MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' April, 2004

Appell Civili Numru. 88/1999/1

Wallace u Doris mizzewgin Micallef u b'digriet tal-21 ta' Mejju, 2003 il-gjudizzju gie trasfuz f'isem Doris Micallef u wliedha Rudolph Micallef u martu Judith Micallef u Malcolm Micallef u martu Rossana Micallef stante il-mewt ta' Wallace Micallef fis-6 ta' April, 2003.

vs

Carmelo maghruf bhala Lino u Grace mizzewgin Degiorgio

Il-Qorti,

Fl-4 ta' Gunju, 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma proprjetarji tal-garage WALDOR B, 119, Triq San Xmun, Bugibba, San Pawl il-Bahar mikri lill-intimati bil-kera ta’ sittin lira (Lm60) fis-sena, l-ahhar skadenza mhallsa sas-16 ta’ Ottubru, 1996;

Illi l-intimati mhux qed jaghmlu uzu mill-fond imsemmi, u lanqas hadu hsieb l-istess fond tant li kkagunaw hsara kbira;

Illi minbarra hekk l-esponenti ghandhom bzonn dan il-fond ghalihom u l-familja taghhom;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond WALDOR B, 119, Triq San Xmum, Bugibba perentorju ghall-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond.

Bl-ispejjez.

Ra <u>r-risposta</u>

1. Illi fl-ewwel lok mhux minnu illi l-kera tal-fond in kwistjoni tammonta ghal sittin lira Maltin (Lm60) fis-sena.

2. Illi l-fond in kwistjoni huwa mikri bhala store u ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-istess fond minhabba l-fatt li ghandhom bzonn il-fond in kwistjoni ghall-uzu taghhom ma tistax tigi milqugha.

3. Illi mhux minnu illi l-fond in kwistjoni mhux qieghed jintuza.

4. Illi kienu gew krejati xi hsarat li ma kienux ta’ natura ordinarja u ghal dawn il-hsarat ma kienx jahti l-istess inkwilini.

Ghaldaqstant it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Ra d-digriet tieghu tal-15 ta’ Mejju, 2000 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

Ra n-noti ta’ osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tat- 2 ta’ Lulju, 2002.

Ikkunsidra,

1. Il-Bord ser l-ewwelnett jikkunsidra x’kien l-ghan ta’ din il-kirja. Fir-rikors jissemma ‘garage’ u fir-risposta jinghad li l-fond hu mikri bhala ‘store’.

2. B’kitba privata tas-17 ta’ Ottubru, 1965 ir-rikorrent kera lill-intimat il-fond in kwistjoni b’certi kondizzjonijiet fosthom:

“2. Il-kera hija ta’ erbghin lira (Lm40) fis-sena li jithallsu bis-sena bil-quddiem izda l-kera li ghanda tithallas ghall-ewwel sena ghandha tkun ta’ Lm35 u mhux ta’ Lm40”.

“3. Il-fond qieghed jinbena bhala garage u store izda l-inkwilin ikun jista’ juzah ghal skopijiet ohra u f’dan il-kaz il-kera ghandha tigi awmentata b’Lm10.00 fis-sena u ghalhekk tkun Lm50 jew Lm45, skond il-kaz”.

3. Ir-rikorrent jghid li wara sar ftehim bil-kliem bejnu u bejn l-intimat

“Il-kera kienet miftiehma t’erbghin lira (Lm40) fis-sena, pero’ jekk juzah (l-intimat) ghal skopijiet ta’ negozzju kienet titla ghal hamsa u erbghin lira (Lm45) fis-sena. Il-garage ippruvajt niehdu lura ghal habta tal-1972/1973, tlabtulu lura u beda jiddepozitali l-flus il-Qorti. Wara xi zmien konna ltqajna u wasalna f’konkluzjoni verbalment illi malli jbiegh il-‘boats’, hu jtihuli lura. Nel frattempo il-kera toghla ghal sittin lira fis-sena, kif effettivament hu beda

jhallas u ghandi kopja ta' cekk li juri bic-car illi kien qed ihallas sittin lira fis-sena (fol 11). Ir-rikorrent itenni din ix-xhieda – fol 115."

4. Jirrizulta li dan il-ftehim tassew intlahaq. Ir-rikorrent Wallace Micallef kellu bhala konsulent legali tieghu lill-Prokuratur Legali Robert Dingli u l-intimat lill-Avukat Michael Refalo (ara ittra tas-26 ta' Awissu 1975 a fol 75 u ittra tal-24 ta' Dicembru 1974). Minkejja il-ftehim li l-intimat johrog hekk kif iebiegh il-boats dan baqa' gol-fond. Ma jirrizultax ghaliex dan il-ftehim fl-ahhar parti tieghu ma giex osservat. Zgur li l-kera saret sittin lira Maltija (Lm60) fis-sena. L-intimat mhux qed jghid is-sewwa meta jibqa' jsostni li l-kera baqghet erbghin lira Maltija fis-sena (Lm40). Il-Bord ma jistax jistrieh fuq ix-xhieda ta' l-intimat li hi mhawwda ghall-ahhar fuq dan il-punt u jdum dejjem biex ihallas il-kera.

5. L-uzu tal-fond kien skond il-kitba bejn il-partijiet "garage u store" u hekk baqa. Ir-rikorrent jghid li wara l-ftehim bil-fomm l-intimat kellu 'jbiegh il-boats'. Il-provi dwar l-uzu tal-fond huma mill-anqas. Il-kitba tghid ukoll "ikun jista' juzah ghal skopijiet ohra" u toghola l-kera. Ir-rikorrent jghid li 'skopijiet ohra' tfisser ghanijiet kummercjali. Fl-isfond tal-provi l-Bord jasal ghal konkluzjoni li f'xi zmien il-fond beda jintuza ghal xi attivita' kummercjali u huwa wiehed kummercjali u ghalhekk is-sid ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonnu.

6. L-inkwiet bejn il-partijiet inbeda meta dahal id-drenagg fi kwantita' kbira fil-fond. Il-president tal-Bord iddiskuta r-rapport tekniku mal-periti. Id-drenagg dahal ghaliex il-fond ghandu l-paviment taht il-livell tat-triq. Dan kien ilu sejjer u li kieku l-intimat kien juza l-fond kien zgur jgharraf lis-sid li qed tigrilu hsara. Hemmhekk il-Bord jemmen lir-rikorrent li l-intimat ghal zmien twil ma qallu xejn u meta qallu ddefenda ruhhu billi qal li l-fond mhux qed juzah. Li kieku l-intimat kien tassew juza l-fond kif jistqarr, kien jiehu passi qabel. L-intimat qatt ma allega li ma kienx juza l-fond imhabba l-hsara li grat. Xhieda ohra turi li l-fond ilu mitluq u abbandunat.

Billi l-intimat mhux qed jaghmel uzu mill-fond il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f’idejhom il-fond Waldor B, 119, Triq San Xmun, Bugibba, San Pawl il-Bahar; ghal ghan ta’ tkeccija jaghti tlett (3) xhur m’illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.”

Konfrontati b’din is-sentenza l-intimati jikkritikawha bl-aggravju illi l-Bord li Jirregola l-Kera wasal ghal konkluzjoni zbaljata fil-fatt u fid-dritt. Huma ghalhekk qed jitolbu r-revoka tas-sentenza in bazi ghal konsiderazzjonijiet li din l-istess konkluzjoni mhiex sorretta minn provi konkluzivi u lanqas ma hi konformi ghall-principji gurisprudenzjali. Huma jikkontendu li l-fond mhux biss ma baqghax vojt izda talli fih baqghu jinhaznu affarijiet. Dippju jsostnu wkoll illi kien hemm accettazzjoni mis-sidien li l-kerrej jaghmel biss uzu rregolari u ghalhekk dawn l-istess sidien ma jistghux jallegaw in-non-uzu minhabba li l-fond ma kienx jinfetah fuq bazi regolari. Huma jadducu dan mill-fatt illi s-sidien komplew jircievu u jaccettaw il-kera.

Ghall-kuntrarju r-rikorrenti appellati wiegbu ghall-appell hekk interpost billi rribattew illi gie inekwivokabilment provat li l-fond ma kienx jinfetah b’mod regolari u li dan hu wkoll provat mill-istat ta’ telqa tal-fond kif konstatat mill-membri teknici tal-Bord.

Il-fond meritu tal-kawza jidher li nkera lill-intimat appellant permezz ta’ skrittura datata 17 ta’ Ottubru 1965 (fol 109). Fiha gie pattwit illi d-destinazzjoni tal-fond kienet dik ta’ garage u store, b’dan li ma kienx eskluz li l-kerrej seta’ juzah ukoll ghal skopijiet ohra (klawsola 3 tal-iskrittura).

Ma jidherx li huwa kontestat illi l-iskop u natura tal-kirja kienet dik ta’ fond kummercjali. Anzi, mill-kliem generici uzat fl-iskrittura, jidher car li l-kerrej kien liberu li juza l-fond ghall-ezigenzi kummercjali tieghu minn zmien ghal zmien. S’intendi, kien sottintiz li hu ma setghax jiznatura d-destinazzjoni tal-fond bhala wiehed kummercjali u jhallih vojt jew inattivat. Dan hu proprju dak li issa qed jirraffrontawh bih is-sidien appellati.

F’kazijiet ta’ din ix-xorta l-piz tal-prova hu mixhut fuq min jallega, u dan in konformita` mal-principji maghrufa. Konsegwentement sta ghas-sidien li jipprovaw illi:-

i. il-kerrej taghhom kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja fis-sens illi dan ma baqghax jiddestina l-fond ghall-iskop li krieh u zammu maghluq;

ii. dan il-fatt ma sehhx bl-akkwiexxenza jew il-kunsens espress jew tacitu taghom.

Il-qofol tal-kwestjoni allura tibqa’ dik jekk il-provi prodotti jwasslux ghal konvinciment biex jigi determinat jekk f’dan il-kaz il-Bord kienx gustifikat li jasal ghal konkluzjoni li wasal fiha u cjoe li l-kerrej appellant ma kienx qed jaghmel uzu mill-fond skond id-destinazzjoni kummercjali tieghu u li dan in-non-uzu allura jintitola lis-sidien appellati jirriprendu lura l-pussess tal-fond proprjeta` taghhom. Naturalment l-ezitu jiddependi mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u mill-interpretazzjoni li jokkorri jinghataw lill-fatti.

Brevement ri-epilogati l-fatti saljenti tal-kaz jiddemostraw illi:-

1. Skond ir-rikorrenti Wallace Micallef (fol 10) fl-ahhar hmistax il-sena lill-appellant rari kien jarah fil-fond, “specjalment fl-ahhar ghaxar snin more or less” (fol 11). F’dan hu korroborat mix-xhieda ta’ Evelyn Camilleri (fol 33), li toqghod f’wiehed mill-appartamenti adjacenti ghall-garage mikri, u li ddikjarat li qatt ma ratu jinfetah jew semghet attivita` fih.

2. Gara li fl-1996, fuq senjalazzjoni tad-Dipartiment tas-Sanita`, kif konfermat mill-Ispettur Sanitarju Noel Portelli (fol 51), gie verifikat illi fil-fond ‘de quo’ kien hemm oskular ta’ ilma u drenagg (ara deposizzjoni tar-rikorrenti u tal-Arkitett Louis Borg (fol 28)) u dan kien jinnecessita ntervent tat-tindif tieghu (ara xhieda ta’ Anton Schembri a fol 35).

3. Meta dan il-fond gie ezaminat mill-membri teknici tal-Bord (ara rapport a fol 57) gie accertat ghal dik li hi l-kondizzjoni strutturali nterna illi kien hemm tqaxxir tal-hitan, nuqqas ta' tikhil, tixrib tal-istess hitan, qsim fil-'concrete cover' tal-pilastri u sadid fil-vireg interni taghhom. Gie notat ukoll ghadd ta' trab u mbarazz akkumulat u korruzjoni tac-capetti tal-bieb ta' barra. L-istess membri teknici ddeterminaw illi dan l-istat kien dovut ghal-volum sostanzjali ta' ilma ghal certu ammont ta' zmien b'detriment ghall-istess struttura tal-garage.

4. Fil-garage kien hemm magazzinati bosta opri tal-bahar u ghamara li skond l-appellanti kienu mahsuba biex jinbieghu meta jsib il-bejgh taghhom. Mistoqsi meta jifthu l-istess appellant wiegeb "meta jkolli aptit, meta jkolli xi xoghol, jigi jara xi hadd hux" (fol 86).

Premessi dawn l-aspetti singolari tal-provi, l-Qorti tasal biex tikkoncedi lill-appellanti illi "store" ghandu karatteristici distinti minn dawk ta' hanut veru u proprju, u li allura fil-kaz ta' store jista' jigi kondott negozju minnu anke jekk ma jkunx miftuh ghal klijentela. Tfakkar pero` illi kif jinsab enuncjat fis-sentenza a **Vol XLII pI p312**, "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi uzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-"hanut" jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali".

Huwa desumibbli minn dan illi in kwantu "hanut" store jimporta allura attivita` kummercjali fih anke jekk perjodika jew fuq skala ridotta. Dak li jidher invece li hu projbit hu li l-uzu tal-fond u l-ezercizzju tan-negozju u tal-bejgh minnu jsir bhala haga sporadika jew, fi kliem l-appellanti, skond l-aptit. Hu proprju dan li jiddenota l-abbandun tal-fond.

Dan stabbilit, hi l-fehma tal-Qorti illi, ri-analizzati l-provi, l-valutazzjoni taghhom ma jistghax hlief jikkonduci ghall-istess rizultat u konkluzjoni li fiha wasal il-Bord taht dan l-aspett. L-appellanti, pero`, fil-kritika taghhom ma jieqfux biss dwar il-punt tal-kostatazzjoni tan-non uzu jew ta' dak

li konvenjentement jissejjah "uzu irregolari". Huma jadducu wkoll illi s-sidien accettaw dan l-istat ta' fatt maghruf minnhom billi ssoktaw jircievu l-kera.

Issa hu minnu li, kif drabi ohra rimarkat, l-inazzjoni da parte tas-sid ghal tul ta' zmien bil-konsapevolezza tat-tibdil li sar fl-uzu tikkostitwixxi akkweixxenza jew ghall-anqas tolleranza (**Kollez. Vol. XLVIII pI p56**). Daqstant iehor pero` hu veru wkoll illi jista' jkun hemm kazijiet li fihom ix-xjenza u l-pacenzja tal-lokatur ma tfisserx ratifika jew adezjoni (**Kollez. Vol XLI pI p29**).

F'dawn il-kazijiet irid jinghad li si trattava minn kambjament parzjali tal-fond. Dan pero` jista' ugwalment japplika fil-kaz fejn ikun jirrizulta n-non uzu.

Fil-kaz 'de quo', b'danakollu, din il-Qorti ma tirravvizax minn dak dikjarat fl-ewwel sentenza appena accennata konsiderazzjonijiet li jiggjovaw it-tezi tal-appellant. Minn imkien mill-atti ma tirrizulta l-prova konklusiva li s-sidien akkonsentaw ghan-nuqqas ta' uzu tal-fond, u dan ghal bosta snin. Lanqas li akkweixxew ghal hekk kwalifikat "uzu irregolari" li dwaru, del resto, ma ngiebet l-ebda prova mill-appellanti ta' xi bejgh minnu lil terzi. Ghallanqas mill-atti dan ma jinsabx korroborat. Il-fatt li s-sidien komplew jircievu l-kera ma jfisserx 'per se' illi huma kienu kuntenti li l-kerrej taghhom jiznatura l-oggett tal-kirja kummercjali tal-fond. Ghall-kuntrarju l-incident tal-1996 juri li huma kienu preokkupati bit-telqa u bil-hsara li kien qed isofri l-fond taghhom. Inversament, ghalhekk, minn dan dedott il-Qorti ssib li ghal kaz tghodd it-tieni sentenza surreferita u li, fuq l-insenjament tal-Fadda (Giurisprudenza Codice Civile, para 145), kienet hemm iddeterminat illi "della scienza e pazienza del locatore, di qualche abuso che l'inquilino faceva della cosa locata, non puo` concludersi che quell'abuso sia diventato un diritto … …"

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata. L-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew mill-appellanti. Ghall-fini tal-izgumbrament din il-Qorti qed

tiddetermina li l-perijodu ta’ tliet xhur prefiss mill-Bord jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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