MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2007

Appell Civili Numru. 17/2002/1

Emanuel Said Ltd

vs

Carmelo Falzon armel

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Jannar, 2007, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Bord,
>
> Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti pprezentat fit-22 ta' Jannar 2002 fejn esponiet:
>
> Illi l-intimat jikri minghand is-socjeta' attrici l-fond li jinsab f'Main Street Haz-Zabbar numru 39 bil-kera ta' tnax-il lira Maltin (Lm12) fis-sena bil-quddiem.

Illi l-intimat mhux qed juza l-fond ghas-skop ghal xhiex kien mikri l-fond biex b'hekk biddel id-destinazzjoni tal-fond.

Illi di piu' l-fond mhux qed jinzamm fi stat tajjeb u kif suppost.

Illi l-istess socjeta' rikorrenti ghandha bzonn il-post ghall-uzu taghha.

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti qed titlob bil-qima l-Bord jordna li l-kirja ma tigix imgedda minnufih u li r-rikorrenta socjeta' tirriprendi l-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-Bord.

Ra r-risposta ta' l-intimatipprezentata fil-11 ta' Frar, 2002 fejn espona:

Illi preliminarjament ir-rikors tas-socjeta' Emanuel Said Ltd, huwa null ai termini ta' l-artikolu 27(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress illi s-socjeta' rikorrenti ma tatx deskrizzjoni tal-fond de quo skond ma tirrikjedi l-ligi.

Illi di piu, s-socjeta' rikorrenti l-anqas ma indikat f'liema belt jew rahal jinsab dan il-fond inkwistjoni u lanqas indikat meta l-kirja de quo taghlaq.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti li ilu jikri l-fond in kwistjoni ghal dawn l-ahhar erbghin (40) sena ma biddilx id-destinazzjoni tal-fond.

Illi l-fond in kwistjoni qieghed jinzamm fi stat tajjeb.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord jichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederik Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra li l-partijiet qablu li l-Bord ighaddi ghas-sentenza minkejja li r-rapport peritali fih firma wahda u dan wara li l-Bord assikurawhom li l-Periti kienu qablu fuq dak li hemm kontenut.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tas-socjeta' rikorrenti hi:
Bdil ta' destinazzjoni.

2. *"Il-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin, 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 minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu, u (3) li hekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwinixxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien"*. ('Boffa et vs Borg', Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar 2000).

3. Ghas-socjeta' rikorrenti xehed Emanuel Said li jghid li l-fond huwa *'kamra qisha kantina'* go ambjent akbar. Ma jafx ghal x'hiex il-kamra nkriet.

(1) "ma nafx ghal x'hiex hi mikrija".

(2) "mhux ahna konna krejniha, (kienet mikrija) qabel xtrajna l-complex kollu"

(3) Mistoqsi mill-Bord ghal x'hiex inkriet u kif tintuza *"ma nafx, ma jaghmlu xejn minnha".*

(4) il-fond qed jintuza minn certu Mizzi li ghandu fond iehor biswitu. Mizzi jissemma b'aktar dettall minn Alfred Fenech rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti.

4. L-intimat Carmelo Falzon fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2004 ighid li l-fond inkera madwar 47 sena minghand certu Carmelo Briffa bhala store. Meta miet dan ta' l-ahhar il-proprjetarju kien ibnu Paul Briffa. Dan biegh lis-socjeta' rikorrenti. Dwar l-uzu li jaghmel mill-istore ighid:

> *"Meta jkolli bzonn nitfa xi patata nitfa, u l-bqija affarijiet tal-karozzi u hekk, u mmur niltaqa' man-nies"* (fol 43-44).

In kontro ezami jghid dwar l-uzu tal-fond:

> *"Bhala ufficju u nistorja bhala patata ..... ghax jien l-ewwel ma kont negozjant tal-patata u gwies u mbaghad qlibt ghal karozzi tal-kiri, u hwienet u kollox, kiri ta' charabancs........."* Illum juzah biex *"immur niltaqa' man-nies hemm u affarijiet tal-karozzi"* (fol 52).

5. Skond l-intimat il-fond kien inkera fil-bidunett bhala mahzen b'rabta man-negozju ta' patata u gwies. Il-Bord jidhirlu li ghandu jieqaf hawn. Li ssottometta l-avukat tar-rikorrent dwar bdil ta' destinazzjoni:

> *"Fond li suppost qed jigi okkupat mill-inkwilin u wzat minnu, qed jigi wzat minn terza persuna li huma Michael Mizzi u ma giex michud"* (fol 84).

Bir-rispett kollu l-Bord ma jifhimx kif din is-sottomissjoni twasal ghal bdil ta' destinazzjoni – fond mikri ghal certu ghan jibda jintuza ghal ghan iehor. Barra dan prova irid igibha s-sid jew almenu johloq sies fuqhiex jista' jibni l-allegazzjoni tieghu, wkoll bix-xhieda minn naha intimata. Il-Bord hu marbut bil-kawzali msemmija fir-rikors.

6. Ghar-ragunijiet fuq imsemmija ma jistax jinghad bl-ebda mod li sar bdil ta' destinazzjoni.

7. It-tieni kawzali tas-socjeta' rikorrenti hi li l-fond mhux qed jinzamm *"fi stat tajjeb u kif suppost".*

8. L-intimat gie mistoqsi:
“Dan l-store li qed tikri, dan qed jaqa’ bicciet”
wiegeb:
“.....(jinsab) f’kundizzjoni tajba. Kieku ghandu bzonn xi haga naghmilhielu ghax meta ghamiltlu l-art tal-kamra ta’ gewwa, jien ghamiltha u ma qghadt nghid li hadd xejn. Qtajt anke blat kont mill-kamra ta’ gewwa, ghax nahbat rasi maghha, mal-hnejja taghha”.

9. Dwar din il-kawzali s-socjeta’ rikorrenti ma ressqet l-ebda prova. Hemm ir-rapport tal-periti li jghid li l-fond hu fi stat tajjeb (fol 80-81).Gie sottomess biss *“ma neskludix il-fatt li saru certi tiswijiet jew certi arrangamenti fil-fond biex sar accettabbli.....”*

10. Imhabba nuqqas ta’ provi t-talba fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

11. L-ahhar kawzali hija l-bzonn. Mahzen kummercjali ma jistax jintalab lura mhabba bzonn skond il-ligi specjali. Barra dan is-socjeta’ rikorrenti ma ssemmi l-ebda bzonn. It-talba fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tas-socjeta’ rikorrenti fuq il-kawzali kollha bl-ispejjez kontriha.**”**

Bl-appell taghha fir-rigward ta’ din is-sentenza s-socjeta` rikorrenti, mod jew iehor, irriproponiet bhala aggravji l-istess kawzalijiet minnha migjuba ghat-talba taghha tat-tehid lura tal-fond mikri;

Bl-ewwel ilment taghha hi donnha timplika illi gie ppruvat in-non-uzu ghax il-fond kien qed jintuza minn terzi u mhux mill-intimat. Skond l-istess socjeta` appellanti dan in-non-uzu jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni;

Hu generalment accettat mill-gurisprudenza illi jaghmel uzu divers min ma juzax il-fond skond id-destinazzjoni tieghu u jzommu maghluq. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164** u **Vol. XXXVI P I p 141**. Dan japplika ugwalment ghal kaz fejn fond ikun mikri bhala "*store*" ghax kif jinghad "biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-"hanut" (kompriz allura "*store*") jehtieg li jkun u jibqa' wzat bhala tali" (**Kollez. Vol. XLII P I p 312**). Naturalment, fil-kaz ta' *store*, "in-non uso kellu jkun provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta' hanut" ("**Ludgard Gatt *et* -vs- Pauline Cassar**", Appell, 28 ta' Gunju 2001);

Ir-rilevanza ta' din il-gurisprudenza ghal kaz prezenti hi intiza biex tiddemostra illi n-non-uzu ghandu rabta intrinsika ma' l-utilita` o meno tal-fond u mhux mal-persuna tal-kerrej. Sostanzjalment mill-materjal probatorju quddiem il-Bord ma tezisti ebda kontestazzjoni dwar il-fatt illi l-fond kien qed jintuza u b' mod regolari. Dan hu sahansitra ammess mir-rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti fejn jistqarr li hu ra hafna nies dehlin u hergin fih u li qed jintuza bhala *store*, anke jekk jiddikjara wkoll illi ma kienx jaf ghal x' hiex inkera qabel ma s-socjeta` tieghu xtrat il-fond;

Dejjem skond dan l-istess rapprezentant, in-non uso hu abbinat mal-fatt illi ma kienx l-intimat li qed jaghmel uzu mill-fond imma dak l-uzu kien qed isir minn terzi, fil-persuna ta' certu Michael Mizzi, u dan in konnessjoni man-negozju principali tieghu ta' hanut tal-helu gestit minn fond adjecenti ghall-istess mahzen. Minn din l-istess stqarrija tieghu huwa bil-wisq evidenti illi l-premessa tieghu tan-non-uzu ma tregix. Setghet *tutt' al piu`* taghti lok ghal kawzali ohra li, pero`, man-non-uzu ma ghandha xejn x' ticcentra. La uzu kien qed isir, anke jekk minn terz, u mhux mill-intimat-kerrej personalment, ma jistax ragonevolment jinghad illi l-fond naqas milli jigi uzat jew li dan ma baqax utli ghax fih ma baqghetx tinhazen merkanzija konnessa man-negozju, kif hekk kien il-kaz

riportat a **Vol. XXXVI P I p 40**. Fil-kumpless, ma jirrizulta ebda uzu divers jew tibdil tad-destinazzjoni minn dak li ghalih il-fond kien originarjament mikri. L-aggravju fuq dan il-punt qieghed ghalhekk jitqies kompletament bla bazi;

Jikkonsegwi minn dan illi lanqas l-aggravju tal-bzonn ma jista' jkun sorrett. Hi deciziva taht dan il-motiv ta' aggravju d-definizzjoni li l-Kapitolu 69 jaghti lill-kelma "hanut" fl-Artikolu 2 tieghu u fejn fiha nsibu komprensiv anke fond lokat principalment bhala mahzen. Trattasi ta' fond kummercjali fis-sens tat-tifsira tal-ligi s-socjeta` appellanti ma setghetx tippretendi li tirriprendih bil-kawzali tal-bzonn ghax dan hu mill-istess ligi eskluz bl-Artikolu 12 ta' l-imsemmi Kapitolu, ammenokke ma tkunx tirrizulta xi kawzali fost dawk elenkati fl-Artikolu 9 (a) ta' l-istess ligi specjali. Fil-kaz, la jidhlu konsiderazzjonijiet ta' "aktar bzonn" u lanqas ta' "*hardship*" u konsegwentement is-sottomissjonijiet tas-socjeta` appellanti f' dan is-sens huma ghal kollox inutili, jekk mhux ukoll futili. Del resto, kif korrettement osservat mill-Bord, f' kull kaz is-socjeta` appellanti naqset ghal kollox milli tipprova l-bzonn li hi tghid li ghandha;

Kwantu ghall-aggravju li l-fond ma kienx mizmum fi stat tajjeb jidher li hu deciziv ghar-rezoluzzjoni tieghu r-rapport tal-periti teknici nominati mill-Bord. Fih jinghad testwalment illi l-fond *de quo* "jinsab fi stat ta' manutenzjoni li wiehed jassocja ma' fond uzat eskluzivament u principalment bhala mahzen ta' magazzinagg jew store". Mhux biss ma gewx mill-periti kkonstatati ebda mankanzi jew nuqqasijiet fil-manutenzjoni tieghu izda wkoll huma eskludew ghal kollox hsarat fih ta' natura strutturali. Ikollu jinghad illi s-socjeta` appellanti lanqas din il-prova gravanti fuqha ta' l-allegat stat hazin tal-fond ma rnexxielha tiskarika. Anke allura dan l-ahhar motiv ta' aggravju jimmerita l-istess konkluzjoni ta' l-aggravji l-ohra sottomessi, u qed jigi skartat.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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