5 ta' Diċembru, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A.(Hons), LL.D. - President
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D.A.R.Hist.S.

Vincent Caruana

versus

Carmela Scicluna

Appell mis-Sentenza tal-Bord tal-Kera - Bdil fl-Użu ta' Ħanut Mikri

Is-sentenza tal-Bord tal-Kera kienet illi l-fatt illi ħanut mhux qed jintuża regolarment jammonta għal bdil fid-destinazzjoni tal-fond u s-sid huwa ġustifikat li jitlob lura l-pussess tal-istess fond fuq din il-kawżali.

Din is-sentenza ġiet kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell li kkwotat ġurisprudenza tal-Qorti li qalet: "non si usa della cosa seconda la sua destinazione, non usandone".

Il-Qorti:-

Dan huwa appell intavolat mill-intimata Carmela Scicluna minn sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-4 ta' Novembru, 1993 fejn ġie ordnat l-iżgumbrament tagħha mill-ħanut li jinsab numru 187 Triq il-Kbira, Ħaż Żabbar u li r-rikorrent appellat

ikun awtorizzat li jirriprendi l-possess tal-fond fi żmien xahrejn;

Illi r-rikorrent appellat, wara li ppremetta li kien jikri lil William Sicluna, illum mejjet, il-ħanut li qiegħed numru 187, Triq il-Kbira, Ħaż Żabbar, bil-kera ta' erbgħa u għoxrin lira maltija (Lm24) fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem u l-ewwel skadenza fl-14 ta' Awissu, 1988; illi William Scicluna miet u konsegwentement, a termini tal-liġi, il-kirja ta' l-istess ħanut kellha dritt għaliha martu l-intimata Carmela Scicluna; illi l-istess Carmela Scicluna telqet l-istess ħanut u ċedietu favur terzi persuni; u illi inoltre l-ħanut qed jinżamm magħluq għal kollox b'mod illi jintitola lill-esponent illi jirriprendi l-pussess tiegħu; għaldaqstant ir-rikorrent appellat talab bir-rispett illi l-Onorabbli Bord jogħġbu, għar-raġunijiet premessi, jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-ħanut li jinsab f'187, Triq il-Kbira, Ħaż Żabbar;

Illi l-intimata appellanti wieġbet illi mhux minnu illi ..*Omissis*.. li l-ħanut qiegħed jinżamm magħluq;

B'sentenza ta' l-4 ta' Novembru, 1993 il-Bord li Jirregola l-Kera iddeċieda billi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u awtorizzah jirriprendi l-pussess tal-ħanut 187, Triq il-Kbira, Ħaż Żabbar u ffissa għall-finijiet ta' l-iżgumbrament it-terminu ta' xahrejn żmien mid-data tas-sentenza; l-ispejjeż għandhom jitħallsu żewġ terzi mill-intimat appellanti u kwantu għal terz mir-rikorrent appellat;

Illi l-intimata appellanti ħasset ruħha aggravata b'din is-sentenza u għaldaqstant interponiet appell quddiem dina l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fuq l-aggravji segwenti:

Illi l-bażi tas-sentenza tal-Bord hija illi l-fond *de quo* ma kienx

qiegħed ikun miftuħ għall-istess tul ta' ħin bħal ma kien ikun miftuħ qabel miet ir-raġel ta' l-intimata appellanti u għalhekk dan jikkostitwixxi bdil fid-destinazzjoni tal-fond;

Illi t-tifsira li dejjem ngħatat ta' bdil fid-destinazzjoni ta' fond hija li jew l-inkwilin ibiddel il-kwalita' tan-negozju mingħajr il-permess tas-sid (konsiderazzjoni li mhix applikabbli f'dan il-każ), jew li l-fond jinżamm magħluq (*non uso*). Tant hu hekk li anke r-rikorrent appellat ibbaża r-rikors tiegħu fuq l-allegazzjoni li l-ħanut qed jinżamm magħluq għal kollox b'mod li jintitola lill-esponenti illi jirriprendi l-pussess tiegħu";

Omissis;

Għaldaqstant l-intimata talbet illi din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata fl-ismijiet fuq premessi mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-4 ta' Novembru, 1993 billi tiċħad it-talba tar-rikorrent appellat, tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-esponenti appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrent appellat;

L-appellat wieġeb hekk għall-appell ta' l-intimata:

Illi l-Bord kellu raġunijiet biżżejjed biex jilqa' t-talba ta' l-esponent appellat, billi l-fond *de quo* ma kienx qed jintuża fis-sens li trid il-liġi, għall-skop li kien ġie mikri;

Omissis;

Salvi sottomissjonijiet ulterjuri;

Wara li semgħet it-trattazzjoni ta' l-appell u eżaminat l-atti

kollha tal-proċess, din il-Qorti issa sejra tgħaddi għad-deliberazzjoni u deċiżjoni tagħha;

Omissis;

Illi l-appell huwa msejjes fuq id-deċiżjoni konċernenti it-tieni kawżali. Dwarha l-Bord iddeċieda hekk:

"…. il-fatt illi l-ħanut mhux qed jintuża regolarment jammonta għal bdil fid-destinazzjoni tal-fond u r-rikorrenti (i.e. l-appellat) huwa ġustifikat li jitlob lura l-pussess ta' l-istess fond fuq din il-kawżali" (parentesi tal-Qorti);

Illi bħala konsiderazzjonijiet għad-deċiżjoni tiegħu l-Bord straħ fuq il-fatti stess kif dawn jemerġu mill-provi. Irriżulta li wara li miet William Scicluna, ir-raġel ta' l-intimata, f'Awissu 1987, il-ħanut mikri lilu beda jinfetaħ biss bejn siegħa u siegħa u nofs massimu erba' darbiet fil-ġimgħa. Dan billi kienet tmur mart it-tifel ta' l-intimata b'siġġu fil-bieb ta' barra tistenna l-klijenti. Skond l-appellat, il-klijenti kienu ftit li xejn. L-intimata tallega invece li kien hemm bejgħ ta' bejn Lm800 u Lm900 per annum. L-appellanti mhux biss ma ressqet l-ebda prova oħra konkreta dwar dana d-dħul mill-bejgħ imma hija kienet vaga għall-aħħar dwar x'jiġri mir-rikavat. L-ewwel xehdet li l-profitti, impreċiżati, jibqgħu fil-ħanut wara li jitnaqqsu xi ħlas ta' djun u paga lil binha u mbagħad xehdet li "meta jinqatgħu l-pagi u l-ispejjeż u jibqa' xi profitt, il-profitt nieħdu jiena". Iżda anke hawn hija ma tagħti dettalji xejn. Oltre dan, l-intimata appellanti qatt ma kienet toqgħod fil-ħanut. Binha Patrick kien irreġistrat bħala ħaddiem *self-employed*, filwaqt li bintha l-oħra kienet taħdem ma' binha. Huwa veru li meta l-intimata ħalliet jew issuġġeriet li l-ħlas tal-kera jitniżżel fuq isem binha ma

kienx b'daqshekk biss ifisser li seħħet ċessjoni ta' kirja, pero` fid-dawl tal-provi dan huwa sintomatiku u kompatibbli ma' l-aġir u mal-ħsieb ta' l-intimata li riedet li l-ħanut possibilment jieħdu f'idejh binha u mhux hi. Jirriżulta pero` li l-intimata u wliedha kellhom u għandhom interessi kummerċjali f'fondi oħrajn fl-istess ħin u dan jispjega n-nuqqas ta' interess f'dan il-ħanut in kawża. Dawn il-fatti kollha ġew debitament ikkonsiderati mill-Bord li ġustament ikkostata li:

"Ma hemmx dubbju li n-natura tal-ħanut tbiddlet minħabba l-ħinijiet li fih qed jinfetaħ u minħabba l-istess fatt il-ħanut tilef ukoll l-avvjament li seta' kellu. Ma jirriżultax illi l-intimata jew membri tal-familja tagħha għandhom xi interess kummerċjali partikolari fil-ħanut in kwistjoni. Jidher illi l-ħanut qed jinfetaħ bi sforz u mingħajr entusjażmu. Dan jista' jkun ġustifikat in vista ta' l-fatt illi l-intimata u l-familjari tagħha għandhom ħwienet oħra x'jieħdu ħsieb";

Dan il-prinċipju ilu jiġi segwit mill-Qrati tagħna. Hekk ara d-deċiżjoni riċensjuri ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet: **Agnes Bezzina *et vs* Albert Rizzo** mogħtija fis-17 ta' Ġunju, 1974 (ara ukoll Koll. Vol. XXXIV - I - 164) fejn ġie wkoll ċitat b'approvazzjoni il-Laurent (Dir. Civile, Vol. 25 no. 26) li jirritjeni "*non si usa della cosa seconda la sua destinzione, non usandone*";

Omissis;

Jirriżulta li għal dak li jikkonċerna l-orarju tal-ftuħ tal-ħanut *de quo* hemm qbil fis-sostanza bejn dak li xehdu l-kontendenti, ta' naħa u oħra. Jidher li l-Bord ibbaża s-sentenza tiegħu fuq din ix-xhieda li, kif ġa` ntqal, turi kjarament li wara l-mewt ta' l-inkwilin

William Scicluna, l-interess fil-ġestjoni tal-ħanut 178, Triq il-Kbira, Ħaż Żabbar sfuma kważi għal kollox bir-riżultat li l-ħanut tilef l-avvjament li seta' kellu;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata kif mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-4 ta' Novembru, 1993 tiċħad l-appell ta' l-intimata Carmela Scicluna bl-ispejjeż ġudizzjarji ta' dana l-appell kontra tagħha. It-terminu għall-iżgumbrament qed jiġi finalment determinat għal żmien xahar jiddekorri mil-lum.