BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 150/2018

Joseph Tabone (ID 10261M)

vs

Alfred Pace (ID 174856M)

Illum, 24 ta' Gunju 2025

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikri lill-intimat il-fond ossija hanut 18A, Parish Priest Muscat Square, Hamrun skond ma jirrizulta mill-iskrittura relattiva sottoskritta mill-intimat u datata 28 t'Awwissu 1976.

Illi kif jirrizulta car mill-istess skrittura ta' kera sottoskritta mill-intimat Pace datata 28 t'Awwissu, 1976 il-kera inghatat, fost it-termini u kundizzjonijiet hemm hekk elenkati, sabiex il-hanut jintuża esklussivament ghal xoghol ta' skrapan u bazaar.

Illi riċentement ir-rikorrenti intebah illi l-hanut de quo beda jinżamm maghluq u l-inkwilin beda sahansitra jindika li huwa kien qed iwettaq ix-xoghol tieghu ta' skarpan minn fond iehor ftit bibien 'il boghod mill-fond ossija hanut mikri, dana kif jixhdu r-ritratti hawn annessi u mmarkati komplessivament bhala Dok B.

Illi dan qed iwassal sabiex l-esponenti isofri telf ingenti konsistenti mhux biss mill-fatt li l-intimat qed ikompli jiddetjeni l-pussess tal-hanut minghajr ma jaghmel uzu minnu skont kif patwit imma wkoll in vista tal-fatt li l-hanut qed jinżamm maghluq u n-negozju intiż ghalih dirett lejn fond iehor adjacenti b'telf ta' goodwill.

Illi hekk ukoll il-konsum tad-dawl u l-ilma fil-fond mikri kien prattikament wieqaf a prova ulterjuri li l-fond ma kienx qed jintuża ghall-iskop pattwit ghal xoghol ta' skrapan u bazaar.

Illi ghaldaqstant, in vista tas-surreferit, jeżistu l-estremi legali sabiex dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi din il-kawza billi jordna lill-intimat sabiex, ghar-ragunijiet hawnhekk premessi, jivvaka mill-fond ossija hanut li jinsab fl-indirizz 18A, Parish Priest Muscat Square, Hamrun u jipprefiggi żmien qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jizgombra mill-istess hanut, inehhi dak kollu li huwa hwejgu mill-istess fond u jikkonsenja lura c-cwievet kollha flimkien mal-pussess battal ta' l-istess fond lir-rikorrenti, u jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jirriprendi l-pussess ta' dan il-fond, bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni[1].

Illi, ulterjorment, bhala konsegwenza tal-kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimat minkejja n-nuqqas ta' uzu tal-istess hanut l-esponenti qed inoltre jsofri danni ingenti konsistenti, fost ohrajn, mill-valur lokatizzju tal-fond surreferit u telf ta' goodwill bhala konsegwenza ta'

[11] Il-Bord jinnota li l-intimat f'din il-kawza huwa wiehed.

tali nuqqas ta' uzu okkupazzjoni dana referibilment ghall-perjodu kollu li jmur mid-data illi fiha l-intimat waqaf mill-jaghmel uzu kif pattwit mill-hanut mikri sad-data tal-effettiv żgumbrament mill-fond surreferit da parti tal-intimat.

Illi ghaldaqstant l-esponenti gie kostrett li jipproċedi permezz tal-kawza odjerna.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-esponenti jitlob umilment illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jiddikjara li l-intimat mhux qed jaghmel uzu mill-hanut mikri skont kif pattwit u dana bi ksur tal-kuntratt ta' kera datat 28 t'Awwissu 1976 liema kera ghandha ghaldaqstant tiġi kkunsidrata terminata;

2. Jordna, konsegwentement, lill-intimat sabiex, ghar-ragunijiet hawnhekk premessi, jivvaka mill-hanut surreferit u ghal tali skop, jipprefiggi żmien qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jiżgombra mill-istess hanut, inehhi dak kollu li huwa hwejgu mill-istess fond u jikkonsenja lura c-cwievet kollha flimkien mal-pussess battal ta' l-istess hanut lir-rikorrenti oltre milli jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendi l-pussess tal-hanut a spejjez tal-istess intimat;

3. Jillikwida d-danni kollha sofferti mill-esponenti bhala konsegwenza tal-kontinwata okkupazzjoni tal-hanut mill-istess intimat, inkluż valur lokatizzju u/jew goodwill mitluf u dana mid-data illi fih waqaf jaghmel uzu minnu sad-data tal-izgumbrament effettiv;

4. Jordna u jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-kumpens likwidat skont it-tielet talba surreferita.

Salv u impregudikati drittijiet ghad-danni ulterjuri li jista' jkollu r-rikorrent kontra l-istess intimat.

Bl-ispejjez kollha ghall-konvenut inklużi dawk tal-atti kollha kawtelatorji preżentati jew li ser jiġu preżentati mir-rikorrenti kontra l-istess intimat.[2]

Ra r-risposta tal-intimat Alfred Pace li eccepixxa:

1. Illi l-eccipjenti jikkontesta l-allegazzjoni attriċi li hu ma jaghmilx uzu mill-fond lokat skond dak pattwit u li, allura, jinsab in vjolazzjoni tal-kuntatt lokatizzju relattiv.

2. Illi jiġi rilevat li matul l-lokazzjoni shiha, l-eccipjenti ghamel uzu mill-fond lokat skond id-destinazzjoni pattwita u qatt ma abbanduna l-istess kif qed jallega l-attur. Ghalhekk, l-eccipjenti m'ghandux jiġi żgumbrat.

3. Illi l-eccipjenti ma wettaq l-ebda aġir u l-ebda infrazzjoni li taghti ghad-danni kif qed jippretendi l-attur.

4. Illi l-allegazzjonijiet u l-pretizi ta' l-attur (kemm ta' infrazzjonijiet t'obbligi u kif ukoll ta' kaġun ta' hsara) jehtiegu jiġu debitament pruvati a tenur tal-Art 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta bi provi tajbin, idoneji u suffiċjenti in virtù ta' l-Art 558 u 559 ta' l-istess imsemmi Kapitolu.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.[3]

[2] Folio 1 sa 4 tal-process.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur.[4]

Ra l-atti kollha.
Sema' x-xhieda.
Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.
Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.
Ra li l-intimat ma dahhal l-ebda nota ta' sottomissjonijiet.[5]
Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Il-kawza tirrigwarda talba ghar-ripreza u zgumbrament tal-fond, ossija l-fond numru 18A, Parish Priest Muscat Square, Hamrun minhabba li dan il-fond kien qed jinzamm maghluq. B'hekk ir-rikorrenti kien qed jitlef il-"goodwill" tal-hanut.

Permezz tal-kawza r-rikorrenti qed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja u l-eventwali zgumbrament kif ukoll kumpens tal-"goodwill" allegatament mitluf.

Ikkunsidra:

Provi.

Xehed **Joseph Tabone** nhar it-18 ta' Jannar 2019 u qal li l-hanut wirtu xi snin ilu u kien mikri minn ghand iz-ziju tieghu Joseph Licari lil Alfred Pace. Ix-xhud jirreferi ghall-iskrittura immarkata JT1. Jghid li l-hanut suppost jintuza bhala skarpan u bazaar u ghandu zewg bibien, ghandu shutter fuq barra tal-hadid, jinfetah ix-shutter tal-hadid u wara hemm antiporta tal-hgieg.[6] Jghid li meta mar mal-perit gibditli l-attenzjoni it-tabella bil-vlegga u hu baqa' jinvestiga dan il-fatt ghal xi

[3] Folio 20 tal-process.
[4] Folio 3 sa 16 tal-process.
[5] Folio 289 tal-process.
[6] Folio 25 tal-process.

zmien. Infatti kienet turi direzzjoni ghal hanut iehor. Dan tal-ahhar dejjem miftuh filwaqt li l-hanut tieghu dejjem maghluq. Jghid li x-shutter ikun miftuh fil-ghodu pero' l-bieb proprju jkun maghluq. Jghid li l-ahhar li ircieva kera kien fid-29 ta' Awwissu 2017 u kienet imhallsa sa l-4 ta' Marzu 2018.[7] Jghid li kien baghat lill-perit jiccekja fil-15 ta' Frar 2018 u baghtlu xi ritratti ta' store mitluq. Jidher li kien dilapidat. Qal li kienu gew biex ihallsu l-kera u huwa irrifjuta. Jghid li l-konsum tad-dawl kien baxx u dan peres li bil-lejl kien jixghel tubu zghir. Jghid li l-intimat qatel in-negozju li kellu l-hanut u xehtu fil-hanut l-iehor.

Xehed il-**Perit Steven Psaila** nhar it-28 ta' Frar 2019 li jghid li kien intbaghat mir-rikorrenti jaghmel surveys ta' xi propjetajiet u wahda minnhom kienet propju dan il-hanut.[8] Hu intalab jaghmel zewg stimi wahda bhala hanut u l-ohra bhala store. Biex acceda kienu talbu lill-inkwilin jifthilhom. Jghid li dan kien f'hanut iehor ftit 'l fuq. Jghid li l-hanut hu zghir pero' l-lokazzjoni hija tajba. Hu ipprezenta id-dokumenti minn folio 61 sa 65 tal-process.[9]

Xehed **Alfred Pace** nhar is-6 ta' Gunju 2019 u jghid li l-kontijiet li ircieva tal-Arms annessi mal-kawza li jindikaw il-fond huwa numru 17A jirreferu ghall-fond mertu tal-kawza. Jghid li bhala professjoni huwa jsewwi z-zraben u jbiegh iz-zraben. Ilu tlieta u erbghin (43) sena jaghmel dan ix-xoghol. Jghid li jopera mill-fondi numru 17A u numru 15.[10] Jghid li l-fond numru 15 huwa tieghu u xtrah fl-1994 filwaqt illi l-fond numru 17A huma mikri. *Jghid li huwa juza it-tnejn f'daqqa ghax fil-hanut mikri ghandu l-magna tal-hjata*.[11] L-iehor juzah biex ihallsu in-nies u ghandu makkinarju ukoll. Jghid li mill-fond mikri jbiegh ukoll u jhit ukoll. Jghid li l-hanut l-iehor hafna akbar u jaghmel ix-xoghol li

[7] Folio 27 tal-process.
[8] Folio 57 tal-process.
[9] Il-hanut gie stmat tletin elf Ewro (€30,000) u l-istore gie stmat hmistax-il elf Ewro (€15,000).
[10] Folio 68 tal-process.
[11] Folio 69 tal-process.

jibqa' minn hemm.[12] Isostni li jaqdi lin-nies miz-zewg nahat. Jghid li fil-mikri ma juzax dawl ghax ghandu faccata kbira u juza d-dawl naturali. Jghid li ghandu tubu pero' l-magna tal-hjata hija manwali. Jghid ix-xoghol tieghu mhux johodlu l-istess hin, gieli kwarta, gieli siegha etc. Hu jaghmel xoghol ta' irqajja mhux tapestrija.[13]

Xehed **Joseph Bajada** nhar it-12 ta' Novembru 2019 fejn qal li joqghod numru 9, Triq il-Kappillan Pjazza Kappilan Muscat, Hamrun. Jghid li hu trabba f'dawk l-akkwati u jahdem fil-vicinanzi. Jghid li hu klijent tal-intimat u jghid li l-intimat jaqdih miz-zewg postijiet. Jghid huwa jittawwal minn hanut ghall-iehor jekk wiehed ikun maghluq. Jghid li l-familja tieghu taghmel uzu mis-servizzi tal-intimat.[14] Isostni li hu jmur ghandu xi darbtejn jew tlett darbiet fix-xahar.

Kontro-ezaminat jghid li l-hbiberija mhux ta' girien. Hu ghandu relazzjoni tajba mal-intimat. Jehodlu affarijiet ghat-tiswijiet. Jghid li hu u hutu kienu joqghodu fl-istess triq izda issa joqghodu f'irhula differenti. Jghid li l-hanut tal-intimat qabel kien ta' parrukkier meta kien zghir.

Xehdet **Rita Garrad** nhar it-12 ta' Novembru 2019. Tghid li ilha toqghod fl-akkwati tal-postijiet tal-intimat xi erba' snin.[15] Tghid li ilha tiffrekwenta il-post minn meta kellha ghoxrin (20) sena u issa ghandha sitta u hamsin (56) ghax qabel il-kunjata kienet tqoghod hemm. Tghid li toqghod ezatt fin-nofs bejn iz-zewgt'ihwienet. Tghid li hija tarah jaqdi lin-nies kemm minn hanut wiehed u kemm mill-iehor. Tghid li l-magna tal-hjata qieghda fil-hanut mikri. '*Tghid li is-sur Pace gieli jkun qed jahdem f'hanut wiehed u imbaghad imur fl-iehor.*'[16] Tghid li hija fiz-

[12] Folio 70 tal-process.
[13] Folio 73 tal-process.
[14] Folio 93 tal-process.
[15] Folio 99 tal-process.
[16] Folio 102 tal-process.

zewgt'ihwienet tidhol. In-nies jidhlu fit-tnejn. Tghid li hija tmur spiss. Tghid li meta tohrog tmur fil-hanut il-kbir.[17]

Kontro-ezaminata tghid li l-ewwel tmur fil-hanut il-kbir u skond ix-xoghol li jkollu bzonn jaghmel gieli marret fil-hanut iz-zghir. Tipprova taghraf il-hanut iz-zghir mir-ritratti pero' tghid li mhux taghrfu. Tirrepeti li ma dahlitx il-bierah. Tmur fil-kbir imma imbaghad tmur fiz-zghir. Tghid li hi tghaddilu ix-xoghol, hu jahdem fuqu imbaghad jew igibulha jew tghaddi ghalih. Tghid li ma dahlitx gol-hanut iz-zghir recenti. Tghid li z-zewgt'ihwienet ikunu mixghulha pero' ma toqghodx taghti kaz tas-sinjali.

Xehed **Alfred Pace** nhar it-12 ta' Novembru 2019 u jghid fejn hija il-magna. Jghid li l-magna tal-hjata tieghu hija catta u toqghod fir-rokna.[18]

Xehed **John Farrugia** nhar l-4 ta' Frar 2020 u qal li lill-intimat jafu ghax imur isewwi iz-zraben ghandu.[19] Jghid li ilu erbghin (40) sena isewwi z-zraben ghandu. Jghid li ghandu hanut zghir u iehor kbir u anki gieli xtara xi papocci. Jghid li kien joqghod il-Hamrun, vicin imma dan l-ahhar mar joqghod il-Mellieha. Hu jindika l-hanut b'ittra X a folio 32 tal-process. Jghid li l-intimat jahdem fihom it-tnejn. Daqqa naha u daqqa ohra.[20] Jghid li l-ewwel kien jahdem fejn hemm il-hanut immarkat bl-ittra X. Xi drabi jmur fil-hanut Y u jibaghtuh fil-hanut X fejn l-intimat ikun qed jahdem. Jghid li xi kultant kien ikun hemm il-mara tieghu. Fil-hanut iz-zghir kien isewwi u gieli jbiegh xi papocci. Wara fetah il-hanut Y xi hmistax-il sena ilu. Jghid li t-tabelli qatt ma ta kashom. Jghid li biex isewwi generalment kienu jibaghtuh fiz-zghir. Jghid li fil-hanut Y tkun hemm il-mara tieghu u tibaghtu fil-hanut X.[21] Jghid li hemm il-makkinarju u jkun qed jahdem. Skontu l-hanut ikun

[17] Folio 105 tal-process.
[18] Folio 110 tal-process.
[19] Folio 113 tal-process.
[20] Folio 115 tal-process.
[21] Folio 118 tal-process.

miftuh. Isostni li jahdem zewg kanunieri ‘l boghod u jghaddi bil-mixi meta jmur ix-xoghol. Jghid li jmur xi darbtejn fis-sena hemm gol-hwienet u gieli tmur martu ukoll. Ma qallux ghalfejn intalab biex jixhed.

Xehed **Reuben Bonnici** fid-19 ta’ Jannar 2021 fejn ipprezenta kopja tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma tal-fond de quo.[22]

Xehed **Joseph Tabone** nhar l-4 ta’ Gunju 2021 li pprezenta dokument a folio 252 tal-process.

Xehed **Alfred Pace** nhar id-9 ta’ Mejju 2023. Jaqbel li kien kera l-fond minn ghand Licari u xi zmien wara xtara fond iehor vicin u, ossija zewg bibien ‘l boghod minn xulxin. Jghid li ilu sebgha u erbghin sena hemm (47) hemm u l-fond diga’ kien jismu “Freddie the Cobbler”. Qabel ma xtara, il-fond kien ilu mikri ghandu. Hu xtara ghax xtaq ikabbar. Kellu bzonn aktar spazju. Jaqbel li t-tieni fond semmieh bl-istess isem. Jispjega li l-ewwel in-negozju kien mill-fond mikri u mbaghad estendieh. Jghid li fil-hanut iz-zghir ghandu l-magna tal-hjata u l-magna li twahhal it-tkaken.Ghandu display u ghandu z-zraben u affarijiet tal-hwejjeg ghax huwa ukoll bazaar. Jispjega li fil-hanut il-gdid ghandu l-makkinarju l-kbir. Jghid li hu jaqdi lin-nies miz-zewg postijiet. Jghid li iz-zewg hwienet miftuhin u t-tnejn ghax-xoghol. Jghid li s-sinjali hu ghamilhom u jghid li l-affarijiet li ghandu f’hanut ma ghandux fl-iehor. Jghid li vlegga bil-kontra ma hemmx ghax il-cash register qieghed fil-kbir. Jghid li fiz-zghir ma jixghelx d-dawl u ma juzax ilma. Jghid li hu ma infurmax lis-Sur Tabone ghax ma kienx jafu. Jghid illi qabel ir-rapport tieghu kien mas-Sur Licari. Hu kien jibghatlu l-kera ghax dejjem up to date u darba ma accettahiex. Jinsisti li baqa’ kif kien u ma kellu ghalfejn jghidlu xejn lis-sid. Jinsisti li l-hwienet ikunu miftuhin it-

[22] Folio 130 tal-process. Il-Bord jinnota li l-kontijiet tad-dawl tal-hanut The Cobbler, 17A, huma zero jew kwazi zero fil-waqt dawk The Cobbler, 15, huma ferm aktar sostanzjali specjalment fejn hemm konsum ta’ dawl.

tnejn li huma minn xi 8am sa 4 pm[23]. Jghid li l-iehor ikun fuq ix-xhutter ghax inkella jidhlulu n-nies. Jaghlaq billi jghid li hu jmur fil-hanut mikri biex ihit, meta jigi xi hadd u jkollu bzonn xi haga u jifthu.

Ikkunsidra:

Illi din hija talba mir-rikorrenti ghall-izgumbrament minhabba in-non-uzo tal-fond ossija it-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, fejn qed jigi allegat li l-post ma ghadux jintuza ghal xoghol ta' skarpan jew bazaar kif kien mifthiem mas-sid originali u allura inbidlet id-destinazzjoni tieghu.

Il-Bord josserva li l-klawsola li qed tigi kontestat hija s-segwenti:

' ***a) L-imsemmi hanut ghal xoghol ta' skarpan u bazaar…***'

Ikkunsidra:

Il-Bord iqis illi ghandu jezamina l-kawzali tal-abbandun tal-fond mill-intimat jew in *non-uzo* tieghu.

Fis-sentenza **Alan Kyle vs Mary La Rose** (App. Civili Nru. 60/2001) moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili per Onorevoli Imhallef Philip Sciberras intqal:

'*…..tajjeb li jigi mfakkar illi hija gurisprudenza kostanti illi n-non-uzu ghal zmien twil hu parifikat ghall-kambjament fid-destinazzjoni. Gie pero' ukoll deciz bosta drabi ohra illi waqt li n-non uzu jista' jammonta skond ic-cirkustanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f'kull kaz ghandhom jiqiesu c-cirkostanzi tieghu. Ara Edward Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit M.D., Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-Ricci (Corso Teoretico-Pratico di Diritto Civile, Vol. VII para.98 pag.173)*

---

[23] Folio 280 tal-process.

jigifieri li 'non qualunque abuso…. della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione dara' senz'altro al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell'abuso o quell uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimera' meritevole di tale cauzione. Taghlim dan ribadit u sostenut fid-decizjoni fl-ismijiet 'Michele Gauci vs Angelo Agius, Appell, 25 ta' Frar 1977, fejn propju minnha giet mehuda s-silta appena citata.'

Ikkunsidra:

Fost l-obbligi li ghandu josserva l-inkwilin ta' haga mikrija lilu hemm l-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili li jipprovdi li huwa ghandu:

'jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftihem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi[24]';

Dwar dan l-obblgu tnisslu diversi principji mill-gurisprudenza. Per ezempju fil-kaz **Carmen Lia vs Anthony Coreschi** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar 2007 intqal hekk:

'In tema legali, hi disposizzjoni cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u skond il-mudell konswet ta' mgieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma ghandux jigi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma humiex konsentit certu jus variandi ghall-ahjar godiment tal-haga purke, s'intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraendi.'

---

[24] Ara f'dan is-sens John Curmi vs Dr.Joseph sive Josie Muscat (App. Civili Nru. 1224/1993/1) moghtija mill-Qorti tal-Appel fit-28 ta' April 2006 per S.T.O. Prim Imhallef Vincent DeGaetano, Onor. Imhallef Joseph D. Camilleri, Onor. Imhallef Joseph A. Filletti, pg. 8.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fic-citazzjoni **Awtorita' Marittima vs Michelle Grech** (Cit. Nru. 788/2005 AF) per Onor. Imhallef Anna Felice deciza fil-5 ta' Mejju 2016 qalet is-segwenti:

'Din il-Qorti tqis illi biex wiehed jara sewwa x'inhi l-qaghda bejn iz-zewg partijiet f'din il-kawza irid ihares lejn il-kundizzjonijiet tal-ftehim li sar bejniiethom. F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza Malta International Airport Plc vs Chev. Joseph M. Scicluna et noe, deciza fid-9 ta' Ottubru, 2003, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

"Il-principju pacta sunt servanda huwa wiehed applikat rigorosament mill-Qrati taghna, u jekk ma tirrizultax xi cirkustanza li, skond il-ligi, tista' twassal ghat-thassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jigi esegwit miz-zewg nahat."

Imbaghad il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Dr. Gerald Montanaro Gauci ghan-nom u in rapprezentanza ta' Sea International Limited kif debitament awtorizzat vs Alex Agius Cesario** (Cit. Nru. 866/95/RCP) per Onor. Imhallef Raymond C. Pace deciza fil-31 ta' Jannar 2002 ittenni s-segwenti:

"Illi dawn il-principji gew konsistentement ribaditi mill-Qrati taghna, inkluza minn din il-Qorti kif presjeduta tani li fis-sentenza 'Emanuel Schembrui et vs Leonard Ellul et' (P.A. (RCP) 30 ta' Ottubru 2000) u 'Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni' (P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001) gie riaffermat li 'huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti li dak stabbiliti fl-artikolu 1002 tal-Kap 16 u cioe' li meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni.'

Tal-istess portata hija s-sentenza 'Alfrida Borg vs Carmen Camilleri et' (P.A. (RCP) 2 ta' Ottubru 2001).

Illi bl-aktar mod esplicitu gie ritenut li 'il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratt jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espress fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u tigi osservata. 'Pacta sunt servanda'. (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998- 'Gloria mart Jonathan Beacon et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines'".

Tkompli tghid dik il-Qorti:

"Illi intqal anke fis-sentenza 'General Cleaners Company Limited vs Attorney General et' (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001 li 'Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tidher cara mill-kumpless tal-konvenzjoni' (Vol. XXIV, P. I, p.27) (ikkwotata fis-sentenza Beacon vs Spiteri -ibid, Susanne Xuereb vs Gilbert Terreni- P.A. RCP. 12 ta' Lulju 2001, Anton Spiteri vs Alfred Borg – P.A. RCP 30 ta' Novembru 2000, Emanuel Schembri vs Leonard Ellul- P.A. RCP 30 t' Ottubru 2001).

Illi ghalhekk jirrizulta, u din hi anke r-ratio tal-ligi (art. 1004 tal-Kodici Civili) illi l-interpretazzjoni li trid tinghata, meta klawsola tista' tfisser haga u ohra, din ghandha tinftiehem dik il-haga li biha jista' jkun hemm xi effetti milli dik il-haga li biha ma seta' jkun hemm ebda effett.

Disposizzjoni li tirrifletti l-principju 'in dubiis interpretatio capienda est, ut disposition potius valeat quam pereat'.[25]

Barra minn hekk fis-sentenza **Salvu Fenech et vs Malta Dairy Products Limited** (Cit. Nru. 1561/1997/1) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit- 30 ta' Ottubru 2003 per Onor. Imhallef Raymond C. Pace intqal:

"Illi dan iwassal ghall-principju iehor li jirritjeni li l-kuntratti ghandhom jigi esegwiti in bona fede u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni. (Joseph Francis Depares nominee vs John O' Dea nominee- A.C. – 25 ta' Gunju 1996).

Illi l-konsegwenza ta' kull ftehim ghalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu nterpretati in buona fede (Carmel Mifsud vs Joseph Spiteri et – P.A. (WG) 30 ta' April 1987)."

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottommissjonijiet tieghu imbaghad jikkwota zewg sentenzi tal-Qorti tal-Appell it-tnejn decizi mill-Onorevoli Imhallef Philip Sciberras. L-ewwel wahda **Marlene Degabriele vs Mariella Cassar et.** (App. Civili Nru. 375/2002/1) deciz fl-24 ta' Marzu 2004 fejn intqal:

'Issa ma jista' ikun hemm l-ebda divergenza mill-kontenut tal-iskrittura illi din sew tidentifika, u bi precizjoni, ghal liema skop gie mikri l-fond. Lanqas ukoll ma jista' jkun hemm dubbju mill-provi akkwiziti illi l-fond beda jintuza ghal destinazzjoni diversa minn dik espressa fil-kuntratt.

---

[25] Ara l-insenjamenti u ir-referenzi li hemm ukoll fis-setenza **Mark Scicluna et vs Mary Anne Massa et.** Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Rikors Nru. 638/2017 FDP) fis- 17 ta' Gunju 2021 per Onr. Imhallef Francesco Depasquale.

F'dawn ic-cirkostanzi, kif sewwa nghad fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-30 ta' Mejju 1952 fil-kawza fl-ismijiet "Nicola Galea –vs- Giovanni Falzon" (Vol XXXVI pI p141), "min ikollu hanut adibit ghall-bejgh tal-merkanzija, u mbaghad izommu maghluq ghal zmien bosta, u jkompli juzah bhala ghall-hazna biss u mhux proprju ghal bejgh, jigi li biddel id-destinazzjoni tieghu ... .

Dan hu principju ben assodat fil-gurisprudenza u fil-fatt jirrispondi sew ghall-fatti f'din il-kawza. Jghoddu b'illustrazzjoni tal-principju s-sentenzi fl-ismijiet "Joseph Deguara pro et noe –vs- Emmanuele Peresso noe", Appell, 15 ta' Novembru 1994 u "Luigia Schembri –vs- Joseph Sultana", Appell, 29 ta' Jannar 1999.

L-appellanti jittrinceraw ruhhom wara l-argoment, - anke jekk irid jinghad ukoll illi huma gew indotti jsegwu dan il hsieb minn spunti derivanti mis-sentenzi citati mill-ewwel Qorti – illi f'dan il-kaz jitratta minn kambjament parzjali rientranti fil-'genus' tan-negozju formanti l-oggett tad destinazzjoni tal-fond u li allura ma jistax jitqies kambjament radikali.

Bir-rispett kollu din il-Qorti ma thossx li tista' taqbel ma' dan l-argoment in sostenn tat-tezi tal-appellanti. Il-kaz prezenti hu ben distint mill-fattezzi tal-kawzi citati u allura r-ragjonament fihom ma jistax jiggjova lill-appellanti. Hekk fil-kaz riportat a Vol XLI pI p29, u f'ohrajn tal-istess portata (ara b'ezempju Vol XLVII pI p302) jirrizulta li ma kien hemm l-ebda ftehim espress 'a priori' tal-kirja dwar xi uzu specifiku li kellu jsir mill-fond, kif hekk ghal kuntrarju hu l-kaz prezenti.

Japplikaw ghalhekk in meritu ghal fattispeci tal-kaz in diskussjoni kriterji ohra. Inter alia, din l-osservazzjoni kaptata mis-sentenza tal-

Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' Dicembru 2001 in re "Brother James fis-seklu Carmel Calleja –vs- Joseph Grixti et".

"Hu ormai pacifiku illi fejn kirja tkun saret ghal skop ben definit u li jkun infatti jikkostitwixxi element vitali tal-ftehim bejn il-lokatur u l-inkwilin, dan tal-ahhar ma setax unilateralment ibiddel id-destinazzjoni li ghalih il-fond ikun inkera. Kien biss allura fejn ma kienx hemm tali ftehim – li ma hux il-kaz taht ezami – li l-inkwilin seta' jbiddel id destinazzjoni tal-fond unilateralment marte proprio."

Stabbilit ghalhekk illi l-oggett tal-kirja kien dak ta' "pet shop", dan awtomatikament kien jeskludi lill-inkwilin mid-dritt li juza l-istess fond ghal destinazzjoni diversa, u cjoe bhala 'store', kif hekk gie provat mill-appellata li sehh f'dan il-kaz.

Issa hu minnu li patt miftiehem fi skrittura jista' jigi varjat jew rinunzjat bl-accettazzjoni u approvazzjoni ta' sid il kera. Tali accettazzjoni dwar bdil ta' uzu tal-fond ghandha pero` dejjem tkun "manifesta u mhux dubbjuza" ("Emmanuel Mifsud –vs- Philip Cassar", Appell, 31 ta' Mejju 1996).

Fuq kollox, "l-oneru tal-prova li tali uzu sar bil-konsapevolezza, akkwiexenza jew kunsens tacitu jew espress ta' sid il-kera, kien jaqa' fuq l-inkwilin" ("Gemma Saliba et –vs- Mario Schembri", Appell, 3 ta' Dicembru 1999). Oneru dan li l-appellanti naqsu li jiskarikaw ghas-sodisfazzjon tal-Qorti u li kien dejjem necessitat li jsir minnhom anke fil-kaz ta' tibdil parzjali.'[26]

Imbaghad fis-sentenza **David Borg vs W.V.S. (Marketing) Ltd.** (Appell Civili Nru. 87/1999/1) deciz fl-1 ta' Dicembru 2004 intqal:

[26] Pagna 9 sa 11 tas-sentenza.

"Issa huwa veru illi kif drabi ohra nghad, "l-iskop tal-ligi li tipprojbixxi lill-inkwilin li jbiddel id-destinazzjoni tal-fond mhux dak li javvantaggja lis-sid b'mod li huwa jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza, anke l-izjed zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal fond lilu mikri" [Kollez. Vol. XXXIII P I p 181; "Mamo vs- Cachia", Appell, 1 ta' Gunju 1964 (inedita)];

Dan ifisser illi sabiex ikun hemm lok ghas-sanzjoni tal-ligi specjali hu mehtieg li t-tibdil denunzjat ikun wiehed sostanzjali. Jehtieg allura li jigi ezaminat jekk l-uzu fattwali u attwali jimportax dak il-kambjament ta' l-uzu kontrattwali u jekk allura jimportax kontravvenzjoni tal kuntratt jew tal-ligi;

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti huwa illustrattiv ta' tibdil ta' sustanza l-fatt li fond adebit bhala hanut, fis-sens ordinarju tal-kelma fejn il-klijenti jirrikorru biex jixtru l oggett li ghandhom bzonn, jiddawwar fi store. (Ara ukoll Kollez. Vol. XLVI P I p 5). Stabbilit li l-oggett tal-kirja kien dak ta' hanut ghal bejgh u spacc ta' spare parts, kif hekk in effetti beda jintuza fil-bidu tal-lokazzjoni sakemm saru l-modifikazzjonijiet bl-akkwist ta' fondi ohra, dan awtomatikament kien jeskludi lis-socjeta` inkwilina mid-dritt li tuza l-istess fond ghal destinazzjoni diversa. Huwa veru li l-generu ta' affari ma nbidilx u huwa veru wkoll illi ope legis mahzen jirrientra fid-definizzjoni li l-ligi taghti lill-kelma "hanut". B'danakollu, l-uzu li s-socjeta` appellanti bdiet taghmel mill-fond wara li xtrat proprjetajiet ohra ma tidholx fil-latitudni konsentita expressis mill-kuntratt lokatizju. U allura, kif taraha din il-Qorti, meta jitqies dan kollu, l-uzu divers li sar mill-fond fil-kaz prezenti ma jistax ma jitqiesx sostanzjali, u wkoll pregudizzjevoli ghall-interessi tas-sid;

Kif drabi ohra deciz "una volta d-destinazzjoni tal-fond kienet tohrog car mill-oggett tal-ftehim ta' lokazzjoni, u cjoe min-natura ta' l-

immobbli lokat, is-sid ma kien jehtieglu jaghmel xejn aktar hlief jipprova l-uzu divers. Stabbilit dan l-uzu divers, l-oneru tal-prova li tali uzu sar bil-konsapevolezza, akkweixxenza jew kunsens tacitu jew espress ta' sid il-kera kien jaqa' fuq l-inkwilin. Oneru dan li din il-Qorti tqis li l-inkwilin ma ssodisfax" – "Gemma Saliba et -vs- Mario Schembri", Appell, 3 ta' Dicembru 1999; "Joseph Deguara proprio et nomine -vs- Emmanuele Peresso nomine", Appell, 15 ta' Novembru 1994;

Kollox ma' kollox, din il-Qorti hi sodisfatta illi kien hemm l uzu divers lamentat mis-sid appellat. Is-socjeta` appellanti ddecidiet unilaterlament li tikkreja hanut mill-proprjeta` minnha akkwistata bi skapitu tal-fond lokat lilha mill-appellat. Fond dan ta' l-ahhar li minflok ma hi zammet id-destinazzjoni originarja tieghu – dik ta' hanut veru proprju bit-trawwim tieghu – integratu ma' proprjeta` taghha, b'uzurpazzjoni tad-drittijiet tas-sid u kwazi kwazi b'abbuz ta' dominju fuq hwejjeg haddiehor;

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz in ezami, l-Bord jemmen li mill-provi jirrizultaw is-segwenti fatti:

1. L-intimat kera l-fond mertu ta' dawn il-proceduri fit-28 ta' Awwissu 1976.[27] Dan il-fond kien jintuza bhala bazaar u ghal skarpan;
2. L-intimat fl-1994 xtara l-fond kwazi adjacenti u tah l-isem tal-fond mikri;[28]
3. Jidher li t-tieni fond huwa akbar minn dak mikri u allura mill-provi, kif del resto mistqarr mill-intimat kien il-focus tal-

[27] Folio 3 tal-process.
[28] Folio 74 tal-process.

operazzjonijiet kummercjali wara l-1994 tant li fih jilqa' n-nies u jhalli l-cash register;

4. Hu sinjifikanti t-tabella li tghid li jekk il-hanut mikri jkun maghluq il-klijenti jistghu jmorru fil-hanut principali. Tabella vice vera ma hemmx u dan huwa koncess mill-intimat;
5. Il-Bord ma ghandux ghax ma jemminx lill-intimat li mill-hanut iz-zghir, ossija dak li jappartjeni lir-rikorrenti ukoll jaghmel xi xogholijiet u jahzen xi merkanzija u jbiegh xi papocci, **pero' huwa fatt li n-negozju principali jsehh mill-hanut il-kbir u mhux minn dak mikri**.
6. **Il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma ezebiti in atti jkomplu jikkonferma l-fehma tal-Bord li l-hanut iz-zghir ftit li xejn kien qed jintuza f'dawn l-ahhar snin u kien qed jintuza aktar bhala store milli bhala hanut fit-termini tal-ligi u fit-termini tal-gurisprudenza hawn fuq citata.**

Ghaldaqstant, il-Bord jemmen li t-talbiet tar-rikorrenti numru wiehed (1) u tnejn (2) ghandhom jigu milqugha.

Ikkunsidra:

Permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrent qed jitlob ukoll danni ghal telf u jenfasizza li dan '**it-telf huwa goodwill mitluf u dan mid-data illi fih waqaf jaghmel uzu minnu sad-data ta' tali zgumbrament effettiv**'. Jitlob li dan il-kumpens jigi liwidat. Huwa jaghmel referenza ghad document JTA 001 a folio 61 redatt mill-perit ex parte Stephen Psaila fejn jaghti l-istima tas-suq tal-fond fl-ammont ta' tletin elf Ewro (€30,000) bhala hanut u hmistax-il elf Ewro (€15,000) bhala mahzen (store).[29]

L-Artikolu 23 tal- Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra s-segwenti:

[29] Folio 62 tal-process. Rapport datat 31 ta' Jannar 2019.

23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna[30]:

Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:

(i) jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord; u

(ii) l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:

Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2)membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.[31]

[30] Enfazi tal-Bord.
[31] Enfazi tal-Bord.

(2) Iċ-chairman jista' wkoll jeħtieġ il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtieġu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtieġu jinstemgħu xi xhieda partikolari.

(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi;

Il-Bord ma jaqbilx mar-rikorrenti ghal fatt li dan ir-rapport ghalkemm vera mhux attakkat ma jitkellimx fuq goodwill u lanqas danni imma jitkellem biss fuq stima lokatizja. Lanqas kien hemm qbil bejn il-partijiet fuq dan ir-rapport u allura l-Bord lanqas jista' joqghod fuqu ai termini tal-artikolu 23 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta[32].

Aktar minn hekk ma gietx stabilita' d-data preciza meta l-fond ma baqax jigi uzat bhala bazaar jew bhala hanut ghal skarpan. Dunque, hawn il-Bord ma ghandux dik il-prova mehtiega biex b'xi mod jista jikkomputa xi tip ta' danni.

Il-Bord ukoll jixtieq izid li jekk kien hemm xi tip ta' goodwill fuq il-fond dan huwa mertu tal-intimat u mhux tar-rikorrent li ma ghamel xejn biex il-valur tal-fond jizdied matul is-snin u issa ma jistax jippretendi li jarrikkixxi ruhu minn fuq dahar l-intimat.

Illi in oltre, kien jinkombi fuq l-istess rikorrent illi jitlob il-hatra tal-Periti Teknici membri tal-Bord sabiex jikkwantifikaw l-imsemmija "goodwill" u t-telf allegatament soffert mir-rikorrent, haga li hu ma ghamilx u ghazel li jistrieh fuq l-istima mressqa minnu li kif inghad aktar 'il fuq tirreferi biss ghal stima tal-fond.

[32] Lanqas kien hemm talba minn parti jew ohra ghal hatra tal-membri teknici.

Oltre minn hekk ir-rikorrent ma ressaq l-ebda prova dwar l-imsemmija "goodwill" u wisq anqas dwar l-allegat telf minnu pretiz.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddeciedi t-talbiet tar-rikorrenti billi:

(1) Jilqa' l-ewwel talba; u
(2) Jilqa' t-tieni talba u ghall-fini ta' zgumbrament jipprefiggi terminu ta' sittin (60) gurnata biex l-intimat jizgombra mill-fond 18A, Parish Priest Muscat Square Hamrun; u
(3) Jichad it-tielet (3) u r-raba (4) talba.

Spejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati ghal zewg terzi a karigu tal-intimat filwaqt li terz huwa karigu tar-rikorrenti.

Il-Bord jordna li kopja ta' din is-sentenza tigi moghtija minnufih lill-partijiet u li din is-sentenza titpogga immedjatament fuq is-sistema digitali tal-Agenzija ghas-Servizzi tal-Qorti.

Moghtija illum 24 ta' Gunju 2025, fil-bini tal-Qorti, Malta.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.
Chairperson

Heidi Zammit
Deputat Registratur.