MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2005

Appell Civili Numru. 45/2001/1

Alfred u Mary konjugi Cassar

vs

Antoine u Rita konjugi Agius

Il-Qorti,

Fis-27 ta' Ottubru 2004, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord

Ra r-rikors ta Alfred u Mary, konjugi Agius,

Illi jesponu bil-qima illi r-rikorrenti ikru lill-intimat il-fond numru 1, Parish Priest Valletta Street, Hamrun, bil-kera ta Lm400(erba mitt lira) fis-sena, liema kera tithallas bis-sitt xhue bil-quddiem. Illi l-ewwel skadenza fil-20 ta Lulju

2001, bl-iskop li dan l-istore jintuza bhala cold store, tal-haxix u frott jew hanut tal-haxix u frott.

Illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond lilhom mikri billi ghamlu uzu divers tieghu.

Illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni billi ukoll ma ghamlu l-ebda uzu ta dan il-fond u hallewh maghluq.

Ghaldaqstant r-rikorrenti jitolbu umilment lil dan il-Bord sabiex tawtorizzhom li ma jgeddux l-istess lokazzjoni a favur ta l-intimati u li jordna li l-intimati jizgombraw mill istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din il-Qorti.

Ra ir-risposta ta Antoine u Rita konjugi Cassar

Illi jesponu bil-qima illi mhux minnu illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri billi ghamlu uzu divers.

Illi mhux minnu illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond billi ma ghamlu ebda uzu tal-fond u hallewh maghluq.

Illi ghaldaqstant t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tas-7 ta Lulju 2004 u tas-6 ta Ottubru 2004.

Ikkonsidra,

1. Bejn il-partijiet ilhom ghaddejjin kwistjonijiet. L-ahhar kwistjoni kienet dwar id-drenagg u ghat-tiswija talbu r-rikorrenti, l-intimati, u xhud Antonia Tabone li toqghod qrib.

2. Il-fond kien ghal bidu mikri mill-familja tar-rikorrenti lill-familja ta l-intimat. L-intimat sar il-kerrej madwar sitta u

ghoxrin (26) sena. Sar ftehim bejn il-partijiet biex jinhallu kwistjonijiet fl-20 ta Jannar 1995. Sar rikors iehor quddiem il-Bord, li kien iddikjara ruhhu mhux kompetenti, billi gie mressaq waqt il- kiri originali ta hames snin.

3. Il-kera imsemmi fir-rikors hu dak originali meta skond il-ftehim bil-miktub suppost li ghola kif miftiehem. Ir-rikors gie mressaq fil-5 ta Gunju 2001 u jirreferi ghall-iskadenza ta l-20 ta Lulju 2001. Il-kitba donna qed tghid li l-kiri jibqa sejjer ghal dejjem. Haga li legalment hija skorretta. Mir-rikors il-Bord jifhem li r-rikorrenti qed jghidu li l-kera qed tiggedded kull sena u l-Bord qed jigi mitlub li jaghti permess li ma jithalliex il-kiri jiggedded wara l-20 ta Lulju 2001.

4. Il-fond bhala uzu gie “mikri ghal skop ta cold store tal-haxix u frott jew hanut tal-haxix u frott” (fol 8). Intalbet korrezzjoni fir-rikors biex il- kliem fih jigi l-istess bhal dak tal-ftehim tal-20 ta Jannar 1995.

5. Ir-rikorrent fix-xhieda tieghu (fol 11-12) jghid li l-intimat ghazel fl-1995 li juza l-post bhala ‘cold store tal-haxix u frott’. Fl-1998 tbiddel l-uzu u l-fond sar ‘kcina kummercjali’. Hu ntebah b’dan il-bdil, gharraf lill-intimat li hu sar jaf, u l-intimat zamm il-fond “maghluq kompletament, jigifieri dan mill-ahhar tal-1998 ‘l hawn” ‘Dan jirrifletti dak li jinghad fir-rikors.’ Il-bdil tad-destinazzjoni u wara sehh non uso. Ir-rikorrent meta intebah bil-bdil ma accettax izjed kera. L-intimat dwar il-bidla fl-uzu qallu “inqalghu cirkostanzi ohra”. B’mod generali din ix-xhieda hi konfermata min mart ir-rikorrent Mary Cassar (fol 14-15).

6. Ir-rikorrenti taw importanza kbira lix-xhieda moghtija min rapprezentanti tal-Korporazzjoni ghas-Servizz ta l-Ilma Antonella Axisa li kellha tixhed tlett darbiet. Tela jixhed ukoll il-meter reader Godfrey Camilleri li ilu fuq dawk l-inhawi ghal madwar sentejn. Lil dawn jirrizultalhom li l-post ma jinfetahx ghall-qari tal-konsum ta l-ilma u dawl:

“finalment il-konsumatur wara hafna zmien taghna reading hu, wara hafna snin” (fol 60).

Il-fond hu meqjus bhala wiehed kummercjali, hu fuq isem l-intimat, u l-kont suppost imur fuq ‘Red Rose, Triq il-Kbira, Zebbug’. Kont prezentat mill-intimat (fol 35) jaqbel ma item wiehed a fol 47 (immarkat bil-lapes mill-Bord).

7. L-ewwel kawzali hi dwar bdil ta destinazzjoni, “il-prova tal-bdil ta destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien……ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegaw. Din il-prova necessarjament timponi (1) il-kostatazzjoni certa li l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni, (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel din id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers min dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dan fil-parti principali tieghu, u (3) li jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien. (Appell mill-Bord, Boffa et vs Borg, 10 ta Jannar 2000).

8. Il-fond gie mikri “ghal skop ta cold store tal-haxix u frott jew hanut tal-haxix u frott”. Jista jkun li ghal bidu kien jintuza bhala hanut fil-veru sens tal-kelma; post miftuh biex in-nies jixtru haxix (xhieda Antonia Tabone prodotta mir-rikorrenti). Ir-rikorrent jghid li l-intimat fil-bidu “ghazel li juzah bhala cold store tal-haxix u l-frott”. Wara skond ir-rikorrenti l-fond beda jintuza bhala kcina. Il-Bord li sema’ x-xhieda u flieha ma jhossux moralment konvint li gara billi. Ir-rikorrenti setghu ressqu provi ahjar flok rabtu kollox mal-fatt li l-Korporazzjoni ghas-Servizz ta l-Ilma kienet issib il-fond maghluq. Haga li ma tistax titfa dawl fuq din il-kawzali li tfisser li l-fond inkera ghal haga u wara beda jintuza ghal haga ohra. Il-kwistjoni bejn il-partijiet kienet dwar sadd li r-rikorrenti jghidu li kien dovut ghal uzu ta xaham. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba msejjsa fuq l-ewwel kawzali.

9. It-tieni kawzali hi dwar non uso. Il-post fi kliem ir-rikorrenti qieghed jinzam maghluq. Issa jekk il-post li qed jigi uzat bhala cold store hi haga naturali li jinzamm maghluq. L-intimat meta xehed ta l-impressjoni li l-hidma

tieghu f'dan il-qasam naqset. Ghandu negozji ohra f-postijiet ohra. Imma jinghad l-istess li ntqal dwar l-ewwel kawzali. Il-Bord uza l-kelma 'impressjoni'. Kienu r-rikorrenti li jridu jippruvaw li l-fond mhux qed jintuza . Kif intqal fis-sentenza in re "Galea vs Vella" (Appell mill-Bord, 24 ta Marzu 2000), "il-fatt kien li l-intimat seta ghal xi raguni jew ohra naqqas xi ftit l-attivita kummercjali tieghu u allura l-fatt kien illi l-fond ma baqax jigi uzat bl-istess frekwenza kif kien jintuza precedentement, ma jammontax ghan-non uso fis-sens tal-ligi. Is-sidien rikorrenti kellhom jissodisfaw lill-Qorti illi l-inkwilin kien effettivament abbanduna l-fond lilu mikri billi ma baqax juzah ghall-iskop li ghalih inkera. Provi din li tigi newtrallizzata jekk l-inkwilin da parti tieghu jissodisfa l-Qorti li hu baqa juza l-fond skond il-htiega tan-negozju tieghu."

10. Ir-rikorrenti ghamlu referenza ghar-rikors deciz mill-Bord fuq kompetenza, fl-istess ismijiet, fit-3 ta April 2001 (minnhom esibit). Hemmhekk il-kawzali kienet 'uzu divers'. F'dan ir-rikors zdiedet kawzali ohra 'non uso'. Kif intqal fuq f'dan ir-rikors, ir-rikorrenti qed isemmu zewg stadi bil-kuntrarju ta l-ewwel rikors (11/99B). Il-Bord ihoss li dan hu fattur li jrid jiehu in konsiderazzjoni, ghalkemm mhux xi wiehed deciziv, fl-evoluzzjoni tal-provi imressqa quddiemu. Ghar-ragunijiet fuq imressqa it-talba imsejsa fuq it-tieni kawzali qed tigi michuda.

Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti ghat-tkeccija ta l-intimati fuq il-kawzali kollha; l-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti."

Dan huwa appell minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li cahad it-talba tas-sidien rikorrenti li jiehdu lura l-fond minhabba li, kif allegat, il-kerrej intimat bidel id-destinazzjoni tieghu. Dan it-tibdil hu mir-rikorrenti maghmul jikkonsisti fl-uzu divers tal-fond u fin-non-uzu tieghu. Huma jikkontendu, fil-kontestazzjoni tas-sentenza tal-Bord, illi gabu provi in sostenn ta' dawn iz-zewg kawzalijiet proposti minnhom;

F' kazijiet ta' din ix-xorta gew bosta drabi enuncjati mill-Qrati taghna dawn il-principji:-

1. L-uzu divers li jsir anki minn parti biss minn fond igib tibdil ta' destinazzjoni a sensu ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 ("**Pietro Galea -vs- Filippo Farrugia**", Appell, 7 ta' Dicembru 1956). Dan hu hekk, hlief fil-kaz fejn ikun jitratta minn kambjament parzjali komplimentari ghad-destinazzjoni u kwazi konsegwenzjali taghhom; b' mod li t-tibdil ikun accessorju ghall-uzu principali u b' mod li jibqa' dejjem shih l-uzu stabbilit fil-ftehim ("**Giuseppe Magro -vs- Farmacista Eric Mizzi**", Appell, 21 ta' Jannar 1957);

2. Iz-zamma ta' fond maghluq ghal zmien twil huwa parifikat ghal kambjament tad-destinazzjoni. Dan fuq it-taghlim tal-**Laurent** li jghid "*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone*" ("**Elena Magri *et* -vs- Andrea Piscopo**", Appell, 12 ta' Mejju 1950);

Dan premess, jirrizulta fil-kaz prezenti illi d-destinazzjoni tal-fond *de quo* hi definita u regolata bl-iskrittura tal-kirja tal-20 ta' Jannar 1995 (kopja esebita a fol. 8). Fiha inghad, fost pattijiet ohra, illi "il-fond qieghed jigi mikri ghall-iskop ta' *cold room* tal-haxix u frott jew hanut tal-haxix u frott". Hemm qbil bejn il-kontendenti illi effettivament il-fond beda jintuza bhala *cold room*. Jitnissel minn dan illi l-kerrej kien obbligat li jirrispetta d-destinazzjoni maghzula tal-fond u ma jippregudikax din l-istess destinazzjoni billi jibdel l-iskop li ghalih il-fond gie mikri lilu jew billi jonqos milli jaghmel uzu minnu;

Huwa principju ben assodat illi jaggrava fuq is-sid li jgib prova, sodisfacenti u konklussiva, biex tikkorrobora l-allegazzjonijiet tieghu tat-tibdil fl-uzu jew in-non-uzu. A propozitu jinghad fis-sentenza fl-isemijiet "**Francesco Mallia -vs- Salvatore Giullaumier**", Appell, 12 ta' Jannar 1962, illi "min jallega tibdil ta' destinazzjoni minnu mikri ghandu jipprova sew id-destinazzjoni orginarja kemm it-

tibdil taghha”. Huwa biss fil-kaz fejn l-intimat jallega fatt pozittiv kuntrarju ghall-uzu effettiv tal-fond illi din il-kontroprova tinkombi lil dan, “ghax *reus in excipiendo fit actor* u allura l-fatt minnu allegat, li jikkostitwixxi l-kontroprova minnu offerta, ghandu jigi pruvat minnu”;

Precizat dan il-principju, mill-atti jirrizulta illi in essenza r-rikorrenti sidien qeghdin isostnu li l-intimat kien kontrattwalment inadempjenti u ghalhekk huma talbu lil Bord biex ikunu awtorizzati ma jgeddux il-lokazzjoni tal-fond. Huma jirpozaw dan l-assunt taghhom fuq il-fatt li l-intimat ikkonverta l-fond fi speci ta’ kcina ghall-preparazzjoni ta’ ikel destinat ghall-hanut tat-*take-away* gestit band’ ohra mill-intimat u li zamm il-fond maghluq, bil-konsegwenza li hu kkommetta vjolazzjoni tal-kuntratt u ta’ l-obbligi tieghu ta’ kerrej *uti bonus paterfamilias*;

Biex jikkonfortaw din it-tezi taghhom ir-rikorrenti jistriehu fuq l-osservazzjoni li jghidu li ghamlu f’ okkazjoni minnhom meta accedew fuq il-fond u minn barra, oltre li xammew irwejjah, minn faxx car mill-armatura opaka, raw haddiema jsajru kif ukoll xkejjer tad-dqiq u vazetti ta’ l-imluha. Minn din l-osservazzjoni okkazjonali, kif ukoll mill-istqarrija ta’ l-intimat illi fil-fond isir hasil tal-haxix, huma gibdu b’ inferenza illi l-uzu li kien qed isir fil-fond kien divers minn dak ta’ *cold room* u, fi hsiebhom, l-uzu kien konness mal-gestjoni tal-hanut tat-*take away.* Kif jirrizulta mill-korp tas-sentenza appellata l-Bord ma hassux moralment konvint li l-fond intuza bhala kcina. Din il-Qorti wara ezami tal-provi quddiem il-Bord, u wara li kkonsidrat is-sottomissjonijiet ta’ l-appellanti, elaborati waqt id-dibattitu orali, ma tarax li d-deduzzjoni li ghamel il-Bord hi wahda zbaljata. Is-semplici supposizzjonijiet u kongetturi ma jwasslux ghal dik il-verita li l-kambjament denunzjat sehh tassew u allura lanqas ma jaghtu lok ghas-sanzjoni invokata mill-appellanti. Fil-hsieb tal-Qorti, huma naqsu milli sufficcjentement jirrikonciljaw il-prova li xtaqu jaghmlu mal-bazi tal-kawzali taghhom ta’ l-uzu divers. Anke jekk din il-Qorti kellha temmen il-versjoni taghhom dwar dak minnhom osservat f’ dik l-okkazjoni, dik l-istess okkazjoni

tibqa' wahda izolata, ta' darba, u mhix konkretament sorretta fir-realta tal-provi. Taht dawn ic-cirkostanzi l-aggravju taghhom ma jistax jirnexxi;

Kwantu ghall-aggravju l-iehor relattiv ghall-allegat non uzu din il-Qorti, fuq il-bazi tar-rizultanzi probatorji kollha, irradikat il-fehma illi r-risposta ghalih hi decizament negattiva;

Huwa indubitat illi biex in-non-uzu jikkostitwixxi tibdil ta' destinazzjoni jehtieg dejjem li jigu valjati c-cirkostanzi ta' kull kaz. Anke hawn il-ligi u l-gurisprudenza jesigu li biex il-Qorti tawtorizza r-ripreza ta' fond fuq il-kawzali tan-non-uzu kellu jkun hemm provi certi, kredibbli u attendibbli. Altrimenti ttendi biex tipprotegi l-ftehim u ssalva l-ftehim tal-kirja. Ara f' dan is-sens "**Doris Grech -vs- Joseph Debono**", Appell, 28 ta' Dicembru 2001;

Din il-Qorti ma ssibx li ghaliex il-*meter reader* ma hax ir-*readings* tad-dawl u ta' l-ilma dik wehidha hi raguni bastanti biex jinghad li l-kerrej ma kienx qed juza l-fond. Trattandosi ta' fond adibit bhala *cold room* hu aktar minn logiku illi dan il-fond ma jistax jinzamm miftuh hlief ghal bzonn in konnessjoni mal-htigijiet kummercjali. Indubitament, uzu jista' jibqa' jsir minn fond bhal dan allavolja ma jkunx miftuh. Korrettement ghalhekk il-Bord wasal ghall-konvinciment illi l-kerrej appellat baqa' jaghmel uzu mill-fond skond id-destinazzjoni principali u preponderanti tieghu. Dan il-konvinciment, kondiviz minn din il-Qorti, ma gie bl-ebda mod skoss minn xi sottomissjoni serja fir-rigward mill-appellanti. Anzi pjuttost ssib li certi allegazzjonijiet bhal dik li l-appellat naqas li jipproduci *invoices* tan-negozju tieghu ma' l-Air Malta nonostante li gie hekk mitlub jaghmel – talba din li ma tirrizultax li saret fil-kors tal-kontro-ezami – tissokta ddghajjef notevolment il-kaz ta' l-appellanti. Anke allura dan l-aggravju jisthoqqlu jigi skartat.

Ghal dawn il-motivi, u dawk l-ohra dedotti mill-Bord, l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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