MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 144/1999/1

Maria Xuereb

vs

Joe Calleja; u Carmel Calleja, Doris Micallef, Jason Agius u Anthony Calleja f' isem id-ditta 'E. Calleja & Sons' li gew imsejha fil-kawza b' sentenza ta' l-14 ta' Ottubru 2002.

Il-Qorti,

Fl-14 ta' Ottubru, 2002, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja din is-sentenza in kwantu ghall-ewwel eccezzjoni ta' l-illegittimita` tal-persuna:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti

Illi hija tikri lill-intimat il-fond numru 13/14 Collgeate Street, B’Kara versu l-kera ta’ Lm22 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta’ Ottubru, 1999;

Illi dan il-fond jinkera ghall-iskop ewlieni biex jintuza bhala store;

Peress illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond *de quo* stante li mhux qed juzah ghall-iskop li kien fil-fatt inkera;

Peress illi l-imsemmi fond thalla fi stat ta’ abbandun totali oltre li ilu jinzamm maghluq ghal zmien twil;

Peress illi l-intimat ikkaguna hsarat konsiderevoli fl-imsemmi fond;

Ghaldaqstant, l-esponenta titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi tawtorizza lir-rikorrenta tirriprendi l-pussess liberu u vakanti tal-fond *de quo* bilii tordna lill-intimat jizgombra l-barra mill-istess u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa i-istess Bord.

Ra <u>l-eccezzjoni preliminari ta’ l-intimat</u>

L-illegitimita` tal-persuna mharrka ghaliex il-kirja hija mas-socjeta` E. Calleja & Sons Limited;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, mhux minnu illi l-intimat u jew is-socjeta` E. Calleja & Sons Limited bidillu d-destinazzjoni ghaliex dan inkera bhala mahzen u ilu regolarment u jintuza bhala mahzen;

Illi kienet ir-rikorrenti infatti li naqset mill-obbligi taghha li zzomm il-fond fi stat strutturalment b’ sahhtu liema obbligi naqset minnhom, tant illi f’ xi stadju l-bini kien sar pjuttost perikoluz u dan kif jirrizulta anke mic-certifikat anness tal-Perit Alexander Cutajar, Dok “A”;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-2 ta' Lulju, 2002.

Ikkunsidra,

1. Il-Bord ser jikkunsidra l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat. La ressaq l-eccezzjoni hu, jehtieg li jippruvaha hu.

2. Il-fond inkera ghal habta ta' l-1955 lil Emanuel Calleja, missier l-intimat Joseph Calleja minn Carmelo u Elene Xuereb il-genituri ta' zewg ir-rikorrenti (fol 21). Emanuel Calleja kien fin-negozju qabel ma bena l-fond. F' xi zmien dahlu biex 'jghinuh' (fol 36) l-intimat u wiehed minn hutu. Mix-xhieda ta' l-intimat jirrizulta li missieru kien imexxi negozju tal-familja permezz ta' ditta. L-intimat gie mistoqsi mill-Bord (fol 36) x' kien qed jifhem bil-kelma "ditta".

"Il-hanut, il-mahzen … il-papa` hamsa u sebghin sena ilu beda d-ditta, beda' jahdem jigifieri fid-ditta qabilna".

Qabel xehed li l-isem tad-ditta kien "E. Calleja & Sons".

3. In kontro-ezami fuq mistoqsija:

"Tista' tghidilna jekk qatt fil-perijodu ta' dan iz-zmien kollu l-kirja ddawret minn fuq Emanuel Calleja ghal fuq xi socjeta` limitata?"

Twegiba: "Ma nafx nghidlek, dik ma nidholx fiha, l-avukat jista' jghidlek hux". (fol. 36).

4. Meta rega' xehed gie mistoqsi mill-avukat tieghu x' kariga ghandu f' Calleja & Sons Ltd? u wiegeb li hu wiehed mid-Diretturi.

L-intimat qieghed ihawwad. Ma jistax ikun li direttur ta' socjeta` ma jafx jekk il-kirja iddawritx minn 'Emanuel Calleja' ghal fuq xi haga ohra.

5. F' xi zmien "E. Calleja & Sons" saret "E. Calleja & Sons Ltd". Din ix-xhieda giet imfissra bid-dettal fir-raba' paragrafu (fol 71) tan-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat. Il-Bord ma jifhimx ghaliex dawn il-fatti ma ngabux bhala xhieda waqt il-proceduri. Dak li jinghad f' nota ta' sottomissjonijiet ma jistax jittiehed bhala 'prova'.

6. Il-mibki Professur Felice Cremona fin-noti tieghu dwar "Commerical Partnerships" b' referenza ghall-Ord X ta' l-1962 jghid li:

A commercial partnership may be either

(a) a partnership 'en nom collectif' or

(b) a partnership 'en comandite' or

(c) a partnership anonyme or limited liability company (fol 28).

Ifisser li:

"the fundamental characteristics of a partnership '<u>en nom collectif</u>' are three: the ratio sociale, the unlimited and joint and several liability of all the partners for the obligations of the partnership. The first characteristic is also present in the partnership, 'en comandite' while the other two are proper to this kind of partnership and are to be considered of public policy "quel privatorum pactis mutare non potest" (fol 30).

Wara jghaddi ghall-ahhar forma ta' shubija u jfisser id-differenzi.

7. Ir-rikorrenti esebiet ricevuti mill-1992 sa l-1997. L-ircevuti jirreferu ghall-kerrej bhala "Sur E. Calleja". Hemm 'ricevuta' bid-data tat-23 ta' Settembru 1997 (fol 11) fejn jissemma E. Calleja & Sons Limited. Din ir-ricevuta giet

imhassra, u ma fihiex firma. Hadet post ir-ricevuta (fol 11) bid-data tas-6 ta' Ottubru, 1997. Jinghad li r-ricevuta tat-23 ta' Settembru 1997 issemmi zewg skadenzi: 1 ta' Ottubru 1996 - 30 ta' Settembru 1997. Fil-kaz 6 ta' Ottubru 1997 issemmi tliet skadenzi: 1 ta' Ottubru 1996 - 31 ta' Marzu 1997; 1 ta' April 1997 - 30 ta' Settembru 1997; 1 ta' Ottubru 1997 - 31 ta' Marzu 1998. L-ahhar ircevuta bid-data tas-6 ta' Mejju 1997 ghall-perijodu 1 ta' Ottubru 1998 - 3 ta' Marzu 1999 u 1 ta' April 1999 - 30 ta' Settembru 1999 huwa fuq "E. Calleja". Dak li jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat (fol 71) illi

"jirrizulta bic-car pagamenti fejn 1 ta' Ottubru 1998 u t-30 ta' Settembru, 1999 il-pagamenti li saru u li gew accettati inhargu fuq is-socjeta` E. Calleja & Sons Limited".

<u>Ma jirrizulta minn imkien. Jirrizulta l-kuntrarju.</u>

8. Kitba mhassra u mhix iffirmata ma tistax titqies bhala li s-sid kien jaf li fil-fond tieghu hemm bhala kerrejja s-socjeta` 'E. Calleja & Sons Limited'. Fl-ahhar mill-ahhar ukoll debitu jista' jhallas f' isem il-kerrej.

9. Il-Bord jemmen lir-rikorrenti u bintha Anna Xuereb li fix-xhieda moghtija bl-affidavit jghidu

"meta l-inkwilin Emmanuel Calleja miet, il-werrieta tieghu baqghu ma nformawnix min minnhom wiret in-negozju ta' missierhom nonostante diversi interpellanzi f' dan is-sens u ghalhekk l-ircevuti relattivi baqghu jinhargu fuq isem Emmanuel Calleja" (fol 21 u fol 25)

10. Dak li qed jghidu l-intimat, li l-kirja tghajjat lis-socjeta` 'E. Calleja & Sons Limited' ma jirrizultax. Minn dak li ghandu quddiemu l-Bord il-kerrejja llum huma ulied Emanuel Calleja, jigifieri l-intimat Joseph Calleja, Camel Calleja, Doris Micallef, Jason Agius u Anthony Calleja li ghandhom id-ditta "E. Calleja & Sons".

11. Ghalhekk il-Bord jichad l-eccezzjoni preliminari ta' l-intimat spejjez rizervati u jordna l-kjamata in kawza ta' l-imsemmija ahwa Calleja f' isem id-ditta "E. Calleja &

Sons" li ghanda ssir mir-rikorrenti; ir-rikors hu differit ghall-15 ta' Jannar, fid-9.00 a.m. ghall-kontinwazzjoni."

Fil-mertu, permezz ta' sentenza datata 13 ta' Frar 2006 l-imsemmi Bord ghamel dan il-pronunzjament:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fil-5 ta' Novembru, 1999 fejn esponiet:

Illi hija tikri lill-intimat il-fond numru 13/14 Collgeate Street, B'Kara versu l-kera ta' Lm22 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Ottubru, 1999;

Illi dan il-fond jinkera ghall-iskop ewlieni biex jintuza bhala store;

Peress illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond de quo stante li mhux qed juzah ghall-iskop li kien fil-fatt inkera;

Peress illi l-imsemmi fond thalla fi stat ta' abbandun totali oltre li ilu jinzamm maghluq ghal zmien twil;

Peress illi l-intimat kkaguna hsarat konsiderevoli fl-imsemmi fond;

Ghaldaqstant, l-esponenta titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi tawtorizza lir-rikorrenta tirriprendi l-pussess liberu u vakanti tal-fond de quo billi tordna lill-intimat jizgombra l-barra mill-istess u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa l-istess Bord.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat fil-5 ta' Jannar, 2000 fejn espona:

1. Illi preliminarjament, l-illeggitimita' tal-persuna mharrka ghaliex il-kirja hija mas-socjeta' E Calleja & Sons Limited.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, mhux minnu illi l-intimati u jew is-socjeta' E Calleja & Sons Limited bidillu d-destinazzjoni ghaliex dan inkera bhala mahzen u ilu regolarment u jintuza bhala mahzen;

3. Illi kienet ir-rikorrenti infatti li naqset mill-obbligi, taghha li zzomm il-fond fi stat strutturalment b'sahtu liema obbligi naqset minnhom, tant illi f'xi stadju l-bini kien sar pjuttost perikoluz u dan kif jirrizulta anke mic-certifikat anness tal-Perit Alexander Cutajar, Dok "A".

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jicu michuda bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-5 ta' Dicembru, 2005

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati.

Ikkunsidra:

1. B'sentenza tal-14 ta' Ottubru, 2002 giet michuda l-eccezzjoni preliminari u gew imsejjha fil-kawza l-ahwa Calleja f'isem id-ditta 'E Calleja & Sons'.

2. Il-fond inkera ghall-habta ta' l-1955 lil Emanuel Calleja missier l-intimati minn Carmelo u Elena mizzewgin Xuereb missier u omm ir-rikorrenti. Meta kera dan il-fond Emanuel Calleja kien diga fin-negozju. Il-partijiet jaqblu l-fond inkera bhala mahzen. Qabel jew kien remissa jew dar.

3. Ir-rikorrenti tghid li l-fond inkera bhala mahzen kummercjali. Kien fi stat tajjeb imma llum jinsab fi stat tassew hazin u mhux qieghed jintuza.

4. L-intimati ressqu certifikat tal-perit taghhom (fol 5) fejn jinghad:

“following inspection it resulted that part of the roof slab at ground floor level collapsed as a result of badly deteriorated timber beams. A similar situation exists at first floor level, where most of the timber beams supporting the stone roof slabs (xriek) are at an advanced stage of deterioration.

This situation is rendering the place unsafe for its occupier. As a solution I recommend that new roof replace the existing ones on both floors” (9 ta’ Settembru 1999)

5. Ir-rapport tal-periti tal-Bord isemmi l-kliem ‘dilapidat’ u ‘perikoluz’.

6. Ir-rikorrenti qed tghid li l-intimati abbandunaw il-fond u gew kagunati hsarat kbar. L-intimati jghidu li r-rikorrenti m’ghamlitx dak li kien mehtieg biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb u huma kellhom jabbandunawh.

7. Il-kawzali huma tnejn: non uso u hsara mhabba abbandun u l-Bord ser jikkunsidrahhom f’daqqa ghax hekk imxiet il-kawza u ghax huma marbutin ma’ xulxin.

8. Ghalhekk il-partijiet qed jaqblu li fil-fond hemm ‘hsara hafna’. Skond il-gurisprudenza dan il-kliem ‘hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta’ min irid jiggudika. Anke ghalhiex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita’ u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interess tal-lokatur” (‘Darmanin vs Galea’, Appell 24 ta’ April 1998). Il-hsara trid tkun ta’ certa entita’ u mhux facli reparabbli. Skond ir-rapport tal-periti tal-Bord biex tissewwa l-hsara, hija mehtiega somma kbira ta’ flus.

9. Il-partijiet jaqblu ukoll li l-fond mhux qed jintuza. Ma jaqblux dwar iz-zmien ta’ ‘non uso’. Dwar l-uzu tal-fond hemm qbil: mahzen kummercjali.

10. Fil-5 ta' Jannar 2000 r-rikorrenti giet mgharrfa li fil-fond kien hemm danni strutturali u giet interpellata biex fi zmien gimgha ssewwi u taghmel tajjeb ghall-hsarat 'straordinarji u strutturali'. Ir-rikors gie prezentat qabel 5 ta' Novembru, 1999 u notifikat fit-12 ta' Novembru 1999. Jidher li l-intimati wara l-prezentata tar-rikors bdew il-proceduri skond l-artikoli 1541, 1542, 1543. Ma' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Jannar 2000 intbaghat ic-certifikat tal-perit Cutajar tad-9 ta' Settembru 1999 (fol 120 & 121). L-intimat Joseph Calleja (fol 112) fl-affidavit tieghu jghid li:

"Minkejja illi r-rikorrenti gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali .... sabiex dawn iwettqu dawk ix-xogholijiet ta' natura straordinarja, u illi huwa dmirhom bil-ligi, dawn baqghu ma rrispondewx ghall-ebda interpellanza taghna, u wisq aktar (ma) ghamlu dawk ix-xogholijiet necessarji".

11. Fl-istess affivadit (fol 112) Joe Calleja jghid:

"illi llum (affidavit tat-23 ta' Mejju 2005) il-gurnata il-mahzen ilu ma jintuza ghal bejn wiehed u iehor hames snin, u dan ghaliex, l-istat ta' parti mis-saqaf tieghu kien gie fi stat perikoluz.

12. Mix-xhieda jirrizulta li l-mahzen kien ilu ma jintuza qabel ma gie pprezentat ir-rikors. Ghal bidu tal-kirja l-mahzen flimkien ma' ohrajn kellu certa importanza fil-firxa tan-negozju ta' l-intimati. Wara din l-importanza naqset sewwa u beda jintuza ghal materjal li ma kienx importanti ghall-intimati. (ara xhieda a fol 27, a fol 91). Hekk naqset l-importanza 'kummercjali' tieghu. L-intimati bdew il-proceduri a tenur tal-kodici civili wara li gie pprezentat ir-rikors. Il-hsara kienet kbira, kienet ilha hemm, u l-intimati wara li sar ir-rikors mis-sid mexxew b'ittra ufficjali u rapport ta' perit. L-intimati ippruvaw jilqghu ruhhom billi ghamlu l-procedura msemmija. Il-ligi qieghda biex thares il-jeddijiet tas-sid u tal-kerrej u mhux biex xi hadd minnhom, meta jsib daru mal-hajt, ghax ma qediex dmirijietu, jiggranfa mal-ligi. Il-Bord ikollu jghid li minn naha intimata m'hemmx buona fede.

13. Il-periti fir-rapport taghhom isemmu kamra fil-pjan ta' isfel li giet maghluqa billi nbena hajt tal-gemb kollu gdid bil-lukketti tal-konkos u ghamillha saqaf gdid tal-konkrit 'cost in situ'. Is-saqaf qieghed fi stat hazin u perikoluz. Il-periti rrelataw illi waqt l-access hadd mill-partijiet ma qallhom kif giet. Wara l-access l-intimat Joseph Calleja ressaq affidavit fejn stqarr (fol 113 para 12).

"Illi rigward il-kamra fil-bitha nixtieq inghid illi din kamra biddilnielha s-saqaf peress illi, minhabba illi kienet ghamlet hafna xita, kien waqa' hajt tas-sejjieh illi jifforma appogg mal-gnien ta' l-istazzjon ta' Birkirkara. Dan ghamilnieh minhabba n-necessita' u minhabba illi l-ispiza kienet aktar kontenuta".

14. Il-Bord iddiskuta r-rapport tal-periti li fl-opinjoni taghhom ma saritx manutenzjoni tal-bjud u hekk beda diehel l-ilma li wassal ghall-hsarat strutturali fis-soqfa. Dak li jinghad minn naha intimata dwar manutenzjoni u tiswija ordinarja ma jistax jitwemmen.

15. Hu principju stabbilit mill-ligi komuni illi "l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mibnija bhala missier tajjeb tal-familja" (artikolu 1554, Kodici Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-artikolu 1556 ta' l-istess kodici. Mhux hekk biss pero'. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta' l-artikolu 1561 tal-Kapitolu 16, "il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghal hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu". Gialadarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, jezistu, imbaghad principji ta' indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-artikolu 1126(1), Kodici Civili illi "fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jittermina l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna".

Dan l-artikolu, kombinat mal-precitat dispost 1561, Kodici Civili, igib il-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija hu mill-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma' dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-artikolu

1133, Kodici Civili li jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti.

16. “B’illustrazzjoni ta’ dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata ‘in modo che possa derivare denno al locatore, si deve di necessita’ conchuidere che il conduttore deve rispondere sempre del danno..... (Negte Giovanni Azzopardi vs Negte Vincenzo Cuschieri”, Qorti Civili, Prim Awla, 7 ta’ Mejju 1925 (Vol XXVI -2-102). Dannu dan li meta jirrizulta “li jkun ta’ natura gravi u urgenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel” (Vol XLII-2-880), jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizju” (‘Cassar et vs B&M Supplies Limited’, Appell 1 ta’ Dicembru, 2004).

17. Dwar provi jinghad li “l-gudikant, fil-kamp civili, ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex, u mhux semplici possibilitajiet, imma dik ic-certezza morali hija bizzejjed, bhala li hija bazata fuq il-preponderanza ta’ dak li japplika fil-kamp kriminali, fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli ebda dubju ragonevoli”. (‘Zammit vs Petrococchino’ Appell Kummercjali 25 ta’ Frar, 1992 imsemmija mill-intimati fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom u ‘Debono noe vs Serpiro” 28 ta’ Frar, 1997 Appell Inferjuri).

18. F’dan il-kaz hemm provi bizzejjed biex joholqu konvinciment morali. Hemm hafna affarijiet li l-partijiet jaqblu fuqhom. Dan ma jfissirx li minn naha tar-rikorrenti ma setghux ingiebu provi ahjar. Il-kaz hu dwar ir-responsabbiltajiet tas-sid u tal-kerrej u kif dawn jitqassmu mill-ligi. Kien ghalhekk li l-Bord ghamel referenza ghas-sentenza “Cassar et vs B&M Supplies Limited” (minnu deciza fl-ewwel grad) li tixbah lil din ta’ llum.

Billi jirrizulta li l-fond qed jinzam maghluq u ilu hekk ghal snin, billi l-intimati ghandhom ohrajn biex jinqdew ghall-

htigijiiet taghhom, u gie abbandunat u hekk grat hsara kbira l-Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti terga' tiehu f'idejha l-fond 13/14 Collegeate Street, Birkirkara, jaghti tlett xhur zmien ghat-tkeccija, l-ispejjez jithallsu mill-intimati."

L-intimat hassewhom aggravati b' dawn iz-zewg sentenzi u minnhom intavolaw appell b' aggravji f' dawn it-termini:-

(1) Il-Bord malament ikkonkluda illi r-relazzjoni lokatizja kienet ma' l-eredi ta' Emmanuel Calleja meta fil-fatt is-socjeta` E. Calleja & Sons Limited kienet is-successur tad-ditta *en nom collectif* "Emmanuel Calleja & Sons".

(2) Il-Bord ukoll malament iddecieda li kien hemm nuqqas da parti taghhom kwantu ghar-riparazzjonijiet u l-abbandun tal-fond lokat;

Fil-kaz ta' l-ewwel aggravju din il-Qorti ma jidhrilhiex li tista' zzid wisq ma' dak ragonat mill-Bord fuq l-eccezzjoni preliminari. Huwa fatt, ammess ukoll mill-intimat Joe Calleja, illi originarjament il-kirja saret lil Emmanuel Calleja personalment. Ara deposizzjoni tieghu a fol. 60 u l-Affidavit ta' l-istess intimat a fol. 111. Jidher li l-missier (Emanuel Calleja) kien jiggestixxi u jattiva n-negozju tieghu permezz ta' ditta u ghax il-hlasijiet relattivi tal-kera kienu jsiru minn din, il-kirja u n-negozju spiccaw biex gew konfuzi flimkien. Din il-qaghda jidher li giet accettata mir-rikorrenti u mill-aventi kawza taghha. Mal-mewt tal-missier, sakemm ma jkunx dimostrat xort' ohra, dak in-negozju u l-kirja konfluwita fiha ghaddew ghand l-ulied. Din il-Qorti ma tistax taccetta bhala proposizzjoni guridika korretta illi s-successur naturali ta' dik id-ditta kienet anke di fronte ghal sid il-fond is-socjeta` kostitwita fl-1981 (ara dok. a fol. 74). Dan seta' kien hekk ghall-intimati imma mhux necessarjament u bilfors ghal-lokatrici tal-fond li baqghet qatt ma rrikonoxxiet lil din is-socjeta` bhala l-inkwilina minflok id-ditta. L-ewwel aggravju qieghed konsegwentement jigi respint;

Fir-rigward tat-tieni aggravju l-provi fattwali li tressqu mill-partijiet juru dan li gej:-

(1) Hemm qbil komuni li l-fond mhux qed jintuza ghall-iskop li ghalih gie mikri, ossija bhala "*store*". Ara xhieda ta' Maria Xuereb (fol. 21), Anna Xuereb (fol. 25) u ta' Carmelo Mercieca (fol. 27). Ara wkoll l-ammissjoni dwar dan ta' Joseph Calleja. Dan jistqarr illi l-mahzen ilu ma jintuza ghal bejn wiehed u iehor hames snin (Affidavit fol. 111);

(2) Jirrizulta, imbaghad, li l-fond jinsab fi stat hazin hafna. Il-periti teknici tal-Bord jiddeskrivu dan l-istat bhala "dilapidazzjoni feroci" (ara relazzjoni taghhom a fol. 45);

(3) Ghalkemm l-intimat Joseph Calleja jghid li huma minn dejjem ghamlu l-manutenzjoni mehtiega, Frank Zahra, ex-impjegat tieghu u xhud prodott minnu (fol. 132) jghid li fiz-zmien li hu kien ilu impjegat qatt ma saru xoghlijiet fih;

(4) Jirrizulta li permezz ta' ittra ufficcjali datata 5 ta' Jannar 2000 (ara kopja a fol. 120) is-socjeta` E. Calleja & Sons Ltd interpellat lill-appellata biex taghmel ir-riparazzjonijiet straordinarji u strutturali. Ta' min josserva illi din il-missiva ufficcjali giet prezentata wara li kienet gja giet intavolata l-kawza *de quo* (5 ta' Novembru 1999);

Premessi dawn il-fatti, kif drabi ohra rilevat "hawn si tratta ta' kirja ta' mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi provat hu l-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament u taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda l-merkanzija tan-negozju. In-non uso f' dan il-kaz kellu allura jkun provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta' hanut". ("**Ludgarda Gatt -vs- Pauline Cassar**", Appell, 28 ta' Gunju 2001);

Jitnissel minn din is-silta illi fil-kazijiet ta' mhazen dak li hu rilevanti hu l-uzu li fattwalment u materjalment l-inkwilin ikun qed jaghmel mill-fond lokat. F' dan il-kaz il-Bord, korrettement fil-fehma tal-Qorti, ma hassux sodisfatt illi l-fond baqa' jintuza u li baqghet tinhazen merkanzija fih. Kif osservaw il-periti teknici l-fond, ghajr ghal ftit imbarazz mitluq, mhux qed jintuza bhala *store*;

Gie ribadit fis-sentenza "**Phyllis mart John Caruana *et* -vs- Francis Xavier *sive* Moses Aquilina**", Appell, 22 ta' Mejju 1989, fuq l-insenjament traccjat f' decizjonijiet anterjuri (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 40 u Vol. XLII P I p 312**), illi "in-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit ghall-iskop li hu mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, ghat-tibdil fid-destinazzjoni tieghu … Biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lil hanut jehtieg li jkun jibqa' uzat bhala tali … Il-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 "*goods*" jew "*wares*" konnessi man-negozju";

Dan affermat, fil-kaz prezenti l-appellanti javanzaw bhala gusitifikazzjoni ghall-gheluq u l-uzu kontinwat tal-fond in-nuqqas ta' riparazzjonijiet straordinarji da parti tas-sid. Issa l-unika prova li jittantaw jiggranfaw maghha l-appellanti tikkonsisti fis-sejha gudizzjarja li huma ghamlu fil-5 ta' Jannar 2000 wara li l-kawza kienet gja inizzjata. Huwa ferm evidenti mill-kontenut tar-relazjoni peritali tal-membri teknici illi d-"dilapidazzjoni feroci" li bih jiddeskrivu l-fond ma kienx stat li sehh habta u sabta imma pjuttost stat li t-traskuragni u t-telqa progressivament wasslu biex sahansitra jisfronda saqaf fil-pjan terran u jikkagunaw deterjorazzjoni avanzata fil-livell ta' l-ewwel sular. Ara a fol. 5 rapport tal-Perit Alexander Cutajar, inkarigat mill-istess appellanti;

Intqal minn din il-Qorti fis-sentenza taghha "**Lilian Micallef Eynaud *et* -vs- Albert Falzon Santucci**", 11 ta' Jannar 2006 illi l-obbligu li l-ligi timponi fuq il-kerrej li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554, Kodici Civili) timporta li dan jikkostudixxi u jikkonserva l-fond. "Skond disposizzjonijiet varji tal-Kodici Civili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu ghandu bi dmir jivvigila fuq l-integrita` tal-fond, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu". Ara f' dan l-istess sens id-decizjoni ta' din il-Qorti tat-22 ta' Marzu 2006 in re "**Anthony Gatt *et* -vs- Office Electronics Ltd**";

Fil-hsieb ponderat ta' din il-Qorti fuq il-valutazzjoni taghha tal-provi akkwiziti fil-process, l-appellanti jfallu fuq kull wiehed mid-dmirijiet succitati. Mill-kuntrast bejn l-Affidavit ta' l-intimat Joseph Calleja u x-xhieda ta' Frank Zahra hu ferm dubbjuz kemm tabilhaqq l-appellanti ghamlu manutenzjoni u tiswija effettiva tal-fond. Hemm imbaghad il-fatt accertat illi l-appellanti, li kienu jafu bl-istat imkaghbar tal-fond, naqsu milli tempestivament igibu ghall-attenzjoni tas-sid l-ezistenza ta' hsarat ta' indoli straordinarji u ta' riskju ghall-integrita` tal-fond. Huma dehrilhom li kellhom jaghmlu dan meta gew rinfacjati bil-proceduri. Din, ghal din il-Qorti, mhix imgieba serja u genwina ta' *bonus paterfamilias* u jkollu jinghad illi ghas-sitwazzjoni konfrontata biha tas-sanzjoni tal-ligi *imputet sibi*.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tipprovdi billi tichad l-appell interpost fiz-zewg kapi tieghu u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-appellanti. Iz-zmien ta' tliet xhur prefiss mill-Bord ghal skop ta' zgumbrament jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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