MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' April, 2006

Numru 125/2002/1

Marketing & Consultancy Limited

vs

Joe Tanti

Il-Qorti,

Fil-15 ta' Dicembru, 2004, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti pprezentat fit-18 ta' Dicembru, 2002 fejn espeniet:

1. Illi s-socjeta' esponenti tikri lill-intimat l-garage numru 54, Triq Bouverie, Gzira versu l-kera ta' Lm2 fix-xahar pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

2. Illi l-istess socjeta’ ghandha bzonn l-imsemmi garage ghall-uzu u ghan-negozju taghha kif jista’ jigi ppruvat ahjar fl-andament ta’ dan ir-rikors;

3. Illi in oltre l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-garage b’tali mod illi qed jaghmel minnu uzu xorta ohra minn dak originali;

Ghaldaqstant, is-socjeta’ rikorrenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu tawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-garage fuq imsemmi skond il-ligi, u li ghal fini ta’ l-izgumbrament, jigi prefiss lill-intimat zmien qasir u perentorju. Bl-ispejjez inkluz dawk ta’ l-ittra ufficjali datata Settembru, 2002.

Ra r-risposta ta’ l-intimat Joe Tanti fejn espona:

1. Illi d-domandi tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li dak kollu allegat mhux minnu.

2. Illi l-esponenti minn dejjem kien u baqa’ juza l-istess garage ghall-iskop li huwa kien krieh u cioe’ ghan-negozju tieghu u ghalhekk jaqla’ l-flus minnu u kwindi t-talba ghar-ripresa tal-fond mhiex gustifikata u ghandha tigi respinta bl-ispejjez.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-25 ta’ Novembru, 2004.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu li jerghu jiehdu f’idejhom il-fond mhabba ‘bzonn’ u mhabba bdil ta’ ‘destinazzjoni’. L-intimat qed jopponi t-talba billi hu ghandu juza l-fond ghall-ghan li krieh i.e. ghan-negozju biex jaqla’ l-ghixien tieghu. Il-Bord irid jiddetermina ghal xhiex inkera l-fond

bhala l-ewwel stadju billi fond jista' jittiehed lura, skond il-Kap 69 basta ma jkunx fond uzat ghan-negozju, fond li jaqa taht it-tifsira ta' 'haunt'.

2. Il-fond inxtara mis-socjeta' rikorrenti b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace flimkien ma' ohrajn fit-2 ta' Lulju, 1999.

"(d) il-garage numru erbgha u hamsin (54) qabel numru (6) f'Bouverie Street, Gzira, liberu u frank, kif jinsab mikri lil terzi".

3. Is-socjeta' rikorrenti ressqet bhala xhud lid-direttur taghha Paul Camilleri. Jidher li dan qed jibni kollox fuq il-fatt li fir-ricevuti titnizzel il-kelma garage – post fejn "ipoggu l-karozzi" (fol 10). Xehed b'mod sincier u jghid li l-fond illum jintuza ghan-negozju - "jirriwandja xi muturi". Sa kemm mar jitlob il-fond lill-intimat ma kienx jaf li fuq il-post hemm licenzja, li esebiha huwa stess (fol 14). Il-kumpanija tehtieg il-fond biex tkabbar ufficju. (fol 12).

4. Is-socjeta' rikorrenti esebew sensiela ta' ricevuti (20 ta' Gunju, 1995, 29 ta' Lulju, 2002). L-ahhar ricevuta li ghaz-zmien 23 ta' Gunju, 2002, 22 ta' Dicembru, 2002. Ir-rikors gie prezentat fit-18 ta' Dicembru, 2002 u ma jindikax meta ser taghlaq il-kera.

5. Il-kelma 'garage/garaxx' dahlet fil-Malti mill-Ingliz u tista' tfisser hafna affarijiet mhux biss post fejn tinzamm karozza privata. Tintuza bhala post fejn isir xoghol, post fejn jinzammu affarijiet in konnessjoni ma' negozju mhaddem xi mkien iehor, post fejn jinzammu affarijiet mhux ghall-kummerc, drabi wkoll fejn jinzammu animali. Fiz-zminijiet ohra kienet aktarx tintuza l-kelma 'remissa' li llum jihder li tilfet postha fi kliem il-Malti. Zgur li mhux determinanti ghall-uzu tal-post, l-isem li dan jinghata f'ricevuta (ara "Zarb vs Bezzina et" App. Civili 9 ta' Mejju 1984).

6. L-intimat xehed li l-fond krieh minghand is-sidien ta' qabel bl-istess kera ta' llum fl-1964. Gab il-permess fl-

1971 u ghadu jhallsu sallum. Meta kellu impjieg principali ma kienx juza l-fond il-hin kollu.

“fuq bazi part time ghax kelli l-impjieg principali tieghi u mill-post kont nahdem bhala part timer. Jiena kont niftah il-post, qabel ma sirt pensjonant, b’mod regolari. Fis-Sibtijiet, meta kont inkun off, ghax kont nahdem bix-shift, kont niftah ukoll. Fi ftit kliem kont naghmel minn kollox biex naqla’ bicca hobz zejda ghall-familja” (fol 31).

Illum l-intimat hu pensjonant:

“Nista’ nghid li l-gurnata tas-Sibt ma niftahx izda niftah b’mod regolari matul il-gimgha u naturalment issa, li qed nixjieh xi ftit qed niehu aktar hin off milli qabel, pero’ nassigura ……. li niftah regolarment kuljum, b’xi eccezzjonijiet zghar hafna” (fol 32).

Ghandu kollox regolari ma’ l-Awtorita’ u ‘ghandi l-provvista tad-dawl, three phase u inhallas rati kummercjali”. Esebixxa licenzja: “to carry out electrical repairs in the maintenance and winding of A/C and D/C motors at garage without number in Bouverie Street, Gzira”. taht certi kundizzjonijiet (Dok A foll 33 – ricevuta tal-1977). Isemmi okkazzjoni fl-1999 (8 ta’ Lulju, 1997 – Dok B) fejn l-imsemmi Paul Camilleri, qabel ma s-socjeta’ rikorrenti xtrat il-proprjeta’, inqeda bis-servizzi tieghu u nghata ricevuta. (fol 35). In kontro ezami izid li fil-bidu nett ha l-hanut ghax tilef l-impjieg minn mas-servizzi u meta sab wiehed beda part time fil-fond. Dahhal karozza ghall-habta tal-1967 imma qatt ma dahhalha fil-fond ghax hu joqghod San Gwann.

7. Mart l-intimat prodotta mis-socjeta’ rikorrenti tikkonferma ix-xhieda ta’ zewgha (fol 44-45).

8. Jirrizulta li l-intimat kera l-fond biex jezercita’ fih negozju. Fiz-zmien li inkera l-fond l-Awtorita’ barra l-ktieb ta’ l-ircevuti kienet titlob il-kunsens tas-sid. L-intimat li hu bniedem preciz hafna jghid li ghal bidu ried jaghmel ‘workshop’ mod iehor. Ma nghatax permess u wara xi zmien gietu l-ideja li jiftah bin-negozju li ghandu llum. Fuq

dan il-fond hemm licenzja. Fis-sentenza taghha tat-13 ta' Jannar,1998 l-Onorabbli Qorti ta' l-Appel in re: 'Zerafa vs Xerxen'ghamlet distinzjoni, wara li rreferiet ghas-sentenza "Bezzina et vs Rizzo" (17 ta' Gunju, 1994) bejn licenzja fuq fond u licenzja personali. F'dan il-kaz kien hemm u hemm licenzja fuq il-post li hu fattur determinanti dwar id-destinazzjoni ta' dan il-fond. Jirrizulta wkoll li l-fond inkera ghan-negozju u mhux biex tinzamm xi karozza privata fih. Il-fond ghadu jintuza aktarx aktar minn qabel. Dan qed jinghad billi fl-ahhar kontroezami tar-rikorrent, is-socjeta' rikorrenti donnha riedet tallega li l-fond mhux qed jintuza jew mhux qed jintuza daqs qabel. Fl-ahhar mill-ahhar, jekk kerrej imhabba l-ghadd ta' snin li jgorr, inaqqas mill-attivita' tieghu ma jfissirx li qed jikser il-kondizzjonijiet tal-kirja b'non uso (ara "Zammit vs Aveta" Appell Civili 7 ta' Ottubru, 1996).

9. Billi l-fond hu wiehed kummercjali s-sid ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonnu. Dan tghidu l-ligi u tghallmu l-gurisprudenza ("Borg vs Micallef", Appell mill-Bord, 15 ta' Marzu, 2002, "Baldacchino et vs Caruana", 28 ta' Dicembru, 2001, Appell mill-Bord). Ghalhekk it-talba fuq l-ewwel kawzali qed tigi michuda.

10. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi msejsa fuq bdil ta' destinazzjoni: "Il-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien appellati ghax ……. huma………. jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi (1) il-kontestazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata 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) hi jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien". ("Boffa et vs Borg", Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar, 2000).

11. Din il-kawzali ma tantx taghmel sens meta titqies ma' l-ewwel. Barra dan jirrizulta li l-fond inkera bhala 'hanut' kif il-kelma hi mfissra fil-ligi bil-kunsens tas-sid u ghadu hekk jintuza sallum. Il-generu tan-negozju baqa' l-istess. L-intimati ressqu ricevuti bil-kelma 'garage'. Bl-

ewwel kawzali qed ighidu li l-fond inkera bhala garage u baqa' garage u issa qed ighidu li garage sar xi haga ohra. Din ix-xi haga ma jinghadx x'inhi. Forsi b'xi mod iridu jghidu li garage sar 'hanut'. Ma gie pruvat xejn dwar din il-kawzali li qed tigi michuda.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tas-socjeta' rikkorrenti fuq il-kawzali kollha. Bl-ispejjez kontriha."

Il-kontestazzjoni principali tas-socjeta` rikorrenti kontra din is-sentenza hi dik li, bl-oppost ta' dak determinat mill-Bord li Jirregola l-Kera, il-fond in ezami nkera ad uzu ta' garaxx fis-sens strett tal-kelma. Hi ssejjes dan l-assunt taghha l-aktar fuq il-portata tar-ricevuti. F' kull kaz, hi tissottometti illi gjaladarba l-intimat ottjena licenzja ghall-operazzjonijiet tieghu mill-fond fl-1977 dan l-uzu li beda jsir kien jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tieghu minn dak originarjament konkordat;

Fuq l-apprezzament taghha tal-provi in atti din il-Qorti ma jidhrilhiex li jista' jinghad b' konvinzjoni illi s-socjeta` appellanti rnexxielha tiddizempenja ruhha mill-oneru mpost fuqha li, sodisfacentement, tipprova l-assunt taghha li l-fond inkera ghal garaxxjar ta' karozza. Ir-rapprezentant tas-socjeta` appellanti illimita ruhu biex jghid li meta l-kumpanija xtrat il-fond fit-2 ta' Lulju 1999 (ara kopja a fol. 16) dan kien indikat lilu bhala "garage" mill-vendituri u sidien precedenti tieghu. Jidher li hu qaghad ghal kollox fuq din id-dikjarazzjoni u d-deskrizzjoni tal-fond bhala "garage" fir-ricevuti lilu mghoddija mill-aventi kawza (ara kopji taghhom minn fol. 22 sa fol. 29). Lis-sidien ma pproducihomx biex jaghtu fidi lil din l-istqarrija tieghu u, fuq kollox, biex dawn isostnu b' mod univoku u konklussiv li, tabilhaqq, id-destinazzjoni miftehma fil-bidu tal-kirja kienet dik ta' *garage* ad uzu domestiku u mhux dik kummercjali;

Kif inhu maghruf, il-principju generali li minn dejjem irregola kwestjonijiet ta' din ix-xorta hu dak illi l-lokatur

htieglu jipprova (i) id-destinazzjoni principali u preponderanti li ghaliha l-fond gie mikri, u (ii) li l-kerrej tieghu unilateralment u bil-volonta` tieghu biddel din id-destinazzjoni. Mhux biss din il-prova ma saretx imma tinsab konfutata mill-appellat u minn martu. Mhux hekk biss. Lil din il-Qorti jirrizultalha wkoll illi l-kredibilita` ta' dawn ma giet attakkata bl-ebda mod. Dan fejn jistqarru illi l-fond inkera biex l-appellat jahdem fih u li meta kera lanqas biss kien ghad kellu karozza. Maghdud ma' dan irid jigi osservat illi hu ferm improbabbli illi hu kera fond fil-Gzira biex fih iqieghed il-karozza meta hu jirrisjedi San Gwann;

Mhux disputat illi r-ricevuti u l-otteniment ta' licenzja mill-Awtorita` kompetenti jistghu jkunu rilevanti. Daqstant iehor pero` ma jistghux jitqiesu necessarjament u dejjem determinanti. Fir-rigward il-Qorti tissenjala dawn l-enuncjazzjonijiet kaptati minn gurisprudenza pjuttost pacifika:-

(1) "Il-kelma 'garage' ma ghandhiex fiha nnifisha necessarjament kontenut legali u ta' spiss tigi wzata ghal fond li jkun mikri ghal skopijiet diversi. B' mod illi jekk fond jinkera bhala hanut xejn ma jiswa illi fl-ircevuti jigi ndikat bhala garage" - "**Giuseppe Said -vs- Paolo Catania**", Appell, 23 ta' Mejju 1960;

(2) "Is-semplici deskrizzjoni tal-fond bhala 'garage' fil-parlata komuni lokali mhix dejjem konkluziva biex tistabilixxi li l-fond gie mikri esklussivament biex fih jinzammu karozzi" - "**Pauline Borg *et* -vs- Joseph Buhagiar**", Appell, 23 ta' Mejju 1975; "**Rosina Gulia -vs- Emmanuele Cassar**", Appell, 18 ta' Mejju 1970);

(3) "Il-licenzja fuq il-*garage* u n-necessita` tal-*garage* ghall-pussess ta' dik il-licenzja partikulari ma jikkostitwux minnhom infushom 'uzu'" - "**Rocco Caruana -vs- Albert Cauchi**", Appell, 6 ta' Dicembru 1968;

Jikkonsegwi minn dawn l-ezemplari illi jghoddu biss il-fatti u c-cirkostanzi partikulari, u mhux l-adoperu tal-kelma "*garage*" fir-ricevuti jew l-otteniment ta' licenzja. Ir-realta` u l-verita` tal-fatti ma tinteghlebx minn dawn anke jekk ir-rilevanza taghhom ma tistax *a priori* tigi eskluza. Ikollu jinghad ukoll f' dan il-kaz bi kliem misluf mis-sentenza "**Angelo Fenech -vs- Peter Muscat Scerri**", Appell, 21 ta' Marzu 1997, illi "d-destinazzjoni tal-fond giet ampjament pruvata mhux biss fir-rigward tal-ftehim originali tal-kirja imma ukoll fir-rigward ta' l-uzu kostanti tul is-snin. Kieku stess kien hemm xi dubju x' kien il-ftehim originali certament tirrizulta l-akkwiexxenza fis-sidien attwali u ta' l-aventi kawza taghhom ghall-uzu kummercjali li kien esklussivament qed jaghmel l-appellat mill-fond lilu mikri ghal hafna u hafna snin.";

In vista ta' dak li ntqal u tal-kunsiderazzjonijiet maghmula mhux il-kaz li din il-Qorti tiddissenti mill-konkluzjoni decizorja tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata bl-ispejjez anke ta' din l-istanza kontra s-socjeta` rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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