MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2004

Appell Civili Numru. 125/2000/1

Censinu u Marianna konjugi Micallef

vs

Katald u Mary konjugi Muscat

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Mejju, 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-intimati jikru fond ossia remissa bin-numru ghaxra (10), fi Triq ir-Riebu, Rabat minghand ir-rikorrenti bil-kera ta' sitt liri Maltin (Lm6.00), liema kera tithallas darba fis-sena bil-quddiem.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn l-isemmi fond ossia remissa ghall-uzu personali taghhom u tad-dixxendenti taghhom. Illi l-intimati gew debitament interpellati sabiex jaghmlu dan, izda baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jghogbu jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond ossia remissa bin-numru ghaxra (10) fi Triq ir-Riebu, Rabat stante li l-esponenti ghandhom bzonn il-fond imsemmi ghall-uzu personali taghhom u tad-dixxendenti taghhom, u dan fi zmien qasir u perentorju li jghogbu jistabalixxi dan il-Bord.

Ra r-risposta moghtija bil-fomm fis-seduta tal-21 ta' Novembru, 2000 fejn gie kontestat ir-rikors

"stante li l-fond in kwistjoni huwa 'store' b'destinazzjoni kummercjali u di piu hija insostenibbli t-talba ghar-ripreza sofejn jirrigwarda l-bzonn tar-rikorrent. Fil-mertu ma hemmx lok illi tintlaqa' t-talba stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt" (fol 4)

Din ir-risposta giet formalizzata fit-18 ta' Ottubru, 2003 u hekk gew iffrankati l-ispejjez.

"It-talbiet ghandhom jigu michuda peress li hawn si tratta ta' fond b'destinazzjoni kummercjali u allura ma hemmx lok ghar-ripreza skond il-ligi u li (di) piu' sa fejn jirrigwarda r-ripreza ghall-bzonn tar-rikorrenti jew id-dixxendenti taghhom dan mhux applikabbli ghal kaz odjern.

Fil-mertu ma hemmx lok li tintlaqa' t-talba ghar-ripreza stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt".

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tal-5 ta' Mejju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Ir-rikorrenti qed jitolbu lura

“fond ossija remissa’ imhabba bzonn. L-intimati qed jghidu li l-fond hu wiehed kummercjali (isejhulhu store) u ghalhekk ma jistax jintalab lura mhabba bzonn. F’dan il-kuntest irid jigi determinat x’inhu l-ghan tal-kirja billi skond il-ligi fond kummercjali ma jistax jintalab lura mhabba bzonn.”

2. Fit-trattazzjoni r-rikorrenti sostnew li minkejja li m’ghandhomx ricevuti (i.e. ta’ meta bdiet il-kirja) il-post kien mikri lill missier l-intimat Katald Muscat biex iqieghed il-karettun fil-post. “Jigifieri l-intenzjoni ta’ store… zviluppat ma’ zmien Originarjament ma inkeriex biex jintuza bhala store, inkera semplicement biex ipoggi l-affarijiet personali tieghu li kien il-karettun”. L-intimati m’huma qed jghamlu l-ebda negozzju mill-fond tant li ghandhom hanut tal-merca band’ohra fl-istess triq. Il-fond in kwistjoni qed jintuza “bil-kunsens tas-sid biex (l-intimat) jerfa’ xi affarijiet fo fih”. (fol 141-142).

3. L-intimati fit-trattazzjoni isostnu li snin ilu l-fond kien jintuza ghal ‘hmar u karettun’. Isostnu li dan ifisser li l-fond inkera lill-intimat “fic-cirkostanzi” li dejjem kien fihom in konnessjoni mall-kummerc tieghu. Il-hmar u karettun kienu jintuzaw proprju ghal xoghol li kienu jinbieghu affarijiet minn fuqu. Indipendentement minn dan, jissuktaw jghidu li ghal snin twal il-fond ilu jintuza bhala store u s-sid dejjem accetta l-kera.

4. Is-sentenza hija kollha impenjata fuq in-natura tal-fond in kwistjoni peress li jekk dan huwa kummercjali fis-sens tal-ligi spejcali tal-kera, skond dik l-istess ligi sid il-kera ma jistax jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-fond fuq il-kawzali li ghandu bzonnu ghalih, filwaqt li f’kaz ta’ remissa tali talba tista’ legalment tigi milqugha mill-Bord li Jirregola l-Kera.

5. Il-kelma ‘razzett’ dahlet fil-Malti mit-Taljan ‘ricetto’. Bejn wiehed u iehor tfisser post fejn jinzammu milqughin taht xi saqaf il-bhejjem tar-raba u tad-dar. Maz-zmien it-

tifsira twesset. Il-kelma cediet postha lill-kelma ‘garage’, li gejja mill-Ingliz. L-uzu ta’ dawn il-kliem infirex ghall-fondi uzati ghall-ghanijiet ohra. Ghalhekk hu importanti x’jiftehmu l-partijiet, x’inhu x-xoghol taghhom u cirkostanzi skond il-kaz li l-gjudikant ikollu quddiemu.

6. Aktarx li l-inkwiet bejn il-partijiet beda meta ir-rikorrenti riedu jbieghu l-kumpless ta’ bini li r-remissa taghmel parti minnu. L-intimat ma dahalx ghax-xiri mhabba l-prezz. Il-kumpless inbiegh fil-mori tar-rikors mir-rikorrent u l-koproprjetarji l-ohra. Ir-remissa li hi tar-rikorrent wahdu u li tista’ tidhol ghaliha ukoll minn bitha parti mill-kumpless, ma nbieghetx. L-intimat kellu cavetta biex jidhol fil-bitha tal-kumpless u jghaddi ghar-remissa. Din baqghet ghandu sakemm ix-xerrej tal-bini kollu biddel ic-cavetta.

7. Ir-rikorrent Censinu Micallef akkwista l-fond b’titolu ta’ prelegat minn missieru Agostino Micallef li miet fit-<u>2 ta’ Mejju, 1990</u>. Saret l-immessjoni fil-pussess fit-<u>12 ta’ Marzu, 1994</u>. (ara fol 51 tad-dokument esebit b’nota tal-10 ta’ April, 2002). Il-post kien mikri lill-missier l-intimat Pawlu Miscat minn missier ir-rikorrent, Agostino Micallef (fol 38) gie f’idejn l-intimat fl-1964. Kemm Agostino Micallef, kemm Pawlu Muscat illum huma mejta.

8. Ir-rikorrent esebixxa sensiela ta’ ricevuti ta’ bejn is-snin 1980 u l-10 ta’ Ottubru 1998. Ir-rikors gie prezentat fl-20 ta’ Settembru 2000. Ir-ricevuti ma jsemmu xejn dwar x’qed jinkera u wisq anqas ghal x’hiex qed jinkera l-fond. Ir-ricevuti ta’ bejn 1980 u l-1989 huma ffirmati minn Agostino Micallef barra wahda fejn xi hadd iffirma ghalih. Zewg ircevuti (8/10/90 u 5/10/91) fihom il-firma ta’ Grazzja Micallef (mart Agostino u omm ir-rikorrent – ara fol 47). Ir-ricevuti l-ohra huma ffirmati mir-rikorrent (ara Dok MC1 a fol 8). Mart ir-rikorrent Marianna Micallef tghid li r-ricevuta jiktiebha l-intimat. Izzied li l-intimat ‘kiteb li hemm store’ (fol 12). Dan ma jirrizultax mir-ricevuti esebiti minn zewgha. L-intimat jghid li hu ma jafx jikteb (fol 116).

Il-Gurisprudenza dejjem ghallmet li r-ricevuta ma hiex hlief kwittanza u s-sura ta’ fond msemmija f’ricevuta mhux fattur konkluziv dwar l-ghan tal-kirja (*ara ‘Busuttil vs*

Azzopardi, 19/2/68, App. Civ. ‘Schembri vs Gauci’, App. Civ. 11/12/72; ‘Zahra vs Bezzina et’, 9/5/84 App. Civ). Dan jinghad billi kif imxiet il-kawza l-partijiet taw importanza lill-ricevuti li ssemmew ukoll fit-trattazzjoni.

9. Fis-seduta tal-20 ta’ Gunju, 2001 mart it-rikorrent li ilha mizzewga madwar sebgha u ghoxrin (27) sena mistoqsija ghal x’hiex kienet tinkera r-remissa tghid li missier ir-ragel “kien jghidilha li kien jikrhielu biex ipoggi l-karettun (fol 11)”. Mistoqsija jekk sakemm baqghu jaccettaw il-kera kienux jafu ghal x’hiex qed tintuza r-remissa tistqarr

“Konna nafu, konna nafu li qed juzaha ghall-hanut” (fol 13)

Taghti verzjoni ohra in kontro-ezami (fol 121-124)

Ir-rikorrent jghid li missieru kera l-fond lill-intimat

(a) ghal uzu personali tieghu biex ipoggi hmar u karettun” (fol 15)

(b) Illum l-intimat “qed ipoggi affarijiet ta’, bhala store qed ipoggi, pero’ ma nafx kemm ilu”. (ibid).

(c) Mistoqsi mill-Bord xi jrid ifisser b’affarijiet:
Hu ghandu hanut tal-grocer hux” (fol 16).

(d) Fl-istess seduta in kontro-ezami jghid “miniex cert jigifieri kemm ilu” (fol 16) jintuza bhala store ta’ grocer.

(e) Meta sarlu kontro-ezami ulterjuri jghid li ma jafx li r-remissa qeghda bhala store (fol 119). Sar jaf li l-fond qed jintuza bhala store meta miet missieru.

(f) F’kontro-ezami iehor gie mistoqsi

“ara minn meta sirtu tafu li qed jintuza bhala store qatt accettajtu kera

iwiegeb

“ma nafx” (fol 133).

10. L-intimat jghid li ghandu hanut tal-merca li llum hu proprjeta' tieghu u fir-remissa jqieghed

"affarijiet tal-grocer, sapun, halib, toilet paper, kollox".

Il-hanut u r-remissa huma imbeghdin minn xulxin zewg bibien u minn wara kwazi jmissu ma' xulxin (fol 31-35).

In kontro-ezami jghid li fil-fond

"missieri kien idahhal il-karettun u kompli jimliha bl-istore tal-hanut".

Missieru kellu l-hanut qabel ma kera r-remissa (fol 38-50).

11. Ir-rikorrent u martu huma reticenti hafna dwar l-uzu tal-fond. Imma minn xhieda taghhom stess jirrizulta li ilhom is-snin jafu lil-fond qed jintuza bhala mahzen biex fih jinzammu affarijiet li jinbieghu mill-hanut li hu qrib ir-remissa. Il-Bord li sema' x-xhieda u flieha hassu moralment konvint li almenu mill-1964 dik li qed tissejjah bhala remissa kienet 'mahzen', skond it-tifsira tal-ligi. Mahzen marbut ma' negozzju attivat, "estensjoni tal-fond li fih l-inkwilin fin-negozzju, ikun qed jiggestixxi u konsegwentement igawdi l-protezzjoni shiha tal-ligi spejcali tal-kera, (Kap 69) daqs li kieku kien hanut". (*"Formosa et vs Mifsud et", App. Mill-Bord 9/7/99*). Mart ir-rikorrent minkejja xhieda ohra tghid li l-intimat qed juza r-remissa "ghall-hanut" espressjoni eleqwenti hafna. Dak li jghidu r-rikorrenti li l-intimat nizzel il-kelma 'store' fir-ricevuta ma jirrizultax u r-ricevuti esebewhom huma stess. Ir-remissa hi qrib hafna l-hanut u x-xoghol ta' l-intimat ilu ghal snin dak ta' bejjiegh f'hanut tal-merca. Ir-rikorrenti kienu jafu li l-intimat kien qed juza r-remissa biex fiha jzomm oggetti li jinbieghu mill-hanut u dejjem hadu l-kera u ghamlu l-ircevuti.

12. Billi l-fond huwa wiehed kummercjali u ilu hekk zmien twil is-sid ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonnu ghalih jew ghad-dixxendenti tieghu.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom."

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza bl-aggravju illi l-Bord ghamel apprezzament zbaljat tal-fatti. Huma jsostnu li qatt ma accettaw illi r-remissa kellha tintuza bhala store u fil-fatt qatt ma kienu jafu x'uzu qed jaghmlu l-appellanti mill-fond. Jikkontendu ghalhekk illi l-fond ma kellux jircievi l-protezzjoni tal-ligi bhala fond kummercjali, u allura, provat il-bzonn, il-Bord kellu jilqa' t-talba taghhom ghar-ripreza tieghu minnhom.

Jibda biex jigi osservat illi skond l-Artikolu 2 tal-Kap 69 il-kelma "hanut" tfisser "fond mikri principalment ghall-bejgh ta' oggetti jew merkanzija, bl-ingrossa jew bl-imnut, posta s-suq, <u>mahzen</u> u fond b'licenza ghall-bejgh ta' mbejjed u spirti jew hwejjeg ta' ikel jew ta' xorb, sala tac-cine jew fond iehor principalment uzat ghal xi arti jew sengha jew bhala kazin".

Li jfisser allura illi biex il-fond in ezami "jigi kompriz fid-definizzjoni ta' "hanut" u cjoe jigi meqjus bhala fond kummercjali regolat mill-provvedimenti tal-Kap 69 irid ikun fond li ghalkemm jissejjah garage (jew remissa) ma jkunx hekk, jigifieri remissa fejn titpogga vettura (jew karettun), izda mahzen ghall-merkanzija, li ghall-iskop tal-ligi (Kap 69) jitqies fond kummercjali. Garage/remissa m'huwiex fond kummercjali tant illi s-sid jista' jinghata l-permess biex jirriprendi l-pussess tieghu jekk ikollu bzonn juzah huwa stess jew il-membri tal-familja tieghu. Tip ta' ripreza li mhiex possibbli fil-kaz ta' fondi kummercjali" – "**Paolo Tanti et -vs- Lawrence Cassar**", Appell, 7 ta' Jannar 1994.

Tajjeb li jigi precizat ukoll, bhala konsiderazzjoni pacifika tad-dritt f'materja konsimili, illi meta l-ligi tal-kera semmiet mahzen bhala fond protett minnha ma riedetx tinkludi f'din il-klassifika ta' fondi kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma riedet tikkontempla fondi konnessi man-negozju, jew ahjar fondi li huma "mahzen" fejn wiehed izomm il-merkanzija tan-negozju tieghu - "**Alessandro Cortis -vs- Michele Bugeja**", Appell, 10 ta'

Marzu 1952. Ghalhekk persuna li ghandha hanut u zzomm band'ohra l-merkanzija taghha tkun qeghda tezercita f'dan il-post l-arti jew il-mestjier taghha (**Kollez Vol XXX pI p5**). Biex allura r-remissa tircievi l-protezzjoni tal-ligi irid ikun hemm dik l-accessorjeta` necessarja bejn in-negozju tal-hanut u l-istess remissa b'mod li tirrendi l-uzu taghha parti minn dak in-negozju u talment inseparabbli minnu li jifforma haga wahda mieghu. Ara **Francesca Desira -vs- Antonio Seychell**", Appell, 11 ta' Dicembru 1972.

Dan premess, irrizulta mix-xhieda tal-intimat appellat illi huwa ghandu hanut ta' 'grocer' u li l-fond de quo inkera lilu fl-1964 minn missier l-appellant ad uzu ta' 'store'. Huwa jghid li mill-bidu l-fond beda jintuza ghal hazna tal-merce tal-hanut, anke jekk jaccetta wkoll li missieru kien idahhal ukoll il-karettun (fol 38).

L-appellanti jikkontestawlu din ix-xhieda billi jsostnu illi r-remissa ma gietx mikrija bhala servjenti ad uzu tat-tqeghid fiha tal-merce izda biex jitqieghed karettun u hmara fih.

Irrizulta pero` wkoll anke jekk b'certa riluttanza u reticenza illi l-appellanti kellhom konoxxenza tal-fatt li r-remissa kienet tintuza bhala store ghal merce. Hekk per ezempju l-appellant jghid li ilu jaf li juzah bhala store minn kemm ilu li wiret il-fond minghand missieru (fol 17 u fol 120); ghall-anqas, zgur, minn xi hames jew sitt snin il-hawn (fol 18). Bejn wiehed u iehor martu, r-rikorrenti Marianna Micallef, tikkonferma wkoll illi kienu jafu li r-remissa qed juzaha ghal hanut, pero` ziedet tghid li dan saret tafu xi tliet snin qabel ma xehdet (fol 13).

Minn dawn il-fatti u dawk l-ohra senjalati mill-Bord din il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:-

(1) F'dan il-kaz ma kienet tezisti l-ebda kitba li turi b'mod esplicitu ghal liema destinazzjoni r-remissa giet mikrija. Ir-ricevuti esebiti a fol 8 lanqas ma jghinu ghad-determinazzjoni ta' din l-istess destinazzjoni billi fihom ma jissemma xejn. Ghalhekk minn din l-ottika r-remissa setghet inkriet ghall-iskop l-wiehed kif dikjarat mill-

appellanti jew ghall-iskop intiz mill-appellati. Anke kieku pero` r-ricevuti kienu jispecifikaw il-kera ta' remissa l-istess ma kienx jghin biex tirrizolva l-kwestjoni ta' l-uzu taghha u kollox allura jrid jithalla ghad-determinazzjoni ta' dan l-uzu fuq l-apprezzament tar-rizultanzi processwali. Del resto, kif maghruf, "r-ricevuta ma hijiex hlief kwittanza tal-hlas tal-kera u d-destinazzjoni tal-fond fiha mhiex konklussiva biex tistabilixxi b'mod definittiv x'kien l-intendiment tal-kirja" – "**Prof. Salvino Busuttil et -vs- Joseph Azzopardi**", Appell, 19 ta' Frar 1968;

(2) Jigi osservat illi jekk jigi accettat li l-fond gie mill-ewwel mikri bhala fond protett taht il-ligi specjali, kif hekk jikkontendu l-appellati, l-kwestjoni mbaghad tal-konoxxenza da parte tas-sid jew sidien ta' xi suppost uzu iehor mhiex rilevanti. Tkun rilevanti jekk il-fond ma kienx hanut fis-sens tal-ligi fil-bidu tal-kirja u sar biss hanut fis-sens tekniku tal-ligi ghall-hazna fih tal-merce tan-negozju zmien wara.

(3) Konsiderat il-mod tax-xhieda tal-appellanti, fin-nuqqas ukoll ta' provi konvincenti da parte taghhom, din il-Qorti ma tistax teskludi x-xhieda tal-intimat appellat dwar l-uzu konkordat tar-remissa bejnu, qua kerrej, u l-lokatur antecedenti.

(4) Anke kieku kellha pero` din il-Qorti toqghod eskluzivament fuq ix-xhieda tal-appellanti l-kontenut ta' din l-istess xhieda timmanifesta, jekk xejn, dizinteressament qawwi. Dan jista' jigi nterpretat illi kwazi, kwazi ghalihom ma kienx jaghmel differenza jekk l-intimat juzax ir-remissa ghal skop pjuttost milli ghall-iehor. Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "**Emmanuele Agius -vs- Nicola Cassar**", Appell, 17 ta' Mejju 1963.

(5) Jekk, imbaghad, kif mistqarr mill-istess appellanti huma saru jafu li l-appellat kien qed juza r-remissa ghall-finijiet tan-negozju tieghu u thalla ghal zmien ikompli hekk juzaha jigi li allura huma kienu konsapevoli tal-kambjament. F'kaz bhal dan japplika certament il-principju sancit fis-sentenza "**Emmanuele Camilleri –vs- Joseph Carabott**", Appell, 29 ta' Ottubru 1962 (**Vol XLVI**

pl p339). Dan fis-sens illi “jekk is-sid kien jaf li l-inkwilin qieghed juza l-fond bhala hanut u ma pprotestax, jew ma sabx oggezzjoni ghal dan l-uzu, jigi li ta l-kunsens tieghu tacitament ghal dak l-uzu, u ma jistghax allura jallega kontra l-inkwilin uzu divers minn dak li ghalih il-fond kien originarjament mikri”.

(6) Valutati l-provi fl-assjem taghhom din il-Qorti, kemm jekk taccetta li r-remissa mill-bidunett giet adebita ad uzu ta’ magazzinar fiha ta’ merce konnessa man-negozju, kemm jekk taccetta wkoll li l-appellanti lokaturi kienu jafu bl-uzu li kien qed isir mill-fond, xorta wahda t-talba ghar-ripreza tal-pussess fuq il-kawzali tal-bzonn tibqa’ nsostenibbli.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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