MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 140/2000/1

Loris Bianchi f' ismu proprju u fil-kwalita` tieghu ta' prokuratur specjali ta' ohtu assenti Suor Veronica Bianchi fis-seklu Karmen

vs

John Vella

Il-Qorti,

Fis-26 ta' Gunju, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Bord,
>
> Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fit-30 ta' Ottubru, 2000 fejn espona:
>
> 1. Illi Paul Vella, missier l-intimat, kien jikri minghand ir-rikorrent pro et noe il-hanut numru

hamsa ittra ‘b’ (5b) fi Triq Merkanti, il-Belt Valletta, bil-kera annwali ta’ hamsa u disghin lira Maltin (Lm95) pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem;

2. Illi l-fond kien gie mikri bl-iskop specifiku li jintuza bhala hanut, izda dan il-fond illum jinsab maghluq b’konsegwenza li d-destinazzjoni tieghu mbiddlet;

3. Illi fit-tmintax (18) ta’ Frar tas-sena kurrenti r-rikorrent pro et noeipprezenta rikors ghall-izgumbrament ta’ Paul Vella minhabba n-‘non uso’ tieghu mill-fond hawn fuq imsemmi (rikors numru 24/2000RRB);

4. Illi fil-mori ta’ l-imsemmija kawza hareg il-fatt ghall-ewwel darba li Paul Vella kien ilu mejjet seba’ snin u li ibnu l-intimat fil-kawza odjerna kien issucceda lil missieru wara mewtu;

5. Illi l-intimat John Vella naqas milli javza lir-rikorrent pro et noe bil-mewt ta’ missieru u li kien issucceda lil missieru bil-kera ta’ hanut ‘de quo’;

6. Illi sal-mument li r-rikorrenti pro et noe avvanza l-imsemmija kawza kontra Paul Vella (rikors 24/2000RRB), il-hlas tal-kera kien dejjem isir ghan-nom ta’ Paul Vella u dan kif jixdhu r-ricevuti relattivi li kienu jigu rilaxxati, u dan minkejja li Paul Vella kien mejjet;

7. Illi ghalhekk, apparti mill-fatt li l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni, zgwida wkoll l-intimat meta baqa’ jhallas il-kera ghan-nom ta’ missieru meta dan kien mejjet;

8. Illi fil-5 ta’ Ottubru, 2000 dan l-Onorabbli Bord cahad it-talba ta’ l-esponent pro et noe kontenuta fir-rikors fuq imsemmi, stante li l-kawza saret kontra persuna li kienet mejta.

Ghaldaqstant l-esponent pro et noe in vista tal-premess, jitlob lil dana l-Bord jawtorizzah jirriprendi l-fond in kwistjoni cioe' l-hanut 5b, Triq il-Merkanti, Valletta u ghal dan l-iskop l-esponent pro et noe jitlob li jigi prefiss minn dana l-Bord terminu qasir u perentorju sabiex l-intimat John Vella (li 'ex admissis' issucceda l-missieru fil-kera tal-hanut 'de quo') jizgombra mill-hanut imsemmi.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat John Vella fil-31 ta' Jannar, 2001 fejn espona illi:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tar-rikors il-hanut 5(b) Triq il-Merkanti, il-Belt dejjem baqa' miftuh ghan-negozju;

Illi kien biss ghall-perijodu qasir u sahansitra sporadiku meta mart l-esponenti kienet marida gravament u kellha bzonn kura kontinwa li l-hanut ma nfetahx kuljum u dana biss sakemm effettivament mietet fil-21 ta' Mejju, 2000;

Illi ghal kull buon fini wkoll in-notifika ma sarit ghaliex l-indirizz mghoti mir-rikorrenti huwa skorrett u dak korrett huwa 4/3 Trqi Braille, St Venera.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-13 ta' Gunju, 2005.

Ikkunsidra:

1. Din il-kirja bdiet fl-1 ta' Mejju, 1942 wara ftehim bejn Maria armla Bianchi u Paolo Vella missier l-intimat. Gie stipulat li l-fond jintuza bhala hanut (fol 22). Fis-7 ta' Frar 1945 giet imressqa fil-Qorti tal-Kummerc tal-Maesta' Tieghu ir-Re biex jinbidlu l-kondizzjonijiet tal-kirja (fol 23-24). Ma sehh xejn.

2. Ir-rikorrent fil-kwalita' tieghu fuq imsemmija jibni r-rikors fuq il-kawzali:

> "Illi l-fond kien gie mikri bl-iskop specifiku li jintuza bhala hanut, izda dan il-fond illum maghluq jinsab b'konsegwenza li d-destinazzjoni tieghu mbiddlet".

Qabel dan ir-rikors kien sar iehor kontra missier l-intimat billi r-rikorrenti ma kienx jafu li l-missier miet. Il-Bord (kif presedut) kien cahad dak ir-rikors fit-18 ta' Frar 2000 billi sar kontra persuna mejta.

3. "Hu principju, ormai hu saldat, illi l-fatt li l-post mikri jinzamm maghluq, proprjament jikkostitwixxi vjolazzjoni ta' l-obbligu tal-kerrej tal-godiment bhala 'bonus pater familias' (Laurant, Principio di Diritto Civile, Vol XXV para 252) izda gie anke ritenut li n-non uso jista' jammonta ghal kambjament ta' destinazzjoni (Kollaz. Vol XLVII-I-303).

Issa ghall-kwezit kemm ghandu jkun twil iz-zmien biex jista' jinghad li l-fond lokat mhuwiex qed jintuza ghall-iskop tal-kiri, bil-konsegwenti intitolar fis-sid tar-ripresa lura tal-fond fit-termini ta' l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69, jinsab imwiegeb fis-sentenza a VOl XLII-1-662 illi 'dak iz-zmien ma jistax evidentement jigi ffissat b'mod generali a priori, ghal kollox jiddependi mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz'.

In linea ta' principju jidher allura li t-tul ta' zmien hu valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz. Hekk per ezempju ma jikkostitwix ksur ta' obbligazzjonijiet tal-kiri meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa u ragonevoli fic-cirkostanzi partikolari. Ara 'Edmond Spiteri vs Dr Kalcedon Zammit M.D.' Appell 16 t'a Dicembru, 1968', (App. 'Borg vs Thake' 3 ta' Novembru, 2004; ara wkoll 'Busuttil vs Busuttil et', Appell 28 ta' April, 2004).

4. Jirrizulta li r-rikorrenti ma kienux jafu li l-kerrej tal-fond proprjeta' taghhom, missier l-intimat kien miet fil-1993. Baqghu jiehdu l-kera u ntebhu wara li sar rikors kontra tieghu li l-Bord kellu jiddikjara li kien null. Ir-rikorrenti jghid li:

> "Mindu miet....... Paul Vella l-post kien maghluq. Meta kont nigi l-Belt kont narah maghluq pero' kont nghid forsi dan Pawlu Vella ma jiflahx, ghax ma kontx naf li miet u ma tajtx kaz. Meta dam zmien twil maghluq dan il-post, jiena hadt passi kontra tieghu u rrizulta li kien miet...... ghax jekk jibqa' maghluq ikun biddel it-trade. (fol 27).

5. Bin ir-rikorrent l-avukat Dottor Philip Bianchi isemmi li 'ghall-ahhar tas-sena 1999 jiena kif wkoll missieri (ir-rikorrent) konna nnotajna li l-hanut 5b, Triq il-Merkanti, Valletta, mikri mir-rikorrent lil Pawlu Vella, missier l-intimat ma kienx qed jinfetah'. Isemmi vetrina vojta, stat ta' telqa fuq barra tal-hanut. Ipprezenta xi ritratti (fol 38). Malli l-intimat gie notifikat bl-ewwel rikors 'naddaf il-hanut, pogga affarijiet ghall-bejgh fil-vetrina u beda jiftah ghali xi siegha jew xi haga fuqhom filghodu." (fol 39).

Ix-xhud ressaq dokument b'dati mit-3 ta' Mejju 2000 sat-30 ta' Awissu 2000 fejn il-hanut f'diversi hinijiet kien maghluq bix-'shuttering'. Meta rega' ttella jixhed sahhah dak li qal fl-affidavit. Imma bil-mewt ta' mart l-intimat hu u l-familja ma kienux jafu (fol 207-216).

6. Mart ir-rikorrenti bejn il-1995 u 1997 li kienet tkun qrib il-hanut tghid li kien ikun maghluq u mitluq (fol 44).

7. Margaret Pullicino ipprezentat ritratti li juru li l-hanut kien maghluq fis-17 ta' Jannar 2000 (fol 53-54).

8. Il-hanut bieb ma' bieb tal-fond hu mikri lil Philip Grech li ghandu hwienet ohra l-Belt. Ix-xhud ma jaf

xejn jew ma jridx ighid li jaf (fol 73-81). Qala' fwied kulhadd sakemm fl-ahhar tela' jixhed.

9. In-Nutar Dottor Paul Pullicino li ghandu l-ufficcju faccata ftit aktar l-isfel jistqarr li:

"Jiena mhux qieghed ghassa tieghu, pero' aktar ikun maghluq milli jkun miftuh.....(fol 104).

u

"Ilu sejjer hekk for a couple of years at least, xi tlett snin. (fol 105).

10. In-Nutar Montanaro li jahdem fl-istess ufficcju tan-Nutar Pullicino gieli johrog fuq xoghol barra l-ufficju u jaf li l-intimat jiftah ftit tard (fol 109-112).

11. Pauline Portelli li tahdem biswit il-hanut ma' socjeta' tafferma li l-hanut ilu maghluq ghal tmien snin (seduta 25 ta' Frar 2003) In kontro ezami tghid (fol 129)

"jiena rcevejt karta biex nigi nixhed hawnhekk u jiena fl-opinjoni tieghi dan il-post kien dejjem maghluq u qatt ma jintuza u peress li ghandna segretarja li tohrog kuljum, u tlett darbiet, erba' darbiet, jiena staqsejtha' (fol 122).

Dan jista' jfisser li dak li tixhed jew bicca minnu ma tafux 'de proprio'.

12. Aldo Galea habib sew ma' l-intimat jistqarr fis-seduta tat-12 ta' Mejju, 2003 li ghandu hanut ftit l-isfel minn dak mikri lill-intimat u

"is-Sur Vella normalment kien jiftah normali bhal haddiehor, bhal girien kollha pero' ghamel dan l-ahhar ftit xhur qabel ma mietet Mrs Vella, kien qed inaqqas fil-frekwenza tieghu minhabba li Mrs Vella kienet ma tiflahx hafna u .... meta Mrs Vella mietet, rega' beda jiftah normalment" (fol 131)

U

> "Wara nofsinhar hafna drabi mhux dejjem kien jiftah, meta kien jiftah gieli kien jiftahlu xi hadd mit-tfal" (fol 134).

Fl-istess hin ma jafx meta mietet mart l-intimat. Dan ix-xhud prodott mir-rikorrent qed jigdeb favur l-intimat.

13. Raymond Grixti li wkoll ghandu hanut fil-qrib jghid li l-hanut ikun miftuh u jaf li mart l-intimat kienet marida sew (fol 141- 151). Dan xehed li ma jaf xejn jew ma jrid ighid xejn.

14. Joanne Grech ma taf xejn ghax taghti kaz tal-hafna hwienet li ghandha (fol 153-158).

15. Helen Portelli oht ix-xhud Pauline Portelli (ara para 11) tahdem fl-istess kamra maghha. Xehdet fit-12 ta' Mejju 2003 u qalet li ma tafx x'jismu l-hanut ta' l-intimat, imma taf x'ibiegh u li 'generalment jiftah xi siegha jew siegha u nofs u mhux kuljum jiftah' izda ilu jiftah kwazi kuljum minn mindu ohti rceviet il-mandat tal-Qorti.' Meta xehdet (ara fuq) kien ilha hames snin tahdem il-Belt. Il-hanut ghal xi tlett snin kien maghluq imma 'l-ahhar sena u nofs rega' beda jiftah' (fol 166). Ma' ohtha li bhalha dar ma toqghodx maghha ma ddiskutiet xejn dwar din il-kawza (fol 174-176).

16. Leonard Cassar li ghandu hafna hwienet jistqarr li 'ghandi bizzejjed x'niehu hsieb' (fol 191) imma

> "naf li at one time ma kienx qed jiftah u staqsejt....... u qaluli li l-mara kienet ma tiflahx u kellha cancer' (fol 191).

L-intimat ma fetahx biss ghal xi hmistax, ghoxrin jum (fol 192)

17. L-intimat isemmi l-mewt ta' martu li mardet fl-ahhar tal-1999 u mietet fit-tmienja u ghoxrin ta'

Mejju 2000. Kellu jdur biha. Qabel ma mardet kien jiftah normali (fol 193-194)

18. Minn naha tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma hu cert biss li l-meter reader dejjem sab il-fond miftuh imma xi drabi ma kienx qed imur. Jirrizulta li barra l-mawra tal-meter reader kien hemm zball fis-sistema dwar dan il-fond u ohrajn.

19. Fil-hanut hemm servizz tat-telefonija. Talbu l-intimat u hadu fil-11 ta' Jannar 1993 (fol 227).

20. Bin l-intimat ighid li l-hanut inghalaq ghal ftit zmien minhabba l-marda u l-mewt ta' ommu u f'dak iz-zmien gieli fetah hu flok missieru (fol 231-234).

21. Dwar il-marda ta' mart l-intimat gie prezentat certifikat tat-28 ta' Marzu li halfu t-tabib waqt ix-xhieda tieghu. Il-marda fegget f'Dicembru 1998, saret djanjosi f'April 1999 u baqa' jsir trattament sa Settembru 1999. Mietet fl-20 ta' Mejju 2000.

22. Dwar ix-xhieda fuq imsemmija l-Bord li sema' x-xhieda mill-pedana jasal ghal–konkluzzjoni li dak li xehed ir-rikorrent u martu u r-ritratti esebiti ma gewx skossi mix-xhieda ta' Philip Grech, Aldo Galea, Raymond Grixti u Leonard Cassar prodotti mir-rikorrent. Dan aktarx huma nies li ghandhom kull wiehed diversi hwienet u aktar huma nies li ma jafu xejn dwar il-hanut. Ezami fil-fond tax-xhieda taghhom turi certa ambigwita'. Pauline Portelli li xehdet ghal kollox favur it-tezi tar-rikorrenti jidher li ma taf xejn 'de proprio'. In-Nutar Paul Pullicino li hu kredibbli ghal kollox, li xehed li l-hanut ilu maghluq, aktarx qed jirreferi ghal zmien wara l-prezentata tar-rikors. Helen Portelli li xehdet li l-hanut kien ilu maghluq, aktarx li esagerat ghax lanqas taf x'jismu l-hanut.

23. L-intimat ma jikkontestax li l-hanut ghamel zmien maghluq mhabba f'hiex sabet ruhha martu.

Issa ‘hi gurisprudenza kostanti illi n-‘non uso ghal zmien twil hu pacifikat ghall-kambjament ta’ destinazzjoni. Gie pero’ deciz ukoll bosta drabi ohra illi waqt li non uso jista’ jammonta skond ic-cirkostanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f’kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu........... Hu fil-fatt insenjament ta’ siwi dak prefiss mir-RICCI (“Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile (Vol VIII, para 88 pagina 173) jigifieri li ‘non qualunque abuso della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione dara’ senz’altro al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell’ abuso o quello uso diverso della cosa locata che secondo le circostanzi il magistrato stimera meritevole di tale cauzione”. (‘Gauci vs Agius’ Appell 25 ta’ Frar 1977 imsemmija fis-sentenza ‘Kyle et vs La Rosa et’ 23 ta’ Novembru, 2005 Appell).

24. Ir-rikorrent biex jaghmel u jsahhah il-provi talab li l-intimat jesebixxi dokumenti dwar il-hidma tieghu fil-hanut: bejgh, spejjez, qliegh etc. L-ewwel ingieb dokument li juri l-bejgh sena sena:

1990:	Lm5415.84
1991:	Lm6182.59
1992:	Lm5460
1993:	Lm3959.02
1994:	Lm4301.00
1995:	Lm1443.05
1996:	Lm0795.47
1997:	Lm0289.69
1998:	Lm0079.20
1999:	Lm0000.00
2000:	Lm2009.94

Mill-1995 sal-1999 il-bejgh qieghed jonqos sewwa. Mid-dokument JV1 jirrizulta li net profit kien ta’ tlettax-il lira maltija fil-1995. Fis-sena 1996 hemm telf ta’ Lm446. Ghas-sena ta’ wara ma nghatax

taghrif bizzejjed hlief li nbiegh biss <u>Lm289.</u> Fil-1998 hemm biss telf u mhux qliegh, telf ta' <u>Lm302.243.</u> Fil-1999 il-hanut kien maghluq. Fis-sena 2000 hemm telf ta' Lm167. Fis-sena 1992 jissemmew 'wages including bonus'. Impjegati mieghu ma jirrizultax li l-intimat kellu. Ghalhekk dawn huma flus li qed jiehu hu bhala haddiem. Tissemma figura fl-1993. Fil-1994 jigri l-istess. Izda fl-1995, 1996, 1998, 2000 l-intimat mhux qed jiehu paga. Fil-1996 xtara ftit wisq u la hemm kredituri u lanqas debituri, hemm biss it-telf.

Mill-kontijiet esebiti, fl-1998 in-negozju hu wieqaf. Dwar is-sena 1997 ma gie prezentat kwazi xejn bhala dokumenti. Il-licenzji ghas-snin 1996, 1997, 1998 u 1999 thallsu fis-sena 2000. Il-konsum ta' dawl u ilma jonqos fl-1996 u jissokta jonqos fil-1996. Is-servizz tat-telefonija ghas-snin li gew prezentati qed jintuza. Il-meter reader dejjem dahal.

25. Hu ammess mill-intimat li fil-1999 il-hanut kien maghluq. Fil-1998 "ftaht imma mhux hafna drabi". Dwar il-bejgh skond id-dokument li pprezenta jghid li bejn il-1991 -1999 "il-merkanzija li kienet qed tinbiegh is-sena ta' qabel giet out of fashion u ma nbieghetx izjed........... din kienet merkanzija li tinbiegh hafna, imbaghad gibt xi haga ohra li bdiet tinbiegh bil-mod. L-istess fisser id-differenza dwar bejgh bejn il-1991 u l-1996 izda wara jghid "ghax gibt merkanzija inqas". Fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2004 stqarr li filghaxija kien ilu ma jiftah tlett snin. Ir-rikors gie prezentat fis-sena 2000.

26. Skond il-gurisprudenza l-Bord irid jara jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni. Fir-risposta tieghu l-intimat iressaq dan li gej:

> "illi kien biss <u>ghall-perijodu qasir u sahansitra sporadiku</u> meta mart l-esponent kienet marida gravament u kellha bzonn kura kontinwa li l-

hanut ma nfetahx kuljum u dana biss sakemm effettivament mietet fl-21 ta' Mejju, 2000.

27. Fit-8 ta' Marzu 2000 ir-rikorrent talab ic-cwievet lil 'Mr Vella' b'ittra ta' avukat (fol 21). Giet ipprezentata wkoll it-twegiba - 23 ta' Marzu, 2000 (fol 197).

"Re: Loris Bianchi pro et noe vs Paul Vella.
We will be representing defendants in this case. We thought you should be aware of the fact that the defendant John Vella is suffering from a severe depression due to the fact that his wife is terminally ill. This is the reason the shop was not being opened regularly. Should you require further information kindly contact the undersigned".

Din l-ittra inkitbet dwar l-ewwel kawza meta Paul Vella kien diga' mejjet.

28. Skond ic-certfikat mahluf u mfisser minn Dottor Gonzi il-perijodu tal-marda kien bejn Dicembru 1998 sa Mejju 2000. Fix-xhieda tieghu l-intimat ighid li martu mardet 'ghal habta ta' l-ahhar tas-sena elf, disa' mija u disgha u disghin (fol 193). Darba ohra jghid li martu 'bdiet timrad' fil-1997 (fol 282). Il-Bord joqghod fuq id-dati moghtija mit-tabib li m'ghandu xejn mill-partijiet.

29. Il-hidma ta' l-intimat kienet ilha sejra hazin. Mehudin in konsiderazzjoni l-paragrafu 25 ta' din is-sentenza, ir-risposta ghar-rikors, l-ittra tat-23 ta' Marzu, 2000 u l-paragrafu 28, l-Bord ma jistax jemmen li l-marda kienet determinanti fuq il-hidma fil-hanut. Dan qed jinghad bl-akbar rispett imma l-affarijiet hekk huma. L-intimat ghandu hanut fejn jirrizulta li hemm bosta hwienet b'negozju mifrux u hu jiehu certu atteggjament. Mill-1995 in-negozju beda jmur lura u hu ma jaghmel xejn. Darba jghid li wliedu kienu jifthulu wara nofs inhar. L-intimat fis-snin 1995, 1996, 1997 (ta' din is-sena l-intimat ma pprezentax kontijiet ghas-snin l-ohra) seta' kien

jiftah ftit jew jiftah biex ikun fetah flok biex tassew iwettaq hidma, li kienet tkun wkoll, ghal gid tieghu. Fl-1998 fetah ftit, fl-1999 ma fetah qatt. L-intimat qed jipprova jiggustifika lilu nnifsu b'hafna skuzi. Daqqa haga u daqqa ohra. Ma hemm l-ebda gustifikazzjoni.

30. Dak li jinghad mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu bhala 'provi' ma jistax jigi accettat. Hafna mill-gurisprudenza msemmija inghatat mill-Bord kif presedut u giet amplifikata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell. Imma fil-kaz ta' llum ma hemm ebda gustifikazzjoni ghan-non uso.

31. F'dan il-kaz is-sid mhux qed japprofitta ruhu. Ha pacenzja bil-kerrej li ghandu d-dmir li juza l-haga mikrija lilu skond id-destinazzjoni miftehma jew stabbilita' u li jisserva b'dan l-uzu skond id-diligenza tal-bonus pater familias. Rigwardat mill-prospettiva tas-sid in non uso jikkostitwixxi inadempjenza kuntrattwali, kemm ghax dan igib deprezzament ekonomiku tal-fond, kemm ghax jonqos il-mezz tal-konservazzjoni tieghu. Mill-ottika tal-kerrej, ikun ifisser li l-fond mikri ma ghadx ghandu utilita' ghalih u allura l-eghluq tieghu jew in-nuqqas ta' ezercizzju ta' uzu minnu jikkostitwixxi abbuz.

Billi jirrizulta non uso ghal diversi snin bla ebda gustifikazzjoni l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent proprio et nomine u jawtorizzah jerga' jiehu f'idejh il-fond/hanut numru hamsa ittra 'b' (5b) fi Triq il-Merkanti, l-Belt, Valletta; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti erba' (4) xhur zmien millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat li ghandu jedd jiehu u jottjeni minghand ix-xhud Philip Grech l-ispejjez marbuta mal-hrug ta' ingunzjonijiet u mandati kontra l-istess Grech, kif intitolat li jaghmel fis-seduta tad-9 ta' Ottubru, 2002."

L-obbjezzjoni generali dedotta mill-intimat in mertu ghas-sentenza tal-Bord appena riprodotta hi fis-sens illi l-provi tan-non-uso ma jistghux jitqiesu tali li jekwiparaw ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri;

L-argomenti sottomessi mill-appellant ghas-sostenn ta' din l-obbjezzjoni huma bazikament dawn:-

(1) Ma giex ipprovat li kien hemm da parti tieghu abbandun tal-fond b' tali mod li dan seta' jigrilu hsara;

(2) Ghalkemm huwa minnu li l-fond gieli ma nfetahx, tezisti gustifikazzjoni ghal dan. Ghall-appellanti din il-gustifikazzjoni tikkonsisti fil-fatt provat tal-marda serja ta' martu bejn l-1998 u s-sena 2000;

(3) Il-fatt li antecedentement ghal dan il-perijodu kien naqas it-*turnover* ma kienx ifisser li l-fond ma kienx qed isir uzu minnu jew li kien abbandunat imma, se mai, li kien naqas il-bejgh tal-merce;

Qabel ma l-Qorti tghaddi 'l quddiem biex tezamina dawn l-argomenti jinhass opportun li tigi indirizzata l-kwestjoni mqanqla mill-appellanti bi premessa ghall-appell tieghu. Frankament din il-Qorti ma tistax tifhem ghalfejn l-appellanti kellu jirrikorri ghal kjarifika illi l-appell tieghu kien wiehed irpozat fuq "punt ta' dritt" u mhux fuq "punt ta' fatt". In kwantu jikkoncerna talba mis-sid ghar-ripresa tal-pussess tal-fond ghal xi wahda mir-ragunijiet elenkati fl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69, dik id-distinzjoni bejn punt ta' dritt u punt ta' fatt ilha ormaj abbandunata 'l fuq minn erbghin sena bl-emenda introdotta bl-Att XI ta' l-1962 ghall-Artikolu 24 (1) (a) ta' l-istess Kapitolu. Li jfisser f' dan il-kuntest illi s-sentenza "**Mariano Xuereb -vs- Lorenzo Rapa**" (Appell, 15 ta' Dicembru 1958) citata mill-appellanti m' ghadx ghandha postha ghall-iskop ta' indagini ta' l-appellabilita` ta' sentenza moghtija mill-Bord adit;

Maghluqa din il-parentesi, jokkorri dejjem f' kazijiet tax-xorta hawn investigata illi wiehed jitlaq mill-principju sancit fil-Kodici Civili, ex-Artikolu 1554 (a), illi l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija lilu bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt jew dak prezunt mic-cirkustanzi. L-operativita` ta' din l-obbligazzjoni hi tant importanti li hu aspettat li din tissussisti fil-kors kollu tad-durata tar-rapport kuntrattwali, anke biex b' hekk ikun assikurat l-evitar ta' dannu ghas-sid. Tradott fil-prattika dan necessarjament ifisser illi l-kerrej ma jistax jastjeni ruhu milli jaghmel uzu (u uzu tajjeb) mill-fond ghax inkella tali nuqqas jissarraf ghalih f' inadempjenza kuntrattwali u tassoggettah ghas-sanzjoni ta' l-isfratt minnu, kemm taht il-ligi ordinarja (Kapitolu 16) kif ukoll dik specjali (Kapitolu 69);

Linejarment ma' dan li appena nghad hu wisq pacifiku l-principju enuncjat f' gurisprudenza kostanti illi "meta hanut jinzamm maghluq ghal zmien twil, ma jkunx qieghed jigi wzat skond id-destinazzjoni tieghu". Jikkonsegwi illi tali nuqqas jikkostitwixxi tibdil ta' destinazzjoni li jillegittima d-dritt tal-lokatur li jiehu taht idejh dak il-hanut. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164**. Minn dan johrog illi jaggrava dejjem fuq is-sid li jallega, il-prova tan-non-uso. Una volta maghmula din il-prova, il-piz tal-prova ta' xi gustifikazzjoni perswasiva ghan-nuqqas ta' uzu tghaddi fuq l-inkwilin. F' kontingenzi simili huwa mbaghad dmir tal-Bord, u issa ta' din il-Qorti, li jigi indagat in-nuqqas ta' ezercizzju ta' uzu fil-kwadru tar-raguni tan-nuqqas. Tajjeb dejjem, pero`, li jinzamm in mira illi kull kaz ghandu l-fattispeci pekuljari tieghu u dawn iridu jigu mistharrga fuq il-meriti jew id-demeriti taghhom;

Fil-verita`, jekk wiehed joqghod fuq dak sottomess mill-appellanti fil-korp tar-rikors ta' l-appell tieghu, dan mhux daqstant jikkwerela l-fatt accertat tan-non-uzu daqskemm biex jikkonfuta illi dak l-istess non-uzu, ghal certu zmien u fic-cirkustanzi partikulari li johorgu mill-provi processwali, ma kienx legalment gustifikativ li jkun parifikat ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, u allura tal-kundanna ta'

zgumbrament tieghu minnu. Il-Qorti sejra ghalhekk tghaddi biex tezamina l-argomenti avvanzati mill-appellanti fis-sostenn ta’ din il-proposizzjoni tieghu;

Ghall-ahjar kjarezza qed jigi, qabel xejn, sottolinejat b’ introduzzjoni illi l-gheluq ta’ fond adibit bhala hanut jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-kuntratt lokatizzju ghax ikun ifisser li l-kerrej ma jkunx qieghed jadempixxi ruhu mar-regola legali tal-*bonus paterfamilias* fil-prestazzjoni ta’ l-obbligazzjoni tieghu. Il-konsegwenzi li jitnisslu minn tali inadempiment u ksur huma generalment ta’ zewg tipi. Hsara materjali lill-fond innifsu “minhabba t-telqa u nuqqas ta’ manutenzjoni” (“**Maria Concetta Zammit Lupi *et* -vs- Joseph La Rosa de Cristoforo**”, Appell, 12 ta’ Dicembru 1996) u hsara ekonomika lill-avvjament tal-fond (“**Salvatore D’ Amato -vs- Maria Ciantar**”, Appell, 19 ta’ Mejju 1958). Iz-zewg tipi huma dannuzi ghall-interessi ta’ sid il-fond;

Dan premess, huwa pacifiku minn skorta twila ta’ sentenzi illi mhux kull gheluq jopera awtomatikament ghall-ksur tal-predetta regola. Effettivament il-Bord anke f’ dan il-kaz enuncja tajjeb il-principju tal-ligi illi meta jinstab li tezisti gustifikazzjoni ragonevoli ghall-gheluq l-qaghda ma tikkonfigurax ghan-non-uzu. S’ intendi, dejjem iridu jitharsu u jigu evalwati z-zewg kriterji korrelatati tat-tul ta’ zmien u tan-nuqqas ta’ volontarjeta`. Ara fost bosta ohrajn “**Edward Zammit -vs- Dr. Kalcidon Zammit**”, Appell, 16 ta’ Dicembru 1968. Evidentement jinhass sew illi tali principju kien ir-rizultat tar-riflessjoni illi “l-iskop tal-ligi mhux dak li jivvantaggja lis-sid b’ mod li jkun jista’ japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkustanza, anke l-aktar zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-fond” (**Kollez. Vol. XLII P I p 295**);

L-ezercizzju investigattiv jirrikjedi li jittiehed kunsiderazzjoni ta’ zewg perijodi distinti, u cjoe, dak bejn l-1995 u l-1998 u dak l-iehor bejn l-ahhar xahar tas-sena 1998 u s-sena 2000, meta allura mietet mart l-appellanti u

kien hemm ukoll l-inizzju tal-proceduri prezenti quddiem il-Bord;

Taht l-ewwel perijodu ta' zmien hu manifest mill-istess rendikonti esebiti mill-appellanti illi dan irregistra riduzzjoni drastika fit-*turnover* tieghu. Ghal dan il-Qorti tirrikonoxxi li l-ispjegazzjonijiet jistghu jkunu multiformi. Certament ghandu valur probatorju dak mistqarr mill-appellanti illi kienu naqsu *s-sales* u ghax importa merkanzija anqas (ara xhieda tieghu in kontro-ezami a fol. 280). Daqstant iehor pero` ghandu jkollu piz probatorju qawwi l-fatt illi dik ir-riduzzjoni giet precipitata ghar-raguni illi l-bejgh kien sporadiku u l-appellanti ma baqax jiftah il-hanut regolarment jew kien jaghmel dan f' hinijiet ridotti. Anke dan jista' jispjega r-rata ta' inkassi hekk baxxi mill-impriza tieghu. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi huwa nkoncepibbli, jekk verament, kif sostenut mill-appellanti, dan kien jiftah il-hanut fuq bazi regolari illi hu jirregistra dhul hekk irrizorju, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkustanzi kollha maghrufa, kompriz dik tas-sitwazzjoni tal-hanut fil-qalba tan-negozju gewwa l-Belt. Huwa inutili, fil-fehma tal-Qorti, illi l-appellanti jirrikorri ghall-iskuzanti illi l-hanut lokat lilu huwa zghir fid-daqs u minnu jbiegh tip ta' merce mhux wisq kummercjabbli. Dan ghaliex kemm fis-snin anterjuri ghas-sena 1995 kif ukoll wara s-sena 2000 id-dhul tieghu kien ghal kollox differenti minn dak tal-perijodu intermittenti bejn l-1995 u l-1998. Ghall-Qorti d-diskrepanza ma gietx sodisfacentement spjegata u, bhal Bord qabilha, jkollha ttenni illi l-iskuzanti ta' l-appellanti ma jistghux, u ma ghandhomx, jissarrfu f' dik il-gustifikazzjoni verament genwina li hi ghab-bazi tal-principju;

Fil-kaz tat-tieni perijodu ta' zmien l-appellanti jadduci b' raguni rresistibbli ghall-gheluq tal-hanut ic-cirkustanza tal-marda kiefra li minnha kienet sofferenti martu. Il-Qorti certament tissimpatizza ma' din il-qaghda li kien rinfaccjat biha l-appellanti. Fl-istess waqt ma ssibx li din kellha tkun raguni bastanti biex il-hanut jinzamm maghluq. Ibda biex il-gurisprudenza minnu citata ma tistax tkun ta' ghajnuna ghalih ghaliex f' dawk il-kazijiet kien l-inkwilin innifsu li kien

marid u mhux ukoll membru tal-familja tieghu bhal f' dan il-kaz. Fit-tieni lok hu messu dejjem ha hsieb li jassikura li l-hanut jibqa' attivat bl-ghajnuna ta' haddiehor. Ara "**Zammit Lupi -vs- La Rosa de Cristoforo**", *ibid,* 12 ta' Dicembru 1996 u s-sentenzi ta' din il-Qorti, kif presjeduta, in re: "**Salvatore Busuttil -vs- Veneranda Busuttil *et***", 28 ta' April 2004 u dik aktar recensjuri fl-ismijiet "**Rosina Micallef *et* -vs- Alfred Bilocca *et***", 10 ta' Mejju 2006;

Fid-dawl tar-rizultanzi processwali u ghab-bazi tal-kunsiderazzjonijiet maghmula din il-Qorti, similment bhal Bord, tirradika fiha l-fehma illi ma ngabetx mill-appellanti raguni sufficjenti u konvincenti ta' gustifikazzjoni. F' dawn ic-cirkustanzi l-appellanti ma jistax jiskansa s-sanzjoni tal-ligi ghall-kaz tan-non-uzu.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-intimat appellanti. It-terminu ta' erba' (4) xhur stabbilit mill-Bord ghal skop ta' l-izgumbrament tieghu mill-fond jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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