QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 12 ta' Ottubru, 2001.

Numru

Rikors numru 43B/95

Remigio u Josephine D'Amato

vs

Joseph Gatt

Il-Qorti;

PRELIMINARI ; L-AVVIZ PROMOTORJU

1. B'avviz, ir-rikorrenti Remigio u Josephine D'Amato, wara li qalu li,

Huma jikru l-fond ossija hanut numru 36, drabi ohra numru 35, Pjazza Robert Sammut, Floriana ;

L-intimat ihallas is-somma ta' Lm45 fis-sena bhala kera pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bl-ewwel skadenza fl-1 ta' Gunju 1995 ;

L-intimat ilu ghal dawn l-ahhar ghaxar snin zgur izomm dan il-fond maghluq u ma jaghmilx uzu minnu u b'hekk biddel id-destinazzjoni tieghu ;

Illi huma jridu jiriprendu l-pussess tieghu.

Talbu ghalhekk li jigi ordnat l-izgumbrament ta' l-intimat u jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-INTIMAT</u>

2. L-intimat wiegeb hekk :-

Illi r-rikorrent ma humiex il-legittimi kontradditturi tal-esponent billi l-post de quo gie mholli minn Joseph Galea in uzufrutt lil martu Gaetana Galea oltre li l-istess fond kien jappartjeni lill-kominjoni tal-akkwisti bejn il-konjugi Galea ;

Illi l-fond in kwistjoni huwa fond kummercjali u ghalhekk il-kirja hija protetta ;

L-eccipjent dejjem zamm il-post bhala "workshop" u ghamel uzu minnu regolarment u kontinwament ;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza tat-13 ta' April 2000, il-Bord li Jirregola l-Kera, wara li cahad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat iddecieda "Billigie ppruvat li l-intimat naqas minn dan id-dmir ewlieni lejn is-sidien il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza li jirriprendu l-pussess tal-fond 36, drabi ohra wkoll numru 25, Pjazza Robert Sammut, il-Floriana. Ghall-fini tal-izgumbrament jipprefiggi terminu ta' xahar millum. L-ispejjez jithallsu mill-intimat."

L-APPELL TA' L-INTIMAT

4. L-intimat hass ruhu aggravat bid-decizjoni premessa u interpona appell minnha fuq l-aggravji segwenti :-

(i) Illi l-Bord li Jirregola l-Kera tat interpretazzjoni restrittiva zzejjed tal-uzu li kellu jsir mill-fond lokat, liema interpretazzjoni ma ssib l-ebda gustifikazzjoni fic-cirkostanzi ;

(ii) Illi kwalaisai uzu li sar mill-fond sar bil-kunsens tas-sid li nonostante li kien pjenament konsapevoli tal-uzu li kien qieghed isir mill-fond baqa' jircievi l-kera puntwalment.

(iii) Illi l-appellant baqa' jaghmel mill-fond lilu mikri l-uzu lilu permess skond il-kirja lilu moghtija mis-sid ;

(iv) Illi d-decizjoni appellata hi zbaljata fil-fatt u fid-dritt.

L-ewwel aggravju tal-appellant jikkoncerna principalment id-definizjoni li ta lill-kelma "hanut" kif intiza fil-kuntratt ta' lokazzjoni ezistenti bejn il-partijiet. Illi fis-sentenza appellata (paragrafu tmienja) jinghad li "l-fond kellu jintuza bhala post minn fejn principalment jinbieghu oggetti." L-appellant, bir-rispett kollu ma jaqbilx ma' din il-konsiderazzjoni.

Il-kelma "hanut" hija kelma generika u tindika l-uzu kummercjali li jkun qieghed isir mill-fond mill-inkwilin. Il-kelma hanut, wahedha minghajr kwalifiki, ma ghandhiex ghalhekk ikollha interpretazzjoni restrittiva. Dan johrog ukoll mid-definizzjoni li l-ligi stess taghti lill-kelma "hanut". F'dan il-kaz l-appellant wera li huwa kellu l-facilita' juza l-fond bl-aktar mod konvenjenti ghan-negozju tieghu. L-appellat huwa gojjellier u kien juza l-fond sabiex izomm fih il-materja prima li jservi ghall-ahjar ezercizzju tas-sengha tieghu.
Illi t-tieni aggravju tal-appellant jikkoncerna l-akkwijexxenzja tas-sid ghall-uzu li l-appellant kien qieghed jaghmel mill-post lilu mikri. Illi gie ampjament ippruvat li sid il-kera kien jaf li l-post kien qieghed jinzamm maghluq. Nonostante cio' huwa baqa' jaccetta l-kera puntwalment minghand l-inkwilin. Il-fond huwa biss pass 'il boghod minn fejn kien

joqghod sid il-kera. Jidher li t-tifla tieghu, r-rikorrenta odjerna, kienet tilmenta mieghu ta' spiss dwar il-fatt li skond hi l-fond kien qieghed jinzamm maghluq. Xorta wahda missierha, ghalkemm seta', ghazel li ma jiehu ebda pass u baqa' jaccetta l-kera. Il-fatt li ma xtaqx jidhol il-Qorti ma timpingi bl-ebda mod fuq il-kunsens tacita tas-sid.

Illi gia' la darba is-sid kien qieghed jikkonsenti ghall-uzu li kien qieghed jaghmel l-appellant, l-appellant kien gustifikat li baqa' juza l-fond bhal "workshop" u bhala store ghall-istivar tal-materja prima tieghu. Illi la accetta allura hu ma seta' jsofri l-ebda dannu.

Din l-accettazzjoni tacita tikkostitwixxi fiha nnifisha l-estinzjoni tal-causa tal-azzjoni tar-rikorrenti.

Dwar dan il-punt sentenzi hemm kostanti tal-Qorti tal-Appell. L-unika kwistjoni hija ghalhekk ta' prova dwar jekk kienx hemm il-kunsens tas-sid. L-appellant ihoss li rnexxielu juri dan il-kunsens ghas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Kera.

Illi t-tielet aggravju tal-appellant huwa relatat ma' l-aggravji l-ohra. L-appellant xehed li huwa kien izomm il-materja prima fil-fond in kwistjoni, u li fil-fond <u>de quo</u> huwa minn zmien ghal zmien kien imur biex jaghmel riparazzjonijiet u tiswijiet lill-oggetti minnu negozjati. Huwa pacifiku li l-appellant jezercita l-professjoni ta' gojjellier. Ma huwiex kontradett

inoltre li fil-fond de quo huwa installa “safe” f’liema “safe” ghadu sallum izomm oggetti in konnessjoni man-negozju tieghu.

Illi fi kwalunkwe kaz hu dejjem uza l-fond bil-kunsens piena tas-sid li accetta tacitament l-uzu li kien qieghed isir mill-fond mikri.

Ghaldaqstant l-appellanti intimat talab li din il-Qorti tal-Apell joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-board li jirregola l-kera fl-ismijiet premessi tat-13 ta’ April 2000 u tirrevoka l-istess billi tichad it-talbiet rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

IR-RISPOSTA TAL-APPELLATI

5. L-appellati wiegbu hekk :-

Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma kemm ghar-ragunijiet moghtija fl-istess sentenza kif ukoll ghal dak li sejjer jigi sottomess hawn taht.

Illi s-sentenza moghtija ma ghandha ebda interpretazzjoni restrittiva, kif sottomess mill-appellant. Anzi l-istess Bord dahal a fondo fil-kwistjoni u ghamel riferenza ghall-gurisprudenza nostrana recentissima biex wasal ghall-interpretazzjoni tieghu korretta u ekwa.

Illi lanqas ma huwa minnu illi l-kerrej/intimat baqa' jaghmel l-istess uzu tal-fond li kien lilu permess mis-sid. X'hin deherlu, l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond lilu mikri minn hanut miftugh ghall-pubbliku ghal wiehed ta' store. Kwindi tellef il-gestjonabbilita tal-fond lilu mikri u biddlu ghal wiehed ta' store li seta' kien anke l-ahrax tal-Mellieha.

Il-kelma "hanut" ma hijiex kelma generika, kif jallega l-appellant u kwindi ma tistax tinghata lilha, u infatti ma inghatax lilha, ebda definizzjoni jew interpretazzjoni restrittiva. Il-kelma "hanut" tfisser fond li minnu jinbieghu oggetti. L-intimat ma kienx ibiegh oggetti minnu izda kien jifthu sporadikament, allegatament biex jaghmel xi xoghol ta' tiswija ta' oggetti tad-deheb.

Wiehed ma jridx jinsa li ghal zmien konsiderevoli l-imsemmi hanut suppost li infetah – izda minghajr ma gie ikkunsmat ebda centezmu valur tas-sistema tal-elettriku (!), sia pure li, skond ma jghid l-istess intimat, kien jaghmel xoghol fil-kantina fejn ma hemmx twieqi u kwindi ma jistax jidhol id-dawl ta' Alla.

Jekk, kif jallega l-appellanti, kien juza l-hanut "sabiex izomm fih il-materja prima li sservi ghall-ahjar ezercizzju tas-sengha tieghu", alluta messu talab u ottjena il-permess sabiex jaghmel uzu mill-hanut bhala store u forsi missier ir-rikorrenti, taht certi kawteli, kien jaghtih id-dritta li jaghmel uzu minnu b'dak il-mod. L-appellant, minflok, ghax hekk

deherlu, fetah hanut iehor u dawwar l-uzu tal-hanut mertu tal-kawza ghal wiehed ta' store..

Ghal dawn il-motivi l-appellanti jissottomettu bir-rispett illi l-appell intavolat mill-intimat ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

<u>IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI</u>

6. Mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond bin-numru 35, Pjazza Robert Sammut, Floriana, kien gie originarjament mikri bhala "workshop" sabiex fih l-intimat appellant ikun jista' jahdem u jezercita x-xoghol tieghu ta' gojjellier. Dan kien fis-sena 1967 u l-kera dak iz-zmien kienet ta' Lm20 fis-sena. Fl-1971 il-kera dovuta giet awmentata ghal Lm45 fis-sena. Jirrizulta wkoll li ghall-habta tas-sena 1984, l-appellant flimkien ma' membri tal-familja tieghu fforma kumpanija kummercjali fl-istess generu ta' xoghol, jigifieri dik ta' manifattura u riparazzjonijiet/alterazzjonijiet ta' gojjellerija, b'hanut fil-Belt Valletta. L-appellant xehed (ara affidavit tieghu tal-15 ta' Jannar 1997 – fol. 28 – 29 tal-process) li minabba li ried jaghti spinta lil dan il-hanut gdid fil-Belt, huwa naqqas l-attivita' tieghu temporanjament fil-fond l-iehor tal-Furjana pero' jichad li huwa qatt abbandunah jew zammu maghluq bla attivita'. Fi kliem l-appellant,

> "Il-fond baqa' jintuza regolarment ghalkemm mhux kuljum u meta kont immur hemmhekk, il-hinijiet ma kienux ta' gurnata shiha. Kien jintuza almenu tlieta jew erbat ijiem f'kull gimgha ……"

Dan kien ikopri z-zmien bejn l-1984 u l-1995. Sid il-fond, tul dan il-perijodu kollu, baqa' jicievi l-kera regolarment minghand l-intimat.

7. Il-Bord li Jirregola l-Kera ghamel distinzjoni bejn "hanut" – kif tnizzel fil-ktieb tar-ricevuti – minn "workshop". Issa, filwaqt li l-intimat appellant, ankorke' b'doza ta' reticenza, xehed li l-fond proprjament kien inkera lilu bhala "workshop", omm l-appellata, Gaetana Galea, xehdet billi elaborat illi,

> "Fil-bidunett, il-post ma kienx inkera bhala hanut u kien jinkera bis-somma ta' erbgha u ghoxrin lira. In segwitu konna tajna kunsens biex dan jigi konvertit f'hanut, u sar awment fil-kera."

Il-Bord, wara li ezamina d-deposizzjonijiet moghtija kkonkluda li,

> "Il-fond ghal bidu inkera biex l-intimat wettaq il-hidma tieghu ta' gojjellier u wara, zdiedet il-kera, u l-fond kellu jintuza bhala post minn fejn principalment jinbieghu l-oggetti."

L-appellant baqa' jichad li kien hemm tali bidla daqstant kategorika fin-natura tal-attivita kummercjali, di fatt huwa jghid li piu' o meno huwa baqa' jaghmel l-istess uzu fih bhal qabel ankorke' b'hinijiet ridotti ghar-ragunijiet fuq esposti.

Illi jekk wiehed iqabbel l-ewwel parti ta' dak li kkonkluda l-Bord, jigifieri li "l-fond ghal bidu inkera biex l-intimat iwettaq il-hidma tieghu ta' gojjellier", isib li din tikkuntrasta ma' dak li xehdet l-appellata Josephine D'Amato (ara affidavit – fol 11) fejn din qalet li hija kienet taf li missierha kien kriehulu bhala hanut u mhux bhala "workshop". In konferma ta' dan hija tirreferi ghall-ktieb tar-ricevuti.

8. Illi, in realta', u dan igibna ghall-ewwel aggravju ta' l-appellant jirrizulta li l-intendiment bejn il-partijiet minn dejjem kien li l-fond jintuza ghal skopijiet kummercjali konnessi max-xoghol ta' l-appellant bhala gojjellier u li dan kien jikkomprendi kemm manifattura, "hazna" kif ukoll bejgh ta' oggetti ta' gojjellerija. Hu minnu li jirrizulta li meta l-kera giet awmentata deher ukoll li l-appellant inghata d-dritt li juza l-fond ukoll, imma mhux esklussivament, bhala hanut. Il-Bord uza l-kelma "principalment" pero', bir-rispett kollu, dan l-iskop hekk dikjarat ma jirrizultax mill-provi prodotti.

9. Illi m'hemmx dubbju, ghax dan hu fatt ammess, li l-appellant naqqas il-hinijiet u l-frekwenza tal-ftuh tal-fond de quo. Hu risaput li jekk inkwilin izomm fond kummercjali maghluq dan il-fatt jista' jaghti lok u jwassal ghal bidu ta' destinazzjoni tal-fond u ghalhekk ukoll jista' jkun kawzali ghal fini ta' zgumbrament.

10. Illi minn ezami tax-xhieda, ma jirrizultax sufficjentement li l-appellant ghalaq il-fond de quo – li jirrizulta hu li beda juzah b'orarju u bi frekwenza ridotta. Imma ghandu jigi osservat li matul dan il-perijodu kollu, perijodu ta' ghaxar snin cirka, is-sid, illum mejjet, l-awtur tal-appellati kien ghal kollox konsapevoli ta' dan l-istat ta' fatt u xorta wahda baqa' jircievi l-kera dovuta regolarment. Il-kaz citat mill-Bord li Jirregola l-Kera, deciz minn din il-Qorti – vide "Schembri vs Sultana", tad-29 ta' Jannar 1999 – kellu fattispecji kemm xejn differenti mill-kaz in ezami. F'dak il-kaz kien irrizulta li s-sid, ukoll bniedem anzjan, baqa' jircievi l-kera ghal ftit snin meta seta' kien jaf li l-fond ma baqax jintuza (a differenza tal-kaz in ezami) u di piu', il-kawzali ta' negligenza u zdingar riskontrati fil-kaz l-iehor ma setax jakkwiexxi ghalihom ghax il-hsara kienet l-aktar fuq gewwa. Fil-kaz in ezami inoltre lanqas hemm il-kawzali ta' negligenza. Jissemma' mill-appellati li t-tarag ta' barra tal-fond lokat kien jidher kollu mcappas bi tbajja' li jhalli l-hamiem, pero' xorta wahda l-awtur ta' l-appellanti, bhala s-sid baqa' jaccetta l-kera dovut. Anzi, skond ma xehed l-appellant bla ma gie kontradett, is-sid kien gieli jmur ghandu u joqghod jitkellem mieghu billi kienu u baqghu hbieb ta' xulxin. Jidher li l-unika xewqa espressa min-naha tas-sid kienet dik li jkun hemm awment ulterjuri fir-rata ta' kera u mhux li jiehu passi ghal fini ta' zgumbrament. Mill-bqija m'hemmx dubbju li s-sid kien ghal kollox edott mill-fatt li l-uzu principali li kien qed jaghmel l-inkwilin appellant mill-fond de quo kien dak li juzah bhala "workshop" li biex jahzen fih l-oggetti tal-gojjellerija u jzomm il-makkinarju tax-xoghol.

Jista' jkun, anzi l-probabilita' hekk hi, li meta ghall-habta tal-1995, u wara allura li miet Joseph Galea, li meta deher li l-eredi kienu ser jipprocedu ghall-izgumbrament u bdew allura jirrifjutaw il-hlasijiet tal-kera minghand l-intimat, li f'dan il-waqt l-appellant iddecieda li jikkoncentra aktar fuq dan il-fond billi jerga' jawmenta l-attivita' tieghu fih, inkluz il-bejgh ta' oggetti. Pero' b'daqstant ma jistax jinghad li sehhet xi bidla li qabel ma kienitx baqghet aktar tezisti, meta l-appellant ghazel li jiftah dan il-hanut "sporadikament" – ghalkemm qatt ma abbandunah – is-sid ma deherx li kien kontra, ma pprotestax, u mhux talli ma ha l-ebda passi imma baqa' jircievi l-kera ghal snin twal. Il-fatt, mhux kontradett, li s-sid xtaq li jkun hemm awment ulterjuri fil-kera jkompli jiddimostra jekk xejn kemm min-naha tas-sid kien hemm tassew akkwiexxenza esplicita ghall-istat ta' fatt li kien jirrenja meta huwa kien ghadu haj. L-atteggjament inbidel biss <u>wara</u> mewtu u meta dahlu minfloku l-werrieta tieghu.

Illi ghalhekk din il-Qorti jidhrilha li l-aggravji tal-intimat appellat huma fondati u l-appell tieghu jimmerita li jintlaqa'.

Ghal dawn ir-ragunijiet ;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tilqa' l-appell tal-intimat, tirrevoka s-sentenza appellata moghtija fit-13 ta' April 2000, fil-kawza fl-ismijiet premessi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Dep/Reg

mg