MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 26/1999/1

Anna Maria Spiteri Debono sew proprju kif ukoll bhala prokuratrici ta' l-Contessina Caren Preziosi, Markiza Agnes Gera de Petri

vs

Paul Borg

Il-Qorti,

Fis-16 ta' Mejju, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu;

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat il-fond numru 40 Strada Merkanti, Valletta, bil-kera ta' Lm574.36 fis-sena tithallas

bis-sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta’ Lulju 1999.

Illi l-intimat qieghed jaghmel uzu mill-hanut mhux biss bhala gojellerija imma anke ghall-affarijiet ohra mhux kontemplati fil-kuntratt ta’ lokazzjoni, u inoltre ssulloka l-fond in kwistjoni jew parti minnu lil terzi;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu, in vista ta’ dan, jawtorizza r-ripresa tal-fond fuq imsemmi u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta’ l-intimat;

Illi d-domandi tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex fil-hanut ma jsir ebda negozju hlief dak ta’ gojellerija u ebda sullokazzjoni, totali jew parzjali ma saret tal-fond lokat.

Salvi eccezzjonijet ohra.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-verbal tal-21 ta’ Marzu 2002.

Ra li l-intimat ma pprezenta l-ebda dokumenti wara s-seduta tal-21 ta’ Marzu 2002.

Ikkonsidra;

1. Il-fond inkera b’kitba tat-28 ta’ Ottubru 1977 fejn fost kundizzjonijiet ohra gie stipulat illi

"4. Hija vjetata kwalunkwe sullokazzjoni tal-hanut minghajr il-permess bil-miktub tas-sid u ma jistax idahhal lanqas socji mieghu."

"10. Il-hanut qieghed jinkera ghal skop ta' gojellerija u affini."

2. Ir-rikorrenti qed isejsu t-talba taghhom biex jiehdu lura l-fond f'idejhom fuq l-allegazzjoni li barra bhala gjollerija, l-intimat qieghed juza l-fond ukoll ghall-affarijiet ohra u barra dan li l-intimat issulloka l-fond jew parti minnu lil terzi.

3. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li fis-16 ta' Ottubru 1979 giet imwaqqfa s-socjeta' ta' 'Doripher Limited' bl-indirizz ufficjali taghha fuq il-fond in kwistjoni. Kellhom ishma fiha l-intimat u certu Joseph Gatt li l-ghanijiet taghha barra dak li jinghad fil-Memorandum of Association, jirrizulta ukoll mix-xhieda ta' l-intimat ma kellhom x'jaqsmu xejn ma' gjollerija

"In-negozju ta' gjollerija m'ghandu x'jaqsam xejn ma' din il-kumpanija. Huwa assolutament haga separata. Il-kumpanija tixtri propjeta'. Flok inqieghed il-flus il-bank, jiena nixtri l-propjeta' u nqieghda ghand il-kumpanija."

4. Ghalkemm Joseph Gatt kellu ishma fil-kumpanija daqs l-intimat dan ta' l-ahhar jghid:

"L-ghan ta' din il-kumpanija kien li dak li jiena jkolli f'idejja, fl-istess hin ikun ta' marti u ta' ibni." (ibid)

5. Fl-istess nifs jghid:

"……… l-indirizz tal-kumpanija poggejtu fuq dak tal-fond in kwistjoni ghaliex dak iz-zmien kont qed nibdel id-dar u biex l-ittri jigu zgur ghandi, ghamilt dak li ghadni kemm ghidt." (fol 26-27).

Izda sallum l-ufficju registrat tal-kumpanija qieghed fuq il-fond. Jghid ukoll li l-kumpanija qeghda biss hemm ghall-indirizz.

6. L-intimat kien l-ewwel direttur tas-socjeta`. Fis-17 ta' Settembru 1977 hu irrizenja u floku dahal ibnu – Christopher Borg Bonaci (fol 11).

"ir-return ta' dik is-sena – i.e. sal-14 ta' Marzu 1997 – turi li kellhom ishma fis-socjeta, l-intimat (3000), martu (2999) u ibnu (1)" (fol 14)

7. L-intimat stqarr li Joseph Gatt dam fil-kumpanija xi xahar biss u hu xtara l-ishma tieghu. Jaghmel enfasi li s-socjeta' hija tal-familja. Ihawwad hafna dwar x'ghamlet bhala negozju din il-kumpanija matul is-snin. Jghid ukoll li l-kumpanija ried jaghmilha Gatt u hu ma ridiex, izda meta telaq Gatt zammha hu. L-intimat jaf li ma setax skond il-ftehim jaghmel dak li ghamel

"ma kelli l-ebda intenzjoni li jien inwegga s-sid tieghi, l-ewwelnett dejjem kienu nies sewwa mieghi, qatt ma kelli hsieb li nittradihom." (fol 42).

8. Fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2002 l-intimat rega xehed. Mistoqsi fejn hi registrata l-kumpanija jghid:

"Din is-socjeta' li ghandi jien, peress …… kont fil-mument li qed nibni banda ohra biex immur noqghod fiha."

Ressaq id-dokumenti PB1 (fol 44) – business register questionnaire – fejn l-ufficju tas-socjeta' ghadu fuq 40, Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta. Fuq il-dokument hemm indirizz iehor 2, Yucca, Triq il-Gwielaq, Swieqi fejn jghid li jsir ix-xoghol. Fuq id-dokument hemm isem – Norman Darmanin Demajo – telephone u fax. Id-dokument fih id-data tas-26 ta' Marzu 1999 li tigi wara l-prezentata rikors u wara n-notifika ta' l-istess.

9. Il-kirja saret ghal hames (5) snin mill-1 ta' Jannar 1978 li kellha tiggedded 'a scelta tal-lokatorju ghall-perjodi ta' hames snin il-wiehed." F'kull tigdid il-kera toghla bit-tnax fil-mija (12%). Wara l-ewwel hames snin il-kera baqghet tiggedded skond il-ligi. It-tigdid minn hames

snin ghal hames snin ohra qed isir biss biex toghla l-kera. (ara Pisani vs Vella, Appell. Civili 9/3/1992). It-tigdid isir bil-kundizzjonijiet originali li jibqghu fis-sehh.

10. L-ufficju registrat ta' kumpanija hu importanti hafna u mhuwiex post biex fih jaslu l-ittri biss kif irid isostni l-intimat – ara Ordinanza ta' l-1962 u l-Kap 386 tal-Ligijiet ta' Malta. Fl-ahhar mill-ahhar l-intimat jghid li uza l-post bhala ufficju registrat ghax kien qed jibni dar meta twaqqfet is-socjeta'. Li kieku dan kien minnu imissu bidel. Kull darba li xehed l-intimat igib hafna skuzi ghaliex uza l-fond kif uzah. Irid jostor u jahbi.

11. Is-socjeta' 'Dorifer Limited' ghandha l-personalita' guridika taghha. Hi u l-intimat ma humiex l-istess persuna. Din il-kumpanija ghandha l-ufficju registrat taghha fil-fond in kwistjoni. Kien hekk fil-bidu tat-twaqqif taghha u hekk ghadu. Barra dan mix-xhieda moghtija mill-intimat il-Bord ihossu konvint li s-socjeta' twettaq il-hidma taghha ta' xiri u bejgh ta' immobbli mill-istess fond. Biex jaghmel li ghamel l-intimat kien biex jihtieglu l-permess tas-sid li qatt ma talab. Barra dan il-post kellu jintuza biss "ghal skop ta' gjollerija u affini." Socjeta' li tbiegh u tixtri propjeta' immobbli li ghandha bhala ufficju registrat fil-fond qed tmur kontra l-kundizzjonijet tal-ftehim. Dwar kif jigi gestit in-negozju u liema negozju jigi mwettaq il-ftehim kien car. L-intimat lanqas seta jdahhal socju mieghu.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 40, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat."

Minn din is-sentenza appella l-intimat bl-aggravju illi l-Bord ikkonsidra leggerment il-kaz. Huwa jikkontendi illi ma saret l-ebda prova illi s-socjeta` qatt ghamlet xi attivita` fil-fond lokat jew li ghamlet uzu minnu jew li qatt hallset xi haga ghall-mera uzu tal-indirizz.

Jirrizulta illi r-rikorrenti appellati ressqu zewg kawzali ghar-ripreza tal-fond mikri; u cjoe`:

(a) li l-intimat ghamel uzu mill-hanut ghal affarijiet ohra mhux kontemplati fil-kuntratt ta' lokazzjoni;
(b) li l-intimat issulloka l-fond in kwestjoni jew parti minnu lil terzi.

Jidher li, fl-akkoljiment tat-talba tar-rikorrenti sidien, il-Bord irpoza l-konsiderazzjonijiet tieghu essenzjalment fuq l-ewwel kawzali b'xi accenn ukoll dwar it-tieni. Fil-parti razzjonali tas-sentenza l-Bord jadduci bhala motivi dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(i) Hu konvint li s-socjeta` "Doripher Limited", li ghandha personalita` guridika distinta, twettaq il-hidma taghha ta' xiri u bejgh ta' immobbli mill-istess fond;
(ii) Il-fatt li s-socjeta` ghandha bhala ufficcju taghha l-fond de quo jikser il-kondizzjonijiet tal-ftehim lokatizju; inter alia, l-iskop tal-kirja.
(iii) Il-ftehim kien car. L-intimat kien jehtieglu l-kunsens tas-sid, anke dwar il-gestjoni tax-xorta ta' negozju. Inoltre lanqas socju ma seta' jdahhal mieghu.

Ghall-ahjar istruzzjoni tal-kawza u tal-aggravju sottomess jinhass opportun illi jigu delinejati dawn l-aspetti rilevanti tal-provi:-

(1) L-iskrittura ta' lokazzjoni (fol 7) tipprovdi li kwalunkwe sullokazzjoni minghajr kunsens bil-miktub tas-sid kienet vjetata, kompriz l-assocjazzjoni ta' terzi (klawsola 4).
(2) Il-fond mikri kellu jintuza ghal skop ta' gioelleria u affini (klawsola 10).
(3) L-indirizz tas-socjeta` Doripher Limited kien dak tal-fond lokat. Ara l-istatut socjali tal-kumpanija a fol 17.
(4) Skond ix-xhud Alfred Gera de Petri (fol 25) l-intimat kien qallu li hu jiggestixxi l-attivita` tal-kumpanija mill-fond in ezami.
(5) Ghall-kuntrarju l-intimat appellant jistqarr fid-diversi okkazzjonijiet li gie prodott biex jixhed li:-

(a) L-indirizz tal-kumpanija qieghed hemm ghall-konvenjenza biex l-ittri jigu hemm (fol 26).
(b) Il-kumpanija la ghandha letterheads u qatt ma hallset xejn ghall-uzu tal-post (fol 26 u fol 49).
(c) Ma hemm l-ebda ndikazzjoni ta' isem is-socjeta` fuq il-hanut (fol 49).
(d) Il-kumpanija xtrat biss proprjeta` u mhux bieghet (fol 39). Jaccetta pero` li kriet xi proprjeta`.
(e) Fil-hanut qatt ma ltaqa' ma' hadd li kellu xi negozju ma' din il-kumpanija (fol 27).
(f) Il-hanut huwa zghir hafna u jikkonsisti minn kamra unika tnax il-pied tul u tmienja wiesgha (fol 26). L-ebda parti minnu ma tintuza bhala ufficcju tal-kumpanija.
(g) Fil-hanut izomm biss deheb u fidda (fol 48).
(h) Huwa jghid li l-indirizz tas-socjeta` hu dak tal-hanut peress illi f'dan iz-zmien kien qed jibni band'ohra biex imur joqghod fih (fol 49).

Dan premess, huwa indiskutibilment pacifiku illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega. Prova din li tehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt tal-konvinciment. Mhux bizzejjed allura prova merament indizzjarja. Ifisser ghalhekk illi s-sid irid sodisfacentement jipprova illi l-kerrej tieghu ghamel uzu divers mill-fond jew li ghamel sullokazzjoni, anke parzjali tieghu. Tajjeb li jinghad ukoll illi l-konvinciment tal-gudikant fir-rigward irid ikun oggettivament u pozittivament radikat f'dawn l-istess provi u mhux assunt minn supposizzjonijiet immaginarji ta' fatt illi mal-provi ma ghandhom l-ebda ness reali jew ma humiex attinenti ghas-sens tal-verita` sostanzjali.

Hu evidenti f'kazijiet ta' din ix-xorta illi l-kwestjoni l-izjed ponderata hi jekk il-Qorti ghandhiex temmen lill-appellant fl-allegazzjoni centrali tieghu illi l-hanut lokat iservi merament bhala l-indirizz postali tal-kumpanija, jew almenu taccettax din l-ispjegazzjoni bhala possibbli, verosimili u minn lewn id-dinja.

Huwa importanti hafna illi jinzamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantaggja lis-sid biex dan japprofitta ruhu minn kull

cirkostanza. Ara a propozitu decizjonijiet a Vol **XXXIII pI p181**; **Vol XXXVI pI p164** u **Vol XLII pI p302**.

Issa bhala stat ta’ fatt jinsab stabbilit illi l-partijiet kienu ftehmu fuq id-destinazzjoni ta’ l-uzu tal-fond b’mod li skond l-iskrittura lokatizja kienu stabbilew destinazzjoni esklussiva u partikolari ghal finijiet tal-kirja. Ma jirrizultax illi l-pattijiet u l-kondizzjonijiet, fl-iskrittura stipulati, gew f’xi zmien varjati jew modifikati bi ftehim komuni jew b’xi decizjoni gudizzjarja. L-inkwilin appellant kien allura marbut mit-termini precizi tal-kuntratt.

Jghid a propozitu l-**Pacifici Mazzoni**, “**Locazione**” pagna 177, “il contratto deve essere osservato come avente forza di legge per le parti contraenti”. Hekk ukoll jipprovdi del resto ghall-kuntratti in generali l-Artikolu 992 (1) tal-Kodici Civili taghna.

Li jfisser illi jekk il-kerrej jikkontravveni patt essenzjali tal-kuntratt, “lo scioglimento deve essere pronunziato” – Vide, **Laurent** “**Principii di Diritto Civile**, Vol XXV pag. 213.

Opportunement ghandu jigi rilevat ukoll f’dan l-istess kuntest illi ma taghmel l-ebda differenza illi l-uzu divers ikun qieghed isir flimkien ma’ l-uzu pattwit billi anke kambjament parzjali ta’ l-uzu ta’ fond igib mieghu l-istess sanzjoni.

Hi in effetti gurisprudenza konkordi illi l-uzu divers li jsir anki minn parti biss minn fond igib tibdil tad-destinazzjoni tieghu. (“**Margherita Farrugia –vs- Carmelo Vella et**”, Appell, 26 ta’ Mejju 1961; “**Doris Calleja et –vs- Eucharistico Zammit**”, Appell, 2 ta’ Novembru 1970), ammenokke non si tratta minn kambjament parzjali komplimentari tad-destinazzjoni miftehma u kwazi konsegwenzjali taghha (“**Giuseppe Magro –vs- Farmacista Eric Mizzi**”, Appell, 21 ta’ Jannar 1957; “**Lorenza Dalli –vs- Giuseppe Spiteri**”, Appell, 27 ta’ Mejju 1963.

L-istess hu l-kaz fir-rigward tas-sullokazzjoni parzjali tal-fond billi il-beneficcju akkordat mill-Ordinanza fl-Artikolu 9

(a) tal-Kap 69 ma giex estiz ghall-hwienet. Ara "**Alfred Gauci Borda –vs- Eugenio Caruana et**", Appell, 13 ta' Marzu 1953.

Premessi dawn il-principji ta' dritt regolanti l-materja, ma jidherx li huwa kuntestat illi l-fond in ezami nkera principalment ghall-uzu specifiku, jigifieri dak ghall-iskop ta' gioelleria u affini. Lanqas ma huwa kontestat illi l-obbjettiv tas-socjeta` msemmija huwa totalment distint minn dan l-istess skop in kwantu x-xiri u bejgh ta' proprjeta` immobiljari certament ma jikkwalifikax lanqas taht il-kelma "affini".

Dak li invece hu kontrastat hu l-fatt jekk effettivament saretx sullokazzjoni parzjali tal-fond jew varjazzjoni fl-uzu tieghu, kif qed jigi allegat mir-rikorrenti sidien.

Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi l-provi, konsiderati fil-kumpless taghhom, ma jwasslux b'mod konvincenti u rafforzanti ghas-success ta' l-ebda wahda mill-kawzali dedotti mill-appellati fir-rikors promotur taghhom. Fl-opinjoni ta' din il-Qorti l-indirizz 'ut sic' tal-kumpanija ma jgibx 'per se' u ghalhekk biss modifikazzjoni fl-uzu tal-fond jew l-allegata sullokazzjoni tieghu. Fi kliem iehor il-provi ma jwasslux ghal dik ic-certezza morali illi tabilhaqq ghandha ssostni t-tezi adotta mill-Bord illi l-appellant kiser il-kondizzjonijiet lokatizji. Mhux bizzejjed is-semplici indirizz tal-hanut fuq il-Memorandum tal-kumpanija biex dan igib wahdu dak it-tibdil tad-destinazzjoni jew ksur tal-kuntratt li jintitola lis-sidien jizgombraw lill-kerrej. Hu certament rikjest aktar minn hekk. Prova konvincenti u talment qawwija ta' xi attivita` gestjonali tal-kumpanija mill-fond de quo ma ngabetx biex jista' jinghad b'sikurezza illi sar tibdil abusiv tad-destinazzjoni tal-uzu tal-fond.

Il-fatt accertat ta' xiri u bejgh ta' proprjeta` immobiljari mis-socjeta` li fiha l-intimat hu konsocju ma jaghmelx prova illi dan l-uzu kien ta' bilfors qieghed jigi kondott mill-fond lokat. Ibda biex l-allegazzjoni ta' ammissjoni addebitata mix-xhud Alfred Gera de Petri tinsab zmentita mill-appellant nnifsu fejn sostna illi hu qatt ma ltaqa' ma' xi hadd fil-hanut li kellu negozju tal-kumpanija. Zmentita din

illi ssib ukoll konferma fil-fatt illi l-kumpanija ma ghandhiex letterheads taghha u fuq il-hanut ma jezisti l-ebda sinjal jew tabella bl-indikazzjoni tal-kumpanija. Ghallanqas is-sidien ma ressqu l-ebda prova f'dan is-sens. Dippju l-Qorti lanqas ma tara fil-fatt illi ghax il-kumpanija naqset li tibdel l-indirizz socjali taghha dan hu dimostrazzjoni ta' xi prova konkreta illi effettivament kien qed isir negozju mill-fond ghall-iskopijiet tal-kumpanija. F'sitwazzjonijiet bhal dawn wiehed irid joqghod ferm attent illi ma jiggranfax ma' kwalsiasi cirkostanza biex igib id-dekadenza tal-kerrej mid-dritt ta' l-inkwilinat. F'dan is-sens ghalhekk din il-Qorti thossha fid-dover li tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni raggunta mill-Bord.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell u b'hekk thassar u tirrevoka s-sentenza appellata. L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jitbatew mill-appellati.

< Sentenza Finali >

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