MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 41/1999/1

Saviour, Suor Maria Felicita fis-seklu Rose Mary, Connie Caruana u Emma Attard u b'digriet tal-24 ta' Gunju 1999 giet awtorizzata z-zieda ta' l-isem Carmen Desira, ahwa Cutajar

vs

Francis u Margaret mizzewgin Bezzina

Il-Qorti,

Fis-6 ta' Mejju, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu;

Illi huma jikru lill-intimati l-fond 158A , Triq San Bastjan, Qormi bhala hanut.

Illi dan il-fond ilu zmien maghluq u ghalhekk hemm kambjament tad-destinazzjoni tal-fond.

Ghalhekk l-esponenti jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond msemmi u ghal dan il-fini jigi prefiss lill-intimati terminu qasir u perentorju.

Ra r-risposta ta’ l-intimati;

1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom.
2. Illi l-fond in kwistjoni jintuza bhala store.

3. Illi l-kera dejjem giet accettata mis-sid (li kienet toqghod bieb ma’ bieb mal-fond de quo) u dan sal-perjodu li ttermina fil-31 ta’ Jannar 1999. Illi wara li mietet is-sid uliedha wrew ix-xewqa li jiehdu lura l-fond de quo halli jbieghuh flimkien mal-fond adjacenti fejn kienet toqghod ommhom.

4. Illi huma bdew it-trattativi ma’ l-esponenti sabiex jiehdu l-post lura u talbu lill-esponenti sabiex ghalissa ma jhallsux kera.

5. Illi meta l-esponenti kkonsultaw ruhhom ma’ avukat inghataw parir sabiex nonostante d-diskussjonijiet li kienu ghaddejjin jiddepositaw il-kera l-Qorti u fil-fatt hekk ghamlu.

6. Illi sussegwentament l-esponenti gew notifikati bir-rikors de quo.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Ra n-noti ta’ osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-14 ta’ Frar 2002.

Ikkonsidra:

1. Bi ftehim tat-23 ta’ April 1984 Felice Cutajar missier ir-rikorrenti, (ir-ragel ta’ Dolores Cutajar li tissemma fix-xhieda u li miet qabilha) ta b’titolu ta’ kera lil Thomas Darmanin il-fond 158A, Triq San Bastjan, Hal Qormi ghal zmien sentejn li bdew mill-1 ta’ Mejju 1984 u li setghu jiggeddu minn sena ghal sena mill-kerrej. Il-kera kienet ta’ Lm200 fis-sena u kellha tizdied b’Lm10 kull ghaxar snin. Il-kerrej ma setax jissulloka “izda huwa ghandu dritt jassenja l-lokazzjoni bl-istess kondizzjonijiet hawn kontenuti lil terza persuna, pero kull meta dina l-lokazzjoni tghaddi minn persuna ghal ohra l-lokatur Felice Cutajar ghandu dritt jircevi konsiderazzjoni ta’ sena kera” (fol 100 – 102; prezentat darbtejn)

2. Il-partijiet stipulaw li l-fond

“qieghed jinkera ghall-skopijiet kummercjali in generali; pero fl-istess fond ma jistax ikun hemm negozju li jiggenera l-istorbju, u lanqas ma jista’ jservi bhala post fejn isir loghob ta’ l-azzard jew li fih in-nies joqghodu jixorbu.”

3. Qabel il-fond, fit-18 ta’ Frar 1982 kien inkera minn Cutajar lil certu George Cassar li deher fuq il-ftehim tat-23 ta’ April 1984.

4. Thomas Darmanin ceda l-fond lill-intimati bi ftehim tat-28 ta’ Awissu 1996 dejjem taht il-kundizzjonijiet tal-ftehim tal-1984. Darmanin kien hallas il-kera sal-31 ta’ Lulju 1996 (fol 96 – 98; ftehim prezentat darbtejn). Gew prezentati zewg ricevuti li juru dan il-hlas (fol 90).

5. Skond il-ftehim bejn Cutajar u Darmanin;

“l-inkwilin ma jkunx jista’ jaghmel ebda bdil strutturali fil-fond ‘de quo’ jekk mhux bil-permess bil-miktub tal-lokatur; pero` l-inkwilin jista jwessa minghajr

dan il-permess il-bieb ta' barra; u l-istess inkwilin ghandu dritt ukoll jekk irid jaghmel toilet pero' bi spejjez tieghu."

Dan kien japplika ukoll ghall-intimat.

6. Ir-rikorrenti esebew "ftehim" fejn iddikjaraw li

"m'ahniex ser naghmlu alterazzjonijiet strutturali u lanqas inwessghu l-bieb ta' barra tal-fond ………. Ahna qed nitolbu il-permess lis-sid Dolores Cutajar biss biex inwahhlu "Fascina Sign" mal-faccata tal-fond fuq imsemmi."

Fuq, tad-dokument hemm id-data tal-31 ta' Dicembru 1996, isfel 27 ta' Jannar 1997.

7. Fir-risposta r-rikorrenti gew mitluba jippruvaw it-titolu taghhom. Din l-eccezzjoni giet imfissra fit-tul fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati (l-ewwel eccezzjoni para 3 – 9). Izda fir-risposta jinghad li Dolores Cutajar dejjem accettat il-kera u wara l-mewt taghha;

"uliedha wrew ix-xewqa li jiehdu lura l-fond 'de quo' halli jbieghuh flimkien mal-fond adjacenti fejn kienet toqghod ommhom."

"illi huma bdew it-trattativi ma' l-esponenti sabiex jiehdu l-post lura u talbu lill-esponenti sabiex ghalissa ma jhallsux kera." (fol 4)

8. Ir-rikorrent Saviour Cutajar jghid li hu wiehed mill-werrieta u "nirraprezenta lil huti ukoll (fol 10). Dawn isemmihom ftit wara, (fol 13) jigifieri r-rikorrenti. Wara tqajmet il-kwistjoni li wahda mill-propjetarji Carmen Desira thalliet barra mill-okkju.

9. Fl-affidavit taghha Margaret Bezzina stqarret

"………..hekk kif mietet ommhom bdew iberrqu l-problemi ma' uliedha r-rikorrenti li wrew ix-xewqa li jiehdu l-fond lura……….. Ghall-ewwel jien u zewgi dhalna f'diskussjoni mar-rikorrenti Carmela Desira b'dan l-

iskop, pero’ meta rajna li r-rikorrenti ma bdewx jaccettaw il-kera ………” (Fol 49)

10. In kontroezami l-intimata Margaret Bezzina qalet:

“……..Imbaghad kif din (Dolores Cutajar) mietet l-ewwel kienet taccettaha l-kera (Carmen Desira, rikorrenti), imbaghad qaltli, huti ordnawli biex ma naccettahiex il-kera.”

11. Ghalhekk jirrizulta li s-sidien huma r-rikorrenti u hadd izjed. L-importanti huwa li hemm rabta ta’ kiri bejn ir-rikorrenti u l-intimati. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimati qed tigi michuda.

12. Fir-rikors jinghad li r-rikorrenti jikru lill-intimati l-fond bhala hanut. Il-kawzali hi li l-hanut ilu zmien maghluq u ghalhekk hemm bdil ta’ destinazzjoni. It-talba hi li r-rikorrenti jergghu jiehdu f’idejhom il-fond minhabba non uso.

13. Qabel mal-fond ghadda f’idejn l-intimati kien jintuza bhala hanut bl-isem ta’ “Needles and Pins”. Ir-rikorrent Saviour Cutajar jghid li

“Il-permess dejjem ta’ hanut kien u hi (l-intimata dahlet biex tmexxi bhala hanut ukoll.” (fol 10).

14. Jirrizulta li l-intimati hadu l-fond biex juzawh bhala hanut fil-bidunett tac-cessjoni. Imma l-fond gie mikri ghall-‘skopijiet kummercjali’ kliem aktar wiesgha mill-kelma ‘hanut’. Il-kirja qed tiggedded taht l-istess kundizzjonijiet maghmula fil-ftehim ewlieni.’ Il-fond seta’ jintuza ghalskopijiet kummercjali in generali, u ma setax jintuza ghan-negozju li jista’ johloq storbju, ghal-loghob ta’ l-azzard jew bhala post fejn jixorbu n-nies. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet ir-rikorrenti jfissru x’inhu hanut u meta hanut jista’ jitqies li tassew hekk qed jintuza. Jaghmlu referenzi ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Borg vs Falzon’, 11/1/1950, Kol. Vol. XXXIV – I - 303) fejn intqal li :

"Meta hanut jinzamm maghluq ghal zmien twil, ma jkunx qieghed jigi uzat skond id-destinazzjoni tieghu; u f'dak il-kaz sid il-kera huma legalment gustifikat li jiehu lura dan il-hanut."

Referenza ohra hi ghal "Cassar vs Meilak" (23/3/1955, Koll. Vol XXXIX –I-200) dwar fond li kien ghar fejn kienu jinzammu ingenji tas-sajd u li l-Qorti qatghet li ma kienx fond kummercjali.

Fl-ahharnett tissemma s-sentenza in re "Cilia vs Losco et" (14/4/1947, Koll. Vol XXXIII – I –51) fejn fond mikri bhala "ufficju kummercjali" ma giex meqjus bhala hanut jew store jew mahzen.

15. Dan il-kaz hu ghal kollox differenti. Il-ftehim jirreferi ghall-skopijiet ta' kummerc in generali. Billi qabel ma gie f'idejn l-intimati u anke meta gie f'idejhom kien jintuza/kien ser jigi intuzat bhala 'hanut' ma jfissirx li l-kerrej ma setax ibiddel dan l-uzu kif kellu kull jedd skond il-ftehim. L-intimati qed jghidu li l-fond kellu jintuza bhala hanut u li

"ma hux minnu li qatt kien hemm xi kunsens tacitu jew espress ghall-kambjament tal-uzu tal-istess fond."

16. Id-destinazzjoni tal-fond giet stipulata kontrattwalment u hekk baqghet. Meta riedu jbiddlu l-kawzali sebgha (7) tal-ftehim tal-1984 – dwar tibdil strutturali sar 'ftehim' (fol 93) 'ad hoc'. L-intimati osservaw il-kundizzjonijiet tal-ftehim li qatt ma tbiddel.

17. Ir-rikors kollu hu marbut mar-rabta ta' kiri tal-fond bejn ir-rikorrenti u l-intimati. Fir-rikors jinghad li l-fond hu mikri bhala 'hanut' fit-tifsira ta' kuljum tal-kelma, post minn fejn tinbiegh merkanzija. Jinghad li dan hu 'hanut' u qed jinzamm maghluq. Il-kawzali hi dwar bdil ta' destinazzjoni, jew ahjar 'non uso' ta' hanut. Il-fond ma nkeriex biss bhala hanut imma ghall-skopijiet kummercjali in generali. Ghalhekk ir-rikors kif imfassal ma jistax iregi. Il-Bord qed jiddeciedi dan biss.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti biex jergghu f'idejhom il-fond 158A, Triq San Bastjan, Qormi; l-ispejjez jithallsu in kwantu ghall-wiehed minn tlieta (1/3) mill-intimati billi giet michuda l-ewwel eccezzjoni taghhom u ghall-bqija, jigifieri tnejn minn tlieta (2/3) mir-rikorrenti."

Minn din id-decizjoni appellaw ir-rikorrenti bl-aggravju illi l-fond qatt ma nfetah bhala hanut u nzamm maghluq. Huma jissottomettu illi jekk il-fond inkera ghall-kummerc in generali xorta wahda dan kellu jigi ezercitat minn hanut.

Ghal dawk li huma provi dawn qed jigu hawn senjalati fil-qosor:-

(1) Bi skrittura datata 23 ta' April 1984 (kopja esebita a fol 100) Felice Cutajar, l-awtur tar-rikorrenti, kera l-fond Numru 158A, St. Sebastian Street, Qormi lil certu Thomas Darmanin.

(2) Dan l-ahhar imsemmi kerrej assenja l-lokazzjoni bl-istess kondizzjonijiet lill-intimati. Dan skond skrittura datata 28 ta' Awissu 1996 (fol 96).

(3) Jirrizulta li l-fond kien minn dejjem adebit bhala hanut, u meta haduh l-intimati dawn kellhom il-hsieb li minnu jbieghu hwejjeg ta' l-ilbies tan-nisa (ara Affidavit ta' Margaret Bezzina, fol 48). Saret applikazzjoni lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex isir tibdil fil-faccata izda billi l-affarijiet hadu fit-tul, l-intimati ddecidew li jwelluh izda mbaghad bdew juzawh bhala store ghall-istivar fih ta' merkanzija konnessa man-negozju ta' spizerija li l-istess intimati kellhom ukoll f'Hal-Qormi (Ara Affidavit ta' Saviour Cutajar fol 111 u x-xhieda in kontro-ezami ta' Francis Bezzina, fol 116).

(4) Ir-rikorrenti Carmen Desira (fol 26), Maria Concetta Caruana (fol 27) u Emma Attard (fol 28) isostnu li l-post hu fi stat zdingat u mahmug ghax hekk apparentement jidher minn barra. Invece x-xhieda tal-intimati, fosthom Doris Muscat (fol 58) u Lily Tanti (fol 59) jikkonfermaw illi huma fi zmenijiet differenti hadu hsieb it-tindif tal-fond. Dippju, Donald Bezzina (fol 54) iben l-intimati, u l-habib tieghu Mark Mifsud (fol 57) jistqarru illi fil-fond jinzammu

affarijiet konnessi mal-ispizerija bhal “pampers, sanitary towels u toiletries”.

Il-punt kardinali f’din il-kawza jaggira dwar l-interpretazzjoni li jrid jinghata lill-kliem tal-iskrittura lokatizja tat-23 ta’ April 1984, senjatament klawsola 8 taghha li tghid hekk:-

“Dan il-fond qieghed jinkera ghal skopijiet kummercjali in generali; pero` fl-istess fond ma jistax ikun hemm negozju li jiggenera l-istorbju, u lanqas ma jista’ jservi bhala post fejn isir loghob ta’ l-azzard jew li fih in-nies joqoghdu jixorbu”.

Minn dan jidher b’mod car illi skond il-ftehim l-appellati ma kienu bl-ebda mod limitati fl-uzu li jaghmlu mill-fond, purke` dan ikun ghal “skopijiet kummercjali”. Il-fakolta` u l-liberta` li jaghmlu uzu mill-fond skond l-esigenzi u l-bzonnijiet tal-kummerc taghhom kienet lilhom ghalhekk espressament akkordata. Fir-rigward tghodd id-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell in re “**Salvatore Schembri –vs- Mikiel Apap**”, 23 ta’ Gunju 1978, li mal-kaz de quo ghandha sebh qawwi.

Kemm fil-fehma tal-Bord, u issa ta’ din il-Qorti, l-uzu tal-fond bhala ‘store’ ma jimportax kambjament tal-uzu kontrattwali in kwantu dan l-uzu jidhol fil-latitudni espressament permessa lilhom skond l-iskrittura li kkrejat il-kirja.

Kif jinsab akkolt fid-decizjoni fl-ismijiet “**Antonio Zahra –vs- Francis Galea**”, Appell, 8 ta’ Jannar 1965 (**Vol XLIX pl p25**), “sakemm iz-zewg kontraenti ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni tal-uzu tal-fond b’mod li jistabilixxu destinazzjoni esklussiva ghall-finijiet tal-kirja u c-cirkostanzi ma jkunux juru b’mod univoku li l-uzu kellu jkun ghal xi destinazzjoni partikolari, ma jistax jinghad illi l-inkwilin ikun marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss u ma jkunx jista’ jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel”.

Ir-rikorrenti appellanti jippretendu illi l-kummerc in generali ghandu dejjem jigi spaccat minn hanut. Meta jsostnu dan huma donnhom jinsew illi fond fejn jigu mahzuna oggetti u merkanzija in konnessjoni ma' negozju attiv hu meqjus bhala estensjoni tal-fond li fih il-kerrej fin-negozju ikun qed jiggestixxi u konsegwentement igawdi l-protezzjoni shiha tal-ligi specjali tal-kera. Infatti l-istess ligi tikkwalifika store fost il-fondi li jaqghu taht it-tifsira ta' "hanut" ghal fini tal-ligi. Ara a propozitu f'dan is-sens id-decizjoni ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet "**Francis Xavier Formosa et –vs- Carmelo Mifsud et**", 9 ta' Lulju 1999.

Tali kien ir-rizultat tad-dibattitu Parlamentari fuq l-abbozz ta' ligi tal-1929 fejn il-Ministru li kien qed jippilota l-ligi kkonceda li d-definizzjoni ta' "hanut" kienet tikkomprendi wkoll "qualunque luogo di deposito di merci", kif il-kelma "magazzeno" u "warehouse" ghandha tfisser (**Kollezz Vol XLIV pl p145**).

Fil-verita` dak li "l-ligi ma jidherx li tikkontempla bhala "mahzen" protett minnha bhala "hanut" hu fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma aktarx fond fejn jinzammu "wares" jew "goods" konnessi man-negozju" (**Vol XXXVI pl p401**; **Vol XLII pl p312**, **Vol XXXIX pl p181**; **"Adelina Azzopardi et –vs- Karmenu Vassallo**", Appell Kummerc, 15 ta' Dicembru 1978).

Fl-unika kawzali taghhom l-appellanti jitilqu mill-assunt illi l-inkwilini taghhom zammu l-fond maghluq u allura dan kien gab tibdil tad-destinazzjoni tieghu.

Issa hu minnu illi meta fond jinzamm maghluq ghal zmien twil huwa ma jkunx qieghed jigi uzat skond id-destinazzjoni tieghu u dan in-non-uso hu parifikat ghal kambjament fid-destinazzjoni tieghu. Hu maghruf sew l-insenjament tal-**Laurent** li "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone". Ara Kollezz **Vol XXXIV pl p164**; **Vol XLV pl p196** u "**Maria Concetta Zammit Lupi –vs- Joseph La Rosa da Cristofaro**", Appell, 12 ta' Dicembru 1996, fost bosta ohrajn.

Dan premess, il-Qorti taghmel riferenza ghall-osservazzjonijiet traccjati fid-decizjoni fl-ismijiet "**Lady Genoveffa Boffa –vs- John Borg**", Appell, 10 ta' Jannar 2000, ribadita fis-sentenza fl-ismijiet "**Doris Grech –vs- Joseph Debono**", Appell, 28 ta' Dicembru 2001:-

"Ma hemmx ghalfejn jigi wisq sottolinejat illi l-prova tal-bdil ta' destinazzjoni … …. trid issir mis-sidien ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni (f'dan il-kaz l-unika certezza kienet id-destinazzjoni kummercjali tal-fond); (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu (tibdil dan li fil-kaz taht ezami ma rrizultax); u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien".

Kif fuq gja jinsab manifest, fil-kaz prezenti l-inkwilini kienu liberi li juzaw il-fond ghall-esigenzi kummercjali taghhom kif kellhom bzonn minn zmien ghal zmien. L-unika limitazzjoni imposta fuqhom mill-interpretazzjoni rikavata mill-iskrittura ta' ftehim kienet ovvjament illi huma ma jiznaturawx id-destinazzjoni tal-fond bhala wiehed kummercjali.

Il-provi attendibbli kienu juru b'certezza illi l-appellati attivaw il-fond ghall-iskop ta' hazna ta' merkanzija konnessa ma' negozju iehor taghhom, anke jekk dan in-negozju ma kienx dak minnhom originarjament intenzjonat meta akkwistaw ic-cessjoni tal-inkwilinat.

Fic-cirkostanzi din il-Qorti tqis li l-apprezzament fattwali tal-Bord u l-konsiderazzjonijiet legali li saru minnu ghandhom jigu rispettati. Dan anke ghaliex din il-Qorti ma tara xejn ta' sustanza fl-aggravju li kapaci jikkonvinciha tvarja l-konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord fuq il-provi processwali.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost mir-rikorrenti qed jigi respint u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez

gudizzjarji ta’ din l-istanza jithallsu mir-rikorrenti. Dawk tal-ewwel istanza jibqghu kif iffissati mill-Bord.

< Sentenza Finali >

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