10 ta' Gunju, 1994

Imħallfin:-

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

Joseph Cutajar

versus

Gaston Mifsud

Kera – Bord li Jirregola – Tibdil ta' Destinazzjoni – Ripresa ta' Pussess –

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat sentenza tal-Bord li jirregola l-Kera li sab li kien hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri li minn fond kummerċjali beda jiġi wżat bħala garage u ordna l-isgumbarment ta' l-intimat;

Il-Qorti: –

1. Dan hu appell minn deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera wara rikors li sar quddiemu fl-ismijiet premessi u li ġie deċiż fit-2 ta' Lulju 1992;

2. Fir-rikors promotur magħmul mill-appellat Cutajar huwa talab l-iżgumbardament ta' l-intimat mill-fond propjetà tiegħu konsistenti tal-intimat mill-fond propjetà tiegħu konsistenti f'maħżen bla numru u bla isem, magħruf bl-ittra "E" (gja "B") u li jinsab f'Valley Road, Msida, li kien mikri lill-intimat appellant, li skond ir-rikorrent l-intimat Mifsud biddel id-destinazzjoni tal-fond, billi minflok bħala store beda jużah bħala garage biex fih iqiegħed il-karozzi privati tiegħu;

3. L-intimat irrespinġa t-talba u issottometta li meta huwa kera l-fond mingħand Mario Grech Ellul, awtriċi tar-rikorrent, "biex ikun jista' jintuża għal kwalunkwe skop neċessarju sia ħanut, sia garage, tant li r-riċevuti kienu jsiru '*shop and store*"; Huwa ċaħad li sar tibdil ta' generu;

4. Il-bord ta' s-sentenza tiegħu fid-data fuq imsemmija fejn laqa' t-talbiet tar-rikorrenti appellat u awtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond de quo billi ffissa għal finijiet ta' l-

iżgumbardament it-terminu ta' xahrejn żmien;

5. L-intimat interpona appell minn din id-deċiżjoni. Illi l-aggravju tiegħu kien jikkonsisti prinċipalment fil-fatt li l-bord naqas li japprezza l-iskop tal-kirja. Il-kirja kienet biex il-fond jintuża bħala ħanut u store, iġifieri għal skop kummerċjali. Ma kienx hemm destinazzjoni partikolari tal-fond. Sar użu diversi mill-intimat "dejjem għal xi skop kummerċjali in konnessjoni max-xogħol li jkun jagħmel;

Mingħajr preġudizzju għal din is-sottomissjoni, anki jekk jiġi deċiż lil-intimat ma baqax juża l-fond bħala store iżda prinċipalment bħala garage għall-karozzi tiegħu, hemm tlett punti x'wieħed jikkunsidra ssottometta wkoll l-appellant, jiġifieri li ;

1. L-awtriċi tar-rikorroent kemm-il darba irriferiet għal dan il-fond bħala "garage";

ii. fil-fond qed jinżammu karozzi antiki u mhux tat-triq;

iii. L-intimat ilu żmien twil idaħħal karozzi fil-fond in kwistjoni. Kien hemm kwindi l-kunsens taċitu da parti tas-sid għall-użu tal-fond bħala garage għal-karozzi tal-intimat;

Rat ir-risposta ta' l-appellat u l-atti kollha tal-kawża u senjatament in-noti ta' osservazzjonijiet;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

6. ikkunsidrat illi hemm qbil bejn il-kontendenti li l-fond E, Valley Road, Msida, ġie mikri lill-intimat appellant għal

skopijiet kummerċjali. Din il-konsiderazzjoni hija importanti ħafna għar-riżoluzzjoni definittiva tal-vertenza. Dan il-għaliex il-partijiet, u fil-każ tal-appellant kompriżi l-awtriċi tiegħu, ħawdu kemm setgħu fl-użu tal-kliem konċernati d-deskrizzjoni tal-fond mikri. Ir-rikors promotur sar fuq il-permess li l-fond inkera lill-intimat bħala maħżen. Il-ktieb tar-riċevuti juża żewġ kelmiet bl-ingliż, jiġifieri *"shop and store"*. *Fil-kors tal-kirja li ġiet fis-seħħ* fl-1967, il-kelma *"store"* baqgħet però tiġi kkanċellata, x'aktarx minn bint is-sid li kienet allura ġieli tirċievi l-ħlas tal-kera f'isem l-omm, l-awtriċi ta' l-appellant. Meta l-ewwel sid, Mary Grech Ellul, biegħet il-fond, lir-rikorrenti, fil-kuntratt ta' trasferiment data is-27 ta' Ottubru 1982 in atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli, l-fond ġie deskritt bħala *"garage"* (fol. 18). Bħala garaġe ukoll ġie riferit minn Grech Ellul meta dim baqgħet tinforma li l-intimat b'dan il-bejgħ permezz ta' ittra data 30 ta' Marzu 1983 (fol. 3).Fl-istess waqt l-istess Mary Grech Ellul tenniet li l-fond krietu bħala ħanut u store u mhux bħala garage;

Il-kwistjoni ta' garage o meno, apparti li tirriżulta li l-intimat kien idaħħal vettura fih bħal van meta kien imexxi minn ġo fih ix-xogħol tiegħu ta' dawl elettriku u *"plumbing"* terġa' tinqala' minħabba l-fatt li meta l-fond inxtara mir-rikorrent appellant u kien deher li fil-fond bdew jinżammu prinċipalment karozzi, dan xorta waħda baqa' jirċievi tlett skadenzi konsekuttivi ta' kera;

7 Ma hemmx dubju li ta' lanqas sas-sena 1979, l-intimat baqa' juża l-fond bħala fond kummerċjali u kien jopera taħt isem id-ditta "Mifton Enterprises" b'żewġ tabelli fuq barra. Kien iqiegħed l-għodod fih, idaħħal il-van tax-xogħol, u parti minnu addobbah bħala uffiċċju. Dan l-użu deher jaqbel ma dak li s-sid riedet tikrilu – tant li l-appellant xehed li Grech Ellul urietu li kienet pronta li tħallieh jiftaħ ħanut. Mela, minkejja it-tismija

aktar tard tal-kelma "garage' u ż-żamm ta' van tax-xogħol f'dan il-fond, il-maħżen qatt ma kien destinat biex jintuża merament bħala garage għall-karozzi;

8. Fl-1979, l-appellant biddel il-ġeneru tax-xogħol tiegħu. Beda jimporta l-għamara u fforma soċjetà oħra b'isem totalment differenti, jiġifieri "*Honey Homes Furniture Limited*". L-intimat appellant però *igħid li sadanittant huwa ifforma kumpannija oħra* bl-isem ta' Mifton Enterprises Limited u bħala indirizz uffiċjali tagħha ħalla l-fond de quo. Hawn jiġi nnutat li l-intimat ma ssostanzjax ix-xhieda tiegħu għajr permezz ta' ritratt prodott minnu *li turi plakka ċkejkna – ara Dok IX1 u IX2 – fol 101*, li għall-kuntrarju ta' dak li xehed la fiha l-kelma "Limited" u tindikaw il-kliem "importers" ġeneral merchants and agents, electrical and plumbing contractors". Kollox hawn jindika li si *tratta tat-tabella oriġinali meta allura l-appellant kien kuntrattur* fix-xogħol ta' l-elettriku u "plumbing";

9. Ikkunsidrat illi li kieku rriżulta sempliċiment illi l-appellant biddel *il-ġeneru tax-xogħol tiegħu* u *baqa' jopera mill*-istess fond allura l-azzjoni ta' l-appellant ma kienet qatt tista' tirnexxi għaliex, kif ġie sottomess mill-appellant. Però f'dan il-każ jirriżulta li l-appellant beda jmexxi n-negozju tiegħu il-ġdid *minn post ieħor filwaqt li l-fond meritu ta' l-appell baqa' jużaħ* biss skond il-ħtieġa bħala store u bħala garage. Jgħid li fih kien allura beda jqiegħed merkanzija tas-soċjetà l-ġdida. Fl-istess deposizzjoni mogħtija fit-18 ta' Jannar 1990, iktar 'il quddiem l-appellant *xehed hekk (ara fol. 53 tal-proċess) fit-tielet paragrafu:*

"Attwalment il-fond in kwistjoni qed jużaħ bħala store biex indaħħal karozza fih u bħala uffiċju";

F'seduta sussegwenti però, in data tad-19 ta' Ġunju 1990 (fol 83 et seq) l-intimat ibiddel sostanzjalment tale destinazzjoni u użu tal-fond u jgħid (ara fol-86);

"Bħalissa m'għandiex letter – box fil-fond in kwestjoni imma kelli letter-box u neħħejtha xi ħames snin ilu meta daħalli ħafna ilma";

Omissis;

"Nispjega li jiena ilni noqogħod ftit 'il bogħod mill-fond in kwestjoni u issa l-posta qed iġibuhieli d-dar;

"Nispjega li jien ilni noqgħod ftit 'il bogħod mill-fond in *kwistjoni xi 17 il-sena;*

"Nikkonferma li l-posta d-dar nirċevieha u ilni xi ħames snin ma nużax il-fond in kwestjoni bħala uffiċju u għalhekk ngħid li jiena, għar-rigward tal-kumpannija, il-fond in kwistjoni nużaħ biss bħala indirizz uffiċjali fejn hija reġistrata l-istess kumpannija". (sottolinear tal-Qorti);

Kemm dan il-fatt tat-tabella huwa biss paraventu ta' xi ħaġa fittizja joħroġ mill-istess deposizzjoni tal-appellant. Mistoqsi dwar il-"*files*" li qabel kien iżomm fil-fond huwa jgħid hekk (ara fol.87):-

"Ma hemmx dawl u ilma fil-fond in kwistjoni u dawn (i.e. il-files) kont neħħejthom u ma niftakarx kemm ilni li neħħejthom"

Jgħid li tabbella oħra li kellu fuq il-bieb tal-fond neħħiha.

U allura wieħed jistaqsi: għalfejn l-intimat ħa l-intrigu li jneħħi it-tabella tan-negozu? Jgħid li l-fond jużaħ "skond il-bżonn għarrigward tal-għamara għalkemm il-fabbrika tiegħu tal-għamara tinsab fl-Industrial Estate, Attard. Lanqas ma huwa konvinċenti l-appellant meta jgħid li dwar dan ix-xogħol fil-fond iżomm "Scaffolding u affarijiet oħra simili. Huwa jiċħad li juża l-fond biss bħala garage biex iżomm il-karozzi antiki li jżomm b'delizzju. Bejn l-għeluq tax-xhieda mogħtija fid-19 ta' Ġunju 1990, l-intimat jerġa' jiftakar fl-ewwel tiegħu u jżid hekk,

"Kif wieħed iqabbel din ix-xhieda ma' dik mogħtija mill-Maġistrat Michael Mallia, xhud tal-appellant, jasal għall-konklużjoni li fil-fond baqgħu tassew jinżammu xi oġġetti dwar ix-xogħol preċedenti li kien jagħmel l-intimat però kjarament ma jirriżultax li in kwantu jikkonċerna dan il-ġeneru ta' xogħol l-appellant baqa' interessat fih. Fi kliem ieħor, ma jistax tan-negozju ta' qabel – li dwar il-konsistenza tagħhom jissemma' ftit li xejn – dawn kienu konnessi aktar ma' l-attività kummerċjali tal-intimat. Anzi, mix-xhieda tal-appellat konfortat b'erba' (4) ritratti – ara dok RXi u RX4 a fol-95, jirriżulta li l-użu tal-fond kien wieħed skars għall-aħħar. Minbarra l-appellat, ix-xhud Aldo Barbara ikkonferma li huwa kien jiffrekwenta dawk in-naħħiet fil-ħinijiet ta' fil-għodu. Huwa jgħid li l-fond "jinfetaħ rarament" u kien jintuża biss bħala garage ta' karozzi privati.Merkanzija qatt ma ra;

8. Diġa' ingħad li l-użu tal-fond qatt ma kien intiż għal sempliċi garaging ta' vetturi. L-użu ta' "garaging" fil-passat kien jikkonsisti fiż-żamma tal-vann fih u li biha presumibbilment l-intimat kien jikkonduċi l-attività kummerċjali tiegħu. Illum il-posizzjoni tbiddel għall-kollox. Meta żaru l-Maġistrat Mallia sab fih karozza antika tistenna li tiġi "restawrata". Ix-xhud kompla hekk (ara fol 91, it-tielet paragrafu);

"Qed jużaħ (i.e. l-appellant) biex jerfa' dawn l-affarijiet ta' spare parts kif ukoll għodda li għandu bżonn għal dan it-tip ta' hobby, u dan barra mill-fittings u attrezzi li kellu mix-xogħol antik tiegħu li għandhom qed jiġu miżmuma ġo dan il-post";

L-ebda parti mill-oġġetti m'huma konnessi man-negozju l-ġdid tal-appellant u kwindi ma jirriżultax li l-fond baqa' realment jintuża għal skopijiet kummerċjal. Dwar 'l karozza fil-garage, in kontroeżami l-intimat xehed hekk (ara fol. 98);

"Bħalissa miniex qed nagħmel l-ebda tiswijiet fuq i-karozza in kwistjoni però li quddiem bi ħsiebni li nirrestawra din il-karozza;

"Nikkalkola li din il-karozza ilha fil-garage in kwestjoni xi erba (4) snin;

"F'dawn l-erba' snin jiena qatt ma għamilt xogħol fuq dina l-karozzi";

9. L-aħħar punt imressaq bħala aggravju mill-appellant huwa li l-Bord naqas milli japprezza l-element tal-kunsens taċitu da parti tal-appellat meta dan fl-aħħar sena, avvolja kien jar li l-fond beda jintuża biss bħala garage għal skop kummerċjali, huwa baqa' xorta waħda jaċċetta l-kera. Kif ġie sottomess mill-appellat fin-fonta tiegħu, il-posizzjoni dwar il-fond ma kinetx daqstant ċara. L-appellant beda jaġixxi b'mod li jista jagħti wieħed x'jifhem li għandu juża l-fond in konnessjoni ma attività kummerċjali imma din kienet biss apparenza u xejn aktar. Kien għalhekk li tħalliet waħda mit-tabelli u mil-bqija però l-fatti ma kinux jirrispekkjaw ir-realtà tas-sitwazzjoni. La l-awtriċi u wisq anqas l-appellant ma qatt taw il-kunsens tagħhom biex mill-fond

isir użu diversi u minn fond kummerċjali dan isir wieħed ta' garage sempliċi. Appena ntebaħ b'dan, l-appellat ma baqax jaċċetta kera aktar mingħandu;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċiedi billi tiċħad l-appell ta' l-intimat u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-kera fit-2 ta' Lulju 1992 bl-ispejjeż ta' dana l-appell kontra l-istess intimat appellant u għal fini ta' żgumbardament qegħdha tipprefiġġi terminu ta' xahar żmien mil-lum.