MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2005

Appell Civili - Ghawdex Numru. 9/1997/1

Vincent Curmi bhala mandatarju ta' l-assenti Corinne Ramsay

vs

Joseph Zammit

Il-Qorti,

Fl-4 ta' Frar, 2004 il-Bord li Jirregola l-Kera ghal Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrent nomine, wara li ppremetta illi permezz ta' skrittura privata tal-11 ta' April 1951 – hawn annessa bhala Dokument A – l-ante causa ta' l-esponenti nomine kienu taw lill-ante causa ta' intimat

b'titolu ta' lokazzjoni l-fond 60, Jetties Wharf, Marsa, versu l-kera ta' hamsin lira Maltin (Lm50.00) fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, prossima skadenza fil-15 ta' Lulju 1997.

Illi l-esponenti nomine sar jaf li l-intimat m'ghadux qieghed juza dan il-fond ghall-uzu tieghu, u dan in-non uso jikkostitwixxi ksur tal-kundizzjonijiet lokatizzji oltre tibdil fid-destinazzjoni tieghu;

In oltre, l-esponenti nomine sar jaf li l-intimat ssulloka jew ceda l-lokazzjoni tal-fond fuq imsemmi.

Talab li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond 60, Jetties Wharf, Marsa, billi okkorrendo jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament ta' l-istess intimat.

Bl-ispejjez.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi:

1. illi in linea preliminari, ir-rikors huwa irritu u null stante illi ma giex prezentat quddiem it-Tribunal illi ssir referenza ghalih fl-okkju ta' l-istess rikors;

2. illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dan it-Tribunal ma huwiex kompetenti sabiex jiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti, kif jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jridu qabel xejn jipproducu l-prokura illi huwa jallega illi gahndu mingahnd Corinne Ramsay.

4. Illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jrid jipprova t-titolu ta' proprjeta' tieghu fuq il-fond de quo;

5. Illi dejjem minghajr pregudizzju gahs-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda ghaliex fl-ewwel lok mhux

veru illi l-espoennti ma huwiex qieghed juza dan il-fond ghall-uzu tieghu; u fit-tieni lok lanqas huwa veru illi l-esponenti b'xi sullokazzjoni vera jew allegata kisr il-kondizzjonijiet tal-kera vigenti favur tieghu.

6. Salvi eccezzjonijeit ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-atti kollha tar-Rikors, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ra l-verbal tat-30 ta' Ottubru 2002 fejn il-partijiet qablu illi l-provi migbura fir-Rikors numru 10/1997 fl-ismijiet: "Tempesta Limited vs Joseph Zammit" pendenti quddiem dan il-Bord ukoll kellhom jghoddu anke ghar-Rikors prezenti.

Ra wkoll in-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet dwar dan il-kaz.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti bhala amministratur u ghan-nom tas-sid qed jitlob li jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond mikri lill-intimati ghal zewg ragunijiet:

(i) in-*non uso*; u
(ii) is-sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja favur terzi.

Dawn iz-zewg ragunijiet ghaliex is-sid ghandu jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond mikri huma regolati bl-artikolu 9 tal-Kap.69.

Imma qabel ma jigi ndagat il-mertu, jinhtieg qabel xejn li jigu ezaminati l-eccezzjonijiet ta' natura preliminari ta' l-intimat.

L-ewwel eccezzjoni giet superata b'digriet ta' dan il-Bord tad-29 ta' Ottubru 1997.[1]

[1] A fol.27 tal-process

Dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal ma tressqu ebda sottomissjonijiet u c-Chairman lanqas ma jara ebda raguni ghaliex Rikors bhal dak prezenti, li jittratta kwistjonijiet li nqalghu bejn il-kontendenti fil-perijodu tar-rilokazzjoni a tenur tal-Kap.69, m'ghandux jigi ttrattat quddiem dan il-Bord.

L-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti sabiex jidher ghan-nom tas-sid giet ippruvata permezz tal-prokura relattiva ipprezentata fl-udjenza tat-18 ta' Novembru 1997.[2]

Il-prova tat-titolu giet sodisfatta permezz tad-dikjarazzjoni tan-Nutar Tonio Spiteri tas-17 ta' Ottubru 1997.[3]

Dwar il-mertu: ghall-ewwel raguni tan-*non uso* ma jidher li tressqu ebda provi konvincenti. Anzi qed jigi allegat mir-rikorrent stess illi l-fond qed jintuza minn terzi li lilhom giet moghddija l-kirja mill-intimat. Jirrizulta mill-iskrittura privata tal-11 ta' April 1951, li permezz taghha missier l-intimat kien ha minghand l-awturi fit-titolu tas-sid prezenti l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera, illi l-fond in kwistjoni kellu jintuza bhala mahzen.[4] Inghad mill-Qrati taghna illi:

"…. *Gie konstantement ritenut li n-nuqqas ta' uzu ta' fond jammonta ghall-bdil fid-destinazzjoni cioe' ghall-uzu divers tal-fond. Pero' fil-kaz ta' mahzen, il-fatt li l-fond jinsab maghluq ma jwassalx bilfors ghal nuqqas ta' uzu, imma huwa cirkostanza li l-Bord jiehu in konsiderazzjoni biex jasal ghall-konkluzjoni tieghu jekk fil-fatt il-kerrej huwiex qieghed jahzen mekanzija fil-fond*." [5]

Fil-kaz prezenti jirrizulta illi l-fond in kwistjoni mhuwiex vojt, imma fih qed jinhaznu xi oggetti. Fi kliem l-A.I.C. David Pace, meta zamm access fil-fond in kwistjoni fuq inkarigu tas-sid fis-16 ta' Mejju 1996, huwa sab hemm: "*xi cimi u hbula qodma, u xi affarijiet mahzunin mal-gnub*

[2] Dok. VC.6 a fol.35.
[3] ara certifikat relattiv a fol.26
[4] ara Dok.A anness mar-Rikors promotur a fol.2
[5] Appell:P.Zammit vs S.Mizzi:14.7.1988,kollez.vol.LXXII.ii.283; ara wkoll sentenzi ta' dan il-Bord:H.Debrincat vs.Cilia Products Ltd.:15.11.2000 u L.Gatt vs.Pauline Cassar:13.10.99

tieghu."[6] Hekk ukoll l-intimat spjega illi f'dan il-fond izomm: "*mas-sebghin billiards, sebghin jew mija insomma f'dan il-fond in-number 60*." Zied jghid ukoll illi huwa kien fin-negozju ta' l-amusemnet machines. Illum huwa semi-irtirat imma xi kultant ibiegh mill-magni li ghandu mahun f'dan il-post.[7] Ghalhekk xi tip ta' uzu qieghed isir minnu, u kif inghad fis-sentenza citata,zgur mhux il-kaz li mahzen ghandu jinzamm miftuh regolarment bhal hanut. Dwar dak li jghid l-A.I.C. Pace fl-affidavit tieghu fis-sens illi meta ried jaghmel l-access kellu jistenna lil terza persuna biex tigi tiftahlu l-post ghax l-intimat ma kellux cavetta,l-istess intimat spjega illi din ic-cavetta dakinhar kienet f'idejn lavrant tieghu, certu Ciantar, li kien johodlu hsieb dak il-mahzen.[8] Konsegwentement sa fejn it-talba hija ibbazata fuq din ir-raguni ma tistax ghalhekk tintlaqa'.

Sabiex tirnexxi talba bbazata fuq ir-raguni tas-sullokazjoni jew cessjoni, huwa stabbilit fil-gurisprudenza lokali illi:

"….*l-prova tac-cessjoni jew ta' xi forma ta' trasferiment tal-lokazzjoni kellu jipprovaha min jallegaha u cioe' r-rikorrenti appellanti;*

Inoltre tali prova, kif ga' konstantement gie riabdit minn dawn il-Qrati, kelha tkun wahda cara u univoka u ma thalli l-ebda dubbju ragonevoli. Altrimenti, ilQorti u l-Bord kienu jkunu obbligati jiffavorixxu lill-inkwilin u jsalvaw il-kirja ghaliex ikun gie adegwatament stabilit illi ma kienitx tirrizulta c-cessjoni allegata li timplika r-rinunzja attiva ta' l-inkwilin ghal kull interess li seta' kellu fil-kirja favur tieghu. Kellu ovvjament jigi ppruvat mhux biss il-fatt tac-cessjoni jew trasferiment tal-kirja lil terzi imma ukoll il-fatt li tali cessoni jew trasferiment sar ad insaputa tas-sid u kontra l-volonta' espressa tieghu." [9]

Il-fond in kwistjoni kien hadu originarjament Anthony Zammit, missier l-intimat prezenti, permess ta' l-iskrittura privata gia msemmija tal-1951 flimkien mal-fond l-iehor

---

[6] ara affidavit ta' l-A.I.C. Pace tal-5 ta' Dicembru 1997 a fo..45 tal-process numru 10/1997
[7] ara deposizzjoni intimat tat-2 ta' Dicembru 1998 a fol.52 tal-kawza presenti
[8] ibid a fol.53
[9] Appell: R.Azzopardi et noe.vs Peter Portelli: 6.10.1999; kollez. vol.LXXXIII.ii.80

mertu tal-kawza numru10/1997 quddiem dan il-Bord ukoll.[10] F'xi zmien wara, l-intimat beda jinnegozja bi shab ma' certu John Said u infatti anke ffurmaw kumpanija kummercjali bejniethom fl-1972, il-"Malta Coin Equipment Limited" biex jinnegozjaw il-kiri ta' *slot machines* u loghbiet ohra lil kazini u hwienet.[11] Dawn il-magni kienu jinzammu fil-fond numru 58, Jetties Wharf, il-Marsa, mikri wkoll ghand l-intimat,imma mkien ma rriuzlta illi l-fond in kwistjoni qatt intuza ghal dan l-iskop ukoll. Ma rrizltaw ebda cirkostanzi li jistghu jindikaw illi qatt kien hemm xi sullokazzjoni jew cessjoni ta' dan il-fond ukoll lil John Said, it-tifel tieghu Patrick jew xi terza persuna ohra. Irrizulta biss illi l-fond nunru sittin (60) Jetties Wharf, il-Marsa, kien u baqa' dejjem f'idejn l-intimat u misseru u ghalhekk din ir-raguni ghar-ripresa tal-fond mikri lanqas ma giet ippruvata.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi r-Rikors, billi tichad it-talba tar-rikorrent nomine, bl-ispejjez kontra tieghu."

Ir-rikorrenti *nomine* appella minn din is-sentenza u talab ir-revoka taghha talli l-Bord cahadlu t-talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond bazata fuq zewg kawzali. Fir-rigward huwa jissottometti dawn iz-zewg aggravji:-

(1) Il-Bord zbalja meta kkonkluda li l-fond kien qieghed jintuza ghax fih, skond ix-xhud AIC David Pace, kien hemm xi cimi u, skond l-intimat, fih kien hemm xi *billiards.* Fil-fehma ta' l-appellanti dan ma jgibx li l-fond kien qed jintuza ghall-skop kummercjali;

(2) Kwantu ghall-kawzali tas-sullokazzjoni l-Bord jidher li injora x-xhieda ta' John Said li stqarr li huwa kien qed juza l-fond ghan-nom tal-kumpanija tieghu;

Bazikament, l-appellat jikkontesta dawn l-aggravji billi jsostni li l-Bord ezercita sew id-diskrezzjoni tieghu u li ma

[10] Dok.A a fol.2
[11] ara Dok.Z a fol. 60 -63 tar-Rikors Nru.10/97 quddiem dan il-Bord ukoll

kienux ghalhekk jezistu l-parametri voluti mil-ligi biex din il-Qorti ta’ revizjoni tiddisturba l-apprezzament tal-fatti maghmul mill-Bord;

Il-fatti sostanzjali ta’ dan il-kaz huma s-segwenti:-

1. Il-fond *de quo* kien inkera lil Anthony Zammit, missier l-appellat, bi skrittura ta’ lokazzjoni datata 11 ta’ April 1951 (kopja esebita a fol. 2). Hemm qbil li l-fond (Numru 60) flimkien ma’ fond iehor (Numru 58) inkrew ghall-uzu kummercjali, senjatament imhazen;

2. Il-precitata skrittura ta’ ftehim kienet taghmilha projbittiva fuq il-kerrej li jissulloka jew icedi l-fond;

3. AIC David Pace jiddikjara fl-Affidavit tieghu (fol. 42) illi meta rnexxielu jaccedi fil-fond fl-1996, li nfetah minn terza persuna, u mhux mill-intimat, innota cimi u hbula qodma u xi affarijiet ohra mahzunin fil-gnub tieghu li kien jidher li kienu ilhom hemm;

4. L-intimat invece jghid li fil-fond hemm merkanzija personali tieghu, u cjoe “*amusement machines* li kont nuza fin-negozju qabel, *billiard tables, juke boxes* u dawn l-affarijiet” (fol. 51). Jghid li dejjem baqa’ juzah allavolja irtira mill-*business* ‘il fuq minn ghaxar snin (fol. 53). Huwa pprometta li jgib prova dokumentali li dawn l-affarijiet kienu tieghu, pero` tali prova qatt ma giet prodotta;

5. Ix-xhud John Said (fol. 59) prodott mill-intimat, jikkonferma li l-fond numru 60 kien jintuza mis-socjeta` “Malta Coin Equipment Ltd”. Fih kienet izzomm *billiards* u *machines* li fiz-zmien in kwestjoni kienu pprojbiti. Il-*billiards* kienu tal-kumpanija bejnu u l-intimat;

Mill-fatti premessi, din il-Qorti hi tal-fehma li ma tistax tikkondividi la r-ragonament u lanqas il-konkluzjoni tal-Bord. Huwa minnu li kif sottomess mill-appellat Qorti tat-tieni istanza bhala regola ma tindahalx fl-apprezzament

tal-provi li jkun ghamel l-ewwel tribunal u li fuqhom ibbaza d-decizjoni tieghu. Izda daqstant iehor huwa veru wkoll illi din ir-regola mhix assoluta. Kif drabi ohra deciz, “din il-Qorti kienet obbligata illi tissindika dan l-apprezzament u anke li tasal ghal konkluzjoni diversa minn dik li jkun wasal ghaliha l-Ewwel Tribunal jekk tkun konvinta illi altrimenti tkun ser tigi kagunata ingustizzja manifesta. Jigifieri meta fil-fehma taghha, wara li tkun ikkonsidrat l-atti kollha processwali, jitnissel fiha l-konvinciment morali illi l-provi prodotti ma kienux u ma setghux iwasslu ghall-konkluzjoni li ghaliha jkun wasal l-ewwel tribunal din il-qorti ta’ revizjoni kienet obbligata li tiddelibera s-sentenza taghha fuq dik il-bazi ta’ fatt kif fil-fehma taghha tkun tirrizulta provata, anke jekk dan ifisser li jkollha fil-process tiskarta dawk il-fatti li s-sentenza appellata tkun additat bhala provanti l-premessi ghat-talbiet attrici” – “**Emily Stivala *et* -vs- George Pisani**”, Appell, 6 ta’ Ottubru 2000;

Issa huwa veru li biex fond jibqa’ jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-mahzen, annoverat taht it-tifsira tal-kelma “hanut” fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69, jehtieg li dan jibqa’ jigi uzat bhala tali. Il-prova kuntrarja trid issir dejjem mis-sid ghax huwa hu li jallega n-non-uzu jew is-sullokazzjoni. Id-dimostrazzjoni ta’ din il-prova tista’ ssir b’ xhieda u b’ kull mezz maghruf mill-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili [Artikolu 1232 (1), Kodici Civili]. Li jfisser li min hu gravat bil-piz tal-prova jista’ jutilizza dawk l-elementi probatorji kollha akkwiziti mill-process in kwantu fl-ordinament processwali taghna jvigi l-principju li r-rizultanzi istruttorju jistghu jigu ottenuti b’ kull mod. Kull prova tikkonkorri indistintament ghall-formazzjoni tal-konvinciment tal-gudikant;

Fil-kaz in ezami din il-Qorti ma tistax tifhem kif il-Bord wasal ghal konkluzjoni li l-intimat baqa’ jaghmel uzu mill-fond ghall-iskop li ghalih gie mikri.

Huwa fatt illi l-intimat kien ilu li refa’ minn negozju minn ta’ l-anqas ghaxar snin, kif hekk ammess minnu. Huwa fatt

ukoll illi hu naqas li jgib il-prova dokumentali minnu promessa illi l-affarijiet mahzuna fil-fond kienu personali tieghu. Hekk ukoll huwa inkontrastat illi fil-fond kien hemm affarijiet li kienu qodma jew ghallanqas li kienu ilhom hemm mahzuna s-snin.

Huwa veru li hawn si tratta ta' mahzen u allura mhux mistenni li ssir attivita` kontinwa u regolari minnu. Daqstant iehor pero` huwa veru mill-fattispeci ta' dan il-kaz illi hi regola dottrinali konfermata mill-gurisprudenza illi "l-ligi ma jidherx li tikkontempla bhala mahzen protett minnha bhala 'hanut' kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x' ikunu, imma aktarx fondi fejn jinhaznu '*wares*' jew '*goods*' konnessi man-negozju" (**Kollez. Vol. XLII P I p 312**; "**Ferdinand Fiott -vs- John Galea"**, Appell Civili, 23 ta' Frar 1973; "**Adelina Azzopardi *et* -vs- Karmenu Vassallo**", Appell Civili, 15 ta' Dicembru 1978);

Mill-provi attendibbli f' dan il-kaz, huwa ovvju illi z-zamma ta' affarijiet qodma u mhux kummercjabbli ma jimmeritax li l-fond *de quo* jinghata t-trattament specjali rizervat mil-ligi lill-'hanut'. Jitnissel minn din l-osservazzjoni illi huwa ferm dubitat kemm allura l-intimat baqa' verament jaghmel uzu mill-fond skond id-destinazzjoni tieghu. Anke kieku stess kellu jigi accettat illi l-fond jinfetah kultant ghal xi bejgh sporadiku xorta wahda jkun hemm uzu divers tal-fond. Ara sentenza fl-ismijiet "**Maria Concetta Zammit Lupi -vs- Joseph La Rosa de Cristoforo**", Appell, 12 ta' Dicembru 1996;

Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti mic-cirkostanzi kollha tal-kaz illi l-inkwilin ma baqax jutilizza l-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tintrefa' l-merkanzija ta' negozju attiv. L-uzu kapriccjuz jew taparsi ma jekwivalix ghal dak l-uzu serju li ghalih il-fond gie lokat. Konsegwentement l-appellat ma kellux dritt ghal kontinwazzjoni fil-protezzjoni tal-ligi fit-termini tal-Kapitolu 69;

Jekk dan mhux bizzejjed, hemm imbaghad id-disposizzjoni l-ohra tal-ligi li tikkommina d-dekadenza mid-dritt ta' l-inkiwlinat kontra l-inkwilin li jissulloka l-fond minghajr il-permess espress tas-sid [Artikolu 9 (a), Kapitolu 69; **Vol. XLII P I p 66**];

Anke hawn "hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu u tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih u b' mod reali u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid" – "**Concetta Theuma *et* -vs- Rev. Dun Gwann Mercieca**", Appell, 20 ta' Frar 1996; "**Joseph Fenech Clarke -vs- Alfred Borg *et***", Appell, 30 ta' Mejju 1997;

Fil-kaz in ispecje din il-prova giet sodisfacentement maghmula mill-appellanti *nomine* fuq il-bazi ta' dak konfessat mix-xhud John Said. Anke jekk f' parti mid-deposizzjoni tieghu dan ix-xhud jghid "fis-*sixty* (60) ukoll, parti minnu kien uzat ukoll, iva, iva, li kien jintuza" (fol. 60) u cjoe minn ibnu u mill-intimat, presumibilment f' isem is-socjeta` imsemmija, il-principju fuq affermat jaghmel id-disposizzjoni applikabbli anke meta s-sullokazzjoni ssir biss ghall-parti mill-fond u mhux ghall-fond kollu. Ara "**Angelo Boffa *et* -vs- Carmel sive Lino A. Tabone**", Appell Civili, 1 ta' Dicembru 1969;

Mill-provi jirrizulta inekwivokabilment illi l-mahzen jew parti minnu kien qed jigi godut minn kumpanija jew terza persuna li wkoll kellha c-cavetta tieghu. Dan minkejja l-projbizzjoni espressa kontenuta fl-iskrittura. Patt dan li per maggior kawtela jirriporta l-istess precizi kliem tal-ligi u li kien jiddemostra l-volonta` reciproka tal-kontraenti li juniformaw ruhhom mal-ligi b' mod espress;

Il-gurisprudenza taghna ddecidiet il-punt illi "jekk l-inkwilin stess bil-fatt li jissulloka l-fond ikun qed juri li ma jridx igawdi huwa stess minnu, u jkun cedih lil haddiehor, jispiccaw il-fondament u r-raguni ghaliex is-sid ghandu jkun kostrett ihalli l-fond f' idejn dan l-inkwilin billi jikrih huwa u mhux is-sid; kien fuq dan ir-rifless li l-ligi f' kaz ta' sullokazzjoni tat lis-sid id-dritt li jiehu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni" (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 480**);

Stante l-konkluzjoni superjorment raggunta ghar-rigward taz-zewg premessi – in-non uso u s-sullokazzjoni – huwa l-kaz li din il-Qorti takkolji l-aggravi tar-rikorrenti appellanti u ghalhekk it-talba ghar-ripresa tal-fond.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tghaddi biex tilqa' t-talba tar-rikorrenti appellanti ghar-ripresa tal-fond. Ghall-fini ta' l-izgumbrament din il-Qorti qed tipprefiggi terminu perentorju ta' tliet xhur mil-lum. L-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew mill-intimat appellat.

< Sentenza Finali >

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