MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 137/1997/2

Nazzareno Sultana bhala mandatarju ta' l-imsefrin Rita Mallia, Josephine Bonello, Carmen Bonello, Louis Mallia, u Paul Mallia

vs

Charles Fenech, Mary Schembri u Salvatore Fenech

Il-Qorti,

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

"Il-Bord,

Ra <u>r-rikors</u>

Illi l-esponenti nomine kien jikri lill-Michael Sammut awtur ta’ l-intimati, il-garage, mgharuf bhala Empire Garage, numru 37, Windsor Terrace Sliema, ghall-kiri tal-karozzi, bil-kera ta’ tletin lira kull tlett xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss fil-21 ta’ Jannar 1998.

Illi l-istess Michael Sammut miet fis-7 ta’ Settemrbu 1991 u halla b’eredi tieghu skond il-ligi lill-intimati.

Illi l-istess intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond billi ma baqghux izommu fih karozzi ghall-kiri u qed juzawh bhala garage privat.

Illi inoltre l-intimati qeghdin jippermettu li jiddahlu karozzi ta’ terzi f’dan il-garage.

Illi inoltre l-esponenti nomine ghandhom bzonn dawn il-garaget ghall-htigijiet taghhom u tal-familja taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti nomine jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess tal-garage ‘de quo’ numru 37, Windsor Terrace, Sliema u b’hekk tipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-intimati ghall-izgumbrament taghhom.

Bl-ispejjez.

Ra <u>r-risposta</u>

1. Illi, in linea preliminari, dan il-Bord mhuwiex kompetenti biex jiddetermina l-kwistjoni mqanqla fir-rikors li ghalih qieghda ssir din ir-risposta u dan ghaliex ma sar ebda tigdid tal-kera fit-termini tal-Kap. 69 tal-ligijiet ta’ Malta izda, se mai, tigdid (li mhux anness) skond il-Kap. 16 tal-ligijiet ta’ Malta;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba in kwistjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li skond l-iskrittura tas-17 ta’ Ottubru, 1946, li kopja taghha hija annessa u mmarkata Dok. “A”, l-istess Empire Garage sata’ jintuza ghall-“garaging of private cars” u,

ghaldaqstant, il-mittenti ma bidlux id-destinazzjoni tal-fond de quo;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba in kwistjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li skond l-istess skrittura l-awtur tal-intimat nomine intrabat illi ma jkecciex jew jibghat lill-awtur tal-mittenti mill-garage diment li jhallas il-kera.

Bl-ispejjez.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Ra l-verbal.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra,

1. Dan ir-rikors mexa kontestwalment mar-rikors 141B/97. Fiz-zewg rikorsi inghatat l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kiera li giet michuda mill-istess Bord fit-30 ta' Gunju 1999. Din is-sentenza giet konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Gunju, 2001.

2. Fir-rikors jinghad li l-kerrej kien Michael Sammut, l-werrieta tieghu huma l-intimati li bidlu d-destinazzjoni tal-fond. Ghalhekk skond ir-rikors il-kerrejja huma l-intimati. Dak li jinghad f-rikors jorbot.

3. Torbot ukoll is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fuq imsmmija, li ddikjarat li l-Bord kien kompetenti li jisma' l-kaz u baghtet l-atti lura "ghall-fini ta' kontinwazzjoni u determinazzjoni tal-bqija tal-meritu: 'F'dik is-sentenza gie stabbilit illi:

"L-inkwilin originali lanqas kien Michael Sammut, l-awtur ta' l-appellanti, ghaliex dan Sammut kine akkwista l-lokazzjoni minghand "Joseph Fenech u kumpanija". Fil-

fatt il-kirja sussegwenti baqghet tissussisti u tigi evidenzjata permezz ta' ricevuti biss".

4. Il-Bord jifhem li fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qed jinghad li Michael Sammut ha kirja gdida.

5. Fis-17 ta' Ottubru 1946, Rita Mallia armal ta' Carmelo Mallia ghamlet dikjarazzjoni (fol 6) li hija kienet qed tikri

"il-garage No 37, Windsor Terrace, Sliema bid-ditta ta' Empire Garage ghal hire service lil Mr. Joseph Fenech u kumpanija bir-renta ta' Lm10 fix-xahar, hlas bit-tlett xhur quddiem u jiena ma nistax inkeccihom inkella nibghathom mill-garage dovut li jhallsu l-kera".

Din il-kitba hi ffirmata minn Joseph Fenech (?) u l-imsemmija Mallia. Fuq l-istess karta hemm ricevuta ffirmata minn Rita Mallia (esebita mill-intimati).

6. Il-karta uzata hi ta' Carmela Mallia (fuqnett hemm stampat 193 – jigifieri kitba lesta biex tindika s-sena). Taht hemm b'mod dettaljat x'swiet ta' hidma li kien jaghmel jew li seta' jaghmel, l-proprjetarju Carmelo Mallia. Fuq nett hemm miktub bil-kitba 'Joseph Zammit & Company'. Hija karta zgur tan-negozzju ta' Mallia u tad-ditta tieghu li <u>aktarx</u> kienet tintuza biex jintbghatu l-kontijiet u ghalhekk tnizzel l-isem tal-kerrej.

7. L-intimat Carmelo Fenech esebixxa hlas ta' licenzja maghmul fil-11 ta' Awissu 1993 fuq ismu u (on his behalf and on behal fof the heirs of the late Michael Sammut)

"keep a public Service Garage for the hiring of cars at 'Empire Garage' No 37, Windsor Terrace Sliema" (fol 106) taht certi kondizzjonijiet)

8. Esebixxza licenzja mhallsa fid-19 ta' Jannar 1993 f'isem Michael Sammut fejn sar hlas fid-<u>19 ta' Jannar 1993</u> (fol 103).

9. Michael Sammut miet fis-<u>7 ta' Settembru 1991</u>.

10. L-intimat hallas lill-Awtorita' Dwar it-Trasport ta' Malta ghas-sena 2002 ghal 'public service garage' fuq il-post '37 Empire Garage, Triq Windsor, Sliema'.

11. Mir-ricevuti pprezentati Sammut hallas l-ahhar kera fl-4 ta' Jannar 1991 ghall-perjodu 31 ta' Jannar 1991 – 20 ta' April 1991.

12. Il-gurisprudenza tghallem li

"Ma hemmx ghalfejn jigi wisq sottolineat illi l-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien appellati ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinate destinazzjoni; (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, u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwixxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien" (*'Boffa vs Borg', 10/1/00, App. Mill-Bord; ara ukoll 'Mallia vs Guillaumier', App. Civ. 12/1/62; 'Scicluna vs Schembri' App, Civ 27/7/83; 'Mallia vs Farrugia Ellis, App. Civ. 25/11/63*).

13. Kif fuq intqal il-Bord jifhem li l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet li Muscat beda kirja gdida. Meta saret il-kirja l-partijiet kienu ghadhom zghar hafna. Ghalkemm huma r-rikorrenti li jridu jippruvaw dak li ntqal fuq, dan jistghu jaghmluh permezz tax-xhieda ta' l-intimati. F'dan il-kaz huwa l-intimat Charles Fenech li jipprova t-tezi tar-rikorrenti:

"Il-garages kollha in kwistjoni ghadni nuzahom skond kif awtorizzat fl-iskrittura ta' lokazzjoni biex minn go fih nikri lill-terzi persuni, nikri l-karozzi self-drive.
Fl-antik dawn il-karozzi kienu bil-pjanca safra, sal-lum spiccat. Jiena ghandi zewg karozzi li nikri lill-terzi. Wahda mill-karozza ghandha n-numru KAK 185 u l-ohra hija Opel Kapitan u n-numru antik u ma niftakrux. Din il-karozza Opel ghamilt hames snin ma nistax nuzaha

peress illi qabel ma rrangajna s-successjoni ta’ Michael Sammut, ma daritx il-licenzja fuqi u ma stajtx inbiegha. Il-karozzi pero’ li halla z-ziju fil-garage jiena bqajt nikrihom u kienu z-zewg karozzi li qed nghid fuqhom. Irrid nghid illi fis-sitt snin li ghaddew, jiena m’ghamiltx xejn negozzju u ma krejt xejn. Issa jiena bdejt nerga’ nidhol fin-negozzju. F’das-sitt snin ghalhekk kont inhalli go dawn il-garages, dawn iz-zewg karozzi. Izda billi jiena kelli l-ispazzju, bdejt nikri spazju f’dawn il-garaxxijiet lil terzi persuni biex huma jzommu l-karozzi taghhom f’dawn il-garages. (fol 13).

14. Il-garage ghal zmien intuza ghal kiri ta’ karozzi ghal xi raguni dan in-negozzju waqaf u l-intimat beda jikri l-fond bhala garage lil terzi. Din hi l-ewwel verzjoni li jghati l-intimat li minnha johrog ghal x’hiex inkera l-garage, kif kien jintuza u kif inbidel l-uzu. Peress li juza l-garage biex jikri lil terzi ghan-negozzju l-intimat kellu (ara fuq)
(ara nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-intimat a fol 101).

15. L-intimata Maira Schembri ukoll tghid li zijuha Michael Sammut kien jikri l-garage ghas-self drive (fol 40). L-intimat Salvatore Fenech jghid l-istess (fol 48).

16. Bhala <u>zieda u ghal xejn aktar</u> fl-iskrittura jinghad “ghal hire service”. Ma jissemmux hwjjeg ohra. Il-kitba stampata ma ghandha x’taqsam xejn mal-ftehim u ma hemm ebda lok ghal xi nterpretazzjoni (dwar interpretazzjoni in generali are P.A. 9/12/02, Farrugia vs Demajo et). Il-fatt li sid jghid li ma jibghatx il-kerrejja ‘l barra ma tfissirx li dan jista’ jaghmel li jrid bil-fond u juzah ghal xi haga ohra.

“La rununzia non si presume e’ dev’essere concludentemente provata!’ (‘Chapelle vs Caruana Gatto noe’, 17/6/1898; ara ukoll ‘Galea vs Camilleri noe’, 18/3/77, App. Civ; ‘Tabone et vs Sammut noe’, 10/10/1950, Vol XXXIVB-1-646 u sentenzi hemm imsemmija).

17. Dak li jinghad fin-nota ta’ sottomissjonijiet dwar uzu generiku ma jirrizultax ghax lanqas jghidu l-intimat Charles/Carmelo Fenech “li huwa l-aktar persuna kredibbli

dwar il-fatti in konnessjoni ma dawn il-fondi, ghaliex huwa l-persuna li minn meta kellu ghaxar snin s'issa dejjem baqa' midhla ghal dan il-fond", ma jghidu meta xehed fil-bidu. Wara biddel il-versjoni li kien ta.

18. Billi fin-nota ta' sottomissjonijiet jissemmu 'licenzji', jinghad li licenzja turi r-rabta bejn min qed juza l-fond u l-Awtorita'. Bniedem jista' jibqa' jhallas licenzja u ma juzax fond jew juzah ghal xi haga ohra (ara 'Falzon vs Attard', 2/3/94 App. Civ; 'Bezzina vs Rizzo', App. Civ. 17/6/94; 'Zerafa vs Cercen', 13/1/98, App. Mill-Bord). Jirrizulta li thallset licenjza f'isem Muscat meta diga kien mejjet.

19. Gie sottomess ukoll

"Illi l-ircevuti esebiti fil-process juru li ghal numru ta' snin ir-rikorrenti jew l-awturi taghhom kienu jircievu l-kera".

Il-Bord jifhem li l-intimati qed jallegaw akkwixxenza tas-sidien tal-lum, ta' qabel jew ta' min kien jigbor il-kera. Din l-allegazzjoni ma tistax terga' meta l-intimat Charles/Carmelo Fenech xehed li minn dejjem kien u ghadu juza l-fond biex jikri l-karozzi. Jaghmel tahwida shiha fix-xhieda tieghu u min jaghmel tahwida ma jistax jiehu vantagg minnha (*ara 'Calleja vs Grixti et', 28/12/01, App. Mill-Bord, sa fjn applikabbli*).

It-talba tar-rikorrenti msejsa fuq bzonn ta' fond kummercjali li insostenibbli. Billi jirrizulta li l-intimati mhux qed izommu karozzi ghall-kiri fil-fond u fih qed idahhlu karozzi ta' terzi biex jigu garaxxjati l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-garage maghruf bhala Empire Garage, numru 37, Windsor Terrace, Sliema; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien mil-lum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati."

L-intimati hassew ruhhom aggravati b' din is-sentenza u minnha appellaw bl-ilment li jikkonsisti ghal kollox fi kritika ta' l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord. L-appellanti jsostnu illi l-ewwel tribunal ma kellux jasal ghall-konkluzjoni in bazi ghall-provi illi huma naqsu li jzommu l-

garage ghall-uzu miftiehem. Effettivament, jikkontendu illi r-rikorrenti appellati ma gabux provi konvincenti li l-fond inkera biex jiddahhlu fih karozzi ghal kiri biss. Invece, l-appellanti jissottometu illi l-kiri ta' vetturi mill-fond ma kienx l-uniku jew il-principali uzu billi l-istess fond gie lokat ghal skop generiku;

Fil-qosor, il-fatti saljenti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti:-

(1) Jidher milli-kitba a fol. 6 illi fis-17 ta' Ottubru 1946 Rita Mallia kriet lil Joseph Fenech u kumpanija l-fond *de quo* gja allura gestit mill-premort zewgha bhala garage kummercjali taht l-isem "Empire Garage" ghal karozzi tal-kiri u bix-xufier;

(2) L-intimat Charles Fenech jispjega illi l-kelma "kumpanija" fil-precitata kitba kienet tfisser Emmanuel Fenech u Michael Sammut, zijuh, li tieghu hu u hutu kienu l-eredi. Izid jghid li wara hames snin tal-kirja Emmanuel Fenech emigra u sentejn wara rtira wkoll Joseph Fenech ghax iddejjaq u kollox baqa' f' idejn zijuh. Invece, Nazzareno Sultana, mandatarju tas-sidien, jistqarr li Rita Mallia u Michael Sammut kellhom relazzjoni tajba bejniethom tant li anke kienu qed jiddiskutu l-possibilita` li jghaddu ghaz-zwieg, u qabel ma l-istess Rita Mallia emigrat l-Amerka hdejn uliedha ftehmet kirja gdida ma' Michael Sammut kemm tal-garage in ezami kif ukoll taz-zewg garages fi Creche Street, Sliema. Dan il-ftehim kien skond dan ix-xhud wiehed verbali;

(3) Jirrizulta illi sakemm miet Michael Sammut baqa' juza l-fond ghal kiri ta' karozzi *self-drive* kif ukoll bix-xufier: "Isuquhom huma u nsuquhom ahna". Hekk iddeponiet l-intimata Mary Schembri (fol. 41) li ssoktat tghid li kien hemm izjed minn ghaxar karozzi ta' dan it-tip;

(4) L-intimat Charles Fenech jghid li wara l-mewt ta' zijuh baqa' juza l-garage ghal kiri tal-karozzi. Minn dawn kien hemm tnejn biss li ghal sitt snin shah baqghu ma nkrewx. Invece, huwa jammetti li l-ispazji tal-garage

beda juzahom biex hu jqieghed fihom vetturi ta' terzi u jdahhal il-kera taghhom. Jghid ukoll illi huwa ma setax ikompli jinnegozja fil-garage bhal zijuh ghax il-permess tal-pulizija ma kienx ghadu dar fuqu. Dan xehdu fis-seduta tas-17 ta' Marzu 1998 (fol. 11);

(5) Mid-dokument esebit mill-intimati a fol. 106 jirrizulta illi fl-1993 l-intimat imsemmi u hutu kienu gja muniti bil-licenzja "*to keep a public service garage for the hiring of cars*" mill-fond *de quo*;

Precizati dawn il-fatti, is-sidien tal-fond, kif jirrizulta mir-rikors promotur taghhom, ippremettew bhala wahda mill-kawzalijiet ghar-ripreza tal-pussess tal-fond il-fatt illi l-intimati wettqu kambjament fid-destinazzjoni tieghu;

Huwa pacifikament akkolt f' bosta decizjonijiet illi "min jallega bdil ta' destinazzjoni tal-fond minnu mikri ghandu jipprova sew id-destinazzjoni originarja kemm it-tibdil taghha. Jekk imbaghad l-intimat jallega in kuntrarju destinazzjoni diversa dan jikkostitwixxi kontroprova li tinkombi lilu" - "**Francesca Mallia -vs- Salvatore Guillaumier**", Appell, 12 ta' Jannar 1962 (**Kollez. Vol. XLVI P I p 5**);

Fil-fehma tal-Bord, u anke issa ta' din il-Qorti, irrizulta pruvat li l-fond *de quo* inkera principalment u esklussivament ghall-uzu ta' karozzi intizi ghal kiri *self-drive* jew bix-xufier. Tali deduzzjoni li sorretta primarjament mill-kitba tas-17 ta' Ottubru 1946 fejn jinghad *expressis* li l-lokazzjoni kienet ghal "*hire service*". Del resto dan ma setax ikun mod iehor gjaladarba mill-fond kienet gja ezercitata din l-istess attivita tant li kompliet titmexxa taht l-isem "Empire Garage" minn Joseph Fenech u l-konsocji tieghu. Jekk imbaghad kien hemm htiega ta' prova ulterjuri din tohrog kemm mill-kontenut tal-licenzja esebita mill-intimati appellanti u mill-istqarrijiet taghhom;

Dan il-punt gie in vista tas-suesposti osservazzjonijiet deciz sewwa fis-sentenza appellata u din il-Qorti taqbel mieghu;

Stabbilit x' kienet id-destinazzjoni miftehma ta' l-uzu tal-fond, intwera wkoll mill-provi illi l-inkwilini subentrati wara l-mewt tal-kerrej zijuhom bdew juzaw il-garage ghal skop differenti u divers minn dak originarju. B' mod abitwali, ghallanqas zgur fuq firxa ta' sitt snin, huma bdew jippermettu illi jigu garaxxjati karozzi ta' terzi ad uzu domestiku. Uzu dan mhux biss mhux konsentit izda ukoll illegittimu. Dan ghaliex fond mikri ad uzu kummercjali una volta jigi destinat diversament igib dak il-kambjament fid-destinazzjoni li tintitola lis-sid, fit-termini ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, illi jiehu lura l-fond fit-tmiem tal-lokazzjoni. U kif drabi ohra deciz "xejn ma jimporta jekk iz-zmien li fih sar dak it-tibdil kienx twil jew qasir … billi tibbasta l-kontravvenzjoni ghall-obbligu ta' l-inkwilin dwar l-uzu li hu kellu jaghmel mill-fond." (**Kollez. Vol. XLVII P I p 418**);

Ghandu jinghad ukoll illi anke kieku l-intimati baqghu jikru z-zewg vetturi *self-drive* li jinghad li thallew fil-garage, il-fatt illi parti mill-istess garage giet uzata ghal skopijiet ohra biex jiddahhlu bi hlas karozzi ta' terzi, ukoll tali "uzu divers li jsir minn parti mill-fond igib tibdil ta' destinazzjoni ta' l-istess fond" (**Kollez. Vol. XL P I p 395; Vol. XLI P I p 14**). Dan anke ghaliex tali tibdil ma kien xejn kumplimentari ghad-destinazzjoni miftehma;

Il-fatt, imbaghad, taz-zamma jew tigdid tal-licenzja ma jnehhix il-vjolazzjoni kommessa in kwantu, kif assodat, il-licenzja fuq il-garage ma taghmelx minnha nfisha l-uzu tal-fond ghall-iskop miftiehem. Dippju, jinsab espress ukoll illi anke jekk din baqghet tiggedded dan fih innifsu mhux sufficcjenti biex jeghleb ir-realta` u l-verita` tal-fatti. Ara "**Antonio Deguara -vs- John Falzon**", Appell, 22 ta' Novembru 1968; "**Rocco Caruana -vs- Albert Cauchi**", Appell, 6 ta' Dicembru 1968;

Valjati c-cirkostanzi kollha, stabbilita wkoll id-destinazzjoni esklussiva pattwita ghal finijiet tal-kirja, liema destinazzjoni giet varjata skond l-interess u l-intenzjoni unilaterali ta’ l-appellanti, din il-Qorti ma ghandhiex dubbju illi l-intimati, inkwilini tal-garage *de quo*, ikkontravvenew l-obbligazzjonijiet taghhom tal-kirja u kwindi huma suggetti ghat-telf tad-dritt tar-rilokazzjoni.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeciedi billi tirrespingi l-appell interpost u b’ hekk tikkonferma s-sentenza tal-Bord bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza jitbatew mill-appellanti. It-terminu ta’ tliet (3) xhur stabbilit mill-Bord ghat-tkeccija ta’ l-appellanti mill-fond jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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