MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Frar, 2004

Appell Civili Numru. 140/1999/1

John Abela

vs

Joseph Micallef personalment u ghas-socjeta` L. Attard & Co.

Il-Qorti,

Fl-14 ta' Lulju, 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huwa kera lill-intimat garage, bla numru li jaghmel parti mid-dar tieghu St. Joseph F/H, Triq il-Gudja, Hal Ghaxaq,

bil-kera ta’ tlett mitt lira (Lm300) fis-sena, pagabbli bis-sena bil-quddium, l-ewwel skadenza fl-20 ta’ Novembru 1999.

Illi l-esponenti ghandu bzonn dak il-garage ghalih u ghall-familja tieghu.

Illi l-inkwilin ghamel uzu divers mill-garage, li ilu zmien twil maghluq, ma jintuzax, u zdingat.

Ghalhekk l-esponent bir-rispett jitlob li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess tal-imsemmi garage u ghal dan il-fini jiffissa lill-intimat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament.

Ra r-risposta

1) Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-kirja kienet ta’ mahzen ghal skopijiet kummercjali u mhux ta’ garaxx.

2) Illi subordinatament, mhux vera li l-mahzen ilu zmien twil maghluq, ma jintuzax u zdingat;

3) Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghal fuq espost, l-intimati mhux il-legittimi kontraditturi stante li xi dsatax-il sena ilu, fl-elf disa’ mija wiehed u tmenin (1981), is-socjeta’ L. Attard & Co., l-inkwilina originali, giet mixtrija mill-kumpannija Borg and Aquilina Limited li ssucediet bhala inkwilina tal-mahzen u kif jigi ppruvat, dejjem hallset il-kera u dejjem giet accettata mir-rikorrenti.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal ta’ l-20 ta’ Frar, 2003.

Ikkunsidra,

1. L-intimat qieghed jecepixxi li fil-kwalita' tieghu premessa hu mhux il-legittimu kontradittur "stante li xi dsatax-il sena ilu, fl-elf dista' mija wiehed u tmenin (1981) is-socjeta' L. Attard & Co., l-inkwilina originali giet mixtrija mill-Kumpanija 'Borg and Aquilina Limited' li ssucediet bhala inkwilina tal-mahzen u kif jigi ppruvat, dejjem hallset il-kera u dejjem giet accettata mir-rikorrenti.

2. Il-fond inkera lill-intimat personalment fl-20 ta' Novembru 1974 (fol 48). L-ewwel ricevuta (original a fol 182, kopji fotostatici awtentici a fol 27, 28 u fol 75). Il-kera hija ta' mija u sittin lira Maltija (Lm160) ghaz-zmien 20 ta' Novembru 1974 – 19 ta' Novembru 1975. Fuq dawn ir-ricevuti l-kelma 'garaxx' hi mhassra u fuqha inkitbet il-kelma 'store'. Ir-ricevuta msemmija inkitbet minn mart ir-rikorrent Giuseppe Abela, Guza' Abela (fol 120). Skond l-intimat l-kelma 'garaxx' inbidlet mis-sur Galea ta' L. Attard & Co. (fol 116).

3. Fil-bidu tal-kirja Micallef kien jahdem ghal rasu. Kien iqassam u jbiegh affarijiet ta' ikel Kien jixtri dejjem minghand L. Attard & Co prodotti ghal hidma tieghu. Wara dwar bejgh ta' prodotti sar ftehim iehor

"Meta dhalt ma' L. Attard & Co. Attard & Co. kien ibiegh lil wholesalers kollha ta' Malta. Imbghad wasalna f'estremita' ghidtlu: jiena Sur Borg aw (sir) Sur Galea qieghed insib hafna tgerfix. Min ibiegh prezz mod u minn prezz iehor. Qalli: int lest li tixtri kollox li ngib jien from A to Z u tbiegh u tqassam kollu int? Ghidtlu iva lest jien u ghamilna ftehim u kont nixtri kollox jien…u nqassmu kollu jien" (fol 113-114).

4. It-tieni ricevuta saret fit-12 ta' Novembru 1975 u tghajjat bhala kerrej lil 'L. Attard & Co'. Fiha l-kelma 'store' (ara ktieb tal-kera fol 182).

5. F'dak iz-zmien l-ircevuti bdew jinkitbu mill-intimat (112).

6. Mill-ktieb tal-ircevuti tal-kera jirrizulta li fl-14 ta' Novembru il-kera saret mitejn lira Maltija (Lm200) fis-sena. Ghaz-zmien 20 ta' Novembru 1991 – 19 ta'

Novembru 1992 thallset il-kra ta' mitejn u hamsin lira Maltija (Lm250). Wara – perjodu 1992- 1993 – saret tliet mitt lira Maltija (Lm300) fis-sena. L-ahhar ricevuta saret fit-23 ta' Novembru 1998. Imqabbla ma' l-ohrajn thalli barra l-isem ta' min qed jiehu l-kera u min qed ihallasha. Biswit din l-ittra kien ricevuta mhassra b'salib li tirreferi ghall-istess perjodu, maghmulha fl-istess jum. Frekwent hemm 'cancelled' u hemm imnizzel ukoll

"Jiena s-Sur John Galea ircevejt
minghand L. Attard & Co……"
(John Galea ma ssemmiex f'dawn il-proceduri)

7. Minkejja x-xhieda ta' Susan Deguara jirrizulta li 'L. Attard & Co.' tezisti (fol 106-107). Jista' jkun imma li r-referenza li x-xhud Deguara taghmel ghal 'Lawrence Attard & Company Ltd' hija ghall-istess ditta (Qabbel Lorenzo Attard a fol 106).

8. Fis-26 ta' April 1982 Amabile Galea bhala l-proprjetarju wahdieni ta' 'L. Attard & Co' ittrasferixxa fort hwejjeg ohra il-kirja tal-fond in kwistjoni lil 'Borg and Aquilina Limited'. Fil-ftehim jissemma biss il-prezz ta' van (fol 104) kif inhareg cheque li jinghad li wasal imma ma jissemmewx flus (fol 105).

9. L-intimat Micallef thalla bl-istess kundizzjonijiet li kien meta sar il-bejgh ta' 'L. Attard & Co'. Wara Micallef mar f'mahzen iehor ta' Borg and Aquilina Limited.

10. L-intimat fis-seduta tas-26 ta' Gunju 2001 stqarr (fol 115)

"Jiena issa impjegat ma' Borg and Aquilina. Is-Sur Borg li xtara kollox minn ghand 'L. Attard & Co' hallieni bl-istess kundizzjonijiet li kont. Ghax dan 'L. Attard' iddejjaq. Fil-fatt Gianni (ir-rikorrent) anqas kienu jafuh fil-bidu, meta wasli li ma li ma bediex itihom lura ndunaw li jien miniex…..ghax jien fl-ahhar tas-sena kont immur naghtih il-kera. Kienu jigu hemm it-tfal kemm il-mara tieghu, jigu ghandi fis-saghtejn ta' wara nofs inhar jixtru l-affarijiet minn ghandi, mhux darba u tnejn xtraw il-corned beef".

Mistoqsija: “X’jigifieri li ndunaw li inti m’intix int?”

Twegiba: “Jiena kont immur il-mahzen. Baqa’ kollox miexi regolari. L-istess haga. Jekk jiena kont ingib container jelly, bqajt ingieb container jelly. That Attard & Co, that Joe Micallef u that Borg and Aquilina, dawn anqas biss indunaw min igib il-merkanzija. Meta waslet il-kera, meta ji0ena lil Guza (mart ir-rikorrent) jien lil Gianni (ir-rikorrent) ghidtilhom li hemmhekk m’ghadniex jien, dawn talbuni biex izidu l-kera. Meta rrangaw fuq il-kera, s-sur Borg gieli dan ma jhallashomx tal-kera u talbuni: Joe ghidlu jahsibha ghal kera”.

11. L-intimat jissottometti li r-rikorrenti kien jaf kif il-kirja ghaddiet minn id ghal ohra. Huwa car li r-rikorrent anqas kien jaf biss minn fejn kienet qed tingieb il-merkanzija li Micallef kien jinnegozzja. Dan jghidu l-intimat stess

“That Attard & Co, that Joe Micallef u that Borg and Aquilina, dawn anqas biss indunaw minn igib il-merkanzija”.

12. Ir-rikorrent huwa bniedem li ma jafx jaqra u jikteb. L-ewwel ricevuta saret minn martu fuq Micallef biss. Wara r-ricevuti miktubin mill-intimat u Galea bdew isiru fuq “L. Attard & Co” u baqghu hekk isiru sa l-ahhar. Haga stramba li s-socjeta’ “Borg and Aquilina Ltd” halliet li r-ricevuti isiru fuq ‘L. Attard & Co’. L-intimat jghid li gieli hallas b’cekk tieghu, gieli b’cekk ta’ Borg and Aquilina.

“Ma tantx kienet tghamillu (lir-rikorrent) differenza” (fol 112).

Meta l-intimat telaq l-ircevuti baqghu isiru bl-istess mod.

13. Meta l-intimat gie mistoqsi lil min hu mikri l-fond jistqarr li

“Ghadu mikri lill-L. Attard & Co. (fol 114). Fil-bidu kera l-fond ghalih (fol 114) u mhux f’isem “L. Attard & Co” kif jingahd mill-intimat fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu.

Ukoll, ix-xhud Stephen Borg prodott mill-intimat jghid li qabel il-fond ma nkera lill-L. Attard & Co" kien mikri lil John Micallef" (fol 118).

14. F'din is-sitwazzjoni ta' ingann l-intimat irid jerfa' r-responsabilita' tieghu u ma jistax jghid li r-rikorrent accetta li jigi ingannat.

15. Ir-rikorrent harrek lill-intimat personalment u f'isem is-socjeta' L. Attard & Co. Ma jistax ghalhekk jargumenta li din id-ditta jew socjeta' ma tezistix. Hu kellu x'jaqsam ma' Joseph Micallef li hu biss impjegat tad-ditta jew tas-socjeta'. Minn naha l-ohra l-intimat ma jistax jargumenta li jmissha tharrket is-socjeta' "Borg and Aquilina Ltd". Ir-rikorrent ma kien jaf xejn b'din is-socjeta' u gie mqarraq ghal bosta snin dwar x'kien qed jigri.

16. Bhala zieda jinghad li l-ligi titlob il-kunsens espress f'kazijiet ta' cessjoni ta' kirja. Kunsens espress jeskludi kunsens tacitu, ahseb u ara kemm teskludi kull "kunsens" f'kaz bhal dan.

17. Ghalhekk il-Bord jichad l-eccezzjoni li l-legittimu kontradittur messha kienet is-socjeta' "Borg and Aqulina Limited".

18. L-ewwel kawzali tar-rikorrent hi li hu ghandu bzonn il-fond u ghalih u ghall-familja tieghu. Huwa minnu li fl-ewwel ricevuta mart ir-rikorrent nizzlet il-kelma 'garage' li wara giet ingassata minn Galea. Hu ukoll minnu li l-fond dejjem intuza ghal hazna u bejgh ta' merkanzija. Dan ir-rikorrent kien jafu u talab u gab zidiet ta' kera minn Joseph Micallef. Dan qieghed biswit il-garage u ma jistax ikun li ma kienx jaf x'kien hemm u x'jahzen mill-fond. Xi uhud mix-xhieda imtella mir-rikorrent jghidu li fil-fond kien hemm il-merkanzija. Il-fond huwa 'hanut' skond kif tfisser il-ligi u ghalhekk is-sid ma jistax jitlob li jerga' jiehdu f'idejh ghax ghandu bzonnu hu jew membri tal-familja tieghu. (*ara 'Calleja vs Cassar', App. Mill-Bord, 22/11/02 u sentenzi hemm imsemmija)*

19. Il-Bord jifhem li fit-tielet paragrafu hemm zewg kawzali: 1 uzu divers, 2 non uzo. Jidher ukoll, ghalkemm mhux car ghal kollox, li fil-waqt li jinghad, fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat, li l-kawzali ma jinbidlux, l-intimat qed jghid li l-fond baqa' jintuza (ara ukoll nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat).

20. Tibdil ta' destinazzjoni ifisser kif il-kerrej ikun qed juza l-fond. 'Non uso' ifisser kif il-kerrej mhux qed juza l-fond (*ara 'Schembri vs Sultana' App. Mill-Bord, 29/1/99 safejn applikabbli u 'Zammit et vs Falzon' deciza mill-Bord fit-12 ta' Marzu, 2003*).

Saret referenza mill-abili avukat ta' l-intimat ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc in re 'Frendo vs Attard' fid-19 ta' Gunju 1989 (per Carmelo Scicluna).

…… "Huwa veru li kif gie ritenut mill-Qrati taghna, ic-citazzjoni m'ghadhiex tigi mwaqqfa hlief ghal ragunijiet gravi u, fost kollox, wiehed ghadu jara jekk minnu xi nuqqas jew xi zbalji li jkun fiha jigiex pregudikat l-konvenut biex ma jkunx jista' jiddefendi ruhu. (Vol XXXIX-1-106, 'Merola vs Cacuso', 20/2/1935). Pero' daqstant iehor intqal li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghadhom ikunu imfissrin car u sewwa fic-citazzjoni, u quddiem dawn il-Qrati m'huwiex lecitu li l-kawzali tigi mibdula jew lil-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni ('Vassallo vs Mizzi et', 29/1/51, Vol XXXV-1-5). Huwa veru ukoll li l-ligi ma tiffikjedix kliem partikolari ghal kif ghandha tigi formulata c-citazzjoni; imma bizzejjed jinftiehem xi jkun qed jitlob l-attur b'mod li l-kawzali tista' tkun espressa ……u tista' tkun sahansitra indotta mid-domanda……"

Saret referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc in re 'Bonnici vs Bonnici' moghtija fis-26 ta' Gunju, 1985:

"E' di regola che le domande principali devono essere precedute da domande per dichiarazioni, ed alle domande principali devono essere aggiunte domande per

dichiarazioni – quando il-fatto, per cui si domanda le dichiarazioni sia stato negato o messo in dubio dal convenuto e quindi da lui provocato, o quando le dichiarazioni si riconosce indispensabilmente necessaria per la proposizione della domanda principale come intunsecamente connesse sulle domande principali (*Appell, Abdilla vs Messina, Vol VIII, P. 327*)".

Ghalkemm ir-rikors seta' gie imfassal ahjar ir-risposta ta' l-intimat turi li hu fehem x'qed jinghad fir-rikors u ghalhekk eccepixxa l-ewwelnett

"Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-kirja kienet ta' mahzen ghal skopijiet kummercjali u mhux garage".

u t-tieni nett

"Illi subordinatament, mhux vera li l-mahzen ilu zmien twil maghluq, ma jintuzax u zdingat".

21. Kif intqal fil-paragrafu 16 il-fond li jirrizulta li hu kbir inkera bhala mahzen lill-intimat personalment. Hu hazin li bniedem jaqbad u jaghmel tibdiliet f'ircevuta mghotija lilu. Kif hafna drabi jigri f'ircevuta titnizzel il-kelma 'garaxx' li dahlet f'hafna ilsna, fosthom il-Maltin. Il-kliem f'ircevuta mhux dejjem hu fattur determinanti. Kollox jistrieh x'fehmu l-partijiet (*ara "Zarb vs Bezzina et", App., Civ 9/5/84; 'Cortis vs Gauci' App. Civ 11/12/72; 'Busuttil et vs Azzopardi', App. Civ. 19/2/68*). Ghar-ragunijiet imsemmija ma jistax jinghad li hemm bdil ta' destinazzjoni u t-talba ghall-tkeccija fuq bdil ta' destinazzjoni qed tigi michuda.

22. Jirrizulta pruvat li ghal madwar erba' snin u nofs il-fond m'hux qed jintuza bhala mahzen. Hemm fih biss xi armar li jintuza fit-trade fair. Ghalkemm mahzen mhux hanut (fis-sens li jinghata lill-kelma fil-hajja ta' kuljum) ghaliex hanut irid jinfetah biex ibiegh u mahzen jigi uzat skond il-htigijiet ta' negozzju, f'mahzen trid tinzamm merkanzija li ghandha rabta ma' negozzju. Il-gurisprudenza taghmel distinzjoni fondamentali bejn fond li jkun mikri biex fih jigu mahzuna oggetti u merkanzija in

konnessjoni ma' negozju attiv u attivat u fond mikri biex isir hazna ta' oggetti mhux konnessi ma' tali attivita' kummercjali (*ara App. Mill-Bord, 'Formosa et vs Mifsud et' u Bord li Jirregola l-Kera 'Cordina et vs Demanuele et', 4/11/02*). Dan huwa mahzen li kien marbut ma' attivita' kummercjali u ghalhekk giet michuda t-talba tar-rikorrent msejsa fuq bzonn. Il-mahzen mhux qed jintuza *ghalhekk (ara 'Fava vs Computine Limited' App. Mill-Bord 25/2/00*). Waqt il-mori tar-rikors inqalghet kwistjoni dwar it-tiswija tas-saqfa tal-fond. Il-partijiet ressqu l-ilmenti taghhom. Minghajr ma jidhol fi kwistjonijiet teknici, l-Bord jidhirlu li ma tantx setghet tinzamm merkanzija f'dawn l-ahhar snin fl-istat li jinsab fih il-Bord. Ghall-habta ta' l-1991 Micallef telaq mill-fond u bdew jigu xi nies ohra. Aktarx li n-negozzju kellu beda' jigi gestit mod iehor minn partijiet ohra.

23. Huwa minnu li hemm x'inkonsistenzi fil-provi mressqa mir-rikorrent imma l-Bord hu moralment konvint li minn naha ta' Micallef kien hemm il-qerq.

Billi r-rikorrent ipprova non uzo tal-fond il-Bord jilqa' t-talba tieghu u jawtorizzah li jirriprendi pussess tal-fond bla numru li jghamel parti mid-dar St. Joseph 7/l, Triq il-Gudja, Hal Ghaxaq; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti xahar zmien m'illum. L-ispejjez jithallsu mill-intimat."

L-intimat hassu aggravat b'din id-decizjoni u minnha appella bl-aggravji f'dawn it-termini:-

1. Il-Bord ma messux cahad l-eccezzjoni tieghu illi hu ma huwiex il-legittimu kontradittur gjaladarba accetta li hu ma kienx qed jokkupa l-fond;
2. Gjaladarba l-kawzali li fuqhom hu msejjes ir-rikors, riferibilment ghall-bzonn tas-sid, kienet infondata, r-rikors messu gie michud ghaliex hu bazat fuq ripreza ta' garage waqt li rrizulta li l-kirja kienet wahda ta' mahzen;
3. Gjaladarba wkoll gie stabbilit li l-fond inkera bhala mahzen u effettivament jintuza ghal hazna ta' oggetti ma hemm l-ebda tibdil fid-destinazzjoni. Hu jissottometti illi l-fatt li jkun dejjem maghluq ma jwassalx ghall-"non uzo"

sakemm jirrizulta li fil-fond verament ikunu qed jinhaznu oggetti.
4. Ma kienx fil-kompetenza tal-Bord li jghaddi gudizzji ta’ natura morali izda biss li japplika r-regoli tal-ligi ghall-provi.

Qabel ezami tas-suesposti aggravji din il-Qorti ma tistax ma tissottolinejax il-fatt illi din il-kawza giet ezagaratament mtawwla u ikkumplikati, meta kull ma kien mehtieg li jsir kien dak li jigi stabbilit, fuq il-provi ottenuti, jekk il-kawzalitajiet tat-talba gewx kollha, jew in parti, sodisfatti, o meno. Dan permezz ta’ dak il-process analitiku li jiddistilla s-sustanza vera u proprja tal-kontestazzjoni. Mill-ahjar li tista’ din il-Qorti ser tipprova taghmel dan wara li ezaminat bir-reqqa l-atti kollha u ssindikat, sa fejn konsentit, l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord u li fuqhom ibbaza d-decizjoni tieghu. F’dan l-ezercizzju l-Qorti ser toqghod markatament mal-parametri tal-premessi tat-talba tas-sidien u d-difiza tal-intimat kerrej ghalihom, b’mod li ser teskludi kull konsiderazzjoni ta’ xi prova mahsuba biss bhala tentattiv biex tizvija l-attenzjoni tal-gudikant minn fuq ir-realta` tal-fatti idonei ta’ dan il-kaz.

<u>Il-LEGITTIMU KONTRADITTUR</u>

Mill-provi akkwiziti huwa evidenti, fil-fehma ta’ din il-Qorti, illi l-unika relazzjoni guridika li kellu s-sid rikorrenti kien mal-intimat, u ma’ l-ebda terza persuna ohra. Dan johrog car mhux biss minn dak dikjarat mill-appellat fl-Affidavit tieghu (fol 48) izda hu sahansitra konfessat u ammess ukoll mill-appellanti innifsu, fejn inekwivokabilment jistqarr illi l-post “ghadu mikri lill-L. Attard & Co.” (fol 114). Kirja li rat il-bidu taghha fl-20 ta’ Novembru 1974.

L-appellant jikkampa t-tezi tieghu fuq zewg binarji, u cjoe, (a) il-fatt tal-iskrittura tas-26 ta’ April 1982 (fol 104), li permezz taghha d-ditta L. Attard and Company itrasferiet l-avvjament u t-“trade name” lis-socjeta` “Borg and Aquilina Limited” u (b) il-fatt li saru hlasijiet tal-affitt minn din l-ahhar imsemmija socjeta`.

Dwar dan jigi notat qabel xejn illi s-sid ma kienx kompartecipi fl-imsemmija skrittura, u kwantu ghal hlas tal-kera dan ma kienx ‘per se’ jaghmel lis-socjeta` akkwirenti l-inkwilina. Dan anke in vista ta’ dak mahsub fl-Artikoli 1148 u 1149 tal-Kodici Civili. Barra minn dan ghandu jigi osservat ukoll illi mhux biss ma tirrizulta l-ebda prova ta’ xi rikonoxximent da parte tas-sid tal-imsemmija socjeta` talli bl-iskrittura b’kollox ir-ricevuti tal-kera (fol 75 sa fol 95) baqghu jsiru xorta wahda f’isem id-ditta L.Attard & Co. Ricevuti dawn redatti mill-istess inkwilin u mhux mis-sid li, kif dikjarat, ma jafx jaqra u jikteb.

Biex jinghad kollox, imbaghad, jekk verament l-imsemmija socjeta` kellha nteress fil-meritu setghet facilment titlob, kieku riedet, li tigi ammessa tintervjeni ‘in statu et terminis’. Addirittura, anke b’talba f’din is-sede (Art 960, Kap 12). Dan billi minimament turi ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li kellha interess li setghet tigi milquta, avversament jew le, bl-ezitu tal-kawza. Setghet ukoll tigi kjamata mill-intimat billi din is-sejha kienet certament tiggjova principalment lill-istess intimat appellanti u taghtih l-opportunita` ta’ difiza shiha u ampja kontra t-talba tar-ripreza tal-fond, allegatament okkupat mis-socjeta`. Minn dan kollu ma sar xejn u ghalhekk il-Qorti jkollha toqghod fuq il-provi attendibbli. Dan l-aggravju tieghu allura ma jistghax jigi sostenut.

<u>L-ISKOP TAL-KIRJA U L-BZONN</u>

Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju illi l-fond inkera ghal skop kummercjali. Dan anke jekk fir-ricevuti ssoktat tiffigura l-kelma “garage” minflok “store”. Ghal din il-Qorti ma tinsorgix kwestjoni ta’ qerq u mhux qerq izda l-konkluzjoni taghha hi biss animata minn konsiderazzjonijiet tal-provi.

Huwa pacifiku illi l-kelma adoperata fil-librett tar-ricevuti mhiex dejjem hi konferma ta’ dak li fil-fatt hu jew tar-realta` tal-ftehim tal-kirja. Ara a propozitu decizjoni fl-ismijiet “**Angelo Fenech et –vs- Peter Muscat Scerri**”, Appell, 21 ta’ Marzu 1997. Hu accettat ukoll illi fiha nfisha l-kelma ‘garage’ ma ghandiex necessarjament kontenut

legali (**Kollez Vol XLIV pI p174**). Xejn ma jeskludi allura illi garage jigi uzat bhala store. Kollox jiddependi mill-ftehim bejn il-partijiet.

Kif rilevat fid-decizjoni a **Vol XLV pI p313**, "is-semplici deskrizzjoni tal-fond mhiex konkluziva tal-uzu li ghalih il-fond ikun gie mikri, imma kollox jiddependi mic-cirkostanzi u mill-intenzjonijiet tal-partijiet. B'mod illi jekk il-fond jissemma bhala garage, mhux necessarjament ghandu jitqies li gie mikri bhala garage sempliciment ghax il-kirja tissejjah hekk, imma ghandu jitqies garage ghax ic-cirkostanzi juru, u l-hsieb tal-partijiet kien, li l-fond jinkera bhala tali".

Jekk, imbaghad, dan il-ftehim ma jistax jigi ugwalment stabbilit x'kien, jghoddu allura l-fatti li jirrizultaw mill-provi. Minn dawn il-provi, senjatament dawk prodotti mir-rikorrenti stess, irrizulta li dak li fl-ewwel ricevuta issejjah garage kien fil-fatt inkera ghall-uzu bhala mahzen, u allura ma kienx hemm ghalfejn tibdil tal-kelma fir-ricevuta.

Anke kieku dan ma kienx hekk il-kaz huwa wkoll daqstant iehor pacifiku illi ma hemm xejn x'jimpedixxi illi patt originarju dwar l-uzu jigi varjat jew rinunzjat bil-kunsens, anki tacitu, tal-partijiet (Kollez **Vol XLIV pI p298**; **Vol XLVI pI p339**).

Gjaladarba l-fond hu mikri ghal skopijiet kummercjali kien korrett hafna l-Bord meta sostna illi in kwantu tali dan hu protett bil-ligi specjali (Art 12 tal-Kap 69) u ghalhekk is-sid ma jistax jirriprendi pussess lura tieghu fuq il-kawzali tal-bzonn, ghalih jew ghal xi membri tal-familja tieghu. B'daqshekk pero` r-rikors ma kellux awtomatikament jigi michud fuq dan il-fatt, kif hekk pretiz mill-appellanti. Dan ghaliex is-sid ressaq ukoll kawzali ohra tan-non uso, u din, ma tiddependiex unikament fuq il-konsiderazzjoni tan-natura tal-kirja tal-fond; anzi l-ezitu taghha ma jiddependix necessarjament minnha.

<u>IN-NON-USO</u>

Jinghad fl-ewwel lok illi hi gurisprudenza konkordi illi n-non uso ta' fond, hu x'inhu, ghal zmien twil hu parifikat ghal tibdil fid-destinazzjoni tieghu (Kollezz **Vol XXXIV pI p164**; **Vol XLV pI p196**). Biex dan ikun hekk il-kaz hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragjonevoli ("**Rocco Caruana –vs- Albert Cauchi**", Appell Civili, 6 ta' Dicembru 1968).

A tenur tal-insenjament dottrinali, primarjament il-<u>Laurent</u>, jinghad illi "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone". Li jfisser illi biex fond ikollu jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut, kif definit fl-istess ligi, jehtieg li dan jibqa' uzat bhala tali. Ara "**Phyllis Caruana –vs- Francis Xavier Aquilina**", Appell Civili, 22 ta' Mejju 1989, fost skorta ta' sentenzi ohra fuq dan is-suggett. Il-prova kuntrarja trid issir dejjem mis-sid ghax huwa hu li jallega n-non-uso.

Hi wkoll il-fehma ta' din il-Qorti illi s-sid rikorrent sewwa iddizimpenja ruhu minn dan l-oneru billi irnexxielu jipprova illi l-fond lokat inzamm maghluq u dan ghal zmien apprezzevolment twil. Jigu senjalati biss dawn ic-cirkostanzi fost ohrajn:-

(1) Il-fatt dikjarat, u mhux kontestat, illi l-fond kien ilu diversi snin maghluq. Ara xhieda ta' Teresa Caruana (fol 32), Miriam Zammit (fol 36) u Benny Abela (fol 37) ulied ir-rikorrenti u dik ta' Joseph Gatt (fol 41) r-ragel ta' bintu. Huma jispjegaw ukoll illi kien biss wara li gew inizzjati l-proceduri illi sar tentattiv biex jinfetah (7 ta' Dicembru 1999) u anke hawn dan it-tentattiv ma kienx nieqes minn diffikolta`;

(2) Gie kostatat ukoll illi l-fond kellu bosta hsarat, li l-Arkitett Anthony Galea jaskrivi ghall-fatt tal-gheluq tal-fond. Ara rapport tieghu a fol 145. Huwa veru li l-Perit Alex Bezzina jaddebita fatturi ohra ghall-hsara strutturali izda hu stess ma eskludiex il-fatt tal-umdita` u ta' certu telqa tal-fond. Fattur dan li wkoll ittiehed qies dwaru fl-apprezzament tan-non uso. Ara, per ezempju, d-decizjoni fl-ismijiet "**Maria Sammut et –vs- George Spiteri**" Appell, 20 ta' Gunju 2001. Il-Qorti ma tistax ma tinnotax ukoll,

dejjem f'dan il-kuntest, illi l-okkupant dehrlu li kellu jiccaqlaq biss biex jikkostringi lis-sid jaghmel xoghlijiet rimedjali fil-mori tal-kawza. Ara kopja tal-ittra ufficjali tieghu a fol 166.
(3) Jirrizulta wkoll, mhux kontrastat, illi fil-mori tal-kawza ukoll ingieb appozitament scammel biex jintremghu bosta kaxxi vojta. Ara deposizzjoni ta' Tereza Caruana a fol 97.
(4) L-istess Arkitett Alex Bezzina jikkonfessa in kontro-ezami illi meta kkonduca l-ispezzjoni tieghu l-garage kien vojt.

Issa din il-Qorti taccetta l-proposizzjoni illi fond kummercjali, kompriz allura 'store', mhux necessarjament jimplika illi dan ikun il-hin kollu miftuh, jew li joffri xi servizz dirett lill-klijenti. Jista' allura negozju jigi kondott mill-fond li ma jkunx miftuh ghall-klijentela. F'dan il-kaz imma din il-proposizzjoni ma tistax tiggjova lill-appellanti. Dan anke ghaliex kif pacifikatament akkolt, il-ligi ma jidherx li tikkontempla bhala mahzen protett minnha bhala "hanut" kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma aktarx fond fejn jinzammu 'wares" jew "goods" konnessi man-negozju. Ara **Vol XLII pI p312** u "**Adelina Azzopardi et –vs- Karmenu Vassallo**", Appell 15 ta' Dicembru 1978.

Anke allura l-aggravju f'dan ir-rigward qed jigi respint.

Dan japplika maggorment, imbaghad, fil-kaz tal-ahhar aggravju billi hu ovvju, u daqstant iehor logiku, anke ghaliex dan hu accettat, kemm fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza, illi fil-kamp civili, gudikant jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex fuq it-test tal-verosimiljanza u tal-preponderanza tal-probabilitajiet (**Vol XXXVI pI p319**). F'dan il-kaz il-Bord accetta bhala attendibbli ghall-konvinciment tieghu dawk il-provi li wassluh ghas-sostenn tal-kawzali tan-'non uso'. Konkluzjoni li, kif fuq muri, din il-Qorti pjenament tikkondividi.

Ghal dawn il-motivi kollha l-appell interpost qed jigi rigettat u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg

istanzi kontra l-intimat appellant. Ghall-finijiet tal-izgumbrament it-terminu ta’ xahar prefiss mill-Bord jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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