8 ta' Novembru, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A.(Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Albert Mizzi *noe*

versus

Carmelo Spiteri

Appell minn deċiżjoni tal-Bord tal-Kera - Żgumbrament - Bdil fid-Destinazzjoni ta' Fond Mikri

Dan il-każ kien jirrigwarda kirja ta' ħanut li kellu jiġi użat bħala parrukkier. Irriżulta illi l-inkwilin kien espona għall-bejgħ xi blalen tal-plastik u ċinturini fil-bieb ta' barra tal-ħanut, u sid il-kera talab l-iżgumbrament ta' l-inkwilin fuq bażi ta' allegat bdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Bord tal-Kera li biha l-Bord ċaħad it-talba għal żgumbrament. Il-liġi titkellem dwar it-tibdil tal-ġeneru. Dan ifisser li l-ħanut ma jibqax qabel xejn jiġi użat għall-iskop li għalih ġie mikri. Ifisser li l-inkwilin biex ikun ingħad li biddel il-ġeneru tan-negozju jrid jiġi ppruvat li ma baqgħax jiġġestixxi n-negozju (jew sengħa) li għalih il-fond ikun ġie lilu speċifikatament mikri.

L-iskop tal-liġi m'huwiex dak li jivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza anke l-iżjed żgħira u ġenwina biex jippriva l-inkwilin mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza appellata mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera li tgħid hekk:

"Il-Bord:

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti *nomine* ppremetta illi huwa jikri lill-intimat il-fond 139, Triq il-Kbira, San Ġiljan, skond ftehim ta' l-1 ta' Ottubru, 1965 illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond intiż għall-mestier ta' parrukkier u minnu qed ibigħ kull ġeneru ta' merkanzija u l-fond għamlu ħanut, speċi ta' bazaar u għalhekk talab li jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond wara l-ewwel skadenza li tmiss fl-1 ta' Jannar, 1988;

Ra r-risposta ta' l-intimat fejn ġie sottomess illi preliminarjament ir-rikorrenti aċċetta l-kera fil-mori tal-kawża u kwindi ma jistax ikompli b'din il-kawża; sekondarjament l-allegazzjoni tar-rikorrenti *nomine* li l-intimat biddel id-destinazzjoni ta' l-imsemmi fond hi kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt

kif jiġi pprovat waqt it-trattazzjoni tal-kawża; għalhekk it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi respinta bl-ispejjeż;

Ra s-sentenza ta' dan il-Bord tal-25 ta' April, 1989 li biha ġiet miċħuda l-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat;

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

Ra l-verbal tas-seduta tad-9 ta' April, 1992;

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti *nomine* qed jitlob li jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond 139, Triq il-Kbira, San Ġiljan, mikri lill-intimat, peress illi l-istess intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond li hu intiż sabiex jintuża bħala ħanut ta' parrukkier jew barbier u minflok l-intimat għamlu ħanut minn fejn tinbigħ merkanzija varji speċi ta' bazaar;

Ix-xhud prodott mir-rikorrenti *nomine* qal li fis-sajf ta' l-1987 barra mill-fond in kwistjoni kien hemm esposti għall-bejgħ xi valiġġi u xi *beach-wear*, filwaqt illi f'Diċembru ta' l-istess sena kien hemm esposti oġġetti oħra bħal blalen. L-istess xhud qal li hu ma daħalx f'ebda okkażjoni fil-fond in kwistjoni;

L-intimat ikonferma li minn mindu bdiet il-kirja in kwistjoni huwa dejjem eżerċita' fil-fond *de quo* is-sengħa tiegħu ta' barbier u għadu jaħdem ta' barbier sal-ġurnata tal-lum;

L-intimat stqarr li kien hemm żmien meta kien ibigħ mill-fond in kwistjoni varji oġġetti bħal ċintorini, bokklijiet, blalen u

oġġetti oħra li jintużaw għall-baħar. Huwa qal li l-ammont ta' dawn l-oġġetti kien żgħir u qal ukoll li kien jesponi dawn l-oġġetti barra l-ħanut sabiex iħajjar in-nies imorru jaqtgħu xagħarhom għandu;

L-intimat ipproduċa diversi xhieda li kkonfermaw li huma jaqtgħu xagħarhom għand l-intimat fil-fond in kwistjoni u ilhom imorru għand l-intimat għal diversi snin;

Fid-dawl tal-provi prodotti jirriżulta b'mod suffiċjenti illi l-intimat minn dejjem, ċjoe` sa mill-bidu tal-kirja eżercita s-sengħa tiegħu ta' barbier fil-ħanut in kwistjoni u għadu jagħmel hekk sal-ġurnata tal-lum;

Jirriżulta li kien hemm żmien fejn l-intimat espona għall-bejgħ barra mill-ħanut, u possibilment biegħ, oġġetti varji bħal blalen u oġġetti oħra li jintużaw fil-baħar. Jirriżulta pero` li dan kien għall-perijodu limitat u li dawn l-oġġetti kienu wkoll fi kwantita` limitata. Dan kollu nihux biżżejjed sabiex jista' jingħad illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond. In effett kif ġa` ġie rilevat, l-intimat kompla jeżerċita` s-sengħa tiegħu ta' barbier fil-fond in kwistjoni u għadu jagħmel hekk sal-ġurnata tal-lum;

In vista ta' dan kollu l-pretensjonijit tar-rikorrenti *nomine* ma jirriżultawx ġustifikati;

Għal dawn il-motivi:

Jiddeċidi:

Billi jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti *nomine*;

Spejjeż kontra r-rikorrenti *nomine*";

Ir-rikorrent ħass ruħu aggravat b'din is-sentenza u ssottometta żewġ aggravji:

L-ewwel Qorti naqset milli tagħti piż lill-implikazzjonijiet legali tal-fatti li rriżultaw. Di fatti mill-imsemmija jirriżulta ampjament li l-intimat beda jbigħ ħwejjeġ li ma humiex parti mill-ġeneru ta' barbier;

Kienet għal kollox u sempliċisitika l-aċċettazzjoni li kien qed ibigħ oġġetti bħal ċintorini etc. biex iħajjar in-nies jaqtgħu xagħarhom. Ma jistax ikun li jiġi aċċettat li l-intimat ma għamilx kambjament fid-destinazzjoni meta beda jbigħ oġġetti varji li ma kinux sapun tal-leħja etc. Għalhekk jissottometti li tibdil fil-ġeneru kien hemm ċar daqs kristal u ma setax jiġi skartat l-implikazzjonijiet ta' dan. Il-liġi qiegħda hemm u għandha tiġi rrispettata";

Il-fatti tal-kawża huma stabbiliti u mhux ikkontestati;

Fil-qosor:

L-intimat għandu s-sengħa ta' barbier. Ilu jipprattikaha oltre 30 sena u ilu li kera l-fond *de quo* mingħand l-awtur tar-rikorrent *nomine* sa mill-1 ta' Ottubru, **1965**. Hu aċċettat u ampjament ipprovat illi għadu jaħdem f'dan il-ħanut bħala parrukier sal-lum u minn hemm jaqla' l-għixien tiegħu;

Il-kundizzjoni numru 2 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni li ġġib dik id-data tgħid li "l-ħanut għandu jiġi użat bħala parrukier **biss** u m'għandux jiġi mwelli mingħajr il-kunsens tas-sid";

Hu pprovat illi almenu għal ċertu żmien l-intimat kien espona għall-bejgħ xi blalen tal-plastik u ċinturini fil-bieb ta' barra. Fuq ġewwa, fejn kien u għadu jaqta' x-xagħar, l-intimat kellu u għad għandu vetrini li fihom jesponi għall-bejgħ oġġetti konnessi mas-sengħa tiegħu. Ġew infatti prodotti diversi xhieda li kienu għal ħafna snin, u għadhom, jaqtgħu xagħarhom fil-ħanut *de quo*. L-intimat jgħid li għamel xi żmien jesponi għall-bejgħ il-blalen u ċ-ċintorini "biex iħajjar lit-turisti jaqtgħu xagħarhom". Raġuni trovata li waħedha ma tiġġustifikax l-intimat, għax, hi x'inhi r-raġuni, jibqa' l-fatt li dawn l-oġġetti kienu esposti għall-bejgħ l-oġġetti ma kinux strettament konnessi mas-sengħa ta' barbier ta' l-intimat;

Il-punt li jrid jiġi deċiż allura hu, meta f'ċirkostanza bħal dawk taħt eżami, jista' jiġi ritenut li avvera ruħu t-tibdil fil-ġeneru ta' negozju li jiġġustifka t-terminazzjoni ta' din il-kirja u t-teħid lura tal-fond mis-sid Jiġi osservat illi:

Il-liġi titkellem dwar <u>**it-tibdil tal-ġeneru**</u>. Dan ifisser li l-ħanut ma jibqax qabel xejn jiġi użat għall-iskop li għalih ġie mikri. Ifisser li l-inkwilin biex ikun ingħad li <u>**biddel**</u> il-ġeneru tan-negozju irid jiġi ppruvat li ma baqax jiġġestixxi n-negozju - f'dan il-każ is-sengħa - li għalih il-fond ikun ġie lilu speċifkament mikri;

Issa huwa abbondantement ipprovat illi fil-każ in eżami dan mhux il-każ. Mhux biss il-fond kien u għadu jġib l-istess "Barber's Shop", imma l-intimat kien u għadu jeżerċita` s-sengħa tiegħu fih. Dan mhux ikkontestat;

Ċertament allura wieħed ma jistax jikkonsidra <u>**tibdil**</u> tal-ġeneru. Jista' u seta' kien hemm <u>**żieda fil-ġeneru**</u> fis-sens li l-intimat beda jittanta jeżerċita attivita` oħra fil-fond li ma kinitx dik

strettament konnessa mas-sengħa ta' barbier, waqt li kompla jużah kif kien qabel għal dan il-fini. F'sitwazzjoni simili, fl-aħjar ipotesi għar-rikorrent, hu jeħtieġlu jipprova li din l-attivita' ġdida kienet ta' importanza tali li kienet tiżboq u toħnoq il-ġeneru li għalih il-fond kien ġie mikri. B'mod li allura din it-tieni attivita' spurja tkun *tali li ssir il-ġeneru **principali** eżerċitata fil-fond*;

Dan mhux il-każ. Infatti jirriżulta li l-klijenti ta' l-intimat kollha għadhom jafu l-fond bħala dak tal-barbier tagħhom. Huma, jew ma taw l-ebda każ ta' l-oġġetti esposti għall-bejgħ mhux konnessi mas-sengħa ta' barbier u injorawhom, jew ma tawhom l-ebda importanza. Ma hemm l-ebda traċċja ta' prova li l-bejgħ ta' dawk l-oġġetti b'xi mod effettwa l-ġeneru tan-negozju prinċipali ġestit fih mill-intimat u li għalih hu kera l-fond. Ma jistax jingħad li l-fond *de quo* ma għadux ħanut ta' barbier imma sar bazaar, jew xi forma ta' ħanut ta' xi **ġeneru** ieħor. It-tibdil ta' destinazzjoni ta' fond trid ukoll *tkun asserzjoni ta' att ta' volonta'* ta' l-inkwilin li fih jiġi minnu eżerċitat negozju alternattiv u dan irid joħroġ b'mod ċar mill-provi. Ir-rikorrent kellu jipprova li l-intimat ma riedx jibqa' juża l-fond prinċipalment għas-sengħa tiegħu ta' barbier, u ried jibda jużah, u beda hekk jużah prinċipalment għal xi sengħa jew ġeneru ieħor. Dawn il-provi r-rikorrent bl-ebda mod ma għamilhom fil-każ preżenti. Jekk xejn il-provi juru l-kontra;

"L-iskop tal-liġi m'huwiex dak li jivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza, anke l-iżjed żgħira u ġenwina biex jippriva l-inkwilin mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (Vol. XXXVI, P.I, p.164) (Vol. XXXIII P.I, p.181);

Il-Qorti taqbel

"mal-fehma tal-Bord li fil-każ in eżami ma kienx hemm dak it-tibdil fid-destinazzjoni li trid il-liġi biex twassal għat-telfien tat-tgawdija tal-ħaġa mikrija" (Vol. XXXIX, P.I, p.279);

Għax biex wieħed jiddetermina n-natura tal-fond, għandu jeżamina d-**destinazzjoni prinċipali u preponderanti** tal-fond (Vol. XXXIX P.I p.200);

F'materji ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri għandhom jiġu dejjem valjati ċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ u dana minħabba dik li tissejjaħ *a degree of difference* peress li kollox jiddependi mill-gravita' tal-fatti (Vol. XLI P.I, p.14);

Fil-fehma ta' din il-Qorti il-fatti pprovati ma jirrendux dak it-tibdil tant sinjifikanti li jammonta għall-vjolazzjoni ta' l-obbligu ta' l-inkwilin li ma jużax il-fond lilu mikri għal skop divers. Ma kienx hemm allura tibdil sostanzjali li jġib kambjament ta' destinazzjoni;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiċħad l-appell bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrent *nomine*.