MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 83/2000/1

Calcedonio Vella u Anna Vella u Carmelo Vella u Miriam Vella

vs

Michael Gauci u Rita Gauci

Il-Qorti,

Fid-19 ta' Frar, 2004, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru lill-intimati l-fondi 'Alcyon' u 'Pele' li jmissu ma' xulxin, jinsabu fi Triq Santa Margerita kantuniera ma' Triq William Savona, San Gwann sabiex jintuzaw ghax-

xoghol ta’ mastrudaxxa u dan versu l-kera ta’ Lm380 fis-sena, pagabbli fis-16 ta’ Mejju u 16 ta’ Novembru ta’ kull sena.

Illi l-intimati kissru l-kundizzjonijiet tal-ftehim u dan stante illi l-fondi mhumiex qed jintuzaw ghall-iskop lilhom mikri u ghalhekk l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni u konsegwentement tordna l-izgumbrament ta’ l-intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-<u>risposta</u>

Illi, preliminarjament, ir-rikors odjern huwa nullu inammissibbli stante illi huwa maghmul f’isem l-istess intimati u minn issa l-intimati jistqarru li qatt ma nkarigaw lil hadd jaghmel id-dikjarazzjonijiet u t-talba msemmija fir-rikors da parti taghhom. Ghalhekk ir-rikors odjern ghandu jigi michud.

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, jekk dan il-Bord ser Jordna l-korrezzjoni opportuna l-intimati Gauci jiddikjaraw li assolutament mhux minnu li huma kisru xi kundizzjoni tal-ftehim u li mhux qed juzaw il-fond ghall-iskop lilhom mikri u/jew li biddlu d-destinazzjoni tal-fond.

Ghar-ragunijiet suesposti l-esponenti ntimati umilment jissottomettu illi t-talba tar-rikorrenti ghanda tigi michuda.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal tal-11 ta’ Dicembru, 2003.

Ikkunsidra,

1. F’dan ir-rikors il-kawzali hija wahda:

“l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-ftehim u dan stante illi l-fondi m’humiex qed jintuzaw ghall-iskop lilhom mikri u ghalhekk l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond”.

2. L-ewwel eccezzjoni giet imressqa lura wara talba tar-rikorrenti milqugha mill-Bord.

3. Skond ir-rikorrent Calcidonio Vella hu kera l-fondi lill-intimati madwar ghoxrin sena ilu biex “jahdem go fihom bhala mastrudaxxa” (fol 39). Jissokta (ibid)

“Il-postijiet huma maghluqa imma kultant meta jmissna l-kawza jiehu mieghu xi lavrant go fihom u jaghmel xi xoghol. Wiehed minn dawn il-postijiet huwa garage u qatt ma rajtu miftuh kemm ilu mikri ghandu u l-iehor ghandu bieb ta’ l-aluminium”.

Meta rega’ xehed ir-rikorrent stqarr li bejn it-12 ta’ Frar u s-26 ta’ April (2003) mar fuq il-post kuljum fil-hinijiet tax-xoghol u l-fond kien miftuh darba, fit-8 ta’ Marzu.

4. Ir-rikorrent qieghed jallega ‘non-uso’ u mhux bdil fl-‘uso’. Ghalkemm ‘bdil ta’ destinazzjoni’ u ‘non-uso’ gieli jintuzaw f’sens wiehed ghax non-uso huwa ekwiparat ma’ bdil ta’ destinazzjoni fid-dicitura legali, imma fattwalment m’humiex l-istess. It-tibdil ta’ destinazzjoni ifisser kif il-kerrej ikun qed juza l-fond u mhux kif ma kienx qed juzah, jigifieri non-uso (App. Mill-Bord ‘Scicluna vs Sultana’ 29/1/99; ara ukoll App. Mill-Bord ‘Fabri et vs Mercieca’). Fit-trattazzjoni l-abili difensur tar-rikorrent ghamel referenza ghas-sentenza “Galea et vs Vella” li tirreferi ghal non uso. Din il-kwistjoni tqajmet fit-trattazzjoni u ghalhekk il-Bord qed jaghmel cari l-parametri tat-talba tar-rikorrenti. B’danakollu “hu ovvju li l-kwalita’ u l-frekwenza ta’ l-uzu li l-inkwilin kien mistenni li jaghmel mill-fond lokat kien ivarja u jiddependi mid-destinazzjoni tieghu” (‘Galea et vs Vella’ fuq imsemmija, App. Mill-Bord, 24/3/00). Kif

ukoll li non-uso ghal zmien twil igib bdil ta’ destinazzjoni kif il-Laurent gabar f’erba’ kelmiet – ‘non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone’(ara fost ohrajn Vol XXXIV-164 u XXXVI –1- 141).

5. Biex dan in-non uso jista’ jammonta ghall-uzu diversi hemm bzonn li jghaddi certu zmien valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi raguni rrestistibbli (*App.Civ. ‘Bonello et vs Cassar’, 24/11/96; ara ukoll fost ohrajn ‘Mizzi vs Ferrito” App. Mill-Borrd, 26/6/01*).

6. “Biex fond ikollu u jibqa’ jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut, jehtieg li jkun u jibqa’ wzat bhala tali (*App. Civ. “Portelli vs Sacco”, 9/5/58*). Il-kwistjoni meta jista’ jinghad li hanut inzamm maghluq hija kwistjoni eminentement ta’ *fatt (App. Civ. ‘Muscat vs Tonna’, 6/1/1961 u ‘Dalli vs Spiteri’, 27/5/1963*)…..Meta hanut idum hafna maghluq u ma jibqax jigi gestit regolarment u jinfetah kultant biss ghal xi bejgh sporadiku, ikun hemm uzu divers tal-fond (*App Civ. ‘Magro vs Agius’, 13/1/64 u App. Civ ‘Farrugia noe et vs Licari noe et’, 17/2/95*).

7. Jirrizulta li l-fond inkera ghall-habta tal-<u>1978</u> meta l-partijiet kienu ta’ gewwa sew. Fl-<u>1981</u> l-intimat wara li wera l-ktieb tal-kera lill-pulizija kien gie moghti licenzja

“to keep a showroom and to sell picture frame mouldings from garages styled Alcyon in St. Margarite Street and in New Street off Tonna Lane, San Gwann”.

(fol 43 u 44 ipprezentati mill-intimat:

Id-dokument a fol 12 pprezentat mill-pulizija jsemmi wkoll il-fond Pele.

L-ahhar kera li thallset u giet accettata kienet dik tal-<u>15 ta’ Settemrbu 1998</u> (fol 94). Ghall-habta li kera l-fond l-intimat kellu ukoll, flimkien ma’ hutu, hanut iehor (fol 54).

8. Fl-1981 l-intimat “kera” fond iehor li jgib l-istess isem fl-istess triq ghal xoghol ta’ mastrudaxxa. <u>Fl-1998 (9/11/98)</u>

l-intimat talab lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar 'to sanction use of workshop for restoration of furniture and cabinet meter'. Dan ifisser skond ir-rapprezentant tal-Awtorita' li l-fond kien qed jintuza diga' u t-talba saret ghall-konferma. Skond l-istess xhud l-uzu ufficjali tal-fond kien 'garages for private cars' (fol 17). Dam jahdem f'dan il-fond (li mhux proprjeta' tar-rikorrenti) sal-1999 meta kellu jmur fiz-zona industrijali fil-Mosta imma l-fond zammu. L-Awtorita' cahdet it-talba fil-21 ta' Lulju 1999.

9. Fis-sena 2002 il-pulizija fuq rapporti li qed isir xoghol ta' lastru bla permess fil-fond de quo (8 ta'Mejju 2002) ressqet lill-intimat quddiem il-Qorti tal-Magistrati li lliberatu (fol 148 – 149). Il-persuna msemmija f'dik il-procedura – Paul Spiteri – mhiex l-istess li xehedet quddiem il-Bord.

10. L-ghan ta' kirja skond ir-rikors kien "ghax xoghol ta' mastrudaxxa". Skond ir-rikorrent il-fondi nkrew "biex l-intimat jahdem go fihom bhala mastrudaxxa" (fol 39). L-intimat jghid bejn wiehed u iehor l-istess – "Ghal xoghol konness mal-injam" (fol 47).

11. Meta l-intimat gie misoqsi mill-Avukat tieghu dwar kif juza l-fond stqarr li

"Dawn dejjem intuzaw biex inpoggu l-injam, inpoggu xi ghamara li tkun lesta ghad-delivery go fiha, jew inkella naghmlu xi hgieg mal-bibien tal-vetrini, pero' qatt ma ntuzaw bil-bibien miftuha dawn, dejjem, bil-bibien maghluqin kienu, dejjem bil-bibien maghluqin hu (ir-rikorrent) jaf sewwa, kemm hu u kemm huh, ghaliex gew jordnaw l-ghamara minghandi in-nisa taghhom. Hdimtilhom jien ….(fol 48).

12. Mill-gabra ta' provi jirrizulta li l-intimat kien jahdem ma' missieru. Kera l-fond 'de quo' fl-1978. Ghal bidu f'dan il-fond kien idahhal karozza u xi njam. Sar il-workshop f'dan il-post. Fl-1981 il-workshop gie trasferit gewwa fond iehor bl-istess ismijiet f'istess triq, proprjeta' ta' certu Bonnici. L-intimat saba bi tqila biex jghid dan il-fond ta' min hu. Jghid li hu krieh "ghal dejjem". Fl-1999 telaq mill-ahhar imsemmi fond u mar fiz-zona ndustrijali l-

Mosta wara li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar cahditlu talba li jkompli juza 'workshop for restoration of furniture and cabinet meter'. Il-fondi msemmija ghadhom kollha f'idejn l-intimat. Ir-rikorrent Calcedonio Vella qed isejjes it-talba tieghu fuq il-fatt li mill-fond tieghu l-intimat mar il-Mosta. Ir-rikorrent sa madwar sittax-il sena (16) ilu (seduta 2 ta' Mejju 2001) kien joqghod 'fejn il-fondi' (fol 40) umbghad mar joqghod band'ohra ghalkemm gieli jghaddi f'dawk l-inhawi. Mil-1981 sal- 1999 ix-xoghol principali ta' l-intimat kien gestit fil-fond ta' Bonnic u mhux ta' l-intimat. Kienet giet trasferita l-magna ewlenija.

13. Il-fond illum jintuza ghal hazna ta' njam u lastru ta' ghamara imma mhux il-hin kollu. Il-Bord jistrieh hafna fuq ix-xhieda ta' Mary Rose Frendo li xehdet b'mod car u sincier barra li tiftakar hafna. Il-kawza kriminali li saret kontra l-intimat tista' l-aktar tkun biss indizzju.

14. Il-hidma ta' l-intimat giet trasferita go fond iehor fl-1981. Il-kera baqghet tigi accettata sal-1998 u sa 1987 – ir-rikorrenti kienu joqghodu qrib il-fond (ara 'Gatt vs Zammit et App. Mill-Bord 28 ta' Dicembru 2001). Il-fond ghal bidu ma kienx jintuza bhala workshop (ara xhieda tar-rikorrent u ta' Frendo) imma ghal hazna ta' l-injam u biex titqieghed karozza. Ir-rikorrenti qed isejsu kollox fuq 'workshop', i.e. li l-fond kellu jintuza ghalhekk. L-uzu tal-fond kien wiehed generali – xoghol ta' injam, ta' mastrudaxxa li mhux bil-fors ikun miftuh.

15. Xorta jibqghu affarijiet li jidhru strambi imma l-Bord ma jistax jaghmel kongetturi. L-intimat fl-istess triq ghandu zewg fondi bl-ismijiet 'Alcyon u Pele' u zewg fondi ohra bl-istess isem fl-istess triq. L-intimat wara tleqliq jghid li l-ismijiet tahom hu.

Il-permess li ghandu l-intimat hu biex "keep a showroom and to sell picture frame mouldings from garages styled Alcyon in St. Margaret Street……"

Ghalkemm permess/licenzja turi r-rabta bejn il-kerrej u l-Awtorita' u l-ftehim bejn sid u kerrej jista' jkun iehor, ma inghatat l-ebda tifsira ghaliex tnizzel fil-licenzja l-kliem fuq

imsemmi. L-intimat jghamel emfasi fuq il-licenzja biex juri li qed juza l-fond. Inzerta li hu l-intimat ghandu hanut fl-istess triq biex ibiegh l-oggetti fuq imsemmija u haddiema ta’ l-ahwa jghinu lil xulxin fix-xoghol.

Ix-xhud Paul Spiteri ghalkemm jghid li ma telax il-Qorti fuq xi kwistjoni dwar il-fond hu l-istess bniedem li xehed quddiem il-Qorti tal-Magistrati u l-istess bniedem li jissemma fis-sentenza.

“Semghet lil Paul Spiteri jilmenta fuq ir-riha ta’ lastu….”

Wara li l-Bord qabbel l-indirizz moghti minn Paul Spiteri (li rega’ itella jixhed fuq talba tal-Bord) fis-seduta tal-11 ta’ Dicembru 2003 u d-dok MG1 a fol 145 fit-tahrika tal-kawza tal-Pulizija jirrizulta li dan hu l-istess persuna minkejja l-verbal tal-11 ta’ Dicembru 2003 fejn l-avukati tal-partijiet qablu li hu bniedem iehor. Fis-seduta ta’ wara l-Bord gibed l-attenzjoni ta’ l-avukati. L-Avukat ta’ l-intimat qal li fil-kawza kriminali Paul Spiteri kien imtella ‘in difesa’. Xorta l-avukati tal-partijiet talbu li l-Bord jghaddi ghas-sentenza. Koxjenzzazament il-Bord hass li kellu jqajjem dan il-fatt.

16. Min kif kien inkera l-fond fil-bidunett, mill-fatti, li strettament kollox gara fl-1981 u mhux ghall-habta ta’ l-1999, li s-sid baqa’ jiehu l-kera ghal zmien twil wara l-1981 meta kien joqghod qrib il-fond, il-Bord ma jistax jilqa’ t-talba tar-rikorrenti. Jidher li kollox inqala’ mhabba xi inkwiet personali bejn il-partijiet.

Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti, spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.”

Minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti sidien. L-ilment principali taghhom jikkonsisti fil-fatt illi skond huma l-Bord ibbaza d-decizjoni tieghu fuq il-konsiderazzjoni illi la darba huma baqghu jaccettaw il-kera allura b’ hekk huma gew li accettaw li l-fond ma jintuzax ghall-iskop li kien inkera;

Indubbjament mill-inkartament tal-kawza jirrizulta li l-appellanti telqu mill-premessa illi l-kerrej taghhom ma kienx qed jaghmel uzu mill-fond lokat. Effettivament, ghall-korrettezza, il-kaz jitratta aktar minn allegat tibdil ta' uzu milli minn non-uzu. Dan qed jigi registrat in kwantu d-differenza bejn dawn iz-zewg sitwazzjonijiet hi wahda markatament distingwibbli;

Hekk jinsab enuncjat illi fil-kaz ta' tibdil fl-uzu "wiehed jista' jiprospetta atteggjament ta' sid li jikkonsentixxi jew jakkweixxi, ukoll tacitament, ghat-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond minn uzu determinat fil-ftehim ta' lokazzjoni ghal iehor determinat bl-agir, anke unilaterali ta' l-inkwilin. Mhux l-istess jista' jigi prospettat fil-kaz pero` li l-inkwilin ikun irrinunzja ghall-uzu tal-fond jew abbandunah kompletament, ghaliex hu ghal kollox inverosimili li s-sid jikkonsentixxi jew jakkweixxi ghall-hsara li inevitabilment tigri fil-fond mikri bhala konsegwenza ta' din l-inattivita`" - "**Luigia *sive* Giga Schembri -vs- Joseph Sultana**", Appell, 29 ta' Jannar 1999;

Dan l-aspett qed jigi enfasizzat in kwantu l-Bord jirpoza l-konkluzjoni tieghu fuq il-fatt ta' l-akkwiexxenza da parti ta' l-appellanti. Akkwiexxenza li hi maghmula tikkonsisti fuq il-bazi ta' l-osservazzjoni illi kien sar tibdil fil-fond mikri fl-1981 meta s-sid kien joqghod qrib il-fond u dippju s-sid baqa' jircievi l-kera nonostante dan it-tibdil;

Il-Qorti qeghda hawn tissofferma fuq dan l-argoment tal-Bord ghax thoss li jkun opportun jekk taghmel certi kjarifiki anke f' dan l-istadju bikri;

Jibda biex jigi osservat in linea ta' principju generali illi jekk sid ikun jaf li l-inkwilin ikun qed jaghmel uzu xort' ohra mill-fond u ma pprotestax jew ma sabx oggezzjoni ghal dan l-uzu, jigi li ta l-kunsens tieghu tacitament ghal dak l-uzu, u ma jistax jallega kontra l-inkwilin uzu divers minn dak li ghalih il-fond originarjament kien mikri (**Kollez. Vol. XLVI P I p 339**). L-inazzjoni tieghu, imbaghad, ghal tul ta' zmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-uzu tal-

fond tikkostitwixxi akkwiexxenza jew ghall-anqas tolleranza (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 55**);

Jinsab espress ukoll illi "huwa veru li jista' jkun hemm kazijiet li fihom ix-xjenza u l-pazjenza tal-lokatur ma tfisserx ratifika u adezjoni; izda meta l-mutament ikun parzjali u mhux abbuziv, u s-sid ikun akkonsenta ghal dak il-kambjament b' atti li huma inkonciljabbli ma' kull idea ta' opposizzjoni, allura jkun il-kaz li jigi ritenut li kien hemm adezjoni tacita tal-lokatur" (**Kollez. Vol. XLI P I p 29**);

Fost dawn l-atti jew atteggjament tas-sid lokatur jista' validament jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt tar-recezzjoni tal-kera in kwantu din certament tikkostitwixxi dik l-adezjoni tacita tal-kambjament li sar. Hu biss fil-kaz ta' non-uzu illi r-recezzjoni tal-kera ma taghmelx differenza. Dan ghaliex, kif sostnut, f'kaz bhal dan u bit-tul ta' zmien "l-inosservanza tal-kerrej taggrava ruhha dejjem izjed" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 164**; "**Rosina Ciappara *et* -vs- Giovanni Grech**", Appell, 6 ta' Dicembru 1994);

Precizat is-suespost, mill-provi jirrizulta li l-appellat kera l-fond fl-1978. Ftehim bil-kitba ma kienx hemm pero` skond l-appellat, l-iskop tal-kirja kien juzah ghal xoghol konness ma' l-injam in generali. Dejjem skond l-istess appellat qatt ma gew imposti lilu xi kondizzjonijiet jew limitazzjonijiet li jaghmel tip ta' xoghol biss;

Huwa fatt accertat illi bejn l-1978 u l-1981 l-appellat kien jezercita s-sengha ta' mastrudaxxa izda fl-1981 talab u ottjena minghand l-Awtorita` kompetenti l-permess "*to keep a showroom and to sell picture frame mouldings*" mill-fond lokat. (Ara kopja tal-permess a fol. 12). Minn hawn 'il quddiem ambjent mill-fond beda juzah ghal megazzinagg ta' l-injam u ambjent iehor bhala *showroom* fejn anke jaghmel xoghol ta' *polishing* ta' ghamara antika. Dan hu sostenut mix-xhieda kollha prodotti mill-appellat;

Huwa pacifiku illi jaghmel uzu divers min ma juzax il-fond skond id-destinazzjoni tieghu (**Kollez. Vol. XLII P I p 328**). B' danakollu l-principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda f' kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu (**Kollez. Vol. XL P I p 140**; "**Michele Gauci -vs- Angelo Agius**", Appell, 25 ta' Frar 1977);

A bazi tar-rizultanzi kollha processwali din il-Qorti hi tal-fehma li l-interpretazzjoni korretta tal-fatti tal-kaz hi dik li wiehed ma jistax jinkwadra l-materja strettament mill-ottika ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond. Dan ghaliex skond il-fehma radikata ta' din il-Qorti fuq il-provi ottenuti l-appellat ma kienx marbut b' destinazzjoni esklussiva b' mod li jista' jgib sitwazzjoni ta' ripreza da parti tas-sid fuq il-presuppost li l-kerrej ikun uza l-fond xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b' kera [Artikolu 9 (a), Kapitolu 69];

Fil-hsieb ta' din il-Qorti jidher li sostanzjalment baqa' jsir mill-fond in kwestjoni dak l-uzu in konnessjoni u ghall-iskopijiet tan-negozju ta' l-appellat b' mod li in bazi ghall-kawzali dedotta t-talba ta' l-appellanti ma timmeritax li tkun ezawdita. Dan ghar-raguni illi kif gja rilevat l-appellat ma gie mpost l-ebda limitazzjoni dwar liema uzu kummercjali seta' jaghmel mill-fond purke ikun uzu konness ma' l-injam;

Gja kien gie drabi ohra deciz illi "ghandha ssir distinzjoni bejn l-uzu jew destinazzjoni tal-fond stipulati kontrattwalment, sia pure bi ftehim tacitu, u l-uzu jew destinazzjoni skond l-interess jew intenzjoni unilaterali ta' l-inkwlin. Sakemm iz-zewg kontraenti ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni ta' l-uzu tal-fond b' mod li jistabbilixxu destinazzjoni esklussiva ghall-finijiet tal-kirja u c-cirkostanzi ma jkunx juru b'mod univoku li l-uzu kellu jkun ghal xi destinazzjoni partikolari ma jistax jinghad illi l-inkwilin ikun marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss u ma jkunx jista' jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel" - "**Antonio Zahra -vs- Francis Galea**", Appell, 8

ta’ Jannar 1965; “**Cleopatra Consiglio *et* -vs- Beltram Camilleri**”, Appell, 28 ta’ Mejju 1962;

Ferma din il-konkluzjoni din il-Qorti ma ssibx raguni lanqas fuq ir-riflessjonijiet minnha maghmula biex thassar is-sentenza u takkolji t-talba tas-sidien appellanti.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi respint u s-sentenza attakkata, konfermata anke jekk issa in bazi ghad-deduzzjonijiet kollha fuq maghmula. L-ispejjez ta’ dan l-appell jitbatew mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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