MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 265/2006

**Christopher u Tania konjugi Gaffarena karta tal-identita' numru 270579(m) u 192179(m) rispettivament u Johann Gaffarena karta tal-identita' numru 499181(m)**

**Vs**

**Edward u Maria Teresa/Marthese konjugi Zahra**

**Il-Qorti**

**Preliminari**

Rat l-**atti tar-rikors** li permezz tieghu ir-rikorrenti ssottomettew

1. Illi huma s-sidien tal-garage fil-limiti ta' Had-Dingli kontrada ta' Misrah is-Suffara u imsejjah tal-Isqaq u li qieghed ezattament imiss ma' garage li huwa propjeta' ta' Emanuele Zahra u liema garage imiss mill-Grigal ma' beni ta' Emanuele Zahra u Majjistral ma' beni ta' Antonio Zahra stess jew irjieh ohra verjuri.

2. Illi dan il-garaxx huwa prezentement mikri lill-intimati.

3. Illi din il-kirja hija rregolata bl-iskrittura ta' kera datata 12 ta' Ottubru 1993 (Dok A).

4. Illi l-intimati kisru l-kundizzjoni numru 2 ta' din l-iskrittura li tipprovdi illi l-istess garaxx ser jintuza ghal storage u ghall-bzonnijiet ohra tal-istess Edward Zahra, peress ma jistax igib permessi ta' negozju fuq l-istess garaxx'.

5. Illi noltre l-intimati kisru wkoll il-klawsola numru 6 tal-fuq imsemmija skrittura li tipprovdi illi l-'kerrej' ma jistax jissulloka, jaghti *by contract of operation/management,* iwelli jew b'xi mod jittrasferixxi l-gestjoni jew kirja tal-istess garage lil terzi minghajr il-permess bil-miktub tas-sid'.

6. Illi noltre l-esponenti ghandhom bzonn il-garaxx mikri lill-intimati ghall-uzu personali taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati kisru l-kundizzjoni numru 2 ta' l-iskrittura datata 12 ta' Ottubru 1993 li tipprovdi illi l-istess garaxx ser jintuza ghal *storage* u ghall-bzonnijiet ohra tal-istess Edward Zahra, pero' ma jistax igib permessi ta' negozju fuq l-istess garaxx'.

2. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati kisru l-klawsola numru 6 tal-iskrittura datata 12 ta' Ottubru 1993 li tipprovdi illi 'l-kerrej' ma jistax jissulloka, jaghti *by contract of operation/management,* iwelli jew b'xi mod jittrasferixxi l-

gestjoni jew kirja tal-istess garage lil terzi minghajr il-permess bil-miktub tas-sid'.

3. Tiddeciedi illi l-esponenti ghandhom bzonn il-garaxx mikri lill-intimati ghall-uzu personali taghhom.

4. Tiddeciedi u tiddikjara illi ghar-ragunijiet premessi jew wahda jew aktar minn wahda minnhom il-lokazzjoni tal-garage fil-limiti ta' Had-Dingli kontrada ta' Misrah is-Suffara u msejjah tal-Isqaq u li qieghed ezattament imiss ma' garage li huwa propjeta' ta' Emanuele Zahra u liema garage imiss mill-Grigal ma' beni ta' Emanuele Zahra u Majjistral ma' beni ta' Antonio Zahra stess jew irjieh ohra verjuri, u rregolata bl-iskrittura datata 12 ta' Ottubru 1993 tigi rizolta u tterminata b' effett immedjat.

5. Tawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-garage fil-limiti ta' Had-Dingli kontrada ta' Misrah is-Suffara u imsejjah tal-Isqaq u li qieghed ezattament imiss ma' garage li huwa propjeta' ta' Emanuele Zahra u Majjistral ma' beni ta' Antonio Zahra stess jew irjieh ohra verjuri u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lill-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati in partikolari azzjoni ghall-kumpens ta' okkupazzjoni u/jew danni sad-data tal-effettiv ritorn tal-fond kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ta' l-intimati** a fol. 16 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-talbiet atturi huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt kif anki rrizultaw mix-xhieda u mill-fatti li hargu fil-kawza Christopher Gaffarena et vs Edward Zahra bic-citazzjoni numru 875/2004, liema sentenza giet deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti ppreseduta mill-Onor Imhallef Tonio Mallia fil-15 ta' Dicembru 2004;

2. Illi fit-tieni lok, qieghed jigi kontestat li l-intimati kisru l-klawsola numru tnejn (2) (erronjament indikat mir-

rikorrenti bhala l-klawsola numru (3) peress li l-konvenuti ilhom jahdmu bl-istess mod u taht l-istess permessi minn meta gie ffirmat il-kirja u inoltre tali kirja minn dejjem giet accettata sas-sena 2002;

3. Illi fit-tielet lok ma ssullokawx tali kirja kif qieghed jigi allegat mir-rikorrenti, izda l-konvenuti joperaw taht l-isem taghhom Rabat Marbles, u ilhom jahdmu b'dan l-istess mod mill-bidunett tal-kirja;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

**Provi**

L-atturi xehdu li kienu xtraw il-garaxx in kwistjoni minghand Antonio Zahra b' kuntratt datat l-11 ta' Dicembru 2004 (Dok B a fol. 6 tal-process), liema garaxx kien mikri minn Antonio Zahra lill-konvenut bil-pattijiet u kundizzjonijijet imsemmija fil-ftehim ta' kirja datat 12 ta' Ottubru 1993 ezebit bhala Dok. A a fol. 4. L-atturi jghidu li wara li xtraw l-imsemmi garaxx bdew jaraw lill-konvenut jaghmel xoghol ta' irham fl-istess garaxx u anke raw tabella mwahhla bl-isem ta' "Rabat Marbles Limited". Dan sar minghajr il-kunsens taghhom. Huma ezebew erba' ritratti li jinsabu a fol. 160 sa 163 tal-process. L-atturi jziedu jghidu illi huma ghandhom bzonn dan il-garaxx ghall-attivita' taghhom ta' l-ghasir taz-zebbug u biex ipoggu l-makkinarju go fih peress illi ghandhom l-eghlieqi fil-vicin.

Minn naha l-ohra xehed il-konvenut Edward Zahra li spjega illi huwa ilu jimmanifattura l-irham ghal dawn l-ahhar tnejn u ghoxrin sena, bhala *sole trader* u l-fabbrika tieghu jisimha Rabat Marbles. Ghandu *showroom* li tinsab f'Dahlet id-Dejr, Rabat fejn hija registrata l-licenzja tieghu u dina s-*showroom* m'ghandhiex x'taqsam mal-garaxx in kontestazzjoni. Il-konvenut jghid ukoll li l-fond in kontestazzjoni juzah bhala *store* ghall-irham u ghall manuntenzjoni tal-magni u li l-affarijiet li hemm fil-garaxx jikkonsistu f'ghodda u zjut li huma parti mix-xoghol tieghu. Hafna mill-affarijiet li hemm fil-garaxx qeghdin hemm

ghat-tiswija. Hu ezebixxa 4 ritratti fejn jidher il-garage in kontestazzjoni u l-fabbrika tieghu. (ara fol. 168-171 EZ1 – EZ4).

Ivan Camilleri, rapprezentant tal-MFSA xehed li l-konvenut Edward Zahra huwa direttur u azzjonist b'maggoranza ta' ishma u anke rapprezentant legali tal-kumpanija Rabat Marbles Ltd, ta' Riebu Well Street, Rabat, (mhux il-garaxx in kwistjoni) u li din hija l-uniku kumpanija li fiha l-konvenut huwa direttur u azzjonist. (Ara Memorandum and Articles ta' l-istess kumpanija (a fol. 33 -147).

Charles Muscat rapprezentant tat-Trade Licensing Unit xehed li l-konvenut ghandu licenzja f'ismu ta' bejgh ta' *marble and granite and Bathroom Suites and Toilet Accessories* u li n-negozju jopera minn *showroom* li tinsab f'Dahlet id-Dejr, Rabat. Ix-xhud xehed ukoll illi licenzja dejjem tohrog fuq isem individwu u mhux fuq isem kumpanija.

**Kontestazzjoni**

L-atturi qed jikkontendu li l-konvenut kiser zewg kundizzjonijiet tal-ftehim ta' lokazzjoni iffirmat bejnu u bejn Antonio Zahra (is-sid originali tal-fond in kwisjtoni) datat it-12 ta' Ottubru 1993 u li jinsab a fol. 4 tal-process u cjoe' s-segwenti :

Kundizzjoni numru 2 li tipprovdi illi :

*"L-istess garage ser jintuza ghal storage u ghall-bzonnijiet ohra tal-istess Edward Zahra; pero' ma' jistax igib permessi ta' negozju fuq l-istess garage";*

u

Kundizzjoni numru 6 li tipprovdi:

*"Illi l-kerrej ma' jistax jissulloka, jaghti b' contract of operation/management, jwelli jew b'xi mod jittrasferixxi il-gestjoni lil terzi minghajr il-permess bil-miktub tas-sid."*

Barra dana, l-atturi qed jikkontendu illi huma ghandhom bzonn il-garaxx in kwistjoni ghall-uzu personali taghhom billi ghandhom attivita' ta' l-ghasir taz-zebbug u ghadhom bzonnu biex ipoggu l-makkinarju taghhom f'dan il-garaxx.

Dwar il-kundizzjoni numru tnejn, l-atturi jsostnu illi s-sid originali Antonio Zahra kien ippermetta biss illi l-garaxx in kwistjoni jintuza bhala *store* u ghal ebda raguni ohra u li ghalhekk il-konvenut kiser dina l-kundizzjoni meta, skond huma, beda juza l-garaxx biex jahdem l-irham. Huma jippretendu li dan il-garaxx mhuwiex qieghed jintuza ghall-iskop li ghalih inkera billi huma stess raw diversi makkinarji f'dan il-garaxx u raw ukoll haddiema tal-konvenut jahdmu f'dan il-garaxx u ezebew ritratti biex isostnu din l-allegazzjoni taghhom.

Dwar il-kundizzjoni numru sitta, l-atturi jsostnu illi n-negozju li qed jigi gestit fil-garaxx in kwistjoni qed jigi gestit mis-socjeta' Rabat Marbles Ltd u mhux mill-konvenut personalment u ghalhekk hemm ksur ukoll ta' dina l-kundizzjoni ghaliex skond huma saret sullokazzjoni minghajr il-kunsens taghhom bhala sidien.

Minn naha l-ohra, dwar il-kundizzjoni numru tnejn, il-konvenut qed jikkontendi illi l-uzu li nghata ghall-garaxx in kwistjoni ma' kienx biss bhala *store* izda ukoll *"ghall-bzonnijiet ohra tal-istess Edward Zahra"* b'dana li hu ma' jgibx permessi ta' negozju fuq l-istess garaxx.  Il-konvenut isostni illi hu bl-ebda mod ma' kiser din il-klawsola billli ma' gab ebda permessi ta' negozju  fuq dan il-garaxx u rrefera ghax-xhieda tar-rapprezentant tat-Trade Licensing Unit, li xehed illi l-licenzja ta' negozju ma' tinsabx registrata fuq il-garaxx in kwistjoni.  Il-konvenut isostni illi huwa juza l-garaxx bhala *store*, fil-vesti tieghu ta' *sole trader* u mhux in rapprezentanza tal-kumpanija Rabat Marbles Ltd li hija *non-trading*.  Il-konvenut jghid ukoll illi fil-garaxx in kwisjtoni ma' jinhadimx l-irham billi dan isir fil-garaxxijiet vicin tal-garaxx inkwistjoni, u li fuqhom tidher it-tabella ta' Rabat Marbels Ltd.

Dwar il-kwisjtoni li l-atturi qed jghidu li ghandhom bzonn il-garage ghall-attivita' taghhom ta' l-ghasir taz-zebbug u li ghandhom l-eghlieqi vicin tal-garaxx u jkun ghalhekk utili ghalihom illi jpoggu l-makkinarju hemmhekk, il-konvenut jirritjeni li l-atturi ma gabu l-ebda prova dwar dana imma semplicement ghamlu dikjarazzjoni f'tali sens cjoe illi ghandhom attivita' ta' l-ghasir taz-zebbug.

**Konsiderazzjonijiet**

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti jeccepixxu illi t-talbiet atturi huma nfondati kif jirrizulta mill-atti tal-kawza fl-ismijiet **"Christopher Gaffarena et. vs Edward Zahra" Citazzjoni numru 875/2004 TM** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Dicembru 2004. Dina l-Qorti kellha l-opportunita' illi tezamina l-atti tal kawza citata li gew allegati mal-kawza odjerna b'digriet tat-23 ta' Marzu 2007 fuq talba tal-konvenuti. Jinghad illi ghalkemm dina l-kawza kienet tirreferi ghall-istess garaxx, meritu ta' dina l-kawza, t-talba f'dik il-kawza kienet tirreferi specifikatament ghall-hlas ta' arretrati ta' kera. Il-Qorti mhijiex ser tirreferi ghax-xhieda moghtija f'dik il-kawza hlief ghal parti mix-xhieda moghtija minn **Antonio Zahra** li tinsab a fol. 29-33 ta' l-istess process, specifikatament fejn xehed dwar l-uzu li kellu jsir mill-garaxx in kwistjoni. Huwa jghid hekk:

*"Il-garage jiena kont krejtulu bhala storekeeper u mhux biex jaghmel il-magni. Jekk hemmx miktub jew le ghall-bzonnijiet tieghu fil-kuntratt ma' nafx pero' jiena tajtulu bhala store keeper. Dak iz-zmien Edward Zahra kien qed jaghmel xoghol ta' irham…… Darba minnhom mort anki nkellmu u sibtu ihawwad is-siment, domna nitkellmu hafna pero' hu ma' riedx itini dik is-somma….. Kien hemm it-tifel tieghu mieghu jghinu fil-konkos pero' ma' niftakarx x'jismu….<u>Jiena lin-neputi qatt ma' tlabtu biex johrog. Biex johrog ikun meta hu ma' jkunx irid ihallas izjed</u>."*

Mix-xhieda moghtija minn Antonio Zahra fil-kawza hawn fuq citata johrog b'mod car illi huwa kien kera l-garaxx in kwistjoni bhala *store* izda johrog car ukoll illi l-istess xhud

kien konxxju tal-fatt illi l-konvenut kien qieghed juza l-istess garaxx sabiex jahdem l-irham fih. In fatti meta kien jmur ikellmu dwar il-kwistjoni tal-kera huwa kien jarah jahdem fil-garaxx.

Illi ghalkemm din ix-xhieda tikkorrabora t-tezi ta' l-atturi illi l-konvenut mhuwiex qieghed juza l-garaxx biss bhala *store* izda ukoll qieghed jahdem fih l-irham, il-Qorti hija tal-fehma l-konvenut kien qed jahdem hekk bil-kunsens tacitu ta' l-istess Antonio Zahra. Mix-xhieda ta' l-istess Antonio Zahra jirrizulta li ghalkemm huwa kien konxju tal-fatt illi l-konvenut kien qieghed juza l-garaxx ukoll biex jahdem go fih, huwa ma' kienx ser jitterminalu l-kirja hlief jekk ma' jkunx jiflah ihallas izjed kera. Fid-dawl ta' dina x-xhieda ma' taghmilx sens l-allegazzjoni ta' l-atturi li l-konvenut beda jahdem l-irham fil-garaxx wara li huma akkwistaw il-garaxx minghand Antonio Zahra fis-sena 2004. Inoltre huma stess xehdu li ma jafux jekk il-konvenut kienx qed jahdem minn dana l-garage qabel ma huma xtraw il-garage. Illi ghalhekk ladarba kien hemm diga' l-kunsens tacitu tas-sid originali, il-konvenut ma' kellux ghalfejn jitlob il-kunsens ta' l-atturi.

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghall-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati dwar bdil ta' destinazzjoni fejn jinghad illi l-prova trid issir mis-sidien li qeghdin jallegaw il-bdil ta' destinazzjoni. Fil-kawza fl-ismijiet "Galea et. vs Vella" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu 2000 inghad illi l-prova trid tigi mis-sidien u trid tkun bizzejjed biex il-gudikant ikun moralment konvint li ghandu jilqa' t-talba ghat-tkeccija.

Fil-kawza "Boffa et. vs Borg" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar 2000) inghad illi l-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-kostatazzjoni 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, jekk dan sehh, dan ma kienx

gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espressa jew tacita tas-sidien. (Ara wkoll Appell "Gilardu Camilleri et. vs Carmelo sive Charles Tonna et." deciz fit-12 ta' Jannar 2005 (Appell numru 199/1998).

Issir referenza ukoll ghall-kawza "Scicluna et vs. Schembri noe." deciza fis-27 ta' Lulju 1983 fejn inghad illi:

*"Sakemm iz-zewg kontraenti ma' jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni tal-uzu tal-fond b'mod li jistabilixxu destinazzjoni eskluziva ghall-finijiet tal-kirja u c-cirkustanzi ma' jkunux juru b'mod univoku li l-uzu kellu jkun ghal destinazzjoni partikolari, ma' jistax jinghad illi l-inkwilin ikun marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss u ma' jkunx jista' jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel"*

(ara wkoll sentenza Consiglio vs Camilleri 28 ta' Mejju 1962).

Fil-kaz in ezami t-tieni kundizzjoni tal-lokazzjoni in kwistjoni tirreferi ghal uzu ta' *storage* u *"ghall-bzonnijiet ohra tal-istess Edward Zahra*", b'dana illi l-intimat gie prekluz milli jottjeni permessi ta' negozju fuq l-istess garaxx. Illi ghalhekk fil-fehma tal-Qorti l-uzu tal-garaxx ma' giex ristrett biss ghall-uzu ta' *store* izda kien jinkludi aktar minnhekk u ghalhekk l-uzu ghal xhiex inkera, lanqas kien ghal kollox cert u r-rikorrenti m'humiex korretti meta jsostnu illi l-garaxx gie mikri biss bhala *store* ghaliex fil-fatt dina l-kundizzjoni taghti lok ghal interpretazzjoni aktar wiesa.

Illi jinghad illi l-fatt illi r-rikorrenti jghidu illi huma raw fil-garaxx xi makkinarju u irham dan ma' jwassalx ghall-konkluzzjoni indubbja li l-konvenut biddel id-destinazzjoni tal-fond. Dana apparti ghal fatt gja msemmi li anke kieku l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond xorta wahda jirrizulta mix-xhieda ta' Antonio Zahra illi huwa kien akkonsentixxa ghal dan l-uzu. Jinghad ukoll li huwa mprobabbli li sid il-fond (Antonio Zahra), li baqa' jircievi u jaccetta l-kera bla ebda rizerva (kif hareg mill-atti allegati

mal-kawza odjerna), ma' kienx jaf bl-uzu li kien qed jsir mill-fond.

Illi ghalhekk l-ewwel talba qed tigi michuda.

Illi dwar **is-sullokazzjoni** b'referenza ghas-sitt kundizzjoni ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni ma' gie ppruvat bl-ebda mod illi l-intimat issullokka d-drittijiet tieghu naxxenti mill-imsemmi ftehim lill-kumpanija Rabat Marbles Ltd.

Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, sid irid jipprova dak li jallega cjoe li l-inkwilin, minghajr il-kunsens tieghu, qabad u ssulloka l-kirja tieghu. Tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita', jenhtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lil gudikant ghal konvincement illi l-inkwilin kien ghadda id-drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. (ara "Concetta Theuma vs Reverendu Dun Gwann Mercieca, deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Frar 1996")

Fil-kaz in ezami l-uniku prova li giet prodotta mill-rikorrenti kienet fis-sens illi huma stess raw xi haddiema fl-imsemmi garaxx u li zewg garaxxijiet 'l boghod hemm tabella tal-kumpanija Rabat Marbles Ltd u ezebew ritratti ta' dan. Mir-ritratti ezibiti pero' jidher li l-garage in kwistjoni hu separat u distint mill-fabbrika fejn hemm it-tabella bil-kliem Rabat Marbles Limited u bl-ebda mod ma' gie ppruvat illi l-garaxx in kwistjoni jinfed ma'dawn il-garaxxijiet b'mod illi allura n-negozju qed jigi operat mill-imsemmija kumpanija. In oltre, jirrizulta mix-xhieda tar-rapprezentant tal-MFSA illi r-*registered office* tal-kumpanija mhuwiex registrat fil-garaxx in kwistjoni u t-*trading licence* mhijiex registrata lanqas fuq l-imsemmi garaxx skond ix-xhieda tar-rapprezentant tat-Trade Licensing Unit.

Il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma' pproducewx provi sodisfacenti lanqas fir-rigward tat-tieni talba taghhom.

Illi dwar it-talba ghar-ripreza tal-garaxx ghall-uzu personali tar-rikorrenti minhabba l-attivita' taghhom ta' l-ghasir taz-zebbug peress illi huma ghandhom l-eghlieqi fil-vicinanzi kif ukoll ikunu jistghu jpoggu l-makkinarju taghhom fl-

imsemmi garaxx Il-Qorti tikkonkludi li ma’ ngabet l-ebda prova dwar l-attivita’ li huma jghidu li ghandhom u jirrizulta wkoll mix-xhieda tar-rikorrenti li huma ghandhom proprjetarjiet ohra.

**Decizjoni**

Ghal dawn il-motivi.
Il-Qorti tiddeciedi
Billi prevja li tilqa’ l-eccezzjonijiet ta l-intimati
tichad it-talbiet tar-rikorrenti
bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

**< Sentenza Finali >**

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