5 ta' Ottubru, 1988

Imħallfin: –

S.T.O. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

John Mary Vella

versus

Anthony Said

Lokazzjoni – *Garage* – Skopijiet Kummerċjali

Kiri ta' garage biex fih jinżamm van li l-inkwilin juża fin-negozju tiegħu jitqies kiri kummerċjali; għalhekk sid il-kera ma jistax jitlob li jieħu lura l-garage għax jeħtieġu għalih.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tiegħu r-rikorrent fuq imsemmi, wara li ppremetta illi huwa jikri lill-intimat fuq imsemmi l-fond adibit bħala *garage* "C" f'St. Peter Street, Fgura, bil-kera ta' erbgħin lira (Lm40) fis-sena, illi huwa għandu bżonn l-istess *garage* għalih stess, u illi *inoltre* huwa għadu kemm sar jaf illi l-istess intimat qiegħed juża l-istess *garage* għal skopijiet differenti minn dak ta' *garage* veru u proprju, kontra l-ftehim bejn il-partijiet, talab illi jiġi awtorizzat jirriprendi pussess ta' l-istess fond billi jiġi stabbilit lill-intimat żmien qasir u perentorju biex jirrilaxxja l-istess fond;

Rat ir-risposta ta' l-intimat illi permezz tagħha ssottometta:

Illi l-fond in kwistjoni huwa kummerċjali peress illi l-intimat iżomm fih il-*van* li bih imexxi n-negozju tiegħu u għalhekk ir-rikorrent, li kien jaf b'dan mill-bidu tal-kirja, ma jistax jieħdu lura sempliċement għaliex għandu bżonnu;

Illi ma sar l-ebda bdil ta' destinazzjoni da parti ta' l-intimat peress illi r-rikorrent kien kera l-fond lill-intimat għal skop preċiż dan ta' l-aħħar iżomm fih il-*van* tan-negozju tiegħu kif għadu jagħmel sal-lum. Fil-fatt l-intimat la għandu u anqas qatt ma kellu karozza privata;

Illi, fi kwalunkwe każ, mhux veru li r-rikorrent għandu bżonn il-fond għalih stante li diġà għandu garaxx ieħor li ilu jinżamm vdjt ċirka seba' snin; u

Illi fil-fatt din il-kawża saret sempliċement minħabba li l-intimat irrifjuta li jaċċetta awment fil-kera tal-fond mitlub mill-istess rikorrent;

Rat id-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-21 ta' Ottubru 1986 li biha ċaħad it-talba tar-rikorrent u ordna li l-ispejjeż jiġu sopportati kollha mir-rikorrent wara li kkunsidra:

Illi, qabel xejn, għandu jiġi stabbilit għal-liema skop saret il-kirja tal-fond *de quo* mir-rikorrent lill-intimat;

Illi jirriżulta illi din il-kirja saret fl-1975 u illi, għalkemm il-ftehim dwarha sar biss bejn il-kontendenti, waqt id-diskussjonijiet relattivi jew almenu waqt parti minnhom kienu preżenti wkoll mart l-intimat, Salvina Said, u oħtha, Stella

Cassar, illi t-tnejn ġew prodotti bħala xhieda mill-intimat;

Illi dwar l-iskop tal-kirja r-rikorrent xehed biss hekk fit-28 ta' Ottubru 1982;

"Dan il-fond krejtu jiena stess lill-intimat għall-ħabta ta' Lulju. Kien ġie l-intimat stess biex nikrilu u jiena għidtlu illi ma ridtx nikri għan-negozju u huwa kien qalli illi huwa għandu *Volkswagen;*

"Xi sentejn ilu, l-intimat ġie għandi biex iħallas il-kera u f'ħin minnhom qalli li qed juża l-fond *de quo* bħala *store.* Għalhekk jiena rrifjutajt illi naċċetta l-kera u ppreżentajt din il-kawża;

"Fir-riċevuta tal-ħlas tal-kera tal-fond *de quo* kont innizzell *'not for business purposes'* ";

Illi mil-librett tar-riċevuti tal-ħlas tal-kera tal-fond in kwistjoni, jirriżulta illi sakemm il-kera baqa' jiġi aċċettat mir-rikorrent f'kull riċevuta tnizzel il-kliem *"Not for Business Purposes";*

L-intimat, dwar kif saret il-kirja favur tiegħu tal-fond *de quo* u dwar kif huwa juża l-istess fond, xehed hekk fid-19 ta' Ġunju 1984;

"Il-fond in kwistjoni krejtu, għall-ħabta ta' l-1975, mingħand ir-rikorrent;

"Kont mort nitlobhulu, u wara ġie d-dar tiegħi, meta kienu preżenti wkoll marti u oħtha Stella Cassar u jien għidtlu illi rrid

nikri dan il-fond biex fih inpoġġi *van*, mimli bix-xogħol, liema *van* ma ridtx inħallih iżjed ipparkjat fit-triq, għax bżajt li jinsteraqli;

"Ir-rikorrent wieġbu "Jiena nikrihulek, żomm ix-xogħol kemm trid iżda ma rridx li jsir bejgħ minn hemm biex ma tagħmilulix ħanut";

"Jiena *wholesaler* ta' oġġetti ta' *bazaar* liema oġġetti nbigħ fil-ħwienet permezz tal-*van* li semmejt. Ili f'dan ix-xogħol għal ċirka għoxrin sena;

"Bdejt u bqajt nuża l-fond in kwistjoni biex fih indaħħal dan il-*van* li semmejt u sabiex naħżen il-merkanzija";

Id-deposizzjoni ta' Salvina Said mart l-intimat ma tantx għandha rilevanza għall-kwistjoni in eżami, ħlief illi minnha jirriżulta illi meta saret il-kirja in eżami l-intimat kien ibigħ oġġetti ta' *bazaar* fil-ħwienet permezz ta' *van* u illi, *oltre* dan il-*van*, hija u l-intimat dak iż-żmien ma kellhom ebda karozza oħra;

Id-deposizzjoni ta' Stella Cassar, oħt il-mara ta' l-intimat, però tikkorobora l-verżjoni ta' l-intimat. Infatti, meta kienet qed tirrakkonta x'ġara waqt illi kienu qed isiru n-negozjati illi wasslu għall-kirja in kwistjoni hija, fost affarijiet oħra, qalet hekk:

Omissis;

Illi, *inoltre*, l-verżjoni ta' l-intimat hija kkorroborata anke mid-deposizzjoni ta' l-istess rikorrent għalkemm b'mod indirett. Infatti, in kontro eżami, waqt l-imsemmija deposizzjoni tiegħu

tat-28 ta' Ottubru 1982 ir-rikorrent qal hekk fost affarijiet oħra:

"Naf illi xi żmien l-intimat kien qalli li huwa pjazzista. **Ma niftakarx** illi qalli dan il-kliem dak in-nhar illi krejtlu l-fond *de quo;*

"Wara xi sentejn tlieta jew erba' li krejtlu l-fond *de quo sirt naf illi* l-*intimat għandu van Volkswagen.* **Meta sirt naf dan lill-** intimat m'għidtlu xejn" (sottolinear tal-Bord);

Illi l-kliem *Not for business purposes* illi, kif ġà ngħad, dejjem tnizzel fir-riċevuti tal-ħlas tal-kera tal-fond in kwistjoni għandu jiġi interpretat fid-dawl ta' dak illi ntqal waqt in-negozjati illi wasslu għall-kirja in eżami, u ċjoè, *illi r-rikorrent insista* illi ma jridx illi mill-fond *de quo* jsir xi bejgħ da parti ta' l-intimat;

Illi fil-fehma tal-Bord mill-kumpless tal-provi prodotti jirriżulta illi l-iskop illi għalih ir-rikorrent kera l-fond in kwistjoni lill-intimat kien sabiex l-istess *intimat* fil-fond idaħħal il-*van* mgħobbi bil-merkanzija illi huwa jinnegozja;

Illi jirriżulta wkoll illi dan l-iskop kien u għadu jiġi attivat mill-intimat;

Illi għalhekk jinsab ippruvat illi l-kirja in eżami hija waħda kummerċjali u ma jinsabx ippruvat illi tul il-lokazzjoni l-intimat għamel xi kambjament fid-destinazzjoni tal-fond *de quo;*

Illi, ġaladarba ġie stabbilit illi l-kirja in kwistjoni hija waħda kummerċjali, ir-rikorrent ma jistax jitlob ir-ripresa tal-fond *de quo* għaliex għandu bżonnu għalih;

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' John Mary Vella pprezentat fid-29 ta' Ottubru 1986 li bih għar-raġunijiet hemm esposti talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-talba tar-rikorrenti appellanti bl-ispejjeż tal-prim'istanza u ta' dan l-appell kontra l-intimat appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appellat Anthony Said ippreżentata fit-12 ta' Novembru, 1986;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent appellant qiegħed jissottometti li l-Bord ma evalwax tajjeb il-fatti li taw lok għall-kawża. Huwa kien stipula mill-bidunett li l-*garage* kien qed jikrih *"not for business purposes"* u għalhekk ma jistax jingħad li hu kien jaf li l-*garage* kien se jintuża għall-skopijiet kummerċjali;

Il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-provi li nstemgħu quddiem il-Bord u hija sodisfatta li dawn il-provi, partikolarment id-deposizzjoni ta' Stella Cassar, juru li l-*garage* nkera mir-rikorrent lill-intimat sabiex dan iqegħed fih il-*van Volkswagen* li fih kien ikollu x-xogħol li kien ibiegħ b'*wholesaler*. Ir-rikorrent seta' kellu f'moħħu li ma jikrix *il-fond "for business purposes"*, kif indika fl-irċevuta u seta' ħaseb li meta kera l-*garage* għalbiex jitqiegħed fih l-imsemmi *van* ma kienx qed jikrih *"for business purposes"*. Iżda l-fatt jibqa' li meta l-*garage* nkera, kif jirriżulta fil-fehma tal-Qorti li nkera, għal biex jitqiegħed fih il-*van* kummerċjali ta' l-intimat, dan inkera għall-skopijiet kummerċjali. Billi r-

rikorrent eskluda li ma jsirx bejgħ minn ġewwa l-*garage* ma kienx ta' bilfors li kien qed jeskludi li jintuża għall-skopijiet kummerċjali;

Ir-rikorrent ma jistax illum jilmenta li l-*garage* qed jiġi użat għall-skopijiet kummerċjali meta għadu qed jiġi użat għall-iskop li għalih kien oriġinarjament inkera;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni appellata. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mir-rikorrent appellant.