) L-intimati appellanti effettivament ittrasferew lill terzi din l-attivita' kummercjali u b'hekk ukoll issullokaw lill-istess terzi l-garage in kwestjoni;
4) L-intimati appellanti ottjenew lura l-pussess tal-istess garage minnghand it-terzi permezz ta' sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tas-7 ta' April 1998. B'din is-sentenza it-terzi gew zgumbrati mill-fond in kwestjoni;

5) Il-proceduri li tterminaw bis-sentenza fuq indikata gew inizjati mill-intimati kontra t-terzi u sabiex gew decizi finalment dawn il-proceduri hadu diversi snin. F'dawk il-proceduri l-intimati talbu l-izgumbrament tat-terzi peress li dawn waqghu lura fil-hlas tal-kera;
6) Il-partijiet jaqblu li l-garage in kwestjoni nzamm maghluq u ma ntuzax ghal certu zmien. Skond l-intimati l-garage dam ma jintuzax ghal tmien (8) snin u dan in-non uzu sehh unikament minhabba u tort tal-imsemmija terzi li kellhom il-pussess tal-istess garage;
7) Is-sidien, jew ahjar ir-rikorrenti appellati, direttament ma rrikonoxxewx lit-terzi ghar-rigward tal-imsemmija sullokazzjoni. Jista ikun pero' li r-rikorrenti kienu jafu bis-sullokazzjoni u ghalhekk, jista jkun ukoll, li meta accettaw il-kera huma indirettament kienu qed jirrikonoxxu lill-istess terzi. Hu zgur li l-istess rikorrenti appellati kienu originarjament assumew l-obbligu li jirrikonoxxu lit-terzi ghar-rigward tas-sullokazzjoni;

L-aggravju tal-intimati appellanti jikkonsisti principalment fis-segwenti:-

a) It-terzi, li lilhom il-fond gie sullokat, ma komplewx bin-negozju pero` huma rrifjutaw li jirritornaw lura l-pussess tal-istess fond lill-intimati appellanti. Ghalhekk l-gheluq tal-fond ma kienx dovut ghall-intimati appellanti u zgur, ghar-rigward tal-istess intimati, l-eghluq ma kienx wiehed kappriccuz imma determinat minn gustifikazzjoni ragjonevoli;

b) Il-Bord ikkonkluda li ma kien hemm ebda relazzjoni diretta bejn it-terzi subinkwilini u r-rikorrenti appellati, kwindi n-non uso mhux adebitabbli lis-sidien rikorrenti. L-intimati appellanti jghamlu referenza ghall-gurisprudenza

("E. Spiteri vs Dr. K. Zammit" - Appell Civili 16 ta' Dicembru 1968 u "Francis Cutajar vs Michael Attard" - Appell Civili 25 ta' Jannar 1989 - Vol. LXIII/2/256) fejn gie deciz illi biex in-non-uso jekwivali ghall-uzu divers u bdil tad-destinazzjoni jridu jigu sodisfatti zewg kriterji u cioe' li jghaddi certu tul ta' zmien u li n-non-uso jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli. Ghalhekk ghandu jirrizulta li n-non uso da parti ta' l-inkwilin ma jkunx wiehed kappriccuz u volontarju. F'dan il-kaz in-non-uso da parti tal-intimati kien gustifikat. Huma ghamlu dak kollu possibli biex jirriprendu il-pussess tal-garage. Is-sitwazzjoni kienet ghal kollox barra mill-kontroll tal-istess intimati;

c) Jirrizulta li r-rikorrenti kienu jafu li l-garage kien gie sullokat lill terzi. Skond l-intimati appellanti ghalhekk ir-rikorrenti akkwiexxew ghall-istess sullokazzjoni meta ghal zmien twil huma accettaw il-kera minghand l-intimati appellanti. Il-fatt li r-rikorrenti appellati ircevew l-kera jammonta ghal rikonoxximent veru u proprju;

Il-Qrati taghna rritenew li l-inkwilin li ma jghamlix uzu mil-fond mikri lilu ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in-non-uso jammonta ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-istess fond. (Vide "John Portelli vs Emmanuele Sacco" – Appell 19 ta' Mejju 1958). F'dan ir-rigward ma hemmx kriterji fissi u ghalhekk kull kaz ghandu jigi deciz skond ic-cirkostanzi partikolari tieghu. (Vide "Busuttil vs Zammit" – Appell Civili – 7 ta' Mejju 1956);

Sabiex in-non-uso ta' fond mikri jekkwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond hu necessarju li jkun hemm it-trapass ta certu ammont ta' zmien u dana skond ic-cirkostanzi tal-kaz u hemm bzonn ukoll li dan in-non-uso jkun volontarju u ma jkunx hemm ragunijiet validi ghala l-fond inzamm mghaluq, inattivat jew ma jintuzax. Dan in-non-uso ghandu dejjem jkun riferit ghall-intimati cioe ghall-inkwilin kontra minn qed issir il-kawza. In-non-uso ma'ghandux jkun referit la ghas-sidien u lanqas ghat-terzi sub-inkwilini. Ghalhekk hu biss importanti l-agir tal-intimati u mhux ta' haddiehor. Semmai t-terzi sub-inkwilini jidhlu biss peress li kien hemm zmien li l-fond kien detenut u kien fil-pussess taghhom;

Fil-kaz in ezami l-fond kien f'idejn l-imsemmija terzi u kienu huma li ghal hafna zmien zammew il-post mghaluq u inattivat. Zgur li f'dan l-intimati ma kellhomx tort, anzi jirrizulta li huma ghamlu dak kollu possibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond u ghalhekk inizjaw proceduri appositi quddiem il-tribunal kompetenti. It-trapass taz-zmien kemm damu ghaddejjin dawn il-proceduri sakhemm gew finalment decizi zgur li ma jistax jigi addebitat lill-intimati appellanti. Ghalhekk, ghar-rigward tal-periodu kemm dam il-fond fil-pussess tat-terzi, n-non-uso tal-fond ma jistax jigi addebitat lill-intimati u ma jistax jinghad li dan in-non-uso, dejjem ghar-rigward tal-intimati, hu kapriccjuz jew mhux ragionevolment gustifikat;

Il-kwestjoni jekk is-sub-inkwilini gewx jew le rikonoxxuti, direttament jew indirettament, mir-rikorrenti hi ghalhekk ghal finijiet ta dawn il-proceduri kwestjoni sekondarja;

Ghalhekk, ghar-rigward taz-zmien sakhemm il-garage in kwestjoni kien f'idejn it-terzi, sewwa kkonkluda l-Bord li jirregola l-Kera li l-post inzamm mghaluq u inattivat ghal zmien twil. F'dan kollu, pero', ma kellhom ebda htija jew tort l-intimati u ghalhekk dan in-non-uso ma jistax jigi addebitat lill-istess intimati;

Ir-rikorrenti appellati fis-sottomissjoni verbali taghhom qalu li n-non-uso jirreferi, mhux biss ghal-periodu kemm il-fond dam fil-pusdsess tat-terzi izda jirreferi ukoll ghal periodu minn meta l-intimati gew awtroizzati jirriprendu l-pussess tal-fond sakhemm inbdew dawn il-proceduri. Kif gia gie rilevat l-intimati ottjenew lura l-pussess tal-garage minnghand it-terzi permezz ta' sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tas-7 ta' April 1998. Dawn il-proceduri gew presentati fit-8 ta' Lulju 1999 cioe sena u tlett xhur wara. Jirrizzulta li anke f'dan il-periodu l-fond baqa ma jintuzax u kien mizmum vojt;

Il-fatt li l-intimati appellanti zammew il-fond mghaluq u inattivat ghal dan il-periodu ta' zmien cioe l-imsemmija hmistax (15) il-xahar, fic-cirkostanzi kollha partikolari tal-kaz, hu trapass ta' zmien twil bizzejjed sabiex jista jinghad li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond. L-intimati appellanti misshom mill-ewwel malli hadu lura l-pussess tal-fond irriattivaw l-istes fond u messhom regghu bdew juzawh ghall-istess skopijiet li ghalih kien gie mikri. Ghandhu ukoll jigi konsidrat li l-istess fond kien gia thalla ghal zmien twil mghaluq u inattivat u dann messu gieghel lill-intimati sabiex jergghu jibdew jghamlu uzu mill-istess garage minnufih;

In vista tal-premess it-talba tar-rikorrenti appellati ghar-ripresa tal-fond in kwestjoni ghandha tigi akkolta minhabba n-non-uso kif spjegat aktar il-fuq u cioe' n-non-uso relattiv ghal periodu li fih il-garage kien fil-pussess tal-intimati u ghalhekk mhux ghar-ragunijiet li nghataw fis-sentenza appellata. In vista ta' dan kollu s-sentenza appellata ser tigi konfermata pero' ghal ragunijiet differenti minn dawk indikati fl-istess sentenza;

Ghal dawn ir-rgunijiet :

Tiddeciedi billi tichad l-appell tal-intimati appellanti b'dan li r-ragunijiet ghar-ripresa tal-fond in kwestjoni huma n-non-uso tal-fond meta dan kien f'idejn l-intimati appellanti u cioe' mis-7 ta' April 1998 sa meta nbdew dawn il-proceduri. B'hekk is-sentenza appellata qed tigi konmfermata u t-terminu ta' xahar iffissat ghal fini tal-izgumbrament ghandu jibda jghaddi millum;

Spejjez kollha kontra l-intimati appellanti.

< Sentenza Finali >

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