MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 146/1995/1

Ines Brincat

vs

Mario Debono

Il-Qorti

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-4 ta' Dicembru 2000 fejn intqal kif gej:-

"Il-Bord

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalet li;

1. tikri lill-intimat il-fond kummercjali uzat bhala spizerija f`117, St. Sebastian Street, Qormi bil-kera ta’

Lm150 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenz fl-1 ta' Jannar 1996;

2a. l-intimat issulloka jew ceda l-fond lill-terzi minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tal-esponenti;

b. ghamel tibdiliet strutturali ingenti fil-fond minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tas-sid.

3. dawn ic-cirkostanzi jintitolawha biex ma ggedditx il-kirja u tirriprendi pussess tal-fond.

Talbet li tigi awtorizzata, ma ggedditx il-krija tal-fond, tirriprendi pussess tieghu, f`terminu prefiss lill-intimat ghal izgumbrament; bl-ispejjez u b`riserva ta' kull azzjoni ohra, senjatament ghad-danni.

Ra r-risposta ta' l-intimat li qal li;

1. huwa la ceda u anqas issulloka l-fond imsemmi lil terzi. Huwa dahal fi ftehim identiku (dokument ASD) bhal dak li kien vigenti u li l-Qorti ta' l-Appell b`sentenza taghha tad-29 ta' Mejju 1985 fl-ismijiet 'Dolores Brincat vs Mario Debono' (dokument TGH) iddikjaratu kuntratt sui genesis;

2. fil-post imsemmi ma saru ebda alterazzjonijiet strutturali anzi inbidlu xi xorok li kienu qeghdin jigu mmermra.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti kollha;

Ra d-digriet tieghu tat-23 ta' Ottubru 1996 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC John Sciberras u l-AIC Frederick Valentino.

Ra r-rapport ta' l-imsemmija periti teknici li tqieghed ghad-disposizzjoni tal-partijiet.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukat tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-14 ta' Lulju 2000.

Ikkonsidra,

1. Illi mhabba punti li tqajjmu waqt it-trattazzjoni l-Bord qal lill-partijiet li barra s-sentenza esebita kien jehtieglu jara l-atti kollha tal-kawza fl-ismijiet 'Dolores Brincat vs Mario Debono' deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Mejju 1985.

2. Permezz ta' skrittura tad-29 ta' Gunju 1981 l-ispizjar Mario Debono kien ghamel ftehim li jixbah sewwa dak esebit bhala dokument ASD ma' l-Ispizjar Godwin Ellul. Dak il-ftehim kien ghal zmien specifikat (seba' snin) u l-hlas kien ta' Lm1.25 kuljum. L-ispizjar Ellul qabel il-ftehim kien hadem bhala impjegat ma' l-ispizjar Mario Debono. Il-ftehim esebit bhala dok. ASD bejn l-intimat u Mario Vella li sar f`Gunju 1995 ma jsemmi l-ebda zmien imma jsemmi hlas li jibqa' joghla kull hames snin sat-30 ta' Gunju 2015 (bejn 1 ta' Lulju 2010 sat-30 ta' Gunju 2015 il-hlas ikun ta' Lm12 kuljum). Fl-ewwel ftehim jissemma kif kellu jsir il-hlas ta' l-istock "hames mija illum stess u kwantu ghal bilanc bil-pagament ta' lira u hames centezmu kuljum". Il-prezz shih ma jissemmiex minkejja li l-partijiet 'qabel illum ghamlu bejniethom il-konteggi kollha'. Fit-tieni ftehim ma jissemmiex il-prezz ta' l-istock. Hemm fih miktub bil-linka (fol. 5) - "u l-partijiet jinhallu minn dan il-ftehim billi jaghtu avviz ta' xoljiment sitt xhur qabel lil xulxin u dan isir qabel it-30 ta' Gunju ta' kull sena".

3. Dan ir-rikors gie prezentat fit-13 ta' Ottubru 1995. Fis-seduta tal-5 ta' Marzu 1998 ir-rikorrenti tellghet bhala xhud lil Joseph Zammit li esebixxa dokument markat JZ1 (fol 56-58) minn fejn jirrizulta li fl-14 ta' Gunju 1997 l-imsemmi Mario Vella u huh Rueben Charles Vella in

rapprezentanza tas-socjeta` Malovren Company Ltd cedew u ittrasferew favur Jospeh Zammit f`ismu proprju u bhala garanti ghas-socjeta` 'Float Glass Limited' "n-negozju u l-gestjoni tal-ispizerija Economical Qormi Dispensary …. liema negozju gie f`idejn Malovren Company Limited skond skritturi tat-tletin ta' Gunju elf disa' mija hamsa u disghin (30/6/95) u tas-sebgha u ghoxrin ta' Awissu elf disa' mija sitta u disghin (27/9/96)" skond il-kundizzjonijiet imsemmija f`dawk l-iskritturi "liema kundizzjonijiet l-akkirent Jospeh Zammit pro (et) nomine jiddikjara li jaf bihom u jaghti l-kunsens taghhom ghalihom. Gie miftiehem prezz ta' Lm100,000 li jinkludi l-istock u kull refurbishment li jinsab fl-ispizerija izda dan ma jinkludix l-oggetti l jinsabu fil-Beauty Salon li illum jinsabu f`dan is-salon, liema Salon illum jokkupa kamra mill-imsemmija spizerija". Is-salon mhux mikrija lil terzi izda titmexxa a bazi ta' ftehim verbali minn Karen Ellul li m`ghandhiex dritt ta' l-inkwilinat fl-imsemmi salon". Mix-xhieda ta' Zammit jirrizulta li hu ma jafx lill-intimat u lanqas kellem lir-rikorrenti (fol 59-60).

4. Ir-rikorrenti li hi uzufruttwarja f`xi zmien kien resaq fuqha Mario Vella li kien interessat li jixtri l-ispizerija. Weghda rigal jekk tirrangalu mas-sid ghax hi kienet biss 'uzufruttwarja'. Saret laqgha, intlahaq ftehim u l-intimat kellu jirranga imbaghad ma Mario Debono. Ir-rikorrenti siefret ghal btala u meta giet, fi kliemha "sibt herba f`din l-ispizerija". L-ispizerija kienet ghaddiet f`idejn Vella. Ir-rikorrenti kellmitu dwar ix-xoghol li kien qed jaghmel, issuggerilha pjan biex tizdied il-kera – l-ispejjez li kienu qed isiru kien inizzilhom fuq is-sidien u dawn jiehdu r-ricevuti ghand l-intimat. Is-sidien ma accettawx (fol 26).

5. Il-licenzja ta' l-ispizerija qeghda fuq l-intimat (ara xhieda ta' PC207 George Galea a fol 71, Dok. a fol 74, kif ukoll ix-xhieda ta' l-intimat).

6. Dwar il-ftehim li ghamel ma l-intimat, Zammit jistqarr:

a. “Jiena l-ispizerija xtrajtha mitt elf lira (Lm100,000). Oltre li hallast il-mitt elf lira jiena nhallas kera u nikkalkola li nhallas kera ta’ Lm5 kuljum u dana peress li mhiniex cert peress li hemm xi kuntratt li sar qabel illi jispecifika li r-rati tal-kera jitbiddlu. Dan il-kuntratt ghamiltu ma Mario Vella. Il-kuntratt tieghi jispecifika illi l-ispizerija tibqa’ fil-gestjoni tieghi sas-sena 2015. Hemm xi kuntratt li jispecifika dan. L-attrezzi tal-hanut huma tieghi ghax jiena xtrajt kollox”.

b. Meta kien xehed fis-seduta tal-5 ta’ Marzu 1998 qal li impjega spizjara biex tmexxi l-ispizerija u l-licenzja hi mahrgua fuq isimha (fol 59). Dan hu kollu skond kif titlob il-ligi.

7. illi l-iskrittura bejn l-intimat u Mario Vella saret f`Gunju 1995. F`liema gurnata ta’ Gunju ma jinghadx. Fl-ahhar jum ta’ Gunju 1995 (ara fol 56T) Mario Vella skond id-dokumenti fl-atti ‘in-negozju’ ghadda f`idejn Malovren Company Ltd”. Dan gara qabel il-prezentata tar-rikors u la r-rikorrenti u lanqas l-intimat ma kienu jafu bih.

8. Jirrizulta li Mario Vella laghab bis-sidien tal-post u bl-intimat. Qarraq bihom biex jiehu f`idejh l-ispizerija u jaghmel biha li jrid. L-aktar li laqghat lir-rikorrenti kien il-bdil fil-bini tal-post. Hemm bdiet tintebah x`kien qed jigri. L-aktar li laqghat lill-intimat kien il-fatt li l-ispizerija Vella qabad u ghaddiha lil haddiehor.

9. Illi r-rikorrenti tallega sullokazzjoni jew cessjoni lil terzi minghjajr il-kunsens taghha – l-ewwel kawzali. L-intimat iwiegeb li ghamel ftehim ma Mario Vella kif qabel kien ghamel ma persuna ohra u l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell kien iddecidiet li la kien hemm sullokazzjoni u lanqas cessjoni imma kien sar kuntratt ‘sui generis’.

10. Illi l-Bord jaghmel referenza shiha ghas-sentenza moghtija mill-Bord (diversament presedut) u ghas-sentenza moghtija mil-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, li kkonfermatha fit-12 ta' Lulju 1999: 'Richard Caruana vs Silvio Felice noe' fejn kien hemm skrittura li tixbah hafna lil dik li ghandu quddiemu l-Bord illum.

L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet li:

"….. mhux bizzejjed li l-Qorti tifli l-ftehim in iskritt maghmul bejn l-inkwilin u terz – minghajr ma tara ukoll x`kienu l-fatti kollha konkomitanti. Kienu l-Qorti kellha biss tistrieh fuq dak li jkun gie mnizzel fl-iskrittura u tieqaf hemm, allura wisq facli ghal kull min irid jevadi jew idur ma dak li tiddisponi l-ligi, li jirredigi skrittura b`certu mod li biha biss jista' jaghmel fattih imqarr jekk il-fatti tal-kaz ikunu juru mod iehor. Naturalment, trattandosi ta' fatti, dawn iridu jirrizultaw mill-provi akkwisti u mhux prezenti. Dan ifisser ukoll li kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-mertu u fattispeci proprju tieghu".

11. Fit-tieni paragrafu ta' l-iskrittura Dok. ASD (fol 4) jinghad:

"L-ispizjar Mario De Bono qieghed jghaddi li twellija lis-Sur Mario Vella l-imsemmija spizerija u dan jaccetta versu hlas kif spjegat aktr `il quddiem. Jigi espressament iddikjarat illi l-inkwilinat, l-avvjament, l-armaturi li jwargixxu l-istess spizerija kif ukoll l-attrezzaturi kollha li fiha, jibqghu ta' l-istess Spizjar Mario De Bono. L-istess zpizjar Mario De Bono jzomm ukoll f`ismu l-licenzji kollha ta' l-istess spizerija".

12. Ghalkemm fl-ewwel parti tal-ftehim jinghad li De Bono 'qieghed jghaddi bi twellija' l-ispizerija fit-tieni parti qed jigu eskluzi l-inkwilinat, l-avvjament, l-armaturi u l-attrezzar. Dan kollu huwa kontrosens u ma jiftiehemx ghax qed tigi mwellija l-ispizerija u fl-istess hin qed jigi mholli barra dak li fih tikkonsisti l-ispizerija. Il-gurisprudenza dejjem ghamlet distinzjoni bejn it-trasferiment ta' l-inkwilinat u dak ta' l-avvjament. F`dan il-

kaz qed jigu eskluzi kemm l-inkwilinat u kemm l-avvjament. Li De Bono qed izomm il-licenzji fuqu fil-kuntest ta' l-iskrittura hi 'trovatura' biex tghatti x-xemx bl-gharbiel. Il-klawsola tnejn (2) iddahhlet biex taghlaq il-bieb ghal ezami tal-fatti u l-ispirtu tal-ftehim.

13. Mill-ftehim u mix-xhieda ta' l-istess intimat hija eskluza kull sbuhija u partecipazzjoni ta' l-intimat fil-qliegh mill-ezercizzju tan-negozju u "il-qliegh ikun a beneficcju tal-istess Sur Mario Vella u l-intimat ma ghandux x`jaqsam mal-ispejjez" (fol 101).

14. Fil-klawzola 7 tal-ftehim hemm stabbilit il-hlas lil-intimat f`pagament ta' somma fissa kuljum li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem (klawsola 8) b`zieda determinata kull hames snin. L-intimat in kontro ezami jghid, wara li gie mistoqsi 'ghal kemm zmien tajtielu', li

"Minghalija ghal tlett perjodi ta' hames snin. L-agreement jibqa' jsehh sas-sena 2000, jigifieir ghoxrin sena mhux hmistax, ghal erba' perjodi ta' hames snin. Dan qed nghidu ghax qed nigi muri l-atti tal-process". Jirreferi ghal paragrafu 7 tal-ftehim (fol 102). Gie ghahekk stabbilit iz-zmien ta' dan il-ftehim. Kif ukoll gie stabbilit fl-iskrittura (ara kitba bil-linka a fol 5) kif il-partijiet jista' jxolju l-ftehim (fol 5).

15. Joseph Zammit li sab ruhu f`basla xehed (p. 72) - "Jiena l-ispizerija xtrajtha mitt elf lira (Lm100,000). Oltre li hallast il-mitt elf lira jiena nhallas kera u nikkalkola li nhallas kera ta' Lm5 kuljum u dana peress li mhinix cert peress li hemm xi kuntratt li sar qabel illi jispecifika li r-rati tal-kera jitbiddlu. Dan il-kuntratt ghamiltu ma Mario Vella. Il-kuntratt tieghi jispecifika illi l-ispizerija tibqa' fil-gestjoni tieghi sas-sena 2015. Hemm xi kuntratt li jispecifika dan. L-attrezzi tal-hanut huwa tieghi ghax jin xtrjtu kollu" (fol 72).

16. Ix-xhud ra l-kuntratt bejn De Bono u Vella. Fil-ftehim li hu ghamel la tissemma kera, la tibdil fir-rati taghha,

lanqas terminu. Tnizzil biss li Zammit jaf bil-patti u kundizzjonijiet. (fol 56T) li kien hemm.

17. 'It-twellija' ghalhekk tikkomprendi l-pussess u t-tgawdija tal-fond. Dawn gew mghoddija lil Mario vella. Qabel ma gie prezentat ir-rikors, kollox ghadda f`idejn is-socjeta` Malovren Company Ltd. Jirrikorru l-elementi kollha biex il-ftehim jinkwadra ruhu f`kuntratt ta' lokazzjoni. Il-kera sakemm baqghet tigi accettata kienet tithallas mill-intimat waqt li ghal pussess u godiment tal-fond hu kellu jithallas ammont ferm ikbar. Il-ftehim jistabilixxi sullokazzjoni. Fil-mori tar-rikors saret sullokazzjoni ohra minn Vella.

18. F`dan il-kaz ma hemmx il-kunsens tas-sid. Vella avvicinha jew biex jixtri l-ispizerija jew biex jigi rikonoxxut bhala inkwilin. Hu f`dan il-kuntest li l-Bord kellu jsemmi skritturi ohra. Il-ligi titlob il-kunsens espress. Malli s-sidien intebhu x`qed jigri ma hadux kera u bdew proceduri legali. Fl-ahhar mill-ahhar fl-ebda hin ma gie allegat mill-intimat li s-sidien kienu jafu x`qed jaghmel. Hu jibbaza kollox fuq ftehim li jghid li la hu cessjoni u lanqas sullokazzjoni imma kuntratt 'sui generis'. Dan l-argument ma jistax jigi accettat. Lir-rikorrenti l-intimat qatt ma qallha xejn b`dak li ghamel. In vista ta' dak l-intqal il-Bord mhux ser jidhol fuq it-tieni kawzali.

19. *Billi l-ftehim li sar bejn l-intimat u Vella f`Gunju 1995 jammonta ghal sullokazzjoni minghajr il-kunsens espress tas-sid il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond kummercjali/spizerija f`numru 117, St Sebastian Street, Qorti; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m`illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat."*

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-intimat Mario Debono fejn gie sottomess :-

Illi b`rikors presentat quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera fit-13 ta' Ottubru 1995 l-imsemmija rikorrenti Ines Brincat wara li ppremettiet li hija tikri lill-intimat appellanti l-fond kummercjali uzat bhala spizerija f`117, St Sebastian Street, Hal Qormi bil-kera ta' mija u hamsin lira (Lm150) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bl-ewwel skadenza fl-1 ta' Jannar 1996 u li l-intimat (a) issulloka jew ceda l-fond lill-terzi minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tal-esponenti u (b) ghamel tibdiliet strutturali ingenti fil-fond minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tas-sid u li dawn ic-cirkostanzi jintitolaw lill-esponenti biex ma ggedditx il-kirja u tirriprendi pussess tal-fond u ghalhekk talbet li l-Bord jawtorizzaha ma ggedditx il-kirja tal-fond 117, St Sebastian Str, Hal Qormi u tirriprendi pussess tal-istess fond u ghal dan il-ghan tirriprefiggi terminu sabiex l-intimat jizgombra minn gol imsemmi fond bl-ispejjes u b`riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti, senjatament ghad-danni kontra l-intimat.

Illi b`risposta presentata mill-intimat huwa ssottometta li huwa la ceda u anqas issulloka l-fond lil terzi izda dahal fi ftehim identiku bhal dik li kien vigenti u li l-Qorti ta' l-Appell b`sentenza taghha tad-29 ta' Mejju 1985 fl-ismijiet Dolores Brincat vs Mario Debono ddikjaratu kuntratt sui generis u t-tieni li l-post imsemmi ma saru ebda alterazzjonijiet strutturali anzi inbidlu xi xriek li kienu qeghdin jigu mmermra.

Illi b`sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-4 ta' Dicembru 2000 dak il-Bord kkonkluda billi ddikjara li l-ftehim li sar bejn l-intimat u Vella f`Gunju 1995 jammonta ghal sullokazzjoni minghajr il-kunsens espress tas-sid u ghalhekk il-Bord laqgha t-talba tar-rikorrenti u awtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond kummercjali/spizerija f`numru 117, St Sebastian Street, Hal Qormi ghall-fini tal-izgumbrament pprefigga terminu ta' xahar mis-sentenza bl-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Illi l-esponenti hassu aggravat bl-imsemmija sentenza u minnha bil-presenti qieghed hawn jinterponi umili appell quddiem din l-Onorabbli Qorti skond il-ligi.

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Illi fl-ewwel lok l-esponenti jissottometti lil-imsemmi Bord ma analizzax tajjeb l-iskrittura li abbazi taghha qieghed jigi allegat is-sullokazzjoni jew cessjoni tal-fond kummercjali imsemmi u konsegwentement wasal biex applika hazin il-ligi. Dan qed jinghad ghax huwa car mix-xhieda tal-esponenti kif ukoll mill-istess skrittura privata li l-partijiet firmatarji kienu jafu li qed jiffirmaw att li permezz tieghu kien qed jigi manifestament eskluz sullokazzjoni. L-partijiet fil-mument tal-iskrittura specjalment l-imsemmi Mario Vella kien jaf li huwa ma huwiex qieghed jiehu f`idejh is-sullokazzjoni tal-fond. Dan kien gie eskluz mill-partijiet stess mhux biss izda kien gie spjegat lilu l-komport tas-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell. L-esponenti kien ghadda diga mill-istess esperjenza bhal dik odjerna u jidher car li dak li riedu kienet twellija tal-avvjament tant li gie dikjarat mill-bidu li l-inkwilinat, l-avvjament u l-armaturi tal-istess spizerija kienu u jibqghu proprjeta tal-esponenti. L-Bord kien zbaljat meta ddecieda li ma hemmx sens fil-mod ta kif giet formulat l-iskrittura. Ghax l-partijiet anzi riedu jenfasizzaw b`mod mill-aktar car li huma qeghdin jirreferu ghat-twellija ta avvjament u mhux dak tal-istess kirja. Di fatti l-iskrittura dan umilment tiehu hsieb tispecifikah u taghmlu tajjeb.

Bir-rispett kollu lejn l-istess Bord jidher car li dan induca lilu nnifsu f`triq zbaljata meta ra u ezamina x`ghamel Mario Vella wara l-iskrittura privata imsemmija. Dan qed jinghad ghax il-Bord jidher car li impressjona ruhu bil-fatt li Vella kontra kull sens u bi frodi ghamel kuntratti ma terzi

persuni fejn huwa ddikjara li ghandu is-sullokazzjoni tal-post u ukoll li ghandu id-dritt jerga jissuloka l-post lil terzi persuni. Bir-rispett kollu huwa car u manifest li l-imsemmi Vella ma kellu ebda dritt li jaghmel dan u minhabba dan l-agir illegali u zbaljat kemm kawzi sija civili ghax-xoljiment u rifuzjoni kif ukoll wahda penali kontra l-istess Mario Vella. Izda dan l-agir inkorrett ghandu rilevanza fir-relazzjonijiet guridici mal-intimat u ma ghandux ukoll jigi estiz ghal dak mar-rikorrenti. Jekk Vella wara li ffirma haga kkomporta ruhu hazin ma ghandux jkun hemm piz fil-konfront tal-esponenti. Terga' dan aktar u aktar meta l-esponenti pproceda kontra l-istess Vella talli ghamel li ghamel sabiex jgib ix-xoljiment tal-iskrittura privata.

L-atti waslu l-istess Bord sabiex jmur oltre u gie li hemm abbuz li jista' jkollu xi rilevanza ghar-rapport guridiku bejn il-partijiet f`din il-kawza. Tant l-frodi ta Vella huwa kbir li l-Bord zgur li immpressjona ruhu bil-fatt li ffirma ftehim fejn kellu jircievi fost l-ohrajn mitt elf lira (Lm100,000) u dan zgur li gie is-simpatija tieghu fil-konfront tas-sidien u uzufruttwarja li qed tircievi biss mija u hamsin lira (Lm150). Izda irid jinghad li dan ma jiggustifikax li l-indagini li l-Bord hass li huwa ghandu jaghmel abbazi tas-sentenza tat-12 ta''Lulju 1999 (parag 10 tas-sentenza) japplika tajjeb ghal kaz odjern. L-esponenti umilment jissottometti li l-ligi u l-gurisprudenza giet applikata hazin ghax huwa minnu li hadd ma jista' jiehu l-atti a bocca baciata u kull skrittura tigi accettata qisu ma huwa xejn izda fuq in-naha l-ohra ghandu jigi esamina ir-rapport guridiku u ta fatt bejn il-kontraendenti u mhux terzi. L-bord di fatti ghamel dan l-izball li ha fatti fir-rapporti guridici naxxenti bejn l-imsemmi Mario Vella u haddiehor fil-kalatura ta dak li kien qed isir bejn Vella u l-intimat. Gie ghalhekk li l-esponenti bghata ta l-agir hazin ta Vella met

huwa kien attent fil-prestazzjonijiet legali li dahal ghalihom huwa.

Fil-fatt bir-rispett kollu u dan huwa verament l-pern tal-ftehim meta l-imsemmi intimat qaghad ghall-iskrittura u osservaha kif kellu. Huwa ghamel skrittura ta twellija tal-avjament u ddikjara b`mod car li qed jzomm l-imsemmija armaturi, avjament u inkwilinat f`idejh bhala proprjetarju taghhom. Il-kelma twellija ma tfissirx li hija awtomatikament sullokazzjoni. Anzi l-atti tal-istess skrittura jindikaw li ma hiex sullokazzjoni bizzejjed wiehed jara l-kumpless shih tal-ftehim fejn l-intimat jibqa' jzomm fuqu l-licenzji necessarji tal-ispizerija u jibqa' huwa responsabbli ghal kollox bhala proprjetarju ta dan. Fuq dan wiehed jrid jghid ukoll li ovvjament l-iskrittura privata li kien hemm originarjament mal-Ispizjar Godwin Ellul datata 29 ta' Gunju 1981 kellha verament persuni guridici differenti u ghalhekk kien il-kaz li dawn kellhom xi karatteristika differenti izda l-bazi tal-ftehim baqa dejjem l-istess wiehed. Fil-fatt minn ezami tal-istess hemm l-istess artikolu li jghid espressament hekk: ***"L-ispizjar Mario Debono qieghed jaccetta jghaddi bi twellija lill-Ispizjar l-iehor li jaccetta l-imsemmija spierizja u dana versu l-hlas ta lira u hamsa u ghoxrin centezmu kuljum. Jigi espressament dikjarat illi l-inkwilinat, l-avvjament, l-armaturi li jiggwarnixxu l-istess spizerija kif ukoll l-attrezzaturi kollha li fiha, jibqghu ta' l-istess spizjar Debono. L-ispizjar Debono jzomm ukoll f`ismu l-licenzja tal-istess spizerija".***

Ghalhekk l-esponenti zamm ferm fl-istess linja u ma ddipartixxiex b`xi mod mill-modalitajiet jew l-intenzjonijiet tal-partijiet.

Tant dan huwa minnu u li jzid aktar fil-perplessita ta din il-parti li l-istess Bord qisu accetta parti minn dak sottomess mill-esponenti ghax f`ebda mument ma dahal fuq il-kwistjoni tat-tibdiliet strutturali allegati mill-imsemmija rikorrenti. L-atti juru li dak li sar fl-ispizerija taw u ziedu fil-

valur taghha u ma sar xejn li jnaqqas minn dan. Ghalhekk deher mill-aktar car li l-Bord kien qed jaccetta t-tezi tal-esponenti li billi din ma kenitx sullokazzjoni allura ma kienx tenut li jinforma lir-rikorrenti jew jottjeni l-permess taghha. Anzi l-Bord skarta kompletament dak li gie sottomess mir-rikorrenti u accetta li l-kawzali tar-rikorrenti ghandha michuda kompletament.

Ghalhekk l-esponenti konsiderando dan kollu jkollu iktar diffikulta sabiex jaccetta dak li gie deciz meta wiehed jikkonsidra li l-Bord qieghed effettivament u espressament jiehu gudizzju dijametrikament oppost ghal dak li gie deciz mill-Qorti ta’ l-Appell b`tant attenzjoni u studju. Fil-fatt jekk wiehed jaqbad biss in-nota ta’ osservazzjonijiet li kienu hemm gew skambjati wiehed jinnota kemm dan li qed jinghad mill-esponenti huwa minnu kompletament. Dan jfisser li l-istess Bord gieb stat fejn hemm konflitt fis-sentenzi stante li wahda tghid haga u l-ohra ohra u dan b`perikolu manifest ghad-duttrina li dejjem thaddnet tal-uniformita fl-interpetazzjoni tal-ligi u dik tal-uniformita fl-applikazzjoni taghha. L-uniformita mhux r-rabta tal-precededent u ghalkemm huwa accettat fil-gurisprudenza li kull Qorti tista’ tibdel dak li tghid Qorti ohra pero huwa maghruf li dan jsir bil-kawtela dovuta u ghax jkun hemm ragunijiet legali veri li jimmeritaw dan.

Ghaldaqstant l-esponenti fil-waqt li jirreferi ghall-provi prodotti u dawk producibbli f`dan l-istadju umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-4 ta’ Dicembru 2000 fl-ismijiet premessi billi tichad t-talba tar-rikorrenti appellata u tilqa r-risposta tal-intimat appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-imsemmija intimata.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellata fjn gie sottomess :-

1. Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

2. Illi l-esponenti ressaq zewg aggravji ghall-appell tieghu; zewg aggravji li fil-fatt huma zewg faccati tal-istess munita:

(i) Li skrittura tat-30 ta' Gunju, 1995, bejn l-intimat Debono u Mario Vella m`ghandhiex titqies sullokazzjoni ghax il-kliem taghha huwa simili ghal dawk ta' skrittura tad-29 ta' Gunju, 1981, li l-Qorti tal-Appell (b`sentenza tad-29 ta' Mejju, 1985) ma kkunsidratx sullokazzjoni; din "kienet twellija tal-avvjament tant li gie iddikjarat mill-bidu li l-inkwilinat, l-avvjament u l-armaturi tal-istess spizerija kienu u jibqghu proprjeta` tal-esponenti (appellanti)".
(ii) Il-Bord ma kienx korrett meta "ezamina x`ghamel Mario Vella wara li skrittura ta' Gunju, 1995". Skond l-appellanti, dan Mario Vella zbalja b`dak li ghamel wara li ffirma li skrittura mieghu u "gie ghalhekk li l-appellanti bghata ta' agir hazin ta' Vella meta huwa kien attent fil-prestazzjonijiet legali li dahal ghalihom huwa".

3. Dawn iz-zewg aggravji huma monki u bla bazi kemm legali u kemm fattwali.

4. Bejn dak li nkiteb fl-iskrittura originali bejn l-intimat Debono u Mario Vella u dak li attwalment twettaq hemm bahar shih. Kien ikun sew (ghall-appellant u mhux ghall-gustizzja) li l-Qorti taqra li skrittura, u minghajr ma tezamina dak li attwalment qed isir, tieqaf u thares biss lejn il-kontenut tal-iskrittura. Kieku jsir kif qed jissuggerixxi l-appellant kienet tkun karnivalata u mhux process gudizzjarju, fejn wiehed jara l-maskra u jemmen li l-maskarat huwa dakli jidher li hu. Dan qalitu l-Qorti tal-Appell fil-kawza "Richard Caruana vs Silvio Felice" (12-7-1999) meta qalet:

"…. Mhux bizzejjed li l-Qorti tifli l-ftehim in iskritt maghmul bejn l-inkwilin u terzi minghajr ma tara wkoll x`kienu l-fatti kollha konkomitati. Kieku l-Qorti kellha biss tistrieh fuq

dak li jkun gie mnizzel fl-iskrittura u tieqaf hemm, allura wisq facli ghal min irid jevadi jew idur ma dak li tissodisfa l-Ligi…".

L-appellanti jsostni illi "l-inwkilinat, l-avvjament u l-armaturi tal-ispizerija koenu u jiqbghu tal-appellanti". L-armaturi m`ghadhomx jezistu ghax intremew wara li bidilhom l-ahhar inkwilin, Float Glass Limited. F`kaz ta' sullokazzjoni – kif effettivament sar nonostante l-kliem fieragh tal-iskrittura – l-inkwilinat xorta tibqa' tal-appellanti. Jiqa' l-avvjament, li bl-iskrittura tal-14 ta' Gunju, 1997, gie trasferit lil Float Glatt Limited versu l-prezz ta' mitt elf lira (Lm100,000) u ghalhekk lanqas dan ma baqa' tal-appellanti. Del resto, meta l-appellanti wella l-ispizerija lil Mario Vella, dan il-ftehim lanqas kellu terminu u l-gestjoni u l-qliegh kollu "jibda jghaddi mill-ewwel ta' Awissu, 1995, u minn dik il-gurnata l-quddiem il-qliegh ikun a beneficcju tla-istess sur Mario Vella" u dan Mario Vella jhallas lill-intimat kull sitt xhur bil-quddiem ammont prestabbilit indikat fl-iskrittura – naturalment hafna aktar mill-kera li tircievi l-appellanti esponenti. Fir-realta`, l-intimat ma kellu x`jaqsam xejn izjed mal-fond, mal-gestjoni, mal-qliegh jew mat-telf, mal-istock, mal-armaturi; il-fond inbidel u saru tibdiliet strutturali rilevanti fih bl-iskuza li kien hemm saqaf perikolu (ta' min jinnota illi sid il-kera qatt ma giet informata b`dan is-saqaf perikoluz). F`dawn ic-cirkostanzi reali, l-esponenti tissottometti illi l-intimat ghadda f`idejn Mario Vella l-pussess tal-fond u t-tgawdija tal-istess. U Mario Vella hemm fehem ghax rega' ghadda l-pussess u t-tgawdija lil Malovren Co. Ltd. li a sua volta regghet ghaddiet il-pussess tal-fond u n-negozju minnu gestit in parti lil Float Glass Limited u in parti lil Karen Ellul.

5. It-tieni aggravju tal-appellanti hu illi l-izbalji li ghamel Mario Vella wara li ffirma li skrittura mieghu, m`ghandux ibaghti ghalihom l-appellanti, billi "dan l-agir inkorrett ghandu rileanza fir-relazzjonijiet guridici bejn Vella u l-intimat (l-appellanti) u m`ghandux ukoll jigi estiz ghal dak mar-rikorrenti".

Meta l-appellanti Vella ghadda l-ispizerija f`idejn terzi, huwa ha riskju li Vella jista' jikkompromettih; kieku l-

apellanti kien il-proprjetarju tal-fond, kien ikun veru li l-appellata ma kienx ikolla x`taqsam fir-relazzjoni ta' bejniethom izda l-appellanti Debono ghadu jemmen li l-appellata hija kompletament irrilevanti f`din l-istorja. Emmen hekk meta ddispona minn hwejjigha bl-iskrittura tal-1995 u ghadu jemmen sallum li mhux affari tal-appellata li tindahal f`din il-kwistjoni; Vella, jew is-succerssuri tieghu, setghu kissru kemm iridu mill-kondizzjonijiet tal-kera u l-appellat jemmen li l-appellata ma ghandiex dritt tindahal f`dan il-ksur ta' kondizzjonijiet tal-kirja ghax din hi kwistjoni interna bejn l-inkwilin u terz.

Li skritturi sussegwenti li saru bejn Mario Vella u Malovren Co. Ltd. u bejn is-socjeta` u Float Glass Limited altru li huma rilevanti, kif huwa rilevanti dak li attwalment gra u qed jigri fil-fond.

Il-fond bhala 'bare premises' ma ghadux jintaraf bil-bidliet strutturali li saru fih; l-armaturi nbidlu kollha. L-uzu wkoll inbidel' difatti fl-iskrittura ezibita datata 14 ta' Gunju 1997, bejn Malovren Co. Ltd. u Float Glass Limited fi klawzoli 2 u 3, hemm miftiehem illi fl-ispizerija hemm 'beauty salon' arredat u mmexxi minn certa Karen Ellul.

L-appellant jammetti li Mario Vella zbalja u kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja; li skuzanti ta' dan hu li l-appellanti m`ghandux jigi penalizzat ghal dan il-ksur tal-kondizzjonijiet ghal zewg ragunijiet; l-ewwel ghax il-Qorti m`ghandiex tinvestiga x`gara wara li skrittura ta' Gunju, 1995, u t-tieni ghax dak li gara wara Gunju, 1995 hija haga interna bejnu u bejn terz illi sid il-kera m`ghandiex tindahal fiha. Tezi li mhix accettabli legalment.

Ghal dawn il-motivi u ghal dawk li jigu sottomessi waqt it-trattazzjoni tal-appell, l-esponenti tissottometti bir-rispett illi l-appell ghandu jigi rigettat u s-sentenza tal-Bord tal-Kera kkonfermata – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

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

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Mejju 2002;

Ikkonsidrat:

F’dawn il-proceduri r-rikorrenti Ines Debono qed titlob li tigi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond kummercjali, uzat bhala spizerija, numru 117, St. Sebastian Street, Qormi, liema fond hu mikri lill-intimat Mario Debono bil-kera ta’ Lm150 fis-sena. Ir-rikorrenti qed tibbaza din it-talba taghha fuq il-premessi li l-intimat issulloka jew ceda l-fond lill-terzi minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni taghha u li l-intimat ghamel tibdiliet strutturali ingenti fil-fond ukoll minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni taghhha;

Bl-imsemmija sentenza tal-4 ta' Dicembru 2000 il-Bord li Jirregola l-Kera kkonkluda li l-ftehim, li sar f’Gunju 1995 bejn l-intimat u terzi (cioe’ certu Mario Vella), jammonta ghal sullokazzjoni minghajr il-kunsens espress tas-sid (cioe’ r-rikorrenti) u ghallhekk l-istess Bord laqa’ t-talba tar-rikorrenti u awtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond kummercjali/spizerija f`numru 117, St Sebastian Street, Qorti u ghall-fini ta’ l-izgumbrament ipprefigga t-terminu ta’ xahar mid-data tal-isrtess sentenza. Il-Bord laqa’ t-talba ghab-bazi tal-ewwel premessa u ghalhekk iddikjara li ma kienx il-kaz li tigi esaminata ukoll it-tieni kawzali li kienet tirrigwarda allegazzjoni ta' bidliet strutturali ingenti fil-fond;

L-intimat hass ruhu aggravat bl-imsemmija sentenza u interpona dan l-appell fejn qed jitlob li din il-Qorti thassar u tirrevoka l-istess sentenza tal-4 ta’ Dicembru 2000 u dana billi tigi michuda t-talba tar-rikorrenti appellata u tigi akkolta r-risposta tal-intimat appellanti;

L-aggravju tal-intimat appellant jikkonsisti fil-fatt li, skond huwa, l-Bord ma analizzax tajjeb l-iskrittura li saret bejn l-intimat u t-terzi, cioe’ Mario Vella, u konsegwentement

applika hazin il-ligi. F'dan ir-rigward l-intimat appellant jissottometti li jirrizulta car li l-partijiet li ffirmaw din l-iskrittura, cioe l-intimat u l-imsemmi Vella, eskludew is-sullokazzjoni. Hu car li l-imsemmija partijiet riedu li jghamlu twellija tal-avvjament u mhux twellija tal-kirja, tant li gie dikjarat li l-inkwilinat, l-avvjament u l-armaturi tal-istess spizerija baqghu proprjeta tal-intimat appellant;

Hawnhekk il-Bord, fl-imsemmija sentenza tieghu, sewwa kkonsidra li mhux bizzejjed li tigi esaminata l-iskrittura li saret bejn l-intimat u l-imsemmi Mario Vella. Ghandhom jigu esaminati ukoll il-fatti kollha konkomitanti u inoltre kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-mertu u c-cirkostanzi proprji tieghu. Ghandu jinghata konsiderazzjoni ukoll lill dak li fattwalment ikun gara. (Vide - Qorti tal-Appell - “Richard Caruana vs Silvio Felice” - 12 ta' Lulju 1999). Ghalhekk il-Bord esamina l-ftehim in kwestjoni bejn l-intimat u Vella u ikkonkluda li fih kontrosensi peress li gew eskluzi kemm l-inkwilinat kif ukoll l-avvjament. Ghal Bord li l-licenzji baqghu fuq l-intimat kienet semplicement trovata. Il-Bord ikkonsidra li giet eskluza kull shubija u partecipazzjoni ta’ l-intimat fil-qliegh mill-ezercizzju tan-negozju kif ukoll mill-ispejjez tal-istess negozju u li inoltre l-intimat kien qed jithallas ghal pussess u godiment tal-fond ammont ferm ikbar minn dak li kien dovut minnu lir-rikorrenti bhala kera;

Mill-provi jirrizulta li effettivament bl-imsemmija skrittura, bejn l-intimat u Vella, l-intimat ma kellu x`jaqsam xejn izjed mal-gestjoni tan-negozju fl-ispizerija u la mal-qliegh u lanqas mat-telf. Ma kellux aktar x’jaqsam mal-fond u ta’ go fih u lanqas mal-istock. L-intimat kien ghadda ghal f`idejn l-imsemmi Mario Vella l-pussess tal-fond kif ukoll it-tgawdija tieghu. Jidher ukoll li dan kien li fehem l-istess.Mario Vella ghaliex huwa hekk agixxa wara li saret l-iskrittura in kwestjoni. In effett Mario Vella rega’ ghadda l-pussess u t-tgawdija tal-ispizerija lil ohrajn;

In vista tal-premess il-Bord kien korrett meta ddikjara li t-“twellija” li saret mill-intimat lill Vella kienet tikkomprendi l-

pussess u t-tgawdija tal-fond u ghalhekk kienu jirrikorru l-elementi kollha biex il-ftehim jinkwadra ruhu f`kuntratt ta' lokazzjoni. Il-Bord kien korrett ukoll meta kkonluda li l-imsemmi ftehim jistabilixxi sullokazzjoni u dana minnhajr il-kunsens tas-sid;

F'dan ir-rigward l-intimat appellant jargumenta ukoll li l-Bord iddecieda b'mod li hu dijametrikament oppost ghal dak li kien gie deciz mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet 'Dolores Brincat vs Mario Debono' deciza fid-29 ta' Mejju 1985. Din l-ahhar kawza kienet titratta dwar l-istess kirja u l-istess fond li huma l-meritu tal-presenti proceduri. L-istess intimat kien iffirma, fid-29 ta' Gunju 1981, skrittura ma certu Spizjar Godwin Ellul u l-Qorti tal-Appell, fl-imsemmija sentenza, kienet waslet ghal konkluzjoni li din l-iskrittura kienet "sui generis" u ghalhekk ma setghetx tkun konsidrata bhala sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja;

Il-Bord, fis-sentenza appellata, wasal ghal konkluzjoni li l-argument li l-ftehim li sar bejn l-istess intimat u t-terz Vella la hu cessjoni u lanqas sullokazzjoni imma hu kuntratt 'sui generis' ma jreggix u ma jistax jigi accettat. Il-Bord wasal ghal din il-kokluzjoni wara li esamina z-zewg skritturi u cioe dik bejn l-intimat u l-Ispizjar Ellul u dik bejn l-istess intimat u Vella u wara li kkonsidra li dawn jixxibhu pero' fl-istess hin hemm differenzi fundamentali bejnithom. Ma hemmx ghafejn li jigu ripetuti dawn id-differnzi u bizzejjed li jinghad li l-konkluzjoni li wasal ghaliha il-Bord hi korretta u ma jirrizulta xejn li jista jgieghel li dawn l-istess konkluzjonijiet jitbiddlu;

F'dan ir-rigward ghandu jigi rilevat li l-intimat appellant stess jammetti li l-ewwel skrittura u cioe dik mal-Ispizjar Ellul kienet tinvolvi karatteristici differenti;

Frankament l-argument tal-intimat appellat rigwardanti dak li hu jsejjah bhala stat ta' konflitt fis-sentenzi u l-perikolu manifest ghad-duttrina tal-uniformita fl-interpetazzjoni tal-ligi u fl-applikazzjoni taghha ma jiftehimx. L-intimat appellant stess jaqbel li kull Qorti tista'

tibdel dak li tghid Qorti ohra. Barra minn hekk il-Bord kull ma ghamel hu li segwa l-insenjamenti tal-gurisprudenza nostrana u esamina l-ftehim bejn l-intimat u Mario Vella mill-ottika suggerita u cioe ma esaminax biss l-iskrittura izda esamina ukoll dak kollu li hu rilevanti sabiex tigi stabbilita l-intenzjoni vera tal-partijiet;

Sewwa jargumenta l-intimat appellant li dak kollu li sar mit-terz Vella wara li giet iffirmata l-imsemmija skrittura hu irrilevanti ghar-rigward tar-relazzjoni guridika li hemm bejn ir-rikorrenti u l-intimat. Dak kollu li sar minn Vella sussegwentement ghall-iskrittura in kwestjoni bejnu u l-intimat, pero', hu indikattiv ta' dak li kienet l-intenzjoni tal-kontraenti meta gie ffirmat l-istess ftehim. L-agir ta' Vella sussegwenti ghall-iffirmar tal-iskrittura hu parti mic-cirkostanzi u mill-fattispecie li ghandhom jigu esaminati sabiex wiehed jifhem sewwa dik li hi l-intenzjoni tal-komntraenti u x'riedu jghamlu l-istess kontraenti. Hu appuntu dan li ghamel il-Bord;

Il-Bord fl-ebda hin ma accetta l-argumenti tal-intimat appellant li ma kienx hemm sullokazzjoni bejn l-intimat u Vella u din zgur li ma kienitx ir-raguni ghala l-Bord ma esaminax it-tieni kawzali rigwardanti it-tibdil strutturali. Ghal kuntrarju, l-Bord stess iddikjara li ma kienx ser jesamina l-imsemmija kawzali l-ohra peress li kien gia rrizultalu li l-intimat kien issulloka l-fond in kwestjoni minnghajr il-kunsens tas-sid. Il-Bord ghalhekk ma skartax l-imsemmija kawzali tal-bdil strutturali u fl-ebda hin ma ddikjara li din il-kawzali kienet qed tigi michuda;

Fid-dawl ta' dan kollu s-sentenza appellata timmerita li tigi konfermata u b'hekk it-talbiet tal-intimat appellant ghandhonm jigu michuda;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha tal-intimat appellant u billi tikkonferma is-sentenza appellata. Ghal finijiet tal-izgumbrament it-terminu ta’ xahar ghandu jinda jiddekorri mid-data ta’ din is-sentenza;

Spejjez kontra l-intimat appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------