QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Settembru 2016

Numru 1

Rikors Numru: 623/09 GC

Leonard Agius

v.

Paul Galea u Ludgarda Galea

Il-Qorti:

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fl-20 ta' Lulju 2012 li qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment:

"Il-Qorti

"Rat ir-rikors guramentat tal-attur Leonard Agius fejn gie premess:-

"Illi huwa proprjetarju ta' hanut u l-avvjament mieghu liema fond jinstab fi Triq Bajjada, Haz Zabbar numru 57, liema fond kif ukoll l-avvjament kienu mikrija lill-konvenuti konjugi Galea.

"Illi l-kirja originali ma kienitx wahda ta' 'fond battal' izda ta' 'azjenda miexja – hajja'.

"Illi l-esponent mhux qed jaccetta ebda kera minghand l-intimati konvenuti peress li ma hemmx titolu ta' kera.

"Illi di piu, qed jirrizulta wkoll li l-konvenuti m'hux qed jifthu l-fond kif suppost liema haga qed tikkawza wkoll danni ghar-rikorrent.

"Illi stante li l-esponenti ikkongeda lill-konjugi Galea mill-fond de quo, hu avza lill-istess konvenuti bid-danni konsegwenzjali stante li qed jirrifjutaw li jaghtu c-cavetta tal-fond lill-esponent billi qed jibqu jokkupaw l-istess fond minghajr ebda titolu.

"Illi ai finijiet u effett kollha tal-ligi l-esponent anki wasslilhom l-istess kongedo permezz ta' ittra registrata datata 19 ta' Lulju 2007 u dan ai termini tal-ligi.

"Ghalhekk l-attur qed jitlob (1) li jigi dikjarat li issa li ntemmet il-kirja u l-konvenuti qeghdin izommu l-fond minghajr titolu fil-ligi (2) li l-konvenuiti jigu kkundannati biex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-fond de quo u (3)li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu lill-attur bhala danni dik is-somma li tigi likwidata b'kumpens ghall-okkuppazzjoni tal-hanut minn meta giet terminata sakemm il-hanut jitbattal.

"Bl-ispejjez inkluz ta' ittri bonarji datati 25 ta' Jannar 2007, 19 ta' Lulju 2007, 3 ta' Awissu 2007, 16 ta' Frar 2009, 18 ta' Marzu 2009 li ntbaghtu lill-konvenuti li gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni.

"Rat ir-risposta debitament konfermata bil-gurament tal-konvenuti Paul Galea u Ludgarda Galea fejn gie sottomess:-

"1. Illi l-esponenti ghandu titolu validu ta' kera u ilu jgawdi b'dan it-titolu mis-sena 1986 u juza l-fond bhala azjenda tal-mercja.

"2. Illi di piu l-esponenti qeghdin juzaw din il-propjeta kuljum u ilu jintuza bhala hanut ghal diversi snin.

"Rat l-affidavit tal-attur.

"Semghat lill-konvenut Paul Galea.

“Semghat lix-xhieda prodotti mill-konvenuti.

“Semghat lill-konvenut in kontro-ezami.

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti.

“Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-attur.

“Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet addizzjonali tal-attur.

“Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

“Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

“Ikkonsidrat:-

“L-attur Leonard Agius hu proprjetarju tal-fond ossia hanut numru 57 Triq Bajjada, Zabbar. L-imsemmi fond hu mikri lill-konvenuti konjugi Paul Galea u martu Ludgarda Galea. L-attur isostni li l-imsemmi hanut gie mikri lill-konvenuti bl-avvjament tieghu bhala hanut tal-“grocer.” Skont l-attur meta l-hanut gie mikri originarjament lill-awtur tal-konvenuti, diversi snin ilu, l-istess kirja ma kienitx ta’ ‘fond battal’ izda fi kliem l-istess attur kienet ta’ ‘azjenda miexja – hajja.’ Jirrizulta li l-attur mhux qed jaccetta l-kera peress li skont l-istess attur ma jesistix titolu ta’ kera favur il-konvenuti. L-attur isostni ukoll li l-konvenuti mhux qed jifthu l-fond kif suppost u dan qed jikkawzalu danni.

“L-attur ikompli jsostni li hu kkongeda lill-konvenuti, li pero’ qed jirrifjutaw li jirrtornawlu l-fond. Ghal dawn ir-ragunijiet l-attur qed jitlob (1) li jigi dikjarat li l-kirja in kwestjioni tterminat u kwindi li l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond minghajr titolu fil-ligi (2) li l-konvenuiti jigu kkundannati biex jizgumbraw mill-fond de quo u (3) li l-kovenuti jigu kkundannati jhallsu lill-attur bhala danni dik is-somma li tigi likwidata bhala kumpens ghall-okkuppazzjoni tal-hanut.

“Il-konvenuti qed jeccepixxu li huma ghandhom titolu validu ta’ kera u ilhom igawdu dan it-titolu mis-sena 1986 u inoltre huma juzaw l-fond bhala azjenda tal-mercja kuljum u dana minn diversi snin lill’hawn.

“L-attur jikkonferma li huwa s-sid tal-hanut in kwestjoni u jenfasizza li dan il-hanut kien u ghadu hanut tal-merca kif gie konfermat mill-Qorti Inferjuri kif ukoll dik Superjuri. L-attur jikkonferma li qabel ma l-fond inkera lil-aventi kawza tal-konvenuti, l-istess fond kien jintuza bhala hanut miz-ziju tal-attur li peress li ommu, cioe’ n-nanna tal-attur, mardet dan iz-ziju kellu jiehu hsieb ommu u kien ghalhekk li l-hanut inkera. L-attur jikkonferma li

mill-hanut kien jitqassam r-razzjon u ghalhekk huwa jikkontendi li l-imsemmija kirja kienet effettivamet il-kirja ta' azjenda "miexja avvjata fin-negozju." Dejjem skont l-attur il-fond kien wiehed kummercjali u kien avvjat l-aktar ghaliex, kif gia rilevat, seta jigi disrturbit minnu r-razjon.

"Jista jinghad li f'dan l-istadju l-Qorti hi sodisfatta li l-hanut in kwestjoni kien inkera lill-missier il-konvenut bhala hanut li kien jintuza bhala "grocer." Jirrizulta ukoll li l-hanut in kwestjoni kien inharaq u ghalhekk kellu jinzamm mghaluq ghal certu zmien u kemm dam maghluq il-konvenuti uzaw ghan-negozju taghhom hanut iehor zghir li ghandhom fl-istess triq tal-fond in kwestjoni. Il-konvenuti in effett komplew juzaw il-fond u ghadhom juzaw il-hanut bhala "grocer."

"Jirrizulta ukol li l-hanut jinfetah mill-konvenuti regolarment ovvjament ad eccezzjoni tal-imsemmi perjodu ta' meta l-hanut kellu jinzamm maghluq. Skont l-istess konvenut huwa jiftah il-hanut kull jum filghodu u hemm xi granet fejn jiftah ukoll wara nofs in-nhar. F'dawn ic-cirkostanzi zgur li ma jistax jinghad li jirrizulta dak li allega l-attur u cioe' li l-konvenuti mhux qed jfthu l-hanut. In effett jirrizulta b'mod sufficjenti li l-konvenuti jifthu l-hanut regotarment u qed juzawh ghall-istess skopijiet li originarjament l-istess fond gie mikri lill-avventi kawza taghhom.

"Fir-rigward tal-kwestjoni tal-avvjament ghandu jinghad li ma jirrizultax li saret kitba ta' lokazzjoni bil-miktub meta l-hanut l-ewwel inghata b'lokazzjoni lill-missier il-konvenut. F'dan ir-rigward li ghandu jigi deciz hu jekk il-lokazzjoni in kwestjoni kinitx lokazzjoni ta' hanut jew jekk kinitx kirja ta' avvjament ta' hanut kif qed isostni l-attur.

"Hu probabli li kieku l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jinkera l-avvjament tal-hanut din il-kirja kienet issir bil-miktub sabiex jigu regolati b'mod car il-varji kondizzjonijiet ta' kirja tal-avvjament. Ma giet prodotta l-ebda prova dwar f'isem min kienu l-permessi tal-hanut meta dan inkera. Il-probabilita' hi li l-permessi kienu fisem il-familjari tal-attur qabel ma saret il-lokazzjoni u li wara li saret l-istess kirja l-istess permessi nqalbu f'isem il-konvenuti jew f'isem l-aventi kawza tal-konveniti. Lanqas ma jirrizulta jekk qabel ma saret il-lokazzjoni l-hanut kienx inzamm mghaluq ghal xi perijodu. Ghalhekk ma jistax jinghad jekk il-hanut baqax jinzamm miftuh u jekk qabel il-kirja l-istess hanut kienx ghadu avvjat.

"L-attur jaghmel enfasi specjali li mill-hanut, fiz-zmien li kien gestit mill-familjari tieghu, kien jitqassam ir-'ration' jew ir-razzjon. L-attur jikkontendi li in effett il-kirja kienet tal-avvjament proprju minhabba dan il-fatt tar-razzjon. Ma jirrizultax li l-familjari tal-konvenut krew il-hanut specifikatament minhabba li mill-hanut seta jitqassam ir-razzjon. Barra minn hekk l-imsemmija sistema tat-tqassim tar-razzjon ilha li spiccat u jidher li l-konvenuti koplew igestixxu l-hanut b'mod normali anke wara li

> spiccat l-istess sistema.. In vista ta' dawn ic-cirkostanzi kollha l-Qorti hi tal-fehma li l-kirja in kwestjoni hi kirja ta fond kummercjali cioe ta 'hanut' kif definit fil-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta. Hu zgur li fil-periodu ta' rilokazzjoni s-sistema tat-tqassim tal-ikel bir-razzjon kienet spiccat u l-partijiet konsapevolment komplew fil-kirja u ghalhekk jista jinghad li z-zewg nahat accettaw il-kondizzjonijiet kollha tal-kirja, inkluzi dawk li setghu jigu definiti bhala kondizzjonijiet 'godda.'
>
> "Fid-dawl ta' dak kollu li gie premess it-talbiet kollha tal-attur jimmeritaw li jigu rigettati. In effett jirrizulta sufficjentement li l-konvenuti ghandhom titolu validu ta' kera u li huma qed juzaw l-fond ghall-istess skopijiet li ghalihom il-fond gie mikri. Kwindi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti jisthoqqilhom li jigu akkolti.
>
> "Ghal dawn il-motivi:-
>
> "Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tichad it-talbiet kollha tal-attur.
>
> "L-ispejjez jithallsu mill-attur."

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur fejn talab li din il-Qorti tirrevoka u tbiddel is-sentenza msemmija billi tilqa' t-talbiet tieghu;

Rat ir-risposta tal-konvenuti li permezz taghha fil-waqt li opponew ghat-talbiet tal-appellanti, talbu li s-sentenza tigi konfermata;

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Lulju 2016 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati rispettivi trattaw l-appell;

Ikkonsidrat:

L AGGRAVJI TAL-APPELLANTI

L-aggravju tal-appellant huwa essenzjalment wiehed u cioe` li skont ir-rikors tal-appell tieghu, l-ewwel Qorti ibbazat id-decizjoni taghha fuq il-konkluzjoni taghha illi kif qalet fis-sentenza taghha, "hu probabbli li kieku l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jinkera l-avvjament tal-hanut, din il-kirja kienet issir bil-miktub ... lanqas jirrizulta jekk qabel ma saret il-lokazzjoni il-hanut kienx inzamm maghluq ghal xi perjodu. Ghalhekk ma jistax jinghad jekk il-hanut baqax jinzamm miftuh u jekk qabel il-kirja kienx ghadu avvjat". Minn dan il-bran l-appellant imbaghad silet diversi punti li trattahom wiehed wiehed.

L-ewwelnett jghid li qabel l-introduzzjoni tal-Att numru X tas-sena 2009 ma kienx necessarju li lokazzjoni ssir bil-miktub. Dan huwa minnu izda mkien fis-sentenza taghha l-Qorti ma qalet li kien necessarju li dan isir; qalet biss illi x'aktarx il-partijiet kienu jikkuntrattaw il-kirja bil-miktub kieku kien hemm l-intenzjoni li jinkera l-avvjament u mhux semplicement il-fond biex jintuza bhala hanut.

Fil-punti indikati bhala (ii) sa (iv) l-appellant jiccita numru ta' sentenzi dwar it-tifsira tal-kelma "avvjament" bhala distinta minn kirja ta' "bare premises".

Dawn is-sentenzi pero` jkollhom biss sinjifikat u jkunu ta' ghajnuna ghal soluzzjoni ta' din il-kawza, jekk din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-kirja kienet ta' azjenda jew tal-avvjament u allura l-Qorti se tghaddi biex tezamina l-ewwel jekk dan huwiex il-kaz.

L-ewwel u qabel kollox l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li a bazi tal-provi li semghet, il-fond in kwistjoni kien inkera bhala hanut izda l-kirja ma kenitx tal-avvjament jew ta' azjenda fis-sens legali; infatti cahdet it-talbiet tal-attur ghaliex fil-fehma taghha l-appellati ghandhom titolu validu ta' lokazzjoni u "*baqghu juzaw il-fond ghall-istess skopijiet li gie mikri*". Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti fil-prattika jsostni li ma sarx apprezzament tajjeb mill-ewwel Qorti tal-provi migbura quddiemha. Ghalhekk tajjeb jinghad mill-ewwel li ghal appuntu dak li huwa apprezzament tal-fatti, din il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Phyliss Ebejer v. Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995) qalet li "*il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti*". Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cini v. George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li "*Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-*

ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor”.

Dan l-insenjament huwa segwit f’diversi sentenzi ohra bhal **Emanuel Cardona v. Dr Graham Busuttil,** Appell, 10 ta’ Jannar 1995 u **Paul Formosa v. Salvu Debono**, Appell 5 ta’ Ottubru 2001; madankollu “*Din il-Qorti pero` f’kaz tapprezza ukoll li d-dover taghha xorta huwa li tezamina sewwa l-provi imressqa u barra minn hekk, huwa ukoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta’ kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skont il-ligijiet taghna u l-gurisprudenza l-aktar ricenti u kostanti fil-materja*”. (**Attard et v. Direttur tas-Sahha**, Qorti tal-Appell, 31 ta’ Mejju 2014).

Din il-Qorti kif doveruz, ezaminat l-atti u fliet sewwa il-provi li ngabru u jidhrilha li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni gusta fl-evalwazzjoni tal-provi li semghet. Certament ma rrizultawx lil din il-Qorti *ragunijiet validi bizzejjed biex jitfghu dubbju ragonevoli fuq il-gustizzja tal-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti* (**Formosa v. Debono** – supra). L-appellant jiccita kif inghad, f’diversi sentenzi – per ezempju **Schembri v. Galea** (Appell Inferjuri 12 ta’ Frar 1996) u **Gatt v. Micallef**, (Prim’Awla 6 ta’ Gunju 2002), izda fiz-zewg kazijiet, il-partijiet kienu ftehmu permezz ta’ skrittura fejn indikaw kjarament li qed tinkera “azjenda”.

Il-Qorti taqbel perfettament mal-ewwel Qorti li l-kirja saret ghar-rigward tal-hanut in kwistjoni biex jibqa' jintuza bhala "grocer" izda ma tirrizulta minn imkien l-intenzjoni li jinkera l-avvjament jew tinkera l-azjenda "ut sic". Ghalhekk sewwa qalet l-ewwel Qorti li l-kirja hija ta' "hanut" kif definit mill-Kapitolu 69.

Din il-Qorti zzid ukoll li taqbel ma' dak li ddecidiet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Edwige Camilleri et v. Victor Buttigieg** (24 ta' Novembru 2003) meta qalet hekk;

> "*Intqal ukoll illi l-enuncjazzjoni generika tal-principju li eskludiet mill-protezzjoni tal-ligi specjali certi lokazzjonijiet ghandha tinzamm fil-limiti gusti taghha "biex ma tigix michuda bla bzonn il-protezzjoni moghtija mil-ligi specjali ghal kirjiet li ghalihom ghandu jitqies li l-ligi tapplika. Ovvjament mhux kull meta ssir kirja ta' fond gia uzat bhala hanut, talvolta anki b'xi ghamara fih u b'xi licenzja tal-pulizija fuqu, ghandu bil-fors jinghad illi si tratta ta' twellija ta' "azjenda kummercjali" – "**Carmelo Mallia –vs- Giovanni Falzon**", Appell Kummercjali, 17 ta' Mejju 1968. Opportunement ghalhekk, kif issokta jigi ribadit fid-decizjoni appena referenzjata, "f'kull kaz wiehed ghandu jhares lejn dak li kien, fil-kontemplazzjoni tal-partijiet, l-oggett veru u sostanzjali tal-kuntratt: jekk hux cioe` l-bini fih innifsu bhala lokal inkella principalment l-azjenda kummercjali bhala tali gestita fih*."

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-appell billi tichdu u tikkonferma interament is-sentenza appellata.

L-ispejjez tal-appell ukoll jithallsu mill-appellant.

Silvio Camilleri	Tonio Mallia	Joseph Azzopardi
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
df