MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2004

Appell Civili Numru. 375/2002/1

Marlene Degabriele

vs

Mariella Cassar, Margaret Eucaristica Sultana, Peter Sultana u Anthony Sultana bhala eredi tal-mejjet missierhom Joseph Sultana u Margaret Sultana, armla ta' Joseph Sultana ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Fit-22 ta' April, 2003 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat l-4 ta' Gunju tas-sena 2002 li permezz tieghu l-attrici sejhet lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu ikkundannati:

1. Sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli qorti, jizgombraw mill-fond ossia hanut bl-ittra J sottopost ghal Ta' Xbiex Palace f'Testaferrata Street, Msida, u dan prevja d-dikjarazzjoni li l-kirja rigwardanti l-fond imsemmi, liema kirja hija regolata permezz ta' skrittura privata datata 29 ta' Awissu ta' l-1964, hija xolta u terminata stante illi l-imsemmi fond mhux qed juzawh ghall-iskop li ghalih inkera u cioe' bhala "Pet Shop", skond kif tistipula klawsola numru 3 tal-istess skrittura privata;

2. Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' mija u hamsa u ghoxrin Lira Maltin (LM125.00,0) fis-sena;

3. Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittra interpellatorja tal-15 ta' Marzu tas-sena 2002 kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata l-25 ta' Gunju tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenuti ecceppew is-segwenti:

1. Preliminarjament, billi l-partijiet qeghdin f'perjodu ta' rilokazzjoni, huwa kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu kompetenza specifika biex jiddeciedi kwistjonijiet simili fir-rilokazzjoni;

2. Dejjem in linja preliminari, it-talba kif proposta hi rritwali stante li kellha tintalab dikjarazzjoni li l-kirja ghandha tigi dikjarata xjolta, u mhux li hija diga' xjolta;

3. Fil-mertu, l-allegazzjoni ta' uzu divers hi nfondata fil-fatt u fid-dritt, kif jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk it-talbiet tal-attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata d-29 ta' Awissu ta' l-1964 il-fond mertu ta' din il-procedura inkera bl-iskop li l-kerrejja tieghu hemm indikati "*jifthu xi PET SHOP u biex ibieghu pets, pets' food and accessories, fishing tackle and equipment, firearms, gardening tools, seeds, gardening accessories and equipment, u sporting accessories and equipment eskluzi dawk imsemmijin…*" f'lista ohra, (ara fol 11);

2. Illi l-kerrejja fuq riferiti kienu inoltre espressament marbuta biex ma juzawx il-fond in dizamina ghall-"*ebda skop jew business iehor*", (ara fol 11);

3. Illi l-hanut indikat fl-imsemmija skrittura privata huwa indikat bl-ittra "J" u hu sottopost ghal fond maghruf bhala "Ta' Xbiex Palace", Testaferrata Street, Msida liema fond illum sar propjeta' ta' l-attrici b'kuntratt ta' divizjoni datat l-20 ta' Dicembru tas-sena 2001, (ara fol 22); ghalkemm l-istess attrici tidher li rreferiet ghall-istess fond b'indikazzjoni differenti fid-deposizzjoni taghha, (ara fol 16), ghalkemm din giet sussegwentement korretta minnha stess, (ara fol 69);

4. Illi l-attrici ssostni li l-kerreja odjerni biddlu d-destinazzjoni ta' l-istess fond minn dak originarjament stipulat u dan ghas-segwenti ragunijiet:

a. Illi l-antiporta tal-fond de quo tinsab maghluqa bil-katnazz u tithalla hekk anke fil-hinijiet tax-xoghol;

b. Illi l-fond jinsab mimli bl-imbarazz ghalkemm fih ukoll xi merkanzija;

c. Illi l-fond de quo jinstab fi stat hazin ta' manutenzjoni, fih hafna umdita' u fi stat ta' gebel u saqaf - biz-zebgha li kien ghadha tezisti kienet wahda antika;

d. Illi l-"conduit" kien qed jinqala' minn mal-hajt;

e. Illi effettivament il-fond de quo kien jinfetah ftit li xejn;

f. Illi fl-ahjar ipotesi l-fond de quo kien qed jintuza bhala mahzen u meta gie spezzjonat jidher li kien fih oggetti li *"…wiehed iwaddabhom biex jinsihom"*, (ara fol 62);

g. Illi "cash register" gol-fond in dizamina ma kienx hemm;

h. Illi l-ahhar darba li l-fond de quo inqralu l-arlogg tad-dawl u l-ilma kien fl-10 ta' Dicembru ta' l-1994; (ara fol 73);

5. Illi x-xhieda prodotta mill-konvenuti jsostnu sintetikament is-segwenti:

a. Illi huwa pacifiku li huma responsabbli, bhala eredi tal-kerreja originali, ghall-fond de quo;

b. Illi x-xhud principali minnhom prodott isostni li l-hanut de quo *"…ma stajniex inkomplu nuzawh bhala toy shop ghaliex kien fih hafna umdita' u qabel dejjem kien jintuza bhala pet shop. Wara ghalaqnieh"*, (ara fol 80);

c. Illi sussegwentement il-konvenuti fethu "pet shop" iehor fl-istess fond u damu joperawh ghal madwar sentejn, (ara fol 80);

d. Illi fl-istess perjodu dawn l-istess konvenuti fethu "pet shop" iehor faccata ta' dak meritu tal-procedura odjerna, li kien akbar, aktar komdu u jinkludi wkoll imhazen mieghu, (ara fol 80);

e. Illi ghalhekk il-konvenuti ikkoncentraw l-attivitajiet taghhom fuq dan il-hanut il-gdid;

f. Illi ghalhekk il-konvenuti jirrizulta li bdew juzaw il-fond meritu ta' din il-kawza biex ipoggu fih affarijiet goffi bhal injam kbir, "double furniture" u "gravel" ta' l-akkwarju, (ara fol 80);

g. Illi ghalhekk min ikun irid minn zmien ghal zmien xi oggetti ta' dan it-tip, kien l-ewwel imur il-hanut gdid veru u proprju, jittiehed fil-fond meritu ta' din il-procedura biex jaghzel xi oggett ghall-akkwarju u wara li jehodha minn hemm imur ihallas fil-hanut veru u propju ta' faccata; (ara fol 80, 88 u 89);

h. Illi l-konvenuti kienu dejjem ihallsu l-kontijiet tal-fond in dizamina, (ara fol 80);

Ikkunsidrat:

Illi qabel ma ssir id-debita analizi legali tal-fatti kif fuq sintetikament esposti huwa doveruz li jigu indirizzati l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari, ghalkemm necessarjament sommarjament stante l-forum specifiku odjern, li hu kolpit bl-analizi ta' l-istess, ma jippermettix altrimenti;

Illi minn analizi ta' l-artikoli 47 u 48 tal-Kap 12 din il-qorti tikkonsidra li l-avviz odjern jissodisfa r-rekwiziti ta' l-istess u dan stante:

1. Illi l-ammont meritu tal-kaz jaqa' fil-kompetenza ta' din il-qorti;

2. Illi t-talba kontenuta fl-avviz li ta bidu ghal din il-procedura jirrizulta wkoll fit-terminu ta' l-istess artikoli;

Illi konsegwentement din il-qorti qed tirrespingi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez;

Ikkunsidrat:

Illi fil-meritu ghandu preliminarjament jinghad kif irriteniet il-Qorti ta' l-Appelli Civili fil-kawza Zahra vs Zammit datata l-11 ta' Jannar ta' l-1957, Volum XLI.I.17, peress li kollox jiddependi mill-gravita' tal-fatt l-analizi rikjest ghandu dejjem jiehu in konsiderazzjoni l-isfond tac-cirkostanzi partikolari li jirrizultaw;

Illi ghalhekk jirrizulta s-segwenti:

1. Illi l-kirja originali sehhet f'perjodu determinanti li aktar minn tletin sena wara jirrizulta li ma baqax rilevanti ghall-eredi tal-kerrejja orginali nonostante li dawn jirrizulta li baqghu fl-istess generu ta' negozju;

2. Illi ghalhekk, bhal kull negozjant ghaqli li jinhtieglu necessarjament ikun jaf jaqra s-sinjali taz-zminijiet dawn abbandunaw litteralment il-fond in dizamina, fethu stabbiliment aktar idoneu ghall-iskop kummercjali modern taghhom, u rriducew il-fond meritu ta' din il-kawza bhala wiehed li fuqu jistghu jirrikorru jekk u meta jkun il-kaz;

3. Illi b'rizultat ta' dan il-fond de quo thalla fi stat ta' abbandun b'detriment ghas-sidien u ghall-abitanti ta' l-inhawi;

4. Illi ghandu jkun pacifiku li dan mhux l-iskop li ghalih kien inkera originarjament;

5. Illi dan il-kambjament ghalhekk ma jirrizultax li hu wiehed "…parzjali u komplimentari ghad-destinazzjoni miftehma…" u lanqas jirrizulta li hu "…konsegwenzjali…" ghaliha stante li nbidel f'fond dilapidat li incidentalment kien qed jospita oggetti talment ingombranti li l-kerreja odjerni lanqas riduhom fil-mahzen relattivament modern taghhom faccata ta' l-istess;

6. Illi ghalhekk ma jirrizultax li l-bdil fid-destinazzjoni originali kien wiehed fejn "…il-mutament ikun accessorju ghall-uzu principali…", (ara Qorti ta' l-Appelli Civili fl-ismijiet Magro et vs Mizzi, datata l-21 ta' Jannar ta' l-1957, Volum XLI.I.32 fejn gie abilment ikkwotat ukoll il-Fadda f'dan ir-rigward);

7. Illi fil-kaz odjern ir-rekwizit necessarju li jinholoq "…un complemento necessario della destinazione originaria. Un uso previsto come conseguenza della locazione non puo' essere considerato come un godimento abusivo" ma ntlahaqx; (vide op.cit. p. 32);

8. Illi in oltre, meta, bhal ma hu l-kaz odjern, il-hanut jithalla maghluq ghall-zmien twil dan hu ekwivalenti ghall-fatt li ma jkunx qed jigi wzat ghad-destinazzjoni tieghu, (ara Qorti ta' l-Appelli Civili fl-ismijiet Xuereb vs Rapa, datata il-15 ta' Dicembru ta' l-1958, Volum XLII.I.667-668, u sentenzi ohra hemm citati);

Ghaldaqstant, din il-qorti fuq l-iskorta tas-suespost, filwaqt li tirrespingi wkoll it-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenuti, takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tiddikjara li l-kirja tal-fond 'J' sottopost ghal Ta' Xbiex Palace, Triq Testaferrata, Msida, hija xolta stante tibdil fid-destinazzjoni;

2. Tordna lill-konvenuti fuq indikati biex jizgombraw il-fond fuq indikat fi zmien xahar (1) mil-lum;

3. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Il-konvenuti hassewhom aggravati b'din is-sentenza u talbu li din tigi revokata u nvece tigi milqugha l-eccezzjoni taghhom fil-meritu. Huma jilmentaw illi l-ewwel Qorti ma kellhiex takkolji t-talba ta' sid il-fond lokat lilhom in kwantu, skond huma, ma saretx prova ta' xi kontravenzjoni tal-patt lokatizju dwar id-destinazzjoni tal-fond. F'kull kaz huma jsostnu fuq l-istregwa ta' xi sentenza u taghlim dottrinali illi l-kambjament li sar kien biss wiehed parzjali u allura ma

setax jinghad li sar abbuz fir-rigward tad-destinazzjoni tal-fond.

Jigi notat qabel xejn illi bejn il-partijiet ma jezisti l-ebda dizakkordju, anke ghaliex ukoll l-eccezzjoni inizzjali moghtija fir-rigward mill-konvenuti appellanti giet minnhom irtirata, illi fejn talba tkun ghar-rizoluzzjoni ta’ lokazzjoni jew rilokazzjoni, u konsegwenti zgumbrament tal-inkwilin waqt il-kors taghhom tali azzjoni, kif dejjem gie ritenut, hi ta’ kompetenza tat-tribunali ordinarji. Ara Kollez. **Vol XXXIII pI p685**; **Vol XL pI p542** u **Vol XXXVI pI p337**, fost bosta ohrajn.

Dan premess, il-qofol tal-vertenza tirrivolvi dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratt ta’ lokazzjoni tad-29 ta’ Awissu 1964 esebit a fol 11. B’mod partikolari l-intenzjoni tal-partijiet kif riflessa fit-termini tal-kuntratt, senjatament ghal dak li ghandu x’jaqsam mad-destinazzjoni tal-fond mikri. In effetti l-punt ta’ fatt u ta’ dritt li fuqhom saret il-kawza jirrigwardaw klawsoli 3 u 4 tal-istess skrittura.

Minnhom jista’ jigi ravvizat illi l-fond kien qed jinkera ad uzu ta’ “pet shop” u biex il-kerrejja jbieghu pets, pet food and accessories, fishing tackle and equipment, firearms, gardening tools, seeds, gardening accessories and equipment, u sporting accessories and equipment (klawsola 3). Gie pattwit ukoll illi l-kerrejja ma setghux ibieghu oggetti specifici elenkati fid-dettal fi klawsola 4 fejn fiha jinghad ukoll illi “<u>l-kerrejja ma jkunux jistghu juzaw il-post ghall-ebda skop jew business iehor</u>”.

Mill-attijiet tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti jidher li l-fond kien jintuza bhala pet shop. Sussegwentement bejn l-1992 u l-1993 il-generu nbidel ghall-ispacc minnu ta’ toys u aktar tard, saz-zmien ricenti, beda jservi bhala ‘store’ ghall-magazzinagg fih ta’ affarijiet bulky bhal ‘logwood’ u ‘gravel’. Ara deposizzjoni ta’ Carmel Psaila (fol 90).

Gie mistqarr mill-konvenut Peter Sultana (fol 80) illi dawn l-affarijiet fil-fond de quo jappartjenu lill-kumpanija Aquarium Alfa Limited li ghandha hanut fil-vicinanzi ta’ dan il-fond.

Irrizulta fuq kollox illi l-fond ma baqax jintuza bhala ‘hanut’, kif din il-kelma hi ntiza fil-lingwagg komuni, u sar definitivament ‘mahzen’, li ma jinfetahx regolarment izda biss meta xi klijent ikun thajjar jixtri xi oggett minn dawk fuq precizati. Dan anke ghaliex, kif depost, dejjem mix-xhud imsemmi Carmel Psaila, minnhom ma jinbieghux hafna u anzi hu biss xi kultant li jkollhom domanda ghalihom. Il-prova li l-fond gie konvertit fi store jipprovduha mhux biss l-attrici u zewgha izda wkoll il-Perit Dennis Camilleri (fol 62), Dr. Philip Galea (fol 88) u Antonella Axisa (fol 73), impjegata tal-Korporazzjoni tas-Servizzi tal-Ilma u li, incidentalment, tikkonferma li l-fond ikun maghluq. Dan apparti l-ammissjoni tal-konvenut imsemmi u tal-impjegat Carmel Psaila, kif ukoll tal-konvenut Anthony Sultana (fol 92).

Precizati dawn il-konsiderazzjonijiet ta’ fatt, hemm provdut fl-Artikolu 1554 tal-Kodici Civili illi l-kerrej kellu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u <u>ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt</u> (sottolinejar tal-Qorti). Jissokta imbaghad jigi preskritt fl-Artikolu 1555(1) illi jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xort’ohra minn dak li ghalih hi qieghda, u cioe` ghal destinazzjoni differenti minn dik akkordata sid il-kera seta’ jitlob il-hall tal-kuntratt.

Issa ma jista ikun hemm l-ebda divergenza mill-kontenut tal-iskrittura illi din sew tidentifika, u bi precizjoni, ghal liema skop gie mikri l-fond. Lanqas ukoll ma jista’ jkun hemm dubbju mill-provi akkwiziti illi l-fond beda jintuza ghal destinazzjoni diversa minn dik espressa fil-kuntratt.

F’dawn ic-cirkostanzi, kif sewwa nghad fis-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tat-30 ta’ Mejju 1952 fil-kawza fl-ismijiet “**Nicola Galea –vs- Giovanni Falzon**” (**Vol XXXVI pI p141**), “min ikollu hanut adibit ghall-bejgh tal-merkanzija, u mbaghad izommu maghluq ghal zmien bosta, u jkompli juzah bhala ghall-hazna biss u mhux proprju ghal bejgh, jigi li biddel id-destinazzjoni tieghu … …”.

Dan hu principju ben assodat fil-gurisprudenza u fil-fatt jirrispondi sew ghall-fatti f’din il-kawza. Jghoddu

b'illustrazzjoni tal-principju s-sentenzi fl-ismijiet "**Joseph Deguara pro et noe –vs- Emmanuele Peresso noe**", Appell, 15 ta' Novembru 1994 u "**Luigia Schembri –vs- Joseph Sultana**", Appell, 29 ta' Jannar 1999.

L-appellanti jittrinceraw ruhhom wara l-argoment, - anke jekk irid jinghad ukoll illi huma gew indotti jsegwu dan il-hsieb minn spunti derivanti mis-sentenzi citati mill-ewwel Qorti – illi f'dan il-kaz jitratta minn kambjament parzjali rientranti fil-'genus' tan-negozju formanti l-oggett tad-destinazzjoni tal-fond u li allura ma jistax jitqies kambjament radikali.

Bir-rispett kollu din il-Qorti ma thossx li tista' taqbel ma' dan l-argoment in sostenn tat-tezi tal-appellanti. Il-kaz prezenti hu ben distint mill-fattezzi tal-kawzi citati u allura r-ragjonament fihom ma jistax jiggjova lill-appellanti. Hekk fil-kaz riportat a **Vol XLI pI p29**, u f'ohrajn tal-istess portata (ara b'ezempju **Vol XLVII pI p302**) jirrizulta li ma kien hemm l-ebda ftehim espress 'a priori' tal-kirja dwar xi uzu specifiku li kellu jsir mill-fond, kif hekk ghal kuntrarju hu l-kaz prezenti.

Japplikaw ghalhekk in meritu ghal fattispeci tal-kaz in diskussjoni kriterji ohra. Inter alia, din l-osservazzjoni kaptata mis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' Dicembru 2001 in re "**Brother James fis-seklu Carmel Calleja –vs- Joseph Grixti et**".

"Hu ormai pacifiku illi fejn kirja tkun saret ghal skop ben definit u li jkun infatti jikkostitwixxi element vitali tal-ftehim bejn il-lokatur u l-inkwilin, dan tal-ahhar ma setax unilateralment ibiddel id-destinazzjoni li ghalih il-fond ikun inkera. Kien biss allura fejn ma kienx hemm tali ftehim – li ma hux il-kaz taht ezami – li l-inkwilin seta' jbiddel id-destinazzjoni tal-fond unilateralment marte proprio."

Stabbilit ghalhekk illi l-oggett tal-kirja kien dak ta' "pet shop", dan awtomatikament kien jeskludi lill-inkwilin mid-dritt li juza l-istess fond ghal destinazzjoni diversa, u cjoe bhala 'store', kif hekk gie provat mill-appellata li sehh f'dan il-kaz.

Issa hu minnu li patt miftiehem fi skrittura jista’ jigi varjat jew rinunzjat bl-accettazzjoni u approvazzjoni ta’ sid il-kera. Tali accettazzjoni dwar bdil ta’ uzu tal-fond ghandha pero` dejjem tkun “manifesta u mhux dubbjuza” (“**Emmanuel Mifsud –vs- Philip Cassar**”, Appell, 31 ta’ Mejju 1996).

Fuq kollox, “l-oneru tal-prova li tali uzu sar bil-konsapevolezza, akkwiexenza jew kunsens tacitu jew espress ta’ sid il-kera, kien jaqa’ fuq l-inkwilin” (“**Gemma Saliba et –vs- Mario Schembri**”, Appell, 3 ta’ Dicembru 1999). Oneru dan li l-appellanti naqsu li jiskarikaw ghas-sodisfazzjon tal-Qorti u li kien dejjem necessitat li jsir minnhom anke fil-kaz ta’ tibdil parzjali.

In bazi allura tas-suesposti konsiderazzjonijiet ta’ fatt u ta’ dritt l-appell ma jistghax jigi sostenut.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell u b’hekk tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu a karigu tal-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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