6 ta' Diċembru, 1994

Imħallfin:-

S.T.O.Prof. Guseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President.
Onor Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Rosina Ciappara u b'nota tat-23 ta' April, 1991, Stanislaw Borg assuma l-atti flok Rosina Ciappara.

versus

Giovanni Grech.

Nuqqas ta' Użu tal-Fond – Bdil fid-Destinazzjoni.

Huwa prinċipju aċċetat fid-dottrina li kerrej li ma jużax post ma jkunx qiegħed jużah skond il-destinazzjoni tiegħu kif jgħid il-Laurent: "Non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone". (Vol. 25. No:26)

Il-Qorti:-

1. B'sentenza mogħtija fl-1 ta' Diċembru, 1992, il-Bord li Jirregola il-Kera ddeċida dwar it-talbiet avanzati mir-rikorrenti kif ser jingħad:

"Ra r-rikors fejn ir-rikorrenti ppremettiet li hija tikri lill-intimat il-ħanut numru 157, St. Catherine Street, Ħal-Qormi, bil-kera ta' seba liri Maltin (LM7) fis-sena illi jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem, il-kera li jmiss jagħlaq fit-30 ta' Settembru, 1980; illi l-intimat mhux qed jagħmel użu mill-imsemmi fond u r-rikorrenti saret taf illi reċentament l-intimat ċeda jew issulloka l-imsemmi fond lil terza persuna u għalhekk talbet li tiġi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond 157, St. Catherine Street, Qormi u għal dan l-iskop li jiġi ppref̄iss lill-intimat żmien qasir perentorju sabiex jiżgombra mill-istess fond;

Ra r-risposta ta' l-intimat fejn ġie sottomess illi huwa jiftaħ regolament il-ħanut fil-ħinijiet ta' filgħodu u illi lanqas hu korrett

illi hu ċeda jew issulloka dan il-ħanut, iżda biss ittrasferixxi l-premissi relativi tal-Pulizija lil ibnu Joseph Grech biex l-istess esponenti seta jibda jirċievi l-pensjoni u għalhekk it-talba tar-rikorrenti għar-ripersa tal-ħanut "*de quo* għandha tiġi respinta, bl-ispejjeż;

Ra l-atti l-oħra kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Sema' lill-partijiet u lix-xhieda minnhom prodotti;

Sema' it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet;

Ra l-verbali tas-seduta tas-16 ta' Lulju, 1992;

Għandu jiġi rilevat billi fis-seduta tat-23 ta' April, *1991*, deher ir-rikorrenti Stanislaw Borg li ddikjara illi fil-mori tal-kawża huwa akkwista l-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti Rosina Ciappara u ppreżenta nota li biha assuma l-atti tal-kawża flok l-istess Rosina Ciappara. *Fl-istess seduta l-intimat iddikjara li* jaqbel li r-rikorrenti Rosina Ciappara ttrasferiet il-fond in kwistjoni lill-istess Stanilaw Borg;

Skond il-verbali *tas-seduta tas-16 ta'* Lulju, 1992 ir-rikorrenti Stantislaw Borg kellu jippreżenta fir-reġistru tal-Bord kopja formali tal-kuntratt li bih akkwista l-fond in kwistjoni. L-istess rikorrenti naqas li jagħmel dan, però l-Bord xorta waħda ser jgħaddi għas-sentenza u dana in vista tal-fatt illi l-istess Stanislaw Borg ikkonferma bil-ġurament li hu akkwista l-fond in kwistjoni in vista ta' dak li ġie ddikjarat mill-intimat fl-imsemmi verbali tas-seduta tat-23 ta' April, 1991, fis-sens li jaqbel illi Stanislaw Borg akkwista l-fond in kwistjoni;

It-talba għar-ripresa tal-ħanut 157, St. Catherine Street, Qormi hi bbażata fuq żewġ kawżali u ċjoè qed jiġi allegat mir-rikorrenti illi l-intimat mhux qed jgħamel użu mill-istess ħanut u illi l-istess intimat ċeda jew issulloka l-istess fond lill-terza persuna;

Ser tiġi eżaminata l-ewwel l-allegazzjoni illi l-intimat mhux qed juża l-ħanut in kwistjoni;

Rosina Ciappara r-rikorrenti oriġinali xehdet illi hija l-ħanut in kwistjoni dejjem ratu magħluq u dana għal ċirċa tliet snin qabel il-presentata tar-rikors. Ix-xhieda Giuseppa Scicluna u Carmen Debono sostanzjalment ikkorroboraw din il-verzjoni. Ir-rappreżentat tad-Dipartiment tal-ilma kkonferma illi l-konsum tal-ilma għar-rigward tal-fond in kwistjoni fil-perijodu rilevanti kien minimu;

L-intimat Giovanni Grech ikkonferma illi l-ħanut in kwistjoni ilu mikri għandu għal ċirċa 26 sena u jużah bħala bażaar. Huwa qal li jiftah l-istess ħanut kulljum bejn id-9.00 a.m. u l-11.30 a.m. u jiftaħ biss bieba waħda tal-ħanut. Huwa qal li ma tantx jgħamel profitt, mill-istess ħanut u fill-fatt iddikjara li f'sens partikolari ma daħħal xejn bħala profitt. Huwa qal li għandu valur ta' ċirċa Lm50 bħala stock. Huwa qal ukoll li neħħa id-dawl mil-fond u illi qed iżomm l-istess fond sabiex igħaddi ż-żmien fih;

Fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi kollha jirriżulta sufficjentement illi l-intimati mhux qed jgħamel użu mill-fond in kwistjoni. Dan il-fond ġie mikri lill-intimat biex jintuża bħala ħanut u fil-fatt l-intimat jużaħ biss biex, kif qal huwa stess, jgħaddi ż-żmien fih;

Huwa essenzjali illi l-fond mikri bħala ħanut, jiġi użat biex fih isir negozju u issir attività kummerċjali li solitament issir f'ħanut normali. Mhux essenzjali li jsir profitt, però jidher illi hu rrilevanti għal-intimat jekk jagħmilx profitt jew le u dan hu *indikattiv li fil-fatt ma ssirx attività kummerċjali fl-istess fond.* Il-fatt illi ma hemmx dawl, illi meta jkun miftuħ tinfetaħ biss bieba waħda u illi l-konsum ta' l-ilma hu minimu, huma kollha indikattivi illi l-fond mhux qed jintuża bħala ħanut. Il-fond żgur *li ma ġiex mikri lill-intimat biex huwa jgħaddi ż-żmien fiħ;*

Għal dawn il-motivi kollha t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa għab-bażi ta' l-ewwel kawżali u konsegwentament mhux il-każ li tiġi eżaminat t-tieni kawżali;

Għal dawn il-motivi;

Jiddeċidi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond numru 157, St Catherine Street, Qormi u jipprefiġġi għall-finijiet ta' l-iżgumbrament it-terminu ta ' xahar żmien;

Spejjeż kontra *l-intimat;*

2. L-intimat Giovanni Grech ħassu aggravat bil-preċitata sentenza u b'rikors tiegħu ddatat l-10 ta' Diċembru 1992 appella *minnha għar-raġunijiet li, in suċċint, jistgħu jinġabru* hekk:

(1) il-Bord li tirregola l-Kera għamel valutazzjoni errata tal-fatti li kellu quddiem u dan ukoll billi għall-kumment ta' l-intimat illi l-ħanut numru 157, St Catherine Street, Qormi , oltre li jmexxi fih negozju ċkejken iservi ukoll biex (l-intimat) igħaddi ż-mien l-istess Borg attribwixxa importanza

sproporzjonata

(ii) illi l-fatt ta' mogħdija ta' żmien ma jnaqqasx mill-fatt l-ieħor illi l-intimat qed jiġġestixxi negozju minn dak il-fond bl-istess mod u bl-istess interess għal żmien 26 sena ċirka;

(iii) in-nuqqas ta' profitt jew ta' ħila u jew ħeġġa għall-profitt ma jfissirx li l-fond mhux qed allura jintuża għan-negozju;

(iv) ir-raġuni mogħtija mill-Bord għall-fini ta' ripresa tal-fond mikri mhix ċara;

(v) fin-nuqqas ta' prova li sar bdil fl-użu tal-fond lokat, ebda konklużjoni ma setgħet tinġieb mill-Bord għall-fini ta' żgumbrament;

(vi) f'kull każ bil-fatt li sid il-kera baqħet tirċievi l-kera dovut, dan jammonta għal akkwiexxenza da lparti tagħha;

(vii) ir-rikorrenti Borg aventi kawża tas-sid oriġinali, obbliga ruħu li jesebixxi kopja tal-kuntratt ta' akkwist biex jipprova t-titolu tiegħu u minkejja li dan m'għamulx, il-Bord baqa' għaddej bis-setntenza bħallikieku xejn;

3. Għaldaqstant l-intimat appellanti Stanislaw Borg talab li din il-Qorti tħassar u tirrevoka l-imsemmija sentenza u dan billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti appelati;

4. Rat l-atti kollha u semgħet it-trattazzjoni ta' l-appell;

5. Ikkunsidrat li dwar l-aħħar aggravju msemmi mill-appellanti dwar in-nuqqas ta' produzzjoni tal-kuntratt ta' akkwist

tal-fond *de quo* minn Stanislaw Borg, tali mankanza ġiet issanata bid-debita produzzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment relativ in atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel tas-7 ta' Novembru 1989 u għalhekk ma jidherx li hemm x'wieħed jgħid aktar dwaru;

6. Din il-Qorti ma taqbilx ma' l-appellant meta lmenta li l-Bord ma tax raġuni ċara biex wasal għad-deċiżjoni tiegħu favur l-appellat. Fil-fehma tal-Bord jekk fond jinkera bħala ħanut, dan il-fond irid jintuża għal skop ta' negozju, irrispettivament mill-fatt jekk din l-attività kummerċjali twassalx wkoll għal profitt. Però għall-appellat l-element ta' profitt *o meno* jidher li huwa immaterjali. L-aħħar li xehed qal li kellu madwar ħamsin lira Maltija (Lm50) bħala "stock" u joqgħod iteftef fihom. Huwa minnu li anke attività kummerċjali fuq skala minima tikkwalifika, bħala waħda legalment aċċettabbli għax in verità l-liġi ma tistabbilixxi l-ebda limiti iżda l-Bord ikkonsidera ukoll fatturi oħrajn;

7. Il-Bord kien tal-fehma li meta wieħed iqis il-fatti kollha l-unika konklużżjoni hija li l-fond *de quo* ma baqax verament jintuża bħala ħanut – apparti dak li ntqal diġa dwar il-miżerja ta' l-istock – jiġifieri;

(i) li l-fond ma fihx dwal elettriku;

(ii) illi meta jkun miftuħ tinfetaħ biss bieba waħda;

(iv) li l-fond ma ġiex mikri lill-intimat biex jgħaddi ż-żmien fih;

Għall-Bord dawn ir-raġunijiet kienu suffiċjenti biex jilqa'

t-talba ta' l-appellat u bażi ta' l-ewwel kawżali biss, dik jiġifieri tan-nuqqas ta' użu (*non uso*). Mela mhux minnu li l-Bord ma kienx ċar fil-motivazzjoni tas-sentenza appellata;

8. Din il-Qorti però ssib aspetti oħra li jemerġu mill-provi li jkomplu juru kemm tabilħaqq l-intimat ma baqax juża l-fond bħala ħanut jiġifieri;

(i) li kien l-intimat stess li neħħa d-dawl elettriku mill-fond lokat;

(ii) li l-intimat jiftaħ biss f'ħin limitat, massimu ta' sagħtejn jew sagħtejn u nofs filgħodu bejn id-9a.m. u l-11.30 a.m. – u ġieli ma fetaħx ukoll;

(iii) kien hemm sena li fiha ma ġie perċepit ebda profitt;

(iv) li l-fond lokat, ta lanqas fuq barra - ara Dok RX1 – RX7 – seba' ritratti – a. fol. 108 – jinsab miżmum fi stat pessimu u mingħajr l-ebda ħjiel li remotament jindika li dan huwa ħanut;

(v) xi 15 il-sena qabel il-kawża – ara xhieda mogħtija mill-intimat, l-istess intimat kien għadda l-fond in kwistjoni lil ibnu (ara fol. 110). Kien biss wara li s-sid oġġezzjoni li kollox irreverta għall-istat ta' qabel;

(iv) l-intimat temm id-deposizzjoni tiegħu (ara fol 112) hekk:

"Jiena ngħid li qed inżomm il-fond in kwistjoni sabiex inkun nista' ngħaddi ż-żmien fih".

Ma jistax jingħad li fid-dawl ta' xhieda oħra, dak li stqarr l-intimat m'għandux jingħata l-istess importanza li tah il-Bord. Skond ix-xhud Giuseppa Scicluna (ara deposizzjoni tal-5 ta' Novembru 1984 a fol. 22) prodotta mir-rikorrnti, din kienet ilha toqgħod xi żwieġ bibien 'l isfel mill-ħanut *de quo* minn xi erba' snin qabel u l-aktar li rat kienet il-ħanut bil-bibien imbexxaq, il-bqija magħluqa. Scicluna telabora ukoll kif ġej;

"Nista' ngħid ukoll li ġieli rajt il-ħanut in kwistjoni miftuħ però dana kien biss fil-Gimgħa l-Kbira u jiġu hemmhekk biex jaraw il-purċissjoni u fil-Gimgħa l-Kbira kont nara lill-intimat, kif ukoll membri tal-familja tiegħu";

Ix-xuhd Carmen Debono (ara deposizzjoni tagħha tal-5 ta' Novembru 1984 (fol. 29) wkoll prodotta mir-rikorrenti, li toqgħod faċċata tal-ħanut *de quo*, ukoll xehdet li qatt ma ratu miftuħ f'perjodu ta' ħmistax-il sena. Hija ukoll tikkorrobora dak li qalet ix-xhud preċedenti, jiġifieri:

'Li nista' ngħid huwa li fil-Ġimgħa l-Kbira jiġu l-familja ta' l-intimat kollha joqogħdu jaraw il-purċizzjoni minn dana l-ħanut";

Indubbjament, il-purċissjoni li toħroġ f'Ħal-Qormi fil-Gimgħa l-Kbira hija avveniment mhux biss reliġjuż imma spettakolari u in sè ma hemm xejn ħażin li l-intimat juża l-fond biex isegwi l-purċissjon minnu mal-familja tiegħu, imma dana kollu m'għandux x'jaqsam assolutament xejn min-natura ta' negozju;

9. L-intimat appellant permezz tad-difensur tiegħu, irrefera għal numru ta' sentenzi biex isostni l-appell tiegħu. Bir-

rispett kollu, is-sentenzi ċċitati jew m'għandhomx rilevanza jew addirittura jgħidu bil-maqlub tat-teżi tiegħu. Hekk fil-każ Briffa vs Duca (Vol.23-1-181) il-Qorti ta' l-appell irriteniet li l-fatt li inkwilin ippremmetta li f'rokna tal-garage u għal ftit taż-żmien isir użu tiegħu ukoll minn tnejn min-nies, taħt ċirkostanzi partikolari, ma tbiddilx b'daqshekk id-destinazzjoni tal-fond. Issa l-Board ma ddeċidiex l-kawża fuq it-tieni kawżali ta' sullokazzjoni kwindi dan il-każ huwa rrilevanti għan-nuqqas ta' użu. Fil-każ l-ieħor iċċitat Caruso vs Formosa (Vol 38-1-256), il-Qorti ta' l-Appell *irritjeniet il fond mikri bħala remissa ma jgawdix il*-protezzjoni li l-Liġi tal-Kera tagħti lid-djar u lill-ħwienet, u bil-fatt li l-inkwilin ipoġġi fir-remissa xi oġġetti tan-negozju tiegħu, bla permess tas-sid, ma jbiddilx il-ġeneru tal-kirja – deċiżjoni bla ebda rilevanza għat-teżi ta' l-appellat;

Huwa minnu li fit-tielet każ iċċitat, jġifieri Micallef vs Borg (Vol.38 – 1 – 16) il-Qorti ta' l-Appell aċċettat bħala attivita' kummerċjali anke xogħol li ma jisrx *"su larga scala"*. Iżda eżami aktar akkurat ta' din id-deċiżjoni juri li f'moħħ il-ġudikant b'negozju jew xogħol ta' entita' żgħira kien qed jiġi kkontemplat **xogħol li permezz tiegħu jitmantna l-intimat.** Kif ġustament osserva l-Bord, fil-każ odjerna l-intimat imur fil-fond biex litteralment u espressament "jgħaddi ż-żmien" u ftit li xejn iżjed minn hekk. L-aħħar każ iċċitat mill-appellant, jiġifieri Magri vs Piscopo (Vol.34 pag.164) imur **kontra** t-teżi tiegħu. Il-Qorti ta' l-Appell fid-deċiżjoni msemmija rritniet hekk;

"Illi hija ġurisprudenza paċifika u kostanti tal-Qrati tagħna, bbażata fuq l-insenjament ta' l-awtorità ċċitata mill-Bord, kif ukoll minn awtoritajiet oħra, li meta ħanut jinżamm magħluq għal żmien twil, kif inhu l-każ taħt eżami, huwa ma jkunx qiegħed jiġi użat għad-destinazzjoni tiegħu";

Issa meta l-Qorti ta' l-appell irreferiet għas-sentenza li kien ta l-Bord f'dan il-każ fit-18 ta' Frar 1950 fiha **inter alia** nsibu kwantu segwe;

"Illi mill-permess jidher li fil-fatt il-ħanut ma kienx użat għal żmien twil; u huwa prinċipju aċċettat fid-dottrina li kerrej li ma jużax post ma jkunx qiegħed jużah skond id-destinazzjoni tiegħu. Laurent, Vol. 25, nru 26, jgħid: "*Non si usa della cosa secondo la sua destinanzione non usandone*";

"illi f'dan il-każ il-fatt li l-lokaturi baqgħu jirċievu l-kera ma jagħmilx differenza, għax bit-tul taż-żmien l-inosservanza tal-kerrej taggrava ruħha dejjem iżjed"

10 Fil-fehma ta' din il-Qorti l-kostatazzjonijiet tal-Bord li tirregola l-Kera dwar l-ewwel kawżali kienu dawk korretti u mhux il-każ li tiġi investigata wkoll it-tieni kawżali għax jeżistu provi suffiċjent għall-fini ta' risposta tal-fond mill-appellat;

Għal dawn ir-raġunijet;

Tiddeċidi billi filwaqt li tirrespinġi l-appell magħmul mill-intimat Giovanni Grech, tikkonferma s-sentenza mogħtija fl-1 ta' Diċembru 1992 mill-Board li Jirregola l-Kera bl-ispejjeż ta' dina l-istanza kontra l-appellant.