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 l-Gimgha 14 ta' Dicembru, 2001

Numru

Cit. Nru. 131/97 GCD

Taormina Trading Limited gia maghrufa bl-isem ta' Taormina Estated Ltd.

vs

Joseph Vassallo u b'digriet tat-8 ta' April, 1999, l-atti gew trasfuzi f'isem Carmelina armla ta' Joseph Vassallo, Christopher Vassallo, Josette Vassallo u Kenneth Vassallo

Il-Qorti,

<u>PRELIMINARI</u>

<u>L-AVVIZ PROMOTORJU</u>

1. Is-socjeta' rikorrenti appellata fir rikors promotur wara li ppremettiet:

Illi hija l-propjetarja **<u>tal-fond kummercjali</u>** (enfasi ta' l-appellanti) 196, Marina Street, Pieta' li jinsab mifri ghand l-intimat (Joseph Vassallo) versu l-kera ta' Lm75 pagabbli kull sena fil-5 ta' Ottubru l-ahhar skadenza fil-5 ta' Ottubru 1997;

Illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond de quo stante li zammu maghluq ghal dawn l-ahhar sentejn:

Illi l-intimat ikkaguna hsarat konsiderevoli fl-istess fond stante abbandun totali ta' l-istess oltre minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja da parti tieghu;

Talbet illi l-Bord li Jirregola l-Kera joghgbu, ghar-ragunijiet premessi u/jew ghal xi wahda minnhom, tawtorizzah jirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi fond u konsegwentement tordna lill-intimat jizgombra 'l barra mill-fond de quo f'qasir zmien u perentorju kif fissat mill-Bord.

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

2. L-intimat Joseph Vassallo wiegeb illi t-talba tas-socjeta' rikorrenti appellata ghandha tigi michuda billi r-ragunijiet premessi fir-rikors taghha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi fis-seduta tas-17 ta' Marzu 1998 is-socjeta' rikorrenti rrinunzjat ghall-kawzali dwar il-hsarat.

Illi fil-mori tal-kawza miet l-intimat Joseph Vassallo u l-atti gew trasfuzi f'isem l-appellanti u cioe' l-armla tieghu u uliedu.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza moghtija fit-30 ta' Jannar 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda illi "billi jirrizulta li l-fond **inkera bhala hanut** u ilu maghluq, il-Bord jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond 196, Marina Street, Pieta'; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati".

L-APPELL TAL-INTIMATI

4. L-intimat hassu ruhhom aggravati mis-sentenza tal-Bord li Jirregola il-Kera datata 30 ta' Jannar 2001 u interponew appell minnha ghal quddiem din l-Qorti fuq l-aggravju illi l-Bord li Jirregola l-Kera mill-provi migjuba qatt ma setgha jasal ghall-konkluzzjoni li l-fond de quo inkera lil Joseph Vassallo bhala hanut; fil-fatt anke fir-rikors promotur stess is-socjeta rikorrenti ddeskriviet il-fond de quo mhux bhala hanut imma bhala "**fond kummercjali**" u ghalhekk bhala tali l-intimati ghandhom kull dritt li juzawh bhala store (mahzen) in konnessjoni ma kull tip ta' negozzju li jiggestixxu minn zmien ghal zmien.

Illi apparti dan, mhux biss is-socjeta' rikorrenti appellata ma gabet l-ebda prova li l-fond inkera bhala hanut (kif kellha l-obbligu li taghmel li

kieku dan kien il-kaz) imma anki mill-provi migjuba mill-intimati u mis-sentenza li ghaliha ghamel referenza l-Bord stess u li l-Bord inserixxa fil-process irrisulta li l-fond de quo kien jinsab fil-pussess ta' Joseph Vassallo b'titolu ta' kera u dan ghal skopijiet ta' negozzju in generali (inkluz li seta jintuza bhala mahzen) u mhux limitatament sabiex jintuza bhala hanut u fil-fatt matul is-snin kien u ghadu jintuza ghal skopijiet kummercjali in generali u dan b'mod mill-aktar appert u bil-konoxjenza ta' l-awturi tas-socjeta' rikorrenti appellata u tas-socjeta appellata nnifisha.

Illi dan kollu jirrizulta wkoll mill-kumpless tas-segwenti dokumenti li qeghdin jigu esibiti cioe':-

(a) Kopja aktar cara tas-sentenza li l-Bord inserixxa fil-process – Dok A1;

(b) Kopja ta' skrittura datata 30 ta' Awissu 1982 Dok A2;

(c) Kopja ta' skrittura bejn Austin Attard Montalto u Joseph Vassallo – Dok A3;

(d) Il-kuntratt li permezz tieghu s-socjeta' rikorrenti xtrat il-fond de quo – Dok A4; u

(e) L-ircevuta li ghandhom l-intimati rigwardanti l-hlas tal-kera tal-fond de quo Dok A5; (socjeta' rikorrenti qatt ma accettat kera minnmindu hi akkwistat il-fond de quo).

Ghaldaqstant l-intimati appellanti, talbu li s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-30 ta' Jannar 2001 fil-kawza fl-ismijiet fuq referita tigi minn din il-Qorti revokata, imhassra u annullata u, wara li din il-Qorti

tilqa l-eccezzjoni ta' l-intimati appellanti, tichad it-talbiet tas-socjeta rikorrenti appellata; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta rikorrenti appellata.

RISPOSTA TAS-SOCJETA' APPELLATA

5. Is-socjeta' appellata wiegbet hekk:-

Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi konfermata in vista tal-fatt li l-Bord Li Jirregola l-Kera ghamel apprezzament tajjeb kemm legali kif fattwali tal-provi migjuba quddiemu u dana kif jirrizulta mill-kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet gia maghmula mill-Bord oltre ghas-segwenti:-

I) Illi fl-ewwel lok jigi rilevat li l-appellanti kellhom kull opportunita li jressqu quddiem il-Bord id-dokumenti esebiti mal-Appell taghhom u ghal dan il-ghan ghalhekk tali provi godda ma humiex legalment ammissibbli f'dan l-istadju u kwindi l-esponent jitlob umilment li dina l-Onorabbli Qorti ghandha tordna l-isfilz taghhom; illi hawn si tratta ta appell minn decizjoni gia mehuda skond il-provi prodotti u mhux fi stadju li nerghhu nisimghu kawza mill-gdid bi provi godda minhabba nuqqas li kien sar fl-ewwel stadju;

II) Illi l-punt kardinali f'dan il-kaz huwa (a) l-iskop originali tal-kirja u (b) jekk l-intimat appellant bidilx l-uzu minn tali skop. Illi l-Bord gustament wasal ghal konkluzjoni li (a) l-iskop tal-kirja kienet wahda ta

hanut u (b) li l-intimat appellant ma baqax juza tali fond bhala hanut. Dawn il-fatti gew ampjament ipprovati fil-process quddiem il-Bord kif jirrizulta mill-konsiderazzjonijiet hemm maghmula oltre wkoll ghal dawn li gejjien:-

i) Josue Gauci a fol 8 ighid li l-fond kien mikri bhala hanut/retail. John Attard a fol 12 ighid li fil-bidu kien intrama bhala hanut –l-istess l-avukat sottoffirmat fix-xiehda tieghu a fol 13;

ii) L-istess intimati Chris u Kenneth ahwa Vassallo jistqarru li l-fond kienu haduh bhala hanut u appuntu sabiex jigi utilizzat ghal tali skop. Difatti l-intimati appellanti anke applikaw mal-Awtoritajiet koncernati ghal hrug tal-licenzji relattivi beix jiggestixxu hanut, liema permessi, skond huma stess, kienu gew approvati u ghalhekk bdew jutilizzawh bhala haunut retail. Di piu Kenneth Vassallo jissokta jghid li is-socjeta rikorrenta kienet xtrat ***il-hanut*** bl-inkwilini go fih; l-istess Kenneth Vassallo ighid li l-post ma baqax hanut imma sar store. Carmelina Vassallo l-armla ta' Joseph qalet li fil-bidu meta haduh dan, kien jintuza bhala hanut – wara qalbuh ghal store; fil-fatt l-istess armla tissokta tghid a fol 28 li l-fond de quo kien jinfetah ghal pubbliku; a fol 23 jinghad mill-intimati li l-fond ma baqax jintuza bhala hanut izda bhala mahzen minhabba li n-negozju mar lura;

iii) Dwar il-kwistjoni li l-fond ma baqax jintuza bhala hanut, dan il-fattur jinsab ben ipprovat anke sahansitra mill-istqarrijiet tal-istess intimati li lkoll jikkonfermaw li l-fond de quo ma baqax jintuza bhala hanut izda beda jintuza bhala store. Dan it-tibdil biss fid-destinzazzjoni tieghu huwa legalment sufficjenti biex is-socjeta rikorrenti appellata rnexxiela tipprova l-kaz taghha ghar-ripresa tal-fond de quo kif dal resto gie ben deciz mill-Bord;

iv) Illi fil-kaz in ezami pero, s-socjeta rikorrenta gabet prova oltre minn semplici tibdil minn hanut ghal store izda sahansitra minn fond utilizzat bhala hanut ghal fond li iluz ghal zmien twil cioe snin shah jinzamm kompletament maghluq. Dan il-fatt ta' gheluq mhux biss gie sufficjentement ipprovat mix-xhieda prodotta mis-socjeta rikorrenta izda anke mix-xhieda tal-istess konvenuti li kkonfermaw li dan il-post jifthuh darba kultant u mhux b'mod regolari. Li kieku kien minnu li dan il-fond qieghed jintuza bhal mahzen ghan-negozju taghhom ta' hanut tat-typres

li jinsab f'Rue D'Argens, dan kien ikun f'uzu kontinwu u regolari ta' kuljum u mhux darba kultant;

v) Illi dwar tibdil ta' destinazzjoni kemm l-awturi kif ukoll il-Gurisprudenza Maltija hija ben cara, skjetta u konsistenti fuq dan il-punt legali:-

a) L-awtur Laurent jispjega li "Non si usa della casa secondo la sua destinazjione non usandone". Din id-dottrina giet applikata diversi drabi fis-sentenzi maltin. Vide App. Civ. Schembri vs Bonnici 8/2/54; Portelli vs Debono 13/5/60; Farrugia vs Vella 26/5/61; Sultana vs Bugeja 20/5/63; u Busuttil vs Zammit 7/5/96;

b) "In-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit li ghalih gie mikri jammonta ghal tibdil tad-destinazzjoni". App Civ Portelli vs Sacco 9/5/58;

c) Dan l-element ta' gheluq o meno huwa wiehed ta' natura prettament fattwali; App Civ Muscat vs Tonna 6/1/61 u Dalli vs Spiteri 27/5/63;

d) "Meta hanut ma jinzammx regolarment miftuh, jigi qiesu li qieghed jinzamm maghluq u hekk ikun qieghed jinzamm maghluq u hekk ikun qieghed jigi uzat mhux skond id-destinazzjoni tieghu"; App Civ Mallia vs Farrugia Ellis 25/11/63;

e) "Meta hanut idum hafna maghluq u ma jibqax jigi gestit regolarment u jinfetah kultant biss ghal xi bejgh sporadiku, ikun hemm uzu divers tal-fond"; App Civ Magro vs Agius 13/1/64;

f) Sentenzi ohra moghtija mill-Qrati taghna li jitfghu dawl in sostenn tal-pretenzjonijiet imressqa mis-socjeta appellata huma s-segwenti:- Magri vs Farrugia Vol XXIV-1-164; Farrugia vs Tabone et 25/10/87; Bezzina vs Rizzo 17/6/94; Ciappara vs Grech 6/12/94; Galea vs Falzon 30/5/52; Caruana vs Aquilina 22/5/89; Borg vs Cortis 19/2/90; Cortis vs Bugeja Vol XXXVI-1-40; Bonello vs Cassar 24/11/86; Zammit Lupi et vs La Rosa de Cristoforo 12/12/96; Caruana vs Cauchi 6/12/68; Azzopardi vs Tanti 6/2/84; Sciberras vs Azzopardi 31/10/88; Cutajar vs Attard 25/1/89; Xuereb vs Borg 9/12/96; Smeets vs Spiteri 30/4/97; u Gulia vs Chircop 17/1/95.

Ghaldaqstant is-socjeta appellanti, tissottometti illi dina l-Qorti ghandha tirrespingi l-odjern appell tal-intimati appellanti u konsegwentement

tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Bord Li Jirregola l-Kera datata 30 ta’ Jannar 2001 bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess intimati appellanti.

<u>Is-sentenza ta’ din il-Qorti</u>

6. Illi qabel xejn din il-Qorti trid tipprovdi dwar l-oggezzjoni sollevata mis-socjeta’ appellata fir-risposta ta’ l-appell fir-rigward tad-dokumenti li gew esebiti mill-appellanti fl-istadju ta’ appell. Fil-fatt, l-appellat talab l-isfilz ta’ dawn id-dokumenti.

Minn ezami ta’ dawn id-dokumenti, jirrizulta li l-appellanti oltre li esebew kopja ahjar dattilografata tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fil-25 ta’ April, 1991, fil-kawza fl-ismijiet <u>Joseph Vassallo - vs. - Gaetano Vassallo</u>, ghaddew ukoll biex jesebixxu kopji ta’ ittra ufficjali, xi atti bejn l-awtur taghhom u s-sidien precedenti, kif ukoll kopji ta’ ricevuti rilaxxjati mis-sid precedenti tal-fond <u>de quo</u>, li allegatament jirrisalu ghas-sena 1986, ghas-sena 1990 u 1991.

Illi fil-fehma konsidrata ta’ din il-Qorti, dawn id-dokumenti kollha setghu jingiebu fl-ewwel istanza bla diffikulta’ u m’hemm ebda gustifikazzjoni li jigu mressqin provi bhal dawn f’dan l-istadju ta’ appell. L-unika eccezzjoni tirrigwarda l-kopja tas-sentenza esebita minhabba li din gja

kienet esebita quddiem il-Bord. Mill-bqija mhux lecitu li tithalla li ssir produzzjoni ta' dokumenti "godda" quddiem din il-Qorti ta' revizjoni. M'hemm ebda gustifikazzjoni l-ghala dawn id-dokumenti ma ngabux quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Ghalhekk din il-Qorti qeghda tordna l-isfilz tad-dokumenti kollha esebiti mill-appellanti minn fol. 77 sa fol. 81, u lanqas m'hija sejra tiehu konjizzjoni tas-sottomissjonijiet ibbazati fuq dawn id-dokumenti sfilzati.

7. Illi dwar l-ewwel aggravju ta' l-appellanti, hija l-fehma konsidrata ta' din il-Qorti li bil-fatt biss li fir-rikors promotorju l-appellat indika lill-fond numru 196, Marina Street, Pieta', bhala "fond kummercjali", b'daqstant m'ghandux ifisser li allura ma setghax kien li l-kirja tieghu fil-fatt kienet biss destinata bhala dik ta' "hanut". Dan il-ghaliex kemm-il darba kellu jirrizulta mill-provi li l-kirja kienet dik ta' hanut – li jaqa' wkoll taht id-deskrizzjoni generika ta' fond kummercjali – hija ultimament <u>din il-prova li ghandha tipprevali u mhux id-deskrizzjoni generika mnizzla fir-rikors</u>. Ghalhekk il-qofol tal-kwistjoni hija jekk giex ippruvat jew le li l-kirja kienet kif gie ritenut fis-sentenza appellata mill-Bord li Jirregola l-Kera.

8. Din il-Qorti ghal darb'ohra tissottolineja l-punt li hija prassi ormai stabbilita li hija ma tiddisturbax leggerment dik l-evalwazzjoni tat-

Tribunal li quddiemu jkunu tressqu u gew mismughin il-provi meta si tratta ta' apprezzament ta' provi ta' fatti.

Maghdud is-suespost, din il-Qorti jidhrilha li hemm provi bizzejjed li juru li l-fond de quo tassew kien mikri bhala hanut meta dan ghadda f'idejn il-mejjet Joseph Vassallo, awtur ta' l-appellanti. Hawn issir riferenza ghax-xhieda moghtija mir-rikorrent nomine appellat u mix-xhud John Attard. L-istess Kenneth u Christopher, ahwa Vassallo, ma jichdux li f'xi zmien, u partikolarment meta gie fil-pussess taghhom, li dan il-fond kien adibit bhala hanut u minnu kien isir il-bejgh ta' tyres, fatt korroborat anke mill-armla tad-decujus, Carmelina Vassallo.

9. Gara li meta n-negozju tal-bejgh tat-tyres minn dan il-hanut beda jmur lura u billi wkoll l-ahwa Vassallo nel frattemp bdew joperaw minn hanut iehor band'ohra fl-Imsida, huma ddecidew li jikkonvertu l-hanut lokat f'mahzen, li fil-bicca 'l kbira kien tista' tghid dejjem jinzamm maghluq ghal kollox. Mela bil-fatt li l-inkwilini biddlu l-generu tal-fond minn hanut ghal iehor ta' mahzen, u bil-fatt li dan il-hanut kien jinzamm maghluq, gie li sehhet wahda minn dawk il-kawzali li taghti lok ghar-ripreza tal-fond min-naha tas-sid a bazi ta' bdil tad-destinazzjoni tieghu. Mill-bqija, l-analizi tal-provi li giet maghmula min-naha tal-Bord hija wahda ineccepibbli u din il-Qorti, a skans ta' ripetizzjoni, jidhrilha li ma hemm l-ebda raguni l-ghala s-sentenza appellata ghandha b'xi mod tigi

mibdula jew wisq anqas revokata. Dan ghaliex l-aggravji ta' l-appellant huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-intimati appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontrihom, u b'dana li ghall-fini ta' zgumbrament mill-fond 196, Marina Street, Pieta', qeghda tipprefiggi lill-appellati termini perentorju ta' xahar zmien mil-lum.

Dep/Reg

mm