MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 98/2003/1

Emanuel Mifsud u martu Sebastiana et

vs

Dennis Micallef

Il-Qorti,

Fit-12 ta’ Marzu, 2008, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Bord:
>
> Ra r-rikors promutur li jghid hekk:
>
> “Illi bejn il-partijiet jizisti kuntratt ta’ kiri dwar il-fond garage bl-isem ‘Salvatore’, Triq Luigi Fontana, Zebbug u dan bil-kera ta’ m ija u sittin lira maltin (Lm160) jithallsu mill-parti intimata kull sena bil-

quddiem l-ewwel skadenza fil-10 ta' Novembru, 2003.

Illi l-imsemmi garage kien gie mikri ghall-iskop sabiex juzah bhala store ghal frott. Illi recentment huwa sar jaf illi l-intimat ma ghandux qieghed juza dana l-garage ghall-iskop li ghalih kien inkera u sahansitra anke l-bieb ta' dan il-garage ma jidhirx li qieghed isirlu manutenzjoni.

Ghaldaqstant jintalab bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-garage bl-isem 'Salvatore' Triq Luigi Fontana, Zebbug u dana stante illi l-intimat ma huwiex qieghed jaghmel uzu mill-istess;

Ra r-risposta tal-intimat :

"Illi l-esponent jecepixxi illi mhux minnu illi l-esponenti qed juza l-garage inkwistjoni ghalskopijiet differenti minn dawk li originarjament kien gie mikri lilu, fil-fatt l-esponent ghandu jaghmel uzu mill-istess fond ghall-iskopijiet ta' magizanagg;

Illi l-anqas m'hu minnu li l-esponenti mhux qed jesegwixxi xogholijiet ta' manutenzjoni fl-imsemmi fond, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors u semgha s-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkkunsidra:

Illi dan il-kaz jirrigwarda inwkilinat ta' fond li huwa garage intiz biex fih ikun magazinat frott in

konnessjoni max-xoghol tal-intimat bhala bejjiegh tal-frott. Mat-trapass taz-zmien l-intimat ma baqax bejjiegh tal-frott izda flimkien ma hutu beda jinnegozja fil-hut u ghalhekk ma baqax juza l-fond ghall-iskop originali tal-kirja;

Illi din il-kera hija regolata permezz ta' ricevuti mahruga mir-rikorrenti favur l-intimat Dennis Micallef. L-ewwel ricevuta mahruga fit-12 ta' Novembru 1986 (fol 50), tghid hekk:

“Jiena Emanuel Mifsud qiet nikri garage li qiet Haz-Zebbug fit-triq Luigi Fontana, bl-isem ta' Salvatore, lil Dennis Micallef li joqghod “St. Philip”, Qawra Road, San Pawl il-Bahar biex ipoggi il-frott fih bil-prezz ta' Lm160 Maltin fis-sena bil-quddiem. Il-kera tipqa l-istess li tibda mil-12/11/86 sal 11/11/87. Ft. Emanuel Mifsud.” Ma kien hemm l-ebda kambjament ghal din il-kundizzjoni sa l-ahhar ricevuta esebita li tkopri l-perjodu 11/11/2001 sal-10/11/2002 (fol 57).

Illi r-rikorrent xehed li hu induna li l-fond ma kienx qed jintuza wara li hu r-rikorrent li mar ihallsu l-kera irrimarkalu li dawk il-flus kien qed ihallashom ta xejn ghaliex il-garage kien qed jinzamm maghluq. Minn dakinhar huwa ma accettax il-kera u beda josserva l-garage f'diversi hinijiet tal-gurnata izda qatt ma rah miftuh u sar jaf ukoll li l-intimat issa ghandu n-negozju tal-hut.

Illi r-rikorrent ressaq xhieda in sostenn tad-dikjarazzjonijiet tieghu. Peter Paul Agius li ghandu garage mikri minghand r-rikorrent li jinsab imiss ma' dak in kwistjoni, jghid li rari jara lill-intimat fil-garage u l-frekwenza taf dvarja minn darba fix-xahar u gieli ghaddew tlett xhur ma jara lil hadd hemmhekk, anke l-faccata tal-garage turi li dan ma jintuzax. Owen Borg kien qed iwahhal l-madum ghand ir-rikorrent meta sar id-diskors bejn dan tal-ahhar u min kien gie biex ihallas il-kera. Ir-rikorrenti esebixxa ritratti biex juri l-faccata u l-bieb

tal-garage de quo fejn dan il-bieb jidher bla ebda manutenzjoni qua zebgha u r-rampa li taghti ghalih hija imharbta (fol 21)

Illi l-intimat Dennis Micallef xehed illi huwa kien kera dan il-garage madwar ghoxrin sena ilu biex ikun jista’ jahzen il-frott fih in konnessjoni max-xoghol tieghu ta’ bejjiegh tal-frott. Matul dawn l-ghoxrin sena, l-intimat bidel is-sengha tieghu billi issa qieghed fin-negozju tal-bejgh tal-hut. Billi huwa jistad ukoll, fil-garage izomm xibka, knuz u kaxxi. Dan il-garage ma juzahx ta’ kuljum ghax is-sengha tieghu tirrikjedi li jibdel l-ghodda xi tlieta jew erba darbiet fis-sena u jmur fih biss meta jkollu bzonn ibiddel l-ghodda tas-sajd. Huwa qal li ma jafx jekk qatt kien informa lir-rikorrenti bil-bdil tan-negozju tieghu;

Illi hu l-intimat, Renato Micallef, xehed illi ghal bidu li inkera dan il-garage kien jintuza ghal hazna ta’ frott ghax dak kien in-negozju tal-intimat u hutu. Huwa xehed li kien imur ihallas il-kera lir-rikorrent kif ukoll li bhala ahwa dejjem kellhom in-negozju tal-frott u jahdmu fuq il-bahar izda maz-zmien kienu nehhew in-negozju tal-frott. Minn mindu gara dan, huma qed izommu fil-garage, l-ghodda tas-sajd, kaxxi tal-kartun vojta u juzawh ukoll bhala store. Qua frekwenza ta’ uzu, ix-xhud qal li hu jmur fih filghaxija kemm jghabbi li jkollu bzonn ghal filghodu izda ilu ma jmur hemm.

Illi r-rikorrent ressaq bhala xhud ufficcjal tal-Pulizija biex jghid jekk l-intimat ghandux xi licenzji ta’ hawker. Il-Pulizija estendiet ir-ricerka taghha ukoll mat-Trading Licences Unit u l-Kunsill Lokali u irrizulta li l-intimat ma ghandu ebda tali licenzja.

Ikkunsidra:

Illi dan il-fond inkera ghall-iskop uniku sabiex fih jinhazen il-frott in konnessjoni max-xoghol ta’ dak iz-zmien tal-intimat bhala bejjiegh tal-frott. Illi

huwa pacifiku illi minn zi zmien 'l hawn l-intimat ma baqax ibiegh il-frott ghaliex biddel ix-xoghol tieghu ghall-industrija tal-hut. Okkazzjonalment huwa johrog jistad biex ibih il-qabda tieghu u ghal dan il-ghan ghandu ghodda li huwa jahzen fil-fond de quo. Huwa ma infurmax lis-sid illi mhux qed jaghmel uzu mill-fond u anqas li qed jahzen oggetti diversi minn dak patwit. Naturalment l-intimat ma jistax jghid li jahzen il-hut f'dan il-fond ghaliex dan jirrikjedi makkinarju specifiku, kontra dak li tirrikjeda l-hazna tal-frott. Illi dan kollu jammonta ghal non uzo min-naha u bdil tad-destinazzjoni tal-fond minn ohra, liema zewg ragunijiet jistghu jitqiesu inkorporati fit-tieni premessa tar-rikors promutur.

Ghal dawn il-mottivi l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzah jirriprendi l-fond Salvatore, Triq Luigi Fontana, Zebbug fi zmien hmistax (15)-il jum mil-lum u jordna lill-intimat jizgombra minn dan il-fond mhux aktar tard mill-istess zmien.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.**"**

L-aggravji principali ta' l-intimat kontra din is-sentenza kienu fis-sens illi l-Bord wasal ghal konkluzjonijiet zbaljati:-

(1) L-ewwelnett, ma kien hemm ebda ksur fid-destinazzjoni. L-ghan ewlieni tal-lokazzjoni kienet sabiex hu jahzen il-prodott relatat mal-mestjier tieghu. L-uzu baqa' dak ta' *store* avolja hu bidel il-generu tan-negozju tieghu;

(2) It-tibdil tal-generu sehh minn qabel u r-rikorrenti baqa' jaccetta l-kera. Dan kien jaf li hu ghandu hanut ghal bejgh tal-hut fil-Mosta u dan igib li r-rikorrenti kien xjenti minn dan it-tibdil li sehh;

(3) Kuntrarjament ghal dak li jsostni l-Bord hu baqa' jaghmel uzu mill-fond ghal hazna ta' attrezzi u affarijiet ancillari konnessi mal-mestjier tieghu ta' sajjied;

F'"**Carmel J. Micallef -vs- Carmelo Bonello**", Appell, 11 ta' Dicembru, 1967, gie ritenut illi "sakemm il-partijiet ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni ta' fond b'mod li jeskludu destinazzjoni esklusiva ghal finijiet tal-kirja u c-cirkustanzi ma jurux b'mod univoku li l-uzu kellu jkun ristrett ghal xi destinazzjoni partikulari, ma jistax jinghad li l-intimat ikun marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss u ma jkunx jista' jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel." Dan l-insenjament hu sew pacifiku in kwantu ghar-riflessjoni tieghu f'bosta decizjonijiet ohra. Ad ezempju, "**Cleopatra Consiglio -vs- Beltram Camilleri**", Appell, 8 ta' Jannar, 1965;

Isegwi minn din l-enuncjazzjoni illi l-indagini li kellu jigi kondott mill-Bord fil-kaz prezenti kien dak li jiddetermina x'kienet precizament id-destinazzjoni tal-fond u, jekk kienx hemm da parti ta' l-intimat appellanti tibdil f'dik id-destinazzjoni hekk accertata, u mhux awtorizzata jew akkonsentita mis-sid;

Fuq il-bazi tal-provi ma jidherx li huwa kkontestat illi fl-origini taghha l-kirja tal-fond kienet intiza ghal hazna fih ta' kaxxi tal-frott konnessa man-negozju ta' l-appellanti ta' *hawker* ta' dawn il-prodotti. Dan jammettih l-istess appellanti in kontro-ezami ghad-domanda li saritlu jekk il-*garage* nkeriex lilu specifikament ghat-tqeghid fih ta' kaxxi tal-frott. Ara fol. 29. Fuq dan lanqas ma jista' jkun hemm xi dubju ghax dan hu hekk rizolut proprju bl-ewwel ricevuta tal-kera datata 12 ta' Novembru, 1986 (fol. 50) li tghid li l-fini ghal liema nkera l-*garage* kien dak biex l-intimat "ipoggi l-frott fih";

Issa l-argoment baziku ta' l-appellanti bl-ewwel motiv ta' aggravju hu fis-sens illi l-ghan principali ghalxiex saret il-kirja kienet il-hazna fih ta' prodotti korrelatata mal-mestjier tieghu, u, konsegwentement, la hu bidel dak il-mestjier tieghu – minn bejjiegh tal-front ghal bejjiegh tal-hut – il-fatt

li fil-fond beda jqieghed l-ghodda u l-attrezzi tas-sajd ma jgibx ghal daqshekk illi sar uzu divers li jattira fuqu s-sanzjoni tal-ligi. B'dan l-argoment l-appellanti jrid jaghti l-impressjoni illi dak li nkera lilu kien il-fond ad uzu ta' mahzen ta' generi differenti skond ic-cirkustanzi varjati tal-mestjier tieghu. Huwa, naturalment, isostni dan il-punt biex jircievi soljev minn dik il-gurisprudenza li tghid illi fejn sid ikun ta l-fakolta lill-inkwilin tieghu li mill-fond jezercita kwalsiasi negozju, dak is-sid ma jistax imbaghad jilmenta ghaliex inbidel il-generu kummercjali. Ara f'dan is-sens "**Josephine Gatt *et* -vs- Joseph Mallia**", Appell, 29 ta' April, 1996;

Ma' dan l-argoment din il-Qorti rispettosament ma taqbelx. Meta saret il-kirja l-ftehim juri li l-fond kellu jservi biss u esklusivament ghal hazna tal-frott u mhux ta' xi generu iehor. Il-hsieb tal-kontraenti jindika illi huma kienu qablu dwar dan il-limitazzjoni ta' uzu ghal dak l-iskop determinat. L-inkwilin appellanti kien marbut ma' dan it-terminu preciz tal-ftehim, u, allura, la l-uzu attwali ma baqax dak originarju, kif appattwit, dan jimporta kambjament ta' l-uzu kontrattwali u, in kwantu tali, hu in kontravvenzjoni tal-kuntratt ta' ftehim u tal-ligi;

Ankorke din il-Qorti kellha tistharreg il-kwestjoni minn ottika differenti, ghalkemm hu veru, skond gurisprudenza konkordi, li mhux kull tibdil fl-uzu jwassal ghal tibdil fid-destinazzjoni jew uzu divers kuntrarju, hawn hekk lanqas ma jista', ragonevolment, jinghad li l-kambjament migjub *in essere* mill-appellanti (hazna ta' attrezzi tas-sajd) hu wiehed parzjali rientranti fil-generu ta' negozju formanti l-oggett tad-destinazzjoni (hazna ta' kaxxi tal-frott) kif hekk kien il-kaz, ad ezempju, in re: "**Lorenzo Dalli -s- Giuseppe Spiteri**", Appell, 27 ta' Mejju, 1963 (trattasi ta' fond mikri biex l-intimat jahdem fih bhala *mechanic* u fih beda jinzammu u jinbieghu *spare parts*). Ghall-Qorti l-kambjament maghmul hu wiehed ta' sustanza li jbiddel id-destinazzjoni mifthema tal-fond;

Argument sussidjarju ta’ l-appellanti hu li s-sid kien jaf bit-tibdil li kien sar. Dan mhux ghaliex hu kien informa bit-tibdil tan-negozju tieghu lill-appellat (ara dik il-parti tax-xhieda tieghu in kontro-ezami a fol. 31 fejn hu stess jistqarr “ma nafx” u “ma nistax nghid iva jew le”) izda ghaliex skond Renato Micallef, hu l-appellanti, l-appellat kien jigi fil-*garage* tieghu fil-vicinanzi u kien jarahom (ara deposizzjoni ta’ dan a fol. 37). Dejjem skond l-appellanti, akkoppjat ma’ dan hemm il-fatt li l-appellat kien jaf li hu u hutu ghandhom hanut ghal bejgh tal-hut fil-Mosta u, dippju, l-appellat baqa’ jircievi l-kera xorta wahda. Ir-rizoluzzjoni ta’ dan il-punt hi certament wahda li tiddependi mill-valutazzjoni ta’ fatt dwar jekk sid il-fond kienx a konoxxenza ta’ dak it-tibdil;

Jinghad b’mod generali illi “wiehed jista’ jipprospetta atteggjament ta’ sid li jikkonsentixxi jew jakkweixxi, ukoll tacitament, ghat-tibdil tad-destinazzjoni ta’ fond minn uzu determinat fil-ftehim ta’ lokazzjoni ghal iehor determinat bl-agir, anke unilaterali ta’ l-inkwilin” (“**Luigia Schembri -vs- Joseph Sultana**”, Appell, 29 ta’ Jannar, 1999). Li jfisser, illi jekk is-sid ikun jaf li l-kerrej kien qed juzu l-fond xort’ohra u ma pprotestax, jew ma sabx oggezzjoni ghal dan l-uzu, jigi li ta l-kunsens tieghu tacitament ghal dan l-uzu, u ma jistax jallega kontra l-kerrej uzu divers minn dak li ghalih il-fond originarjament kien mikri. Ara “**Carmelo Cortis *et* -vs- Antonio Gauci**”, Appell, 11 ta’ Dicembru, 1972;

In bazi ghall-provi u dik ta’ l-evalwazzjoni retta taghhom din il-Qorti mhix konvinta mill-argument sottomess ta’ xi kunsens tacitu fl-appellat. La l-fatt li dan kien jaf li l-appellanti kien jiggestixxi hanut tal-bejgh tal-hut u lanqas li kien ta’ sikwit imur *f’garage* proprjeta` tieghu, qrib dak lokat, ma jgib b’konsegwenzi illi allura hu kien bilfors koxjenti mit-tibdil li sar. Dak li hu fiz-zgur mill-istess provi illi appena l-appellat accerta ruhu minn dak it-tibdil u dak tan-non-uzu tieghu huwa waqaf milli jircievi l-kera;

Dwar is-sottomissjoni li, nonostante, it-tibdil li sar, l-appellat baqa' jircievi l-kera, sewwa nghad illi "l-lokatur kien intitolat u anzi kien obbligat illi jaccetta l-kera sakemm hu jkollu prova adegwata tat-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond li setghet tissodisfa t-talba tieghu ghar-ripresa tal-fond". ("**Brother James fis-seklu Carmel Calleja -vs- Joseph Grixti *et*** ", Appell, 28 ta' Dicembru, 2001);

Gjaladarba din il-Qorti waslet hi wkoll ghal konkluzjoni illi l-uzu specifiku ddestinat inbidel, li dak it-tibdil lanqas ma kien wiehed kumplimentarju ghall-uzu originarju akkordat, u li, ukoll, ir-rizultanzi processwali ma jiggustifikawx l-ilment ta' xi akkonsentiment tacitu ghal dak it-tibdil, mhux il-kaz li tinoltra ruhha fl-ezami tan-non-uzu, o meno, tal-fond, anke ghaliex dan l-aspett ma jistax ma jitqiesx superfluwu fic-cirkustanzi maghrufa u stabbiliti tal-vertenza.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez jitbatew mill-appellanti. Ghall-fini ta' l-izgumbrament ta' l-appellanti mill-fond mikri din il-Qorti qed tvarja t-terminu prefiss mill-Bord billi taghmlu dekoribbli zmien xahrejn mil-lum.

< Sentenza Finali >

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