MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Frar, 2006

Appell Civili Numru. 19/2002/1

L-Avukat Dr. Damian Damian-Schembri

vs

Alfred Chircop

Il-Qorti,

Fil-21 ta’ Marzu, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il- Bord,

Ra r- rikors tal- Avukat Dr. Damian Schembri fejn jesponi b’ rispett:

Illi l- esponent huwa s- sid tal- garage 165, Triq San Duminku, Valletta.

Illi l- intimat allega li ghandu titolu validu ta' kera tal- istess fond, izda ma tax dettali u dokumenti lill- esponent li jikkonfermaw il- kirja.

Illi dan il- fond ma huwiex qed jintuza mill- intimat u ghalhekk f' kaz ta' kirja valida, hemm kambjament tad-destinazzjoni tal- istess fond.

Illi barra dan, l- esponent ghandu bzonn il- garage ghall-uzu taghha.

Illi l- imsemmi garage fih hafna hsara li ghaliha hu responsabbli l- intimat zieda b' digriet tas- 17 ta' Ottubru 2002.

Ghalhekk l- esponent salv il- prova ta' lokazzjoni u l-kondizzjonijiet relattivi, jekk ilun il- kaz, jitlob li dan il- Bord jawtorizzah li jirriprendi l- pussess tal- imsemmi garage 165, Triq San Duminku, Valletta, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lill- intimat.

Ra risposta tal- intimat Alfred Chircop fejn jesponi b' rispett:

Illi t- talbiet tar- rikorrenti huwa huma infondati fil- fatt fu fid- dritt stante li, kif ser jigi ppruvat, ma jezistux ragunijiet kontemplati fil- Kap 69 tal- Ligijiet ta' Malta li jimmerita li tigi milqugha t- talba tar- rikorrenti.

Sema ix- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tat- 2 ta' Marzu 2005.

Ra d- digriet tieghu tat- 30 ta' Ottubru 2002 li bih gew mahtura periti teknici l- AIC Renato La Ferla u l- AIC David Pace

Ra r- relazzjoni ta' l- imsemmija periti.

Ikkonsidra,

1. Fil- 25 ta’ Novembru 2004 l- partijiet qablu li dak kollu li jinghad fir- rikors dwar titolu ta’ kerrej kien qed jigi rtirat. Dan wara li l- Bord talab lir- rikorrent jiccara r- rikors billi l- Bord m’ ghandu l- ebda kompetenza li jiddeciedi kwistjonijiet dwar nuqqas ta’ titolu. Kif lanqas ghandu kompetenza li jiddeciedi jekk kirja hiex valida jew le.

2. L- ewwel kawzali hi non uzo. “fil- kaz tan- non uzu ghandek is- sitwazzjoni fejn il- fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, mghaluq u inutilizat ghall- perjodu apprezzabli ta’ zmien. (‘Elena Magri et vs Andrea Piscopo’, Appell 12 ta’ Mejju 1950) jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perjodi qosra (‘Pullicino vs Briffa’, Appell 18 ta’ Gunju 1983; ‘Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri’, Appell 30 ta’ Ottubru 1997)” – ‘Zammit Tabona et vs Walker et’, Appell 15 ta’ Dicembru 2003.

3. Ir- rikorrent xtara l- fond f’ bejgh bl- irkant mizmum taht l- Onorabbli Prim’ Awla tal- Qorti Civili fis- 6 ta’ Novembru 2001. L- intimat kien wiehed mill- kopropjetarji u fl- istess hin il- kerrej tal- fond u hu l- bniedem li jista’ jitkellem dwar l- usu tal- fond. L- intimat ha l- post b’ kera madwar erbghin (40) sena ilu meta miet missieru u kien ihallas il- kera lil hutu. Dwar l- uzu jghid li

“fil- bidu kont indahhal il- karozza imbghad wara ghoxrin sena, ghamiltu store ghax jiena kont nahdem panel beater (f’ garage iehor).” (fol 166)

L- intimat ha l- pensjoni u m’ ghadux jahdem ghal xi erbgha snin. Illum fil- fond hemm:

“partita spareparts, tyres, roti, molol karozzella antika …… dawn l- affarjiet hekk jinqala sidhom inbieghhom.” (fol 167)

Il- garage l- iehor fejn kien jaghmel ix- xoghol ta’ panel beater nehhieh.

4. Ma jirrizultax li ‘l- garage’ inkera ghal xi uzu specifiku. L- intimat kien juzah ghal x’ hiex jehtieg. Kien propjeta’ tal- familja u missieru kien juzah bhala remissa biex izomm xi annimali. L- intimat ma kellu ebda dmir li jaghmel uzu li jirrikjedi li l- fond jinzamm miftuh. Fil- fatt qatt ma ghamel uzu mill- fond li kien jehtieglu jzommu miftuh ghalhekk ma jistax jinghad li l- fond qed jinzamm maghluq u mhux qed jintuza. L- ewwel kawzali li fuqha t- talba qed tigi msejsa qed tigi michuda.

5. L- intimat sakemm kien jahdem ta’ panel beater, kien juza l- garage ‘de quo’ biex izomm fih oggetti tas- sengha tieghu. Il- fond kien accessorju ghax- xoghol. Kien fond kummercjali, ‘hanut’ skond it- tifsira tal- ligi. L- intimat ma baqax jahdem ta’ panel beater u ghalhekk spiccat l- accessorjita’ li kien hemm bejn iz- zewg fondi. Ghall- erba’ snin l- intimat zamm il- fond biex izomm fih xi affarjiet biss. La gara hekk il- fond ma baqax igawdi “hlief il- protezzjoni minima daqs li kieku l- find kien mikri ghall- garage tal- vettura privata ta’ l- inkwilin” (‘Formosa et vs Mifsud et’, App. Mill- Bord 9/7/99). Ma jista jinghad li l- fond illum ghandu xi uzu kummercjali. (ara kazi simili; ‘Fava vs Computime Limited, App. Mill- Bord 9/7/00 u ‘Ellul et vs Galea et’, App. Mill- Bord 25/10/02) Gala darba l- fond mhuwiex wiehed kummercjali s- sid jista’ jitolbu lura minhabba bzonn li mhux necessita’ assoluta imma lanqas xewqa. Dwar l- uzu tal- fond il- Bord strah biss fuq ix- xhieda ta’ l- intimat.

6. Ir- rikors gie miggieled principalment fuq il- kawzali ta’ non – uzo. Dwar bzonn xehed biss ir- rikorrent li jghid:

“ghall- uzu personali tieghi, ghaliex kull meta jkolli bzonn nidhol jew nghix il- Belt Valletta ghal xoghol jew ragunijiet ohra, ma nkunx nista insib fejn nipparkja l- karozza tieghi; ghandi bzonn ta’ dal garaxx ukoll ghal ragunijiet ta’ hazna. Madanakollu, dan huwa l- uniku garage li ghandi, ma ghandix iehor hliefu.”

7. Din l- asserzjoni ma giet bl- ebda mod kontestata. Jirrizulta li r- rikorrent hareg somma mhux hazin biex xtara l- fond. Il- problemi ta' l- ipparkjar l- Belt Valletta jafhom kulhadd. Il- Bord hu tal- fehma li r- rikorrent ipprova l-bzonn tieghu.

Ghalhekk il- Bord jilqa' it- talba tar- rikorrenti imsejsa fuq bzonn u jawtorizzah jerga jiehu f' idejh il- fond 165, Triq San Duminku, l- Belt Valletta. Ghall ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m' illum; billi l- ewwel kawzali giet michuda r- rikorrent ghandu jbati wiehed minn tlieta (1/3) ta' l- ispejjez; il- bqija tnejn minn tlieta (2/3) ibghatihom l- intimat."

L-appell ta' l-intimat kontra din is-sentenza hu bazat fuq il-kontenzjoni ewlenija illi l-Bord ikkonkluda malament fejn tenna illi gjaladarba hu ma ghadux jahdem ta' *panel beater* allura l-*garage* ma kienx ghadu fond protett. Huwa jressaq b' argument illi l-fatt li hu ma baqax jahdem ma kellux ifisser ukoll illi allura l-fond ma baqax jintuza ghal skopijiet kummercjali;

Il-fatti tal-kaz l-aktar rilevanti huma dawn:-

(1) L-appellant kien jezercita s-sengha ta' *panel beater* minn fond iehor gewwa l-Belt. Minn xi snin qabel il-bidu tal-proceduri huwa waqaf ghal kollox milli jaghmel dan ix-xoghol;

(2) Il-fond in kwistjoni kien proprjeta` tal-familja tieghu, mikri lilu minn missieru, u dan inbiegh fis-subbasta, minn fejn xtrah l-appellat;

(3) L-appellat jghid li meta ezaminah ghalih il-fond kien battal u kien ilu bosta ma jintuza. Dan tikkonfermah ix-xhud Betty Summers (ara Affidavit taghha a fol. 35) li toqghod fil-vicinanzi tal-fond. Hu konfermat ukoll minn Antonella Axisa tal-Water Services Corporation (fol. 40), Matthew Polidano (fol. 68) u Alfred Camilleri (fol. 89);

(4) L-appellant jistqarr li fil-fond ghad ghandu partita *spare parts*, *tyres*, molol u karozzella antika (fol. 166). Dan hu korroborat mill-verbal ta' l-access (fol. 138) mizmum mill-membri teknici tal-Bord fil-31 ta' Ottubru 2002. Fih infatti jissemma li r-remissa kienet mimlija b' karozzin, karozza zarmata, bcejjec ta' karozzi kif ukoll ghodda u bcejjec ta' hadid u materjal iehor. Skond ix-xhud Betty Summers, fl-20 ta' Frar 2002, meta allura r-rikors kien gja introdott u notifikat, hi osservat lill-appellant u lil ibnu jdahhlu fil-fond kwantita` ta' materjal, bhal partijiet ta' karozzi qodma u armar qadim taz-zwiemel;

Premessi dawn il-fatti, ghandu jinghad li din il-Qorti taqbel sa certu punt mar-ragonament ta' l-appellant illi l-fatt li l-kerrej ma jkunx baqa' jahdem, u, anzi jkun refa' mix-xoghol normali tieghu, dan ma jgibx ghal daqshekk illi fond mikri ad uzu kummercjali jigi li awtomatikament spicca dak l-uzu tieghu ghal dik ir-raguni. Kollox jiddependi pero` mill-fattispeci u c-cirkostanzi tal-kaz partikulari u allura jekk l-appellanti jkun refa' mix-xoghol dan ma ghandux jitqies ghalhekk biss kriterju deciziv, ghalkemm jista' jkun kriterju direttiv;

L-assunt kollu ta' l-appellant fid-difiza tieghu hu msejjes fuq din il-konsiderazzjoni. Ghalih il-fond iservi ta' "*store*" li hu jaccedi ghalih kull meta jkollu bzonn. Dwar l-affarijiet magazzinati fih huwa jiddikjara li "hekk jinqala' sidhom nbieghhom". Ibiegh xi bicca *spare part* meta tinqala' l-okkazjoni;

M' hemmx kwestjoni illi fid-definizzjoni tal-kelma "hanut" skond il-Kapitolu 69 huwa nkluz anke fond ghall-hazna ta' oggetti jew merkanzija intizi ghall-bejgh (**Kollez. Vol. XXX P I p 5**). Jekk fil-fond tinzamm merkanzija, jew hwejjeg ohra pero` ma jsir ebda bejgh minnu dak il-post ma jistax jikkwalifika bhala "hanut" fis-sens tal-ligi (ara **Kollez. Vol. XXXIII P I p 51**). Hi gurisprudenza wkoll illi anke jekk isir bejgh eccezzjonalment jew b' mod sporadiku dan mhux

bizzejjed biex tigi determinata n-natura tieghu bhala fond kummercjali (**Kollez. Vol. XXXIX P I p 200**);

Hi wkoll gurisprudenza pacifika dik li tirritjeni illi "l-ligi ma jidherx li tikkontempla bhala mahzen protett minnha bhala 'hanut' kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu xi jkunu, imma aktarx fond fejn jinzammu '*wares*' jew '*goods*' konnessi man-negozju". (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 40; Vol. XLII P I p 312**);

Fil-fehma tal-Qorti, fuq il-provi attendibbli, ma jidherx li jista' jinghad li l-fond *de quo* ghandu, in bazi ghall-enuncjazzjonijiet predetti, jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi takkorda lill-"hanut". Il-Qorti mhix impressjonata izzejjed mill-kwalifika ta' "*store*" li l-appellant joghgbu jaghti lill-fond. Anke kieku kellha, pero`, temmen u taccetta dak sostenut mill-appellant illi minnu jbiegh xi *spare part*, l-istess, dak il-bejgh okkazjonali u sporadiku, ma jistax jimprimi lill-fond il-karattru ta' "hanut" ghall-<u>bejgh ta' oggetti</u>. Biex jitqies tali, il-bejgh irid ikun wiehed abitwali u sistematiku, li ma jidherx, anke minn diskors l-appellant, li hu l-kaz hawnhekk. Ara **Kollez. Vol. XXXVIII P I p 16** u **Vol. XLII P I p 161**;

La darba l-fond mhux kummercjali l-ebda limitazzjoni ma tezisti fil-ligi ghad-dritt ta' preferenza tas-sid li ghandu dritt jiltob ir-ripreza tieghu. F' kazijiet ta' fondi bhala dawn – li la huma hwienet veri proprji, u lanqas djar ta' abitazzjoni, – il-ligi specjali hija ferm anqas rigoruza u dak li hu essenzjalment rikjest hu biss li jigi pruvat l-element tal-bzonn. Il-gurisprudenza tal-Qrati hi konkordi fuq dan il-punt. Ara, b' ezemplari, "**Joseph Micallef *et* -vs- Gamri Mifsud *et***", Appell, 6 ta' Gunju 1994 u "**Joseph Borg -vs- Josephine Breckon *et***", Appell, 24 ta' Jannar 1997. Naturalment, dak il-bzonn ghandu jkun wiehed *bona fide* u ta' grad ragjonevoli. Dan kif tradizzjonalment u pacifikament enuncjat fis-sentenza "**Anthony Saliba -vs- Mary Caruana**", Appell, 28 ta' Mejju 1962, meqjusa il-kapo stipiti fuq dan il-punt. Prova ta' bzonn din li fil-kaz

prezenti l-appellat irnexxielu jaghmel ghas-sodisfazzjon u konvinciment tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi kollha l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, anke jekk issa in bazi ghall-konsiderazzjonijet mhux ghal kollox konsimili ghal dawk tal-Bord. L-ispejjez ta’ dan l-appell jibqghu sopportabbli mill-intimat. Dawk tal-Bord, kif decizi. Ghal fini ta’ zgumbrament it-terminu ta’ tliet xhur prefiss mill-Bord jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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