MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2007

Appell Civili Numru. 32/2002/1

Felicia, Maria u Katerina ahwa Cassar

vs

Alfred Zammit

Il-Qorti,

Fit-30 ta' Ottubru, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Bord,
>
> Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fid-19 ta' Frar 2002 fejn esponew:
>
> Illi huma jikru lill-intimat il-fond Zneiber Confectionery, 6B, St George's Street, Luqa bil-kera ta' lira u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1.25) kull jum li jigu mitejn u tmienja u ghoxrin lira

Maltija (Lm228) kull sitt xhur li ghalaq fis-16 ta' Gunju, 2001;

Illi in oltre l-intimat hall l-fond fi stat ta' disuzu u deterjorazzjoni u ghalhekk ukoll l-istess rikorrenti ghandhom id-dritt jirriprendu l-pussess tieghu;

Ghaldaqstant jitolbu bir-rispett li jigu in vista tac-cirkostanzi premessi awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond Zneiber Confectionery, 6B, St George's Street, Luqa u b'hekk jordna konsegwentement dan il-Bord l-izgumbrament tal-intimat mill-fond fi zmien zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

Bl-ispejjez, bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull dritt spettanti lir-rikorrenti ghad-danni.

Ra r-risposta ta' l-intimat ipprezentata fis-26 ta' Settembru 2002 fejn espona:

Illi fl-ewwel lok mhuwiex minnu illi l-esponenti halla l-fond fi stat ta' deterjorazzjoni.

Illi fit-tieni lok, lanqas huwa minnu illi l-fond thalla fi stat ta' disuzu.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tat-28 ta' Gunju 2006.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikorrenti qed jitolbu li jiehdu f'idejhom il-fond Zneiber Confectionery, 6B, Triq San Gorg,

Hal Luqa minhabba ‘stat ta’ disuzu u deterjorazzjoni’.

2. Il-kirja hi regolata bi ftehim tas-17 ta’ Dicembru 1987 fejn missier ir-rikorrenti kera l-fond 6B, Triq San Gorg, Hal Luqa lill-intimat biex jintuza ‘*bhala confectionery shop u ghal bejgh ta’ kull m’ghandu x’jaqsam ma’ dik it-tip ta’ negozju*’

3. Ir-rikorrenti Katerina Cassar tghid li hi u ohtha Felicja joqghodu bieb ma’ bieb mal-hanut u ghandhom ukoll il-fond numru 7 fl-istess triq. L-intimat “*ghalaq il-hanut u ma baqax jopera tant illi huwa fetah hanut iehor f’134, Triq il-Karmnu, Hal Luqa bl-isem ‘Iz-Zneiber’. Il-hanut inghalaq ghal xi hames snin. F’dan il-post illum ghandu factory fejn jipproduci l-prodotti tal-confectionery, jbiegh minn hemmhekk ukoll u ghandu numru ta’ lavranti jahdmu mieghu. Alfred Zammit sahansitra kien zarma l-armar mill-hanut proprjeta’ taghna, inkluz il-vetrini, l-bank, il-freezer u l-gas u kellu garage iehor mikri fejn tefa’ dawn l-affarijiet. Jiena naf b’dan il-garage peress illi jinsab fl-istess triq tal-hanut fejn noqghodu ahna.*” Il-fond gie mitluq, ma kien ibiegh xejn, ma kienux jigu nies jixtru u kellu umdita’ kbira. Saret ukoll deterjorazzjoni. Fl-4 ta’ Marzu 2002 (ir-rikors gie prezentat fid-19 ta’ Frar 2002 u notifikat fil-15 ta’ Gunju 2002) l-intimat beda jaghmel xi xogholijiet fil-hanut, nehha l-madum fl-4, fit-8 u fil-11 ta’ Marzu. Qieghed madum gdid. Irranga l-fond u bdiet tigi martu mit-8:30a.m. sal-12:00p.m. Meta l-hanut kien maghluq ‘diversi nies’ xtaqu jikru l-hanut u persuna gharfitha li mart l-intimat kienet talbitha Lm4000 ghat-twellija (fol 12-13).

4. Maria Cassar ikkonfermat din ix-xhieda (fol 19).

5. Antonia Bartolo li hi z-zija ta’ Charles Camilleri li kien mizzewweg lit-tifla ta’ l-intimat kienet tghin fix-xoghol tal-hanut. Xehdet fis-seduta tal-11 ta’

Frar 2003 li l-hanut dam xi erba' snin maghluq u fetah is-sajf ta' qabel.

Il-hanut kien ser aktarx jitwilla imma l-intimat bidel fehmtu. Kien hemm hanut iehor li kien ser jitwilla li wkoll kien isir fih xoghol tal-helu u bejgh mill-bicca ta' quddiem. L-intimat kellu f'rasu twellijiet tal-hwienet. Fl-ahhar ried iwelli l-fond fi Triq il-Karmnu u jerga' jiftah il-fond inkwistjoni. Id-diskors sar xi tlett snin qabel ma xehdet (fol 22-23).

6. Ghamlet affidavit Vivienne Buhagiar Said (22 ta' Marzu 2003). L-intimat/martu riedu Lm4000 'rigal' biex hi tiehu l-hanut in kwistjoni (fol 27).

7. Katerina Cassar dehret quddiem il-Bord, ipprezentat dokument li juri xi granet fejn il-hanut kien maghluq u "ilu ma jinfetah hames snin shah" (fol 34).

8. Felicia Cassar qablet mad-dokument ZA a fol 43 dwar hlas ta' kera. L-ahhar kera thallset fis-16 ta' Gunju 2001. (fol 44-48).

9. a. L-intimat fisser x'gara kif gej:

> *"Fl-ewwel hames snin ix-xoghol kien sejjer tajjeb hafna tant illi ridna nkabbru n-negozju u nilhqu klijenti illi ma konniex qeghdin nilhqu peress illi l-hanut in kwistjoni huwa dak illi qieghed fuq naha wahda tar-rahal. Ghalhekk f'Dicembru tas-sena 1994 xtrajna hanut iehor fi Triq il-Karmnu. Il-hanut ta' Triq San Gorg ma stajniex naghlquh peress illi kieku ghalaqnieh konna ser nitilfu klijentela shiha ta' dik in-naha tar-rahal".* Fil-1998 hu u martu ftehmu li jirrangaw il-hanut 'de quo' u jwettqu xoghol:
>
> > *"sa l-ahhar tas-sena 1999, peress illi kienet gejja s-sena tal-millenju (u hekk) jkollna hanut mill-isbah" (fol 65).*

Raw l-affarijiet "*ix-xoghol kien sejjer tajjeb u ghalhekk stajna naffordjaw ninvestu fil-hanut. Ikkonsidrajna wkoll illi x-xoghol kien ser jaghmlu r-ragel tat-tifla taghna, Charles Camilleri. Naturalment konna ser niffrankaw hafna spejjez*".

9. b.Izda nqala' nkwiet kbir bejn bintu u zewgha Charles Camilleri li wassal ghal separazzjoni. Hatnu telaq, kellu jaghti Lm1260 lill-Kumpanija Farsons. Bintu kellha problemi finanzjarji, ma setax jissellef izjed mill-banek, l-'overdraft' li kellu kien spicca. Ried isib haddiema, la Camilleri telaq kollox u "*fl-ahhar kont sibt haddiema illi kienu ser jibdew lejn l-ahhar ta' April 1999 u ma lestux malajr kemm xtaqt jiena u dan peress illi ma setghux ikomplu jekk ma jlestix tad-dawl qabilhom*". Meta nfethet il-kawza kontrih kien diga' ilu miftuh 'xi seba' xhur'. Qatt ma seta' jwilli ghax fil-ftehim tal-kirja ma setax jaghmel dan. Illum sejjer tajjeb hafna bin-negozju fil-fond. (fol 65-66).

10. Mart l-intimat tghid li fil-1994 Antonia Bartolo qaltilhom bil-hanut fi Triq il-Karmnu. Xtrawh u fil-fond inkwistjoni bdiet toqghod bintha li tibdel ma' Bartolo u kien hemm impjegat full time. (aktarx qariba ta' mart l-intimat). Fl-1998 riedu "jaqilghu qalgha l-hanut ta' Triq San Gorg, izda Camilleri telaq, gew f'diffikultajiet finanzjarji mhabba bintha, ma kellhom mohh ta' xejn. Haddiema li kienu lesti li jaghmlu x-xoghol malajr bdew jitolbu flus sewwa u ghalhekk kien hemm xi dewmien. Il-hanut fetah fl-ewwel gimgha ta' Lulju tas-sena 2001. Illum kollox miexi (fol 80-84).

11. Lorita Camilleri bint l-intimat tghid li "*l-genituri tieghi kienu waslu f'punt li kellhom jaghqlu l-hanut ghall-klijenti biex ikomplu jirrangawh*". Issemmi l-inkwiet ma' zewgha (fol 38-39)

12. Suzanne Vidal Previ tghid li bdiet tahdem fil-fond f'Settembru 1994. Hadmet sal-bidu ta' 1996 u wara marret tahdem fil-hanut il-gdid. Fil-hanut

baqghu mart l-intimat u Bartolo (fol 103-104). Il-hanut infetah:

> *"gimgha qabel Sant Andrija, jigifieri, fl-ewwel Hadd ta' Lulju tas-sena 2001".*

Ghamlet affidavit ukoll Maria Dolores Vidal omm Suzanne Vidal Previ (fol 102).

13. a. In kontro ezami mart l-intimat tghid li fl-ahhar tas-sena 1998 beda jinqala l-madum u 'domna ftit'. Il-hanut dam sena u nofs maghluq billi Camilleri ma kompliex ix-xoghol u kien hemm l-inkwiet fil-familja ta' bintha. Izda l-hanut l-iehor baqa' miftuh. Ma' din ix-xhieda (seduta 22 ta' Frar 2002) izzid li ghandha tlett impjegati li jahdmu fiz-zewg hwienet. Giet mistoqsija jekk il-hanut ta' Triq tal-Karmnu kienx ghal bejgh. It-twegiba:

> *"Issa din problema taghna. Kien qieghed fuq is-suq u jiena behsiebni la (?) qieghed fuq is-suq .... jerga' jinzel hemm isfel ir-ragel, jerga' jahdem fih" (fol 166).*

b. Fuq mistoqsijiet ta' l-Avukat terga' tghid li fil-hanut li kera zewgha jsiru:

> *"affarijiet ta' pastizzi, ghax hemm forn tas-shana, u ingibhom lesti flok nahmihom hemm. Qabel konn nahdmu fih ukoll......" (fol 167).*

Ix-xhud hija evaziva.

14. In kontroezami l-intimat ighid li l-fond fi Triq il-Karmlu inxtara fl-1994. Iz-zewgt ihwienet huma 5/6 minuti l-boghod minn xulxin. Jixhed dwar l-ingenji li ghaddew bejn il-hwienet. Camilleri kien jifhem biss fil-qliegh tal-madum. Hu u martu kienu dahlu fil-hanut biex jahdmu bil-paga.

a) Il-hanut principali sar dak fi Triq il-Karmnu.

b) “....... problemi jkun hemm, ma tistax tibqa’ bil-problemi, trid tghix nahseb jien. Allahares min ikollu l-problemi tieqaf il-hajja”

c) L-overdraft li ghamel mal-bank kien ghall-hanut ta’ Triq il-Karmnu.

d) Il-qliegh mill-hanut ‘de quo’ ma jafx kemm hu.

e) Dwar l-accettazzjoni ta’ kera:

“Id-data ezatta ma nghidlekx, pero’ konna ghadna bil-hanut ta’ St George’s Street meta ma bdewx jaccettaw il-kera.........” (fol 188).

f) Bhala bejgh tnaqqas dejjem....... ghax...... hemmhekkk qsamnieh peress li f’dak ir-rahal, maqsum f’zewg nahat, hemmhekk zammejnieh ghax kien hemm certu anzjani ma jigux fuq is-side l-iehor, peress li hemm il-pjazza tal-knisja, bhal speci jiddejjqu jaqtghu............” (fol 189).

15. Mart l-intimat gabet ‘rollijet kbar ta’ karti’. Mix-xhieda taghha jirrizulta li ghat-Taxxa fuq il-Valur mizjud hemm numru wiehed ghax:

> *“jiena ghamilt ....vat(number) wiehed pero’ dak iz-zmien li ftaht..... kelli l-cash bil-hsara u kellha xi ftit spejjez u kont nikteb x’inbiegh u kont nippancjahhom ma’ ta’ hemm isfel (i.e. Triq il-Karmnu).*

Izzid

> *“........ jiena kont nifthu ftit fil-perijodu li ftaht, (i.e. 2001 hanut fi Triq San Gorg) allura ma kellhix il-cash register u kont noqghod innizzel u mbaghad noqghod nippancajjhom hemm isfel”.*

Tiftah nofs ta’ xahar ghax “*ma ghandhix imnizzel fil-kera kemm ghandi nifthu dan il-hanut*” (seduta 21 ta’ Gunju 2006).

16. Il-periti mqabbda mill-Bord isemmu l-madum tal-hitan u l-art ‘glazed tiles’, l-umdita’ kbira li “*mhux necessarjament attribwibbli ghal*

traskuragni fil-manutenzjoni ordinarja da parti ta' l-intimat"

17. Ir-rikorrenti qed jallegaw "stat ta' disuzu u deterjorazzjoni" ta' hanut mikri fis-17 ta' Dicembru 1987.
Huwa s-sid li jrid jrid jipprova dan:

> *"Ma hemmx ghalfejn jigi wisq sottolineat illi l-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghluma mill-inkwilin (inkluz allura t-tibdil li jirrizulta minn non uso) trid issir mis-sidien ghax kienu huma li kienu qeghdin 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 minnu dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u (3) li jekk dan isehh, dan ma kienx gara bl-akkwinixxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien......."*

(F'dan il-kaz hu allegat '<u>non uso</u>' u mhux bdil ta' destinazzjoni)

18. Il-gurisprudenza tghallem li min izomm fond maghluq, u mhux juzah bhala hanut, jigi li jkun qed ibiddel id-destinazzjoni tieghu – '*non is usa del fondo secondo la sua destinazione non usandone*' (ara fost ohrajn 'Schembri vs Bonnici', 8 ta' Frar 1954; 'Portelli vs Debono', 13 ta' Mejju 1960; 'Farrugia vs Vella', 26 ta' Mejju 1961; Sultana vs Bugeja, 30 ta' Mejju 1963; 'Galea vs Falzon' 30 ta' Mejju 1992; 'Mizzi vs Ferrito', 22 ta' Gunju, 2001; 'Calleja vs Grixti et' 28 ta' Dicembru 2001).

19. Jinghad ukoll li:

"*Il-fatt ta' non uzu jrid jigi skrutinat mill-kumpless tal-provi..... ma jezisti l-ebda kriterju fiss li jistabilixxi meta hu gustifikat li jista' jinghad li fond ma baqax jigi attivat jew uzat. Dan ghaliex kollox jiddependi mic-cirkostanzi partikolari skond in-natura ta' l-attivita' kummercjali gestita mill-fond, ir-raguni ghaliex fond ma jkunx baqa' jigi utilizzat b'mod frekwenti u fatturi ohra essenzjali. Ic-cirkostanzi jvarjaw minn kaz ghall-iehor, u ma hemm xejn determinanti jew assolut. Cirkostanzi li kienu certament materja ta' fatt li kellhom jigu pruvati u li kien jispetta lit-tribunal li jgharbel, jevalwa u jiggudika*" – 'Galea vs Vella', Appell 24 ta' Ottubru 2000 u 'Grech vs Debono', Appell 28 ta' Novembru 2001.

20. F'dan il-kaz hemm qbil bejn il-partijiet li f'xi zmien il-hanut inghalaq. L-intimat xtara fond iehor fl-istess rahal, mhux il-boghod, f'Dicembru 1994. Ir-rikorrenti jorbtu l-gheluq tal-fond taghhom max-xiri tal-fond l-iehor. Isemmu erbgha/hames snin u jallegaw li wkoll wara li bdiet il-kawza l-fond beda jinzam maghluq. L-intimati jsemmu z-zmien ta' sena u nofs ghax ghalqu biex jaghtu dehra gdida lill-fond mikri. Bdew, skond huma x-xogholijiet fl-1998 u damu.

21. L-intimata in kontroezami tghid li:

"qabel ma ghalaqtu kelli lil Suzanne, t-tifla ta' hija, Suzanne Vidal" (bhala mpjegata) fol 162.

22. In-neputija fl-affidavit taghha stqarret:

"*Jiena bdejt nahdem f'dan il-hanut f'Settembru tas-sena 1994. Ghamilt nahdem hemmhekk sal-bidu tas-sena 1996. Wara dak iz-zmien bdejt nahdem fil-hanut il-gdid li kien jinsab fi Triq il-Karmnu, Hal Luqa. Madankollu, l-hanut ta' Triq San Gorg kien baqa' miftuh u fil-fatt, kienu baqghu jifthuh Doris Zammit li hija mart*

> *l-intimat u Antonia Bartolo (fol 103)*". (lanqas mart l-intimat ma tghid li wara l-1996 il-hanut baqa' miftuh). Vidal tghid li l-hanut rega' nfetah qabel Sant Andrija, jigifieri fl-ewwel Hadd ta' Lulju tas-sena 2001. Mart l-intimat li thawwad kemm tiflah fix-xhieda taghha u tghid li waqt il-proceduri bdiet tiftah filghodu biss. Quddiem din ix-xhieda l-Bord ma jistax jistrieh fuqha u ghandhom raguni r-rikorrenti li l-fond baqa' maghluq ghal snin. Setghu esebew ittra li jghidu li baghat l-avukat taghhom biex jidher preciz x'gara wara li bdew il-proceduri.

23. Ghalhekk jirrizulta non uso ghal snin, izda l-gurisprudenza tghabbi lil dan it-tribunal meta si tratta ta' gheluq ta' fond, l-eghluq ikun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli (ara fost ohrajn 'Caruana et vs Cauchi' Appell Civili 6 ta' Dicembru 1968). Dwar min ghandu jerfa' l-piz tal-provi hi ta' siewi s-sentenza in re 'Blackman et vs Petroni & Sons Ltd' (1 ta' Marzu, 2006).

> *"In forza tal-principju li l-piz tal-prova huwa mixhut fuq min jallega l-fatt, sid ta' fond li jkun qed jippretendi li ma ghandhux igedded ir-rilokazzjoni lill-kerrej tieghu, hu obbligat jaghmel il-prova, inekwivoka u konkludenti, in sostenn tal-premessa ghat-tabla tieghu. Una volta s-sid jaghmel din il-prova b'mod konvincenti, l-oneru tal-prova jghaddi fuq il-kerrej jekk dan..... ikun qed jikkontrapponi difiza artikolata fuq fatt divers jew cirkostanza gustifikattiva oppozitorja ghall-assunt tas-sid".*

24. L-intimat jallega li billi kien wasal il-millenju, billi setghu jidhlu ligijiet godda minhabba d-dhul ta' Malta fl-Ewropa u negozju kien sejjer tajjeb, ried jaghti dehra gdida lil fond. Kien ser ighinu l-ex ragel tat-tifla. Izda dan mhabba inkwiet familjari ma kompliex ix-xoghol. Dan l-inkwiet fil-familja ta' bint ir-rikorrent ma halliex lil dan u lil martu mohh

x'jahsbu fuq il-hanut mikri. Barra dan il-haddiema bdew jitolbu flus izjed biex jaghmlu x-xoghol malajr. L-enfasi hi fuq l-inkwiet familjari. Il-kontradizzjonijiet ma jonqsux.

25. Jirrizulta li bint l-intimat infirdet minn zewgha b'kuntratt esebit izda minkejja dan il-hanut proprjeta' tar-rikorrenti, baqa' miexi regolari. Mistoqsi dwar dan l-intimat ighid:

> ".......problemi jkun hemm, ma tistax tibqa' bil-problemi, trid tghix nahseb jien. Allahares min ikollu l-problemi tieqaf il-hajja".

26. Ix-xoghol li ried jaghmel l-intimat skond kif tghidu n-naha tieghu kellu jibda fl-1998 izda skond l-istess naha fl-1996 il-hanut kien diga' ghalaq'. Wkoll waqt il-proceduri fl-ahjar ipotesi ghall-intimat ma kienx qed jinfetah b'mod normali ta' hwienet miftuha ghan-nies. "*Negozjant ghaqli, u aktar u aktar, kerrej hu obbligat ghal harsien ta' dak l-uzu u tat-tutela tad-drittijiet tas-sid li jippreciza l-artikolu 1555(1) tal-Kodici Civili, kellu certament ikun wisq aktar premoruz li jfittex jikkompleta x-xogholijet. Jekk xejn, biex itejjeb il-gwadann tal-kumpanija tieghu*" (ara Blackman et vs Petroni & Sons Ltd fuq imsemmija).

27. Huwa minnu li nkwiet fil-familja jista' jtellef certa koncentrazzjoni imma f'dan il-kaz l-intimat fisser sewwa kif bniedem ghandu jilqa' l-mewg tal-hajja. Imma dejjem jibqa' l-fatt li n-negozju l-iehor baqa' miexi, dan kien sar il-fergha principali fejn tqeghdu magni li qabel kienu fil-fond l-iehor, fejn marru l-impjegati wara li telqu mill-ewwel fond. Ghall-fond mixtri mill-intimat ha 'overdraft' mill-bank. Ma hemm xejn hazin li negozjant jaghmel li jista' biex ikabbar il-hidma tieghu. L-intimat stess jistqarr li n-negozju kien sejjer tajjeb. Imma f'kaz bhal dan, fejn infetah hanut ghall-istess generu ta' negozju ma jistax il-kerrej ma jaghtix kaz tal-fond lilu mikri. Hekk gara f'dan il-kaz. L-intimat intalab

iressaq certi ricevuti imma dan ma ghamlux. Malli l-intimat intebah li s-sidien kienu qed jiccaqilqu ried jaghti dehra gdida lill-hanut li kien diga' ilu li ghalaq. Ghamel ix-xoghol hu u mistoqsi jekk kitibx lis-sidien jghid li le mhabba li x-xoghol ma kienx tibdil strutturali. Skond il-ftehim tal-kirja l-kerrej kellu

> *"jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija u manutenzjoni u jrodd lura fi stat tajjeb".*

Kien responsabbli ghall-manutenzjoni tal-fond. Infirxet l-umdita' bin-non uso u abbandun. Hawn ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

28. Is-sentenza msemmija mill-avukat ta' l-intimat "Giov Maria Gauci vs Paolo Borg" (3 ta' Ottubru 1958, Vol XLII -1-415) kienet dwar tibdil fil-fond. Din m'ghandha x'taqsam xejn ma' dawn il-proceduri fejn il-kerrej m'ghamilx manutenzjoni kif jammetti hu stess. Ir-rikorrenti mhux qed ighidu li l-intimat ghamel tibdil minghajr il-kunsens taghhom imma f'daqqa ipprova jirranga l-hitan u l-art biex jigi jidher li kien qed juza l-fond. L-affidavit ta' Vivienne Buhagiar Said li halfet li ntalbet rigal ghat-twellija thalliet ghaddejja mill-intimat. Kontro ezami ta' din ix-xhud qatt ma ntalab u wiqs inqas sar. Min naha intimata dejjem jinghad li jrid jitnehha wiehed jew iehor mill-fondi.

29. Minn naha ta' l-intimat saret referenza ghall-accettazzjoni tal-kera f'certi zmenijiet. Izda "l-fatt li s-sid issaporta certu zmien qabel ma ntavola l-kawza ma jgibx, b'implikazzjoni, li saret xi rununzja tacita' ghad-dritt moghti bil-ligi fid-dispost ta' l-artikolu 9(a), Kapitolu 69. Lanqas "*il-fatt li l-lokatur baqa' jircievi l-kera ma jaghmel ebda differenza ghax bit-tul taz-zmien l-inosservanza tal-kerrej taggrava ruhha dejjem izjed*" (Kollez. Vol XXXIV-1-164). Enunzazzjoni din li kif muri fl-iskorta ta' decizzjonijiet riferenzjali fis-sentenza "Grazia Muscat et vs Ganna Said" (Appell mill-

Bord tal-Kera, Ghawdex, 21 ta' Mejju 1997) baqghet kostantament tigi segwita ('Bord vsThake' Appell 3 ta' Novembru 2004).

30. Gew ipprezentati ricevuti ta' hlas ta' licenzji. Il-flat tal-hlas ta' licenzji ut sic la jipprova l-uzu u lanqas in non usu tal-fond (ara 'Caruana vs Cauchi' fuq imsemmija, 'Formosa vs Mifsud', 9 ta' Lulju 1999; 'Fenech et vs Borg et' 10 ta' Jannar 2003).

31. Jirrizulta li meta l-intimat xtara fond fi Triq il-Karmnu Hal Luqa hu beda jittrasferixxi kollox lejn dan il-fond li ghalih sar kollox, l-aktar fond importanti ghan-negozju. Fl-ahhar il-fond de quo inghalaq ghal snin u snin wara l-intimat beda jbiddel id-dehra tal-hanut biex taparsi dejjem juzah. Din il-prova ghamluha r-rikorrenti. L-intimat ressaq l-argument li kellu ragunijiet specjali ghax ghamel dan. Ma giex pruvat mill-intimat li dawn ir-ragunijiet specjali fixxklu l-hidma tieghu fin-negozju tal-fond mikri. Kif fuq imfisser l-intimt u martu ipprofittaw ruhhom minn kollox biex jahlu s-sewwa.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti mibnija fuq 'dizuzu u deterjorazzjoni' u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond Zneiber Confectionery, 6B, St George's Street, Hal Luqa;

Ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett xhur zmien millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat."

L-aggravju ta' l-intimat fl-impunjattiva tieghu tas-sentenza tal-Bord hu artikolat kif gej:-

(i) Ir-rikorrenti naqsu milli jgibu provi certi, kredibbli u attendibbli ghas-sostenn tat-talba taghhom bazata fuq in-non uzu. Dan l-aktar in riferenza ghaz-zmien ta' kemm dam maghluq il-fond lokat;

(ii) Kienu jezistu cirkostanzi specjali ghall-fatt tan-non uso. Tali kienu kollegati ma' problemi familjari;
(iii) L-eghluq tal-fond ma gab ebda devalwazzjoni tieghu;
(iv) Lanqas ma gie ppruvat illi dak l-eghluq gab deterjorazzjoni jew hsara hafna lill-fond;
(v) F' kull kaz, kien hemm l-akkwiexxenza tar-rikorrenti ghall-fatt tan-non uzu bir-ricezzjoni minnhom tal-kera;

Forsi ma jkunx ghal kollox barra minn loku illi din il-Qorti tirrivizita l-qaghda legali fil-kwestjonijiet ko-involgenti allegazzjoni ta' non uzu da parte ta' sid il-fond:-

(1) Hi obbligazzjoni tassattiva imposta mil-ligi fuq il-kerrej illi dan ghandu jisserva bil-haga lokata bid-diligenza tal-*bonus paterfamilias* u ghall-uzu kontrattwalment miftiehem. Dan kif sanzjonat mill-Artikolu 1554 (a) tal-Kodici Civili;

(2) Vjolazzjoni ta' dan l-obbligu ggib il-hall tal-kuntratt skond il-ligi komuni [Artikolu 1555 (1), Kodici Civili] jew l-arrest tat-tigdid tal-kirja skond il-ligi specjali [Artikolu 9 (a), Kapitolu 69]. Dan ghaliex kemm l-uzu kif ukoll id-diligenza huma rivolti biex jigu evitati kemm danni materjali lil fond kif ukoll pregudizzju lis-sid tieghu;

(3) Huwa veru li, strettament, minn imkien taht l-istitut tal-Kiri kif prospettat fil-Kodici Civili ma jissussistu a karigu tal-kerrej xi obbligu specifiku ta' uzu jew ta' xi divjet tan-non uzu kostitwenti inadempjenza kontrattwali. Daqstant iehor, pero`, huwa ragonveoli li jinghad illi l-kerrej ma ghandux jastjieni ruhu mill-uzu tal-fond meta dan jikkostitwixxi l-mezz l-aktar idoneju ghal konservazzjoni tieghu jew ghal kaz fejn minn nuqqas ta' uzu jidderivi dannu lill-fond u lill-interessi tas-sid;

(4) Dan l-ahhar accenn japplika mbaghad b' mod specjali fejn ikun gie assunt mill-kerrej uzu determinat bhala obbligatorju fil-kontrattazzjoni. Tali hu l-kaz hawnhekk fejn, kif jirrizulta minn patt numru tlieta ta' l-

iskrittura ta' kera tas-17 ta' Dicembru 1987 (esebita a fol. 14), il-kerrej appellanti assuma b' impenn li juza l-fond bhala "*confectionery shop* u ghal bejgh ta' kull ma ghandu x' jaqsam ma' dan it-tip ta' negozju";

Ferma din l-introduzzjoni, hi gurisprudenza kostanti illi n-non uzu ta' fond ghal zmien twil hu parifikat ghal tibdil fid-destinazzjoni jew ksur tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni. Ara **Kollez. Vol. XXXVI P I p 141**. Id-determinazzjoni ta' dan hi dipendenti mic-cirkustanzi ta' kull kaz (**Kollez. Vol. XL P I p 140**) ghax, kif jinsab ritenut ukoll "il-principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda f' kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkustanzi tieghu" ("**Michele Gauci -vs- Angelo Agius**", Appell, 25 ta' Frar, 1977). Hekk intqal fid-decizjoni "**Edmund Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit**", Appell, 16 ta' Dicembru 1968, "il-principju ma japplikax meta jkun hemm xi gustifikazzjoni xierqa fic-cirkustanzi partikulari tal-kaz u partikularment meta c-cirkustanzi jkunu li, *inter alia*, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu l-bazi tal-principju";

Premess dan, mir-rizultanzi istruttorji qed jigu rilevati dawn il-fatti:-

(1) Il-hanut *de quo* inzamm maghluq ghal diversi snin. Min isemmi hamsa (ara Affidavit tar-rikorrenti Katerina Cassar - fol. 12), min isemmi erbgha (ara xhieda ta' Antoina Bartolo - fol. 22) u min bhall-appellanti jsemmi tlieta;

(2) Jirrizulta illi fl-1994 l-appellanti xtara hanut iehor u beda jattivah bl-istess generu. Anzi minn dak konfessat mill-appellanti nnifsu in kontro-ezami l-attivita` principali bdiet issir minn dan il-hanut gdid;

(3) L-istess appellanti, sostenut minn martu, jghid li f' l-1998 hu ghalaq il-hanut mertu tal-kawza biex jaghmel *refurbishment* tieghu pero` gara li fil-kors tax-xoghol, zewg bintu, li kien jahdem fih, tlewwem ma' bintu u nqala'

nkwiet serju li wassal ghas-separazzjoni. Din il-qaghda affettwat lilu u lill-familja u una volta zewg bintu abbanduna x-xoghol hu safa dahru mal-hajt ghax ma kienx f' posizzjoni finanzjarja tajba biex jinkariga haddiema ohra;

(4) Gie stabbilit illi matul il-kors ta' dawn il-problemi, l-appellanti xorta wahda baqa' jopera mill-hanut l-iehor li kien xtara fl-1994;

(5) Fatt iehor li jrid jigi rilevat hu li skond l-appellati l-hanut *de quo* rega' nfetah wara li bdiet il-kawza (2002) mentri skond l-appellanti l-ftuh mill-gdid tieghu kien avvera fl-2001;

Fuq l-evalwazzjoni taghha ta' dawn il-fatti u tal-provi l-ohra in atti l-Qorti taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

(1) M' hemmx dubbju illi l-fond meritu tal-kawza ghamel diversi snin maghluq. Dan kif ammess mill-appellanti nnifsu;

(2) Filwaqt li certament il-Qorti tissimpatizza mal-problemi familjari ta' l-appellanti, fl-istess waqt ma ssibx li tista' takkolji l-proposizzjoni ta' xi gustifikazzjoni ragonevoli minhabba dawk l-istess problemi. Ibda biex, l-appellanti, bil-problemi b' kollox, xorta wahda ssokta jattiva l-hanut l-iehor proprjeta` tieghu. Fit-tieni lok, l-anqas li kien mistenni minnu kien dak li jassikura li x-xoghol mibdi minn zewg bintu jitkompla bla dewmien minn haddiehor. Dan jekk verament ried jaghti dehra gdida lill-fond mikri u ried genwinament ikompli l-gestjoni tan-negozju tieghu minnu. Ara f' dan l-istess sens l-osservazzjonijiet li ghamlet din il-Qorti fid-decizjoni "**Mario Blackman *et* -vs- Alf. Petroni & Sons Ltd**", 1 ta' Marzu 2006;

(3) Kwantu ghar-rifless maghmul mill-appellanti in tema tad-dizvalur tal-fond tajjeb li jigi ripetut bi twegiba illi "hanut ghandu jinzamm miftuh, skond id-destinazzjoni tieghu, sabiex jibqa' dejjem imrawwem u jzomm il-klijenti tieghu u b' hekk jibqa' jzomm il-valur tieghu bhala hanut.

Ma kienx hemm bzonn ta’ ebda prova li gheluq ta’ hanut ghal seba’ snin jikkawza deprezzament ghaliex din hija haga minn lewn id-dinja, apparti l-fatt li dan huwa fattur pjuttost sekondarju” (“**Helen Gulia *et* -vs- Josephine armla ta’ Joseph Chircop**”, Appell, 17 ta’ Jannar 1995;

(4) Il-Qorti mhix tal-fehma illi l-eghluq tal-fond gabet fil-kumpless, deterjormanet tal-fond, anke jekk ma tistax tonqos milli tikkummenta illi n-nuqqas ta’ prova dwar l-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, invokat mill-appellanti, ma ticcentra bl-ebda mod. Dan ghar-raguni ovvja illi f’ materja lokativa hi l-istess ligi li tikkreja l-presunzjoni, in mankanza tad-deskrizzjoni ta’ l-istat tal-fond mikri, illi l-kerrej ircevih fi stat tajjeb. Ara Artikolu 1560, Kodici Civili. Jekk xejn, il-prova kuntrarja kienet tispetta lill-appellanti u mhux ukoll lir-rikorrenti sidien;

(5) Fl-ahharnett, il-Qorti ma tistax tammetta l-argoment illi kien hemm l-allegata akkwiexxenza mill-appellati ghan-non uzu. Dan ghaliex biex din l-akkwiexxenza tkun konfigurabbli riedu jingiebu mill-appellanti elementi ta’ provi, konkreti u univoci, li manifestament juru din il-volonta mill-appellati u li dawn riedu b’ hekk jidderogaw mill-patt kontrattwali konvenut riferibilment ghad-destinazzjoni tal-fond. Tali provi ma ngiebux u xejn kuntrarju ma jista’ jigi inferit mix-xjenza u l-pacenzja ta’ l-appellati. Ara **Kollez. Vol. XLI P I p 29** u s-sentenza ta’ din il-Qorti in re: “**Calcedonio Vella *et* -vs- Michael Gauci *et***”, 1 ta’ Dicembru 2004. L-accettazzjoni tal-kera jew l-inerzja fit-tehid ta’ l-azzjoni ma jikkostitwux akkwiexxenza u lanqas ma huma prodottivi, fic-cirkustanzi, ta’ effetti guridici avversi ghall-appellati. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164** u s-sentenza ta’ din l-istess Qorti, citata ukoll mill-Bord, fl-ismijiet “**Anthony Borg -vs- David Thake**”, 3 ta’ Novembru 2004.

Ghal dawn il-motivi kollha l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez kontra l-intimat appellant. Ghal fini ta’ l-izgumbrament ta’ l-intimat mill-fond iz-zmien ta’ tliet (3) xhur prefiss mill-Bord fis-sentenza appellata jibda’ jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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