Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 121/2010

Avukat Anthony Rutter Giappone (ID146954M), Rose Rutter Giappone (ID527525M) u Anna Bonello (ID447552M) mart in-Nutar Mario Rosario Bonello ghal kull interess li jista' jkollha u b'digriet tal-Bord tas-16 ta' Marzu 2015 wara l-mewt taghha Anna Bonello kienet estromessa mill-okkju, u b'digriet tal-Bord tal-20 ta' Ottubru 2016, kienet ordnata korrezzjoni fiz-zieda fl-okkju fis-sens li l-isem Anna Bonello fid-digriet tas-16 ta' Marzu 2015 ghandu jigi kancellat u sostitwit bl-isem Rose Rutter Giappone skont it-talba fir-rikors tat-13 ta' Marzu 2015, u b'digriet tal-Bord tal-20 ta' Ottubru 2016, l-atti kienu trasfuzi f'isem Krista Bonello Rutter Giappone bhala eredi tal-mejta ommha Anna Bonello u n-Nutar Mario Rosario Bonello bhala uzufruttwarju ta' l-istess eredità (appellanti)

vs

Kingsway Toys Limited (C 2123) (appellata)

16 ta' Gunju, 2017.

1. B'sentenza tal-20 ta' Ottubru, 2016 Il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talba tar-rikorrenti sabiex ma jgeddux il-kirja tal-hanut numru 22, Triq ir-Repubblika, Valletta minhabba li skont is-sidien tal-kera l-intimata kienet issullokat parti mill-fond lil terzi, kif ukoll li l-fond qieghed jintuza ghal skop differenti minn dak li ghalih inghata b'kera.

2. Jirrizulta li l-ilment ta' sidien il-kera jirrigwarda tabelli ta' reklamar li kien hemm mal-faccata tal-hanut. Il-Bord qal:

> *"Illi l-uniku reklam li sar bil-kunsens tas-socjetà attrici kien dak tar-Rolex, u ghal liema reklam is-socjetà intimata kienet qed tithallas mija u ghoxrin Lira Maltin fis-sena. Illi dan ir-reklam però bl-ebda mod jew iehor ma naqqas mill-uzu li s-socjetà intimata taghmel mill-imsemmi hanut. Dan ir-reklam qieghed forma ta' vetrina imdendla mal-hajt ta' barra. Mhux biss izda l-istess hanut ghandu wkoll il-vetrina tieghu li skond wiehed mix-xhieda originarjament kienet tal-injam imbaghad inbidlet u saret tal-aluminium. Illi anke minn hawn jirrizulta li din is-sitwazzjoni ilha tezisti ghal diversi snin. Illi l-fatt illi s-socjetà intimata kriet dan l-ispazju lill-kumpanija ohra sabiex taghmel ir-reklam taghha, ma ifissirx illi ssullokat parti mill-hanut. Dan ghaliex wiehed irid jikkunsidra l-istampa kollha u mhux parti biss. Il-hanut qua hanut baqa' fl-intier tieghu fil-gestjoni tas-socjetà intimata u s-socjetà intimata ghadha fil-kontroll shih tal-ambjenti kollha tal-imsemmi hanut.*
>
> *In oltre l-iskrittura tal-kera esebita mir-rikorrenti a folio 4 tal-process, Dokument K, bl-ebda mod ma jillimita l-uzu li s-socjetà intimata tista' taghmel minn dan il-hanut*

ghalhekk sakemm il-fond ghadu jintuza bhala hanut, ma hemmx limitu tal-generu ta' kummerc li jista' jsir minnu. Ghalhekk il-kummerc tar-reklamar u kiri ghar-reklamar huwa wkoll permess.

Illi stante li ma kien hemm l-ebda kwalifika ta' x'tip ta' uzu jista' jsir mis-socjetà intimata mill-imsemmi hanut, allura t-tielet kawzali tar-rikorrenti u cioè dik li l-fond qed jintuza mis-socjetà intimata xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond kien gie lilha moghti b'kiri, lanqas ma tista' tirnexxi.

Dan kollu apparti, l-fatt illi din is-sitwazzjoni ilha vigenti numru twil ta' snin, u r-rikorrenti qatt ma ghamlu xejn qabel istitwew dawn il-proceduri, mhux talli hekk, izda baqghu wkoll jircievu l-kera regolarment, allura r-rikorrenti akkweixxew u accettaw ukoll din is-sitwazzjoni. Dawn it-tabelli u dan ir-reklamar huma vizibbli facilment u anke mill-boghod u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jghidu li gew a konoxxenza tal-istess ftit zmien qabel istitwew il-kawza odjerna".

3. L-aggravju tal-appellanti hu li:

   i. Klawzola 4 tal-kuntratt ta' lokazzjoni jipprovdi li s-sullokazzjoni m'hijiex permessa.

   ii. Mal-faccata tal-hanut, twahhlet tabella b'reklam tal-arloggi Rolex. F'ittra datata 18 ta' Mejju, 2001 li Edwards, Lowell Company Limited baghtet lill-intimata, jinghad:

   "I would like to confirm or agreement of this morning that you will be renting to us the aluminium sign affixed to the wall of your shop in Melita Street corner with Republic Street for the price of Lm120 per annum.
   I would appreciate your confirmation in acknowledgement".

   Permezz ta' ittra datata 22 ta' Mejju, 2001, l-intimata kkonfermat li rceviet is-somma ta' LM120 bhala pagament ghall-kiri tat-tabella tal-aluminju mwahhla mal-faccata ta' Kingsway Store ghall-perjodu ta' sena mit-18 ta' Mejju 2001 sas-17 ta' Mejju 2002.

   iii. Il-fatt li kien hemm tabelli mal-faccata ma jfissirx u bl-ebda mod ma gie ppruvat li s-sidien kienu jafu li kien hemm sullokazzjoni ghaddejja dwar dan. Waqt il-provi rrizulta bl-iktar mod car illi reklam wiehed biss kien hemm bil-flus u dan kien ta' Edward & Lowell, u l-istess Avukat Rutter Giappone kkonferma kemm fl-affidavit tieghu kif ukoll in kontro-ezami li ghamel hekk kif sar jaf illi kien hemm kirja ghaddejja dwar din il-vetrina partikolari.

4. L-appellata wiegbet fejn tat ir-ragun ghalfejn it-talba ghandha tigi michuda.

5. Il-qorti qrat l-atti.

6. Il-kirja bejn il-kontendenti m'hijiex regolata minn kuntratt miktub. Hadd mill-partijiet ma ffirma kopja tad-dokument a fol. 4 bil-firma taz-zewg partijiet. Id-dokument hi ittra legali u minnha jirrizulta li meta nkitbet is-socjeta intimata kienet ghadha ma gietx registrata.

7. Mal-faccata tal-fond kien hemm imwahhla tabelli ta' reklamar li saru minn terzi. L-uniku tabella li dwarha l-intimata kienet tircievi hlas kienet dik tar-Rolex. Jidher ukoll li l-ilment tal-appellanti hu proprju dwar dik it-tabella, li fil-mori tal-kawza tnehhiet (ara deposizzjoni ta' Felic Rizzo a fol. 46). Ghal dak li jirrigwarda tabelli ohra li twahhlu minn terzi mal-faccata tal-hanut, irrizulta li l-appellata ma tircievi l-ebda hlas minghand it-terzi u twahhlu minghajr il-kunsens tal-appellata. Kull sullokazzjoni tehtieg determinazzjoni tal-kera, u fejn m'hemmx kera ma jistax ikollok sullokazzjoni. L-appellanti ma jikkontestawx li l-appellata kienet qeghda tircievi hlas biss fir-rigward ta' wahda mit-tabelli (ara aggravju 3).

8. Il-fond inkera bhala hanut u hekk ghadu jintuza. Ghalhekk ma jistax jinghad li kien hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-kirja.

9. Il-kirja hi regolata mil-ligi specjali (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Wahda mir-ragunijiet ghalfejn sid il-kera jista' ma jgeddidx kirja ta' fond, hi meta l-inkwilin ikun issulloka l-fond. Is-sullokazzjoni ta' parti mill-fond hi fiha nnifisha sullokazzjoni (ara per ezempju **Alfred Gauci Borda vs Eugenio Caruana et**, Qorti tal-Appell tat-13 ta' Marzu, 1953 u **Carmelo Micallef vs Joseph Frendo**, deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' April, 1969). Il-kaz in ezami m'huwiex l-eccezzjoni kontemplata fl-artikolu 9(a)(ii) tal-Kap. 69.

10. Madankollu l-qorti taqbel mal-intimata li l-ftehim li ghamlet mat-terz ma jikkwalifikax bhala sullokazzjoni ta' parti mill-fond. Mill-affidavit ta' Felice Rizzo (fol. 36) jirrizulta li snin twal qabel mal-faccata kien sar *frame* tal-aluminju, li mbaghad eventwalment fl-2001 beda jintuza mid-ditta Edward & Lowell.

11. Sullokazzjoni ta' fond issehh fejn l-inkwilin jerhi l-fond jew parti minnu f'idejn haddiehor. It-tabella zghira li twahhlet ma bidlet xejn mit-tgawdija u l-uzu tal-fond li baqghu dejjem ghand is-socjeta intimata. L-appellanti argumentaw li:

> *"Il-fatt illi kien hemm ftehim ta' terz ghal wahda mill-vetrini, ifisser illi il-intimata kienet tilfet spazju fuq il-faccata tal-istess hanut taghha li seta' jigi utilizzat minnha stess, jigifieri fi kliem iehor hawnhekk ghandna t-telf ta' uzu jew trasferiment ta' spazju definit. Izda l-intimata ghazlet illi titilfu versu korrispettiv fi flus kif fuq gia' spjegat"*.

Fl-ewwel lok l-kaz m'huwiex ta' vetrina li fiha t-terz kien qieghed ipoggi oggetti tan-negozju tieghu, izda tabella zghira tal-appellata li fuqha hemm stampati arlogg, il-kelma Rolex, isem id-ditta Edwards & Lowell, l-indirizzi u n-numri tat-telefon. B'sullokazzjoni ta' hanut il-qorti tifhem li l-inkwilin jikri l-fond jew parti minnu sabiex minnu t-terz jezercita n-negozju tieghu. Minn dan kollu ma sar xejn fil-kaz in ezami. It-tabella hi semplici reklam u xejn iktar.

12. Ghal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju dan hu superfluwu gialadarba l-qorti ma taqbilx li sehhet sullokazzjoni.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.