MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF FILLETTI JOSEPH A.

Seduta ta' 30 ta' Settembru, 2002

Appell Civili Numru. 31/1998/1

Emanuel u Angela konjugi Demanuele

vs

Fast Food Services Limited

Il-Qorti,

PRELIMINARI

IR-RIKORS PROMOTORJU

1. B'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera r-rikorrenti ppremettew illi (1) huma jikru l-fond li jgib l-isem "Beverley's" fi Triq Pioneer, San Pawl il-Bahar, hekk kif jidher fil-kuntratt datat 4 ta' April 1979 hawn anness u markat 'Dokument A' u dan bi-kera ta' elfejn, mitejn u sitta u sittin lira Maltin u hamsa u sittin centezmu

(Lm2,266.65c) fis-sena, pagabbli kull xahar bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta' Frar 1998; (2) skond l-imsemmi kuntratt l-fond jista' biss jintuza bhala 'catering establishment, a restaurant and a bar'; (3) l-intimati m'humiex qed jaghmlu uzu tal-fond u l-istess qieghed jinzamm maghluq b'danni ghar-rikorrenti; Talbu li jigi ordnat l-izgumbrament, peress li l-istess fond qieghed maghluq u l-intimati mhumiex qed jaghmlu uzu minnu, fi zmien peretorju.

IR-RISPOSTA TAS-SOCJETA' INTIMATA

2. Is-socjeta' esponenti eccepiet illi (1) dan il-fond qed jigi unikament uzat bhala catering establishment, restaurant u bar; (2) il-fond dejjem hekk gie uzat u qatt ma tbiddlet id-destinazzjoni tal-fond salv ghall-perjodi qosra meta kien jinhtieg refurbishment tal-post u/jew bdil minn manager ghall-iehor; (3) ir-rikorrenti ilhom ma jaccettaw kera tal-fond zmien twil ghax jippretendu li l-fond iriduh ghalihom u xtaqu jitterminaw il-kirja; (4) huma offrew il-kera diversi drabi lir-rikorrenti pero' baqghu ma jaccettawhiex; (5) din il-procedura hija itiza biex tivvesta lis-socjeta' intimata fl-ezercizzju tad-drittijiet taghha u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. Il-Bord wara li sema' x-xhieda bil-gurament, ra d-dokumenti ezebiti u l-atti kollha iddecieda illi r-rikorrenti ippruvaw il-kawzali taghhom, il-Bord laqa' t-talba u awtorizza lir-rikorrenti jirriprendu pussess tal-fond "Beverey's" f'Pioneer Road, Bugibba; Ghall-fini ta' zgumbrament ipprefigga terminu ta' tlett (3) xhur mid-data tas-sentenza, bl-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata.

L-APPELL TAS-SOCJTA' INTIMATA

4. Is-socjeta' intimata hassitha aggravata minn din is-sentenza u interponiet appell minnha quddiem din il-Qorti ta' l-Appell fuq l-aggravji segwenti:-

(i) Illi l-Bord li Jirregol il-Kera naqas li japprezza bl-ahjar mod il-kondizzjonijiet tal-kirja. Il-lokazzjoni tal-fond 'Beverley's fi Triq Pioneer, San Pawl il-Bahar hija regolata minn kuntratt datat 4 ta' April 1979, liema kuntratt qatt ma gie prezentat fl-atti tal-kawza ghad li kien indikat bhala ezebit fir-rikors promotorju. Is-socjeta esponenti thossha aggravata li l-Bord ghadda ghad-decizjoni finali minghajr ma ha konjizzjoni tal-kuntratt li stabilixxa l-kirja bejn ir-rikorrenti u s-socjeta' aooellanti. Huwa biss permezz tal-kuntratt li kellu jigi ezebit mir-rikorrenti li seta' jigi determinat jekk il-fond giex trasferit bhala *bare premimses* jew inkella bhala intrapriza kummercjali ezistenti. Fil-kaz li kellu jirrizulta li l-fond inkera bhala intrapriza kummercjali ezistenti allura huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti biex jittrattaw u jiddeciedu l-kawza (ara Joseph Zerafa vs Alfred Briffa, Appell Kummercjali deciza 4/5/1988, Vol. LXXII.ii.540; Zammit Bonnett vs Axisa et, Appell 29/11/1948, konfermata mill-Privy Council fid-9/10/1950).

(ii) Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni aggravju jikkonsisti fil-fatt illi il-Bord li Jirregola l-Kera ma ghamilx evalwazzjoni korretta ta' dak li jirrigwarda in-non uzu li jigi interpretat bhala bdil fid-destinazzjoni tal-fond ai termini ta' l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu a bazi tal-premessa li s-socjeta' esponenti mhux qed taghmel uzu tal-fond u l-istess qieghed jinzamm maghluq b'danni ghar-rikorrenti.

Il-Bord wasal ghal din id-decizjoni fuq il-principju "non si usa del fondo secondo la sua destinazione non usandone." L-istess Bord ikkwota d-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Busuttil vs Zammit (7/05/56) li ssostni li ma hemmx kriterju fiss biex wiehed jistabbilixxi jekk hemmx bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan ikun jinzamm maghluq, u dan jigi determinat f'kull kaz in specje, mehuda in konsidrazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Huwa precizment fuq dan id-dictum li s-socjeta' appellanti issostni li l-Bord ma hax in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz in ezami. In effetti dak li irrizulta mill-provi fl-atti processwali huwa li l-fond jinzamm maghluq fil-*low season* tan-negozju tal-catering, u cioe' bejn Jannar u Marzu. Dan gie konfermat mhux biss mix-

xhud prodott mis-socjeta' esponenti, il-Perit Frank Giordmaina Medici (a fol. 32), izda wkoll minn xhieda prodotti mill-atturi. Fil-fatt, ix-xhud Noel Palmier, jghid (a fol. 32) wara li kien mistoqsi ghal liema tip ta' perijodi ikun maghluq li -

"Ix-xhur kienu jkunu daqqa fil-bidu tas-sena minn Jannar sa qisu Marzu, dak il-perijodu, bejn Jannar u Marzu".

Mistoqsi jekk tul il-kumplament tas-sena kienx ikun maghluq jixhed –

"No, kien jiftah, kien ikun miftuh".

Ir-rikorrenti, Angelina Demanuele xehedet ukoll li l-istabiliment jaghlaq fix-xitwa. Il-fatt li l-istabbiliment bhal dak in ezami jkun maghluq ghall-perjodu tax-xitwa f'post bhalma hu San Pawl il-Bahar, li maghruf li ghandu l-apici tan-negozju fix-xhur tas-sajf, ma jistax jigi interpretat bhala non-uzu ta' fond u konsegwentement jigi interpretat li tbiddel id-destinazzjoni tieghu.

Il-Bord jikkummenta fis-sentenza illi "l-argument dwar allegat nuqqas ta' negozju avvanzat minn-naha tas-socjeta' intimata ma jistax jiggustifika l-imgieba taghha. Anzi n-negozju jitlob li jsir bil-maqlub". Bir-rispett irid jinghad illi dan huwa irrilevanti ghall-wasla tad-decide tal-Bord u sahansitra ma jirriflettix il-prassi kummercjali f'negozji ta' din ix-xorta.

Is-socjeta' esponenti eccepiet ukoll li l-fond ma kienx jigi uzat f'dawk il-perjodi meta kien jehtieg refurbishment tal-post u/jew bdil minn manager ghal iehor. Skond ix-xhieda tal-Perit Frank Giordmaina Medici stess (a fol. 33), circa kull hames snin isir refurbishment estensiv. Noel Palmier (a fol. 33) mistoqsi jekk dan l-ahhar sarx refurbishment fuq barra, jirrispondi li dan sar 'xaharejn ilu'. Wiehed ma jistax ma jistaqsix kif tista' tasal ghal decizjoni ta' non-uzu meta sa ftit zmien qabel kienu qed isiru dawk il-meljoramenti neccessarji biex jitmexxa ahjar in-negozju.

Illi l-Bord li Jirregola l-Kera jrid jaghmel evalwazzjoni profonda tac-cirkostanzi kollha tal-kaz jekk ikun hemm allegazzjoni ta' fatti hekk gravi li jtellfu lill-inkwilin id-dritt tal-lokazzjoni bhala rizultat ta' bdil tad-destinazzjoni tal-fond mikri ghandu (ara Salvatore Citajar vs Antonio Sammut, 19/11/1945, Qorti ta' l-Appell). Din l-evalwazzjoni ma jidhirx li saret bir-reqqa mehtiega f'kaz ta' dan il-portata. Il-provi li jinstabu fl-atti kollha jindikaw li l-fond kien destinat ghall-kummerc u cioe' dk ta' 'catering establishment, a restaurant and a bar'.

(iii) Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet aggravju jikkonsisti f'dawk illi huma certi nuqqasijiet procedurali fit-trattament tal-kawza u ta' l-ghaggla zbrigativa biex tigi determinata l-vertenza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Filwaqt li l-ispeditezza hija dejjem awspikata, hu anke doveruz li l-istess Bord jinkulka ossevanza tan-normi ta' proceduri, liema normi huma wkoll intizi sabiex jigi garantit id-dritt suprem tas-smiegh xieraq u tal-principji tal-gustizzja.

Indubbjament, il-Bord ghandu wkoll id-dover li jassigura li n-normi procedurali jservu sabiex jaghtu u jassiguraw l-opportunita' shiha lill-partijiet biex jizvolgu l-kaz taghhom bl-ahjar mezz u mhux iservu sabiex il-kawza tinstema' u tigi definita sommarjament billi tinstema' l-parti l-wahda u mhux l-ohrajn fost il-litiganti. Il-gustizzja sostanzjali u r-regoli tal-haqq u s-sewwa, moderati mill-principji ta' l-ekwita', ghandhom, aktar mir-rigorizmu, jkunu l-mira ta' min hu msejjah biex jiggudika;

Huwa umilment sottomess illi l-Bord ma tax l-opportunita' shiha lill-esponenti sabiex tizvolgi l-kaz taghha bl-ahjar mod. In effetti, s-socjeta' appellanti qatt ma ghalqet il-provi taghha qabel il-Bord ghadda ghas-sentenza definittiva u lanqas biss ma inghatat l-opportunita' taghti is-sottomissjonijiet taghha kemm oralment jew bil-miktub. Il-Qorti ta' l-Appell ghandha tiehu konjizzjoni tal-verbal ta' l-4 ta' Dicembru 2000 (a fol. 35) li jiddetta li "il-kawza tibqa' differita ghas-7 ta' Frar 2001 ghax-xhieda li fadal u ghat-trattazjoni finali". Fi-fatt is-socjeta' appellanti ma inghatatx din l-opportunita' u la ressqet aktar xhieda u l-

anqas ma ghmlet it-trattazzjoni finali kif kien stabbilit fil-verbal tas-7 ta' Frar 2001 u l-verbal li jmiss, u cioe' dak tas-7 ta' Frar 2001 jiddiferixxi l-kawza ghas-sentenza, liema sentenza inghatat fit-3 ta' April 2001.

Tajjeb hawnhekk li ssir referenza ghall-artikolu 206(1) tal-Kap. 12 jistabbilixxi illi "Is-smiegh tal-kawza jinghadd maghluq bil-kontro-replika, kemm-il darba l-partijiet jew l-avukati taghhom ma jkunux imsejjha mill-Qorti biex jaghtu spjegazzjonijiet ohra, jew ma jkunx, f'kazijiet specjali, inghata lilhom il-permess li jaghmlu xi osservazzjoni partikolari". Issa fil-kaz in dizamina l-esponenti ma inghatatx il-fakolta' li tipprezenta l-kaz taghha a tenur ta' l-artikolu 202(4)(d) u ghalhekk lanqas seta' s-smiegh tal-kawza jinghad maghluq u l-kawza tigi deciza;

Ghaldaqstant is-socjeta appellanti talbet li din il-Qorti ta' l-Appell joghogobha thassar u tirrevoka is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Emanuel u Angela konjugi Demanuele vs Fast Food Services Limited tat-3 ta' April 2001, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' EMANUEL U ANGELA KONJUGI DEMANUELE</u>

5. L-appellati wiegbu hekk:

Illi d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera kienet wahda gusta u korretta u ghalhekk ghandha tigi konfermata minn dina l-Qorti ta' l-Appell u l-Appell interpost mis-socjeta' intimata ghandu jigi respint;

Illi dwar l-aggravjju li l-fond ma nkeriex bhala 'fair premises' (suc) imma bhala intrapriza kummercjali certament din is-sottomissjoni twassal ghat-telfien ta' kull titolu lokatizzju li jista jippretendi l-intimat. Jekk l-intimat jippretendi illi huwa giet mikrija lilu intrapriza kummercjali u allura l-Bord tal-Kera ma kellux gurisdizzjoni fuq il-kaz kien kompitu tieghu li jaghmel il-provi fir-rigward u fin-nuqqas ta' dawk i-provi il-kompetenza tal-Bord tal-Kera

tinsab assodata mill-kirja esistenti. Ghalhekk dan l-aggravju ma hux fondat u ghandu jigi respint;

Illi dwar l-aggravju dwar in-non uzu li sar mill-fond dan l-aggravju jirriduci ruhhu ghall-valutazzjoni tal-provi maghmula mill-Bord tal-Kera u fi kwistjoni ta' valutazzjoni tal-provi huwa normali li l-Qorti ta' l-Appell ma tidholx f'dik il-valutazzjoni biex tiddisturba sakemm ma jirrizultawx fatti gravi li jiggustifikaw tali intervent. F'dan il-kaz il-Bord tal-Kera mhux biss ghamel valutazzjoni korretta ta' dak li jirrizultalu mix-xhieda imma tal-posizzjoni li tottjeni illum dwar il-kirjiet ta' hwienet. Huwa inkontrovertibbili li l-intimat kien jaghlaq il-hanut ghal perijodu twal u jifthu irregolarment. Tali sitwazzjoni twassal logikament f'telfien tal-kirja kif ikkonkluda l-istess Bord.

Fl-ahharnett dwar in-nuqqs procedurali dawn huma kompletament negat. L-intimat kellu opportunita shiha u ampja biex jaghmel il-provi u s-sottomissjonijiet kollha li ried. Hekk huwa naqas li jaghmel sottomissjonijiet mehtiega allura dan jimputah li t-tort tieghu innifsu u b'ebda mod ma jista' jimputah li t-tort tieghu innifsu u bl-ebda mod ma jista jimputah lir-rikorrent.

Ghaldaqstant l-esponent jissottometti li l-appell ghandu jigi respint. L-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellant.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

6. Dan l-appell hu dwar procedura ghar-ripreza tal-fond kummercjali maghruf bhala "Beverley's", fi triq Pioneer, Bugibba, San Pawl il-Bahar, ad istanza tas-sidien appellati bl-izgumbrament ta' l-inkwilin. Il-kawzali hija wahda: in-nuqqas ta' uzu. Il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' din it-talba. Hija s-socjeta' intimata inkwilina li interoniet dana l-appell.

7. L-aggravji tas-socjeta appellanti huma tlieta, igifieri:

(i) li l-Bord li Jirregola l-Kera naqas li japprezza bl-ahjar mod il-kundizzjonijiet tal-kirja,

(ii) Bla pregudizzju, li l-Bord ma ghamilx evalwazzjoni korretta ta' dak li ghandu x'jaqsam man-"non uso" skond il-ligi.
(iii) Bla pregudizzju, certi nuqqasijiet proceduralі fil-mod kif instemghet u giet deciza l-kawza.

8. Dwar l-ewwel aggravju, l-appellanti ssottomettiet li l-Bord ghadda ghas-sentenza bla ma ha konjizzjoni tal-kuntratt li stabbilixxa l-kirja bejn ir-rikorrenti appellati u s-socjeta' appellanti, mnejn seta' anke jirrizulta li l-Bord kien inkompetenti ratione materiae li jisma' l-kawza hu.

Dwar dan l-aggravju l-Qorti jidhrilha li jekk tassew kien hemm x'jindika li kien hemm inkompetenza ratione materiae tali fatt ried jigi stabbilit mill-parti li tkun qeghda tallegah. Jekk is-socjeta' appellanti dehrilha li kien hemm il-htiega li jigi esebit il-kuntratt lokatizju de quo kien jinkombi primarjament fuqha u jispetta lilha li tforni din il-prova li hija tghid li kienet mehtiega. Minbarra dan, ma giet sollevata ebda eccezzjoni f'dan is-sens u ghalhekk din il-Qorti hija sorpriza li issa, fi stadju ta' appell, l-appellanti qeghda tqajjem dan il-punt procedurali. Mill-bqija dan il-pregudizzjal ma jirrizultax mill-provi li gew prodotti u kwindi qieghed jigi respint.
9. It-tieni aggravju huwa fil-meritu, igifieri dwar jekk bhala fatt il-provi prodotti u l-evalwazzjoni dwarhom kellhomx iwasslu jew le ghall-grad ta' prova rikjesta dwar in-"non uso", il-kawzali bazika fir-rikors promotorju.

Din il-Qorti tibda billi tosserva li hija prassi stabbilita ta' din il-Qorti ta' revizjoni li ma tiddisturba qatt leggerment dik l-evalwazzjoni dwar provi ta' fatt tkun saret mill-Qorti ta' l-ewwel grad, f'dan il-kaz Tribunal specjali, li quddiemha jkunu saru u nstemghu l-istess provi. Trid tirrizulta xi raguni gravi ghal tali revizjoni. Fil-kaz in ezami saret allegazzjoni da parti tal-parti rikorrenti appellata li l-post, wiehed ta' destinazzjoni kummercjali, kien jinzamm ta' spiss maghluq u dan in-"non uso" mill-inkwilin dejjem gie interpretat kemm dottrinalment (fuq l-iskorta tal-Laurent u awturi ohra) u minn dawn il-Qrati bhala li jammonta ghal bdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Dana ghar-raguni li stabbiliment kummercjali irabbi madwaru isem u klijentela

meta miftuh u, bil-maqlub, jitlef dan l-avvjament kull meta jinzamm maghluq. l-parti appellanti issostni li l-provi prodotti juru li l-istabbiliment de quo kien jinzamm fil-maggor parti taz-zmien miftuh u bin-negozju ghaddej salv perijodi stagjonali fix-xhur tax-xitwa meta gieli kienet trid issirlu manutenzjoni u xoghol ta' "refurbishing". Dan, issostni s-socjeta' appellanti, ma kellu jwasssal qatt lill-Bord biex jinterpretah bhala nuqqas ta' uzu.

10. Din il-Qorti qieset il-provi mill-gdid, fid-dawl ta' dak li gie sottomess minn entrambi tal-partijiet, u jidhrilha li miz-zewg verzjonijiet moghtija, l-aktar wahda probabbli u attendibbli kienet dik moghtija mill-appellati. Fil-fatt, ghalkemm il-lokazzjoni de quo kienet ilha zmien twil l-isem is-socjeta' appellanti, l-interess principali taghha ma jidherx li kien dak li jrawmu l-istabbiliment imma li tisfruttah kemm setghet bil-bdil kontinwu fil-gestjoni tieghu. Mhux hekk biss imma jirrizulta li sahansitra fiz-zmien meta kienet ghaddejja l-kawza quddiem il-Bord lanqas impjegati ma kien hemm imhaddma fih fuq il-pretest li kien hemm vigenti konvenju bejn l-appellanti in terz. Fi kliem iehor li, bil-maqlub ta' l-impressjoni li riedet taghti s-socjeta' appellanti, l-istat ta' nuqqas ta' uzu kien ferm aktar reali u evidenti.

Il-Bord jirrileva fost ohrajn hekk,

"Mistoqsi mill-Bord xi jrid ifisser (l-inkwilin nomine) meta jghid m'ghandniex impjegati jwiegeb 'dan l-ahhar sena'. Il-Bord ma jifhimx kif il-post ghadu miftuh, qed taghti s-servizzi s-socjeta' intimata u fl-istess hin ma hemmx impjegati. (sottolinear tal-Qorti)."

11. Din il-Qorti tikkondivdi l-fehma tal-Bord li ghalkemm ma kienx hemm xi akkaniment kbir la min-naha jew minn ohra dwar produzzjoni ta' provi, hemm bizzejjed provi biex tipprevali it-tezi tar-rikorrenti. Dan l-aggravju ghalhekk huwa wkoll infondat u qed jigi respint.

12. It-tielet u l-ahhar aggravju jattakka "l-ghaggla" li biha l-Bord "zbriga" l-kawza in ezami.

Il-Qorti ezaminat il-verbali kollha tas-seduti u ma jidhrilhiex li jista' jinghad li s-socjeta' appellanti ma kellhiex opportunita' li tressaq il-provi taghha. Bizzejjed jigi osservat li fit-28 ta' Gunju 2000 (fol. 30) ir-rikorrenti ddikjaraw li ghalqu l-provi taghhom.

Il-kawza thalliet ghall-24 ta' Ottubru 2000 proprju ghall-provi tas-socjeta' intimata. Dik is-seduta thalliet ghall-4 ta' Dicembru 2000 u dakinhar xehed il-Perit Frank Giordmaina Medici prodott mis-socjeta' intimata u sarlu anke l-kontro-ezami. Fis-7 ta' Frar 2001 imbaghad ma deher hadd pero' aktar tard fl-istess seduta, il-legali tas-socjeta' intimata deher u pprezenta att ta' konvenju (Dok FF1) bla ma pero' tnizzel li ried jew li kellu aktar provi u dan ukoll billi fl-istess verbal kien gie registrat li "il-kawza tibqa' differita ghas-sentenza ghall-14 ta' Marzu 2001". Mela kull naha kienet taf ghal-liema skop kienet giet differita l-kawza. Fl-14 ta' Marzu 2000 pero' lanqas ma nghatat is-sentenza ghax il-kawza regghet giet differita ghat-3 ta' April 2001. Mela bejn l-4 ta' Novembru 2000 u l-14 ta' Marzu 2001 kulma ghamlet is-socjeta appellanti kienet li tipprezenta dokument. Certament mill-atti ma tirrizulta ebda talba ghal produzzjoni ta' provi ulterjuri, xi ingunzjoni ta' xhieda jew talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza. Din il-Qorti ghalhekk ma tasalx biex tifhem din l-ahhar lanjanza tal-parti appellanti. Dan l-ahhar aggravju wkoll qed jigi ghalhekk respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet;
Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma in toto s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' April 2001, fil-kawza fl-ismijiet premessi, tichad l-appell interpost mis-socjeta' intimata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha u b'dana li qeghda tipprefiggilha terminu perentorju ta' xahar zmien mil-lum ghall-fini ta' zgumbrament mill-fond "Beverley's", Triq Pioneer, Bugibba, San Pawl il-Bahar.

Dep/Reg
df