MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2004

Rikors Numru. 109/2000/1

Rikors: 109/2000
Joseph u Yvonne konjugi Ungaro u Paul u Carmen konjugi Ungaro

Vs

Maria Alamango

Il-Bord

ra r-rikors ta' Joseph Ungaro et li jesponu b'rispett

Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond hanut numru 88, Manwel de Vilhena Street, Gzira, liema propjeta hija mikrija lill-intimata bil-prezz ta' sittin lira maltin (Lm60) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem. Liema fond gie mikri sabiex jintuza bhala "Fents Shop"

Illi l-intimata biddlet id-destinazzjoni tal-istess fond, fis-sens illi qieghed jintuza bhala showroom/display ghall-ilbiesi tat-tieg tan-nisa.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti li jirreprendu l-pussess tal-imsemmi fond hanut numru 88, Manwel de Vilhena Street, Gzira u jordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li huwa jistabbilixxi hija tizgombra u tivvaka l-istess fond u tghaddi l-pussess attwali u materjali tieghu lill-istess rikorrenti, liberu u frank.

Ra ir-risposta ta Maria Alamango fejn tesponi bir-rispett

Illi mhuwiex minnu illi l-esponenti bidlet id-destinazzjoni tal-fond 88, Manwel de Vilhena Street, Gzira.

Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fond in kwestjoni mhux mikri sabiex jintuza esklussivament bhala “Fents Shop”.

Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost kwalsijasi tip ta’ bdil fil-fond in kwestjoni gie rikonnoxxut mis-sidien.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-10 ta Gunju 2004.

Ikkonsidra,

1. Il-fond in kwistjoni kien inkera minn Gerald Aquilina li llum huwa mejjet, u r-rikorrenti huma werrieta tieghu, lill-intimata. Man-nota tal-14 ta Frar 2003 hemm anness ftehim (li fin-nota ma jissemmiex) fejn Gerald Aquilina kera lill-intimata Maria Alamango il-fond ‘de quo’ (jidher li kien hemm bdil fl-isem tat-triq u n-numru) li kien licenzjat ghal ‘footwear and leather articles’. Il-kitba saret fl-1 ta Settembru 1965. L-ewwel ricevuta issemmi l-kelma

'premises' (fol 44). It-tieni ricevuta issemmi biss il-kera u z-zmien (fol 45). Ricevuti ohra jsemmu 'shop' (fol 48, 49, 50, 51). Ma gewx esibiti ricevuti ta wara t-28 ta Frar 1968 u qabel is-6 ta Dicembru 1976. Il-kelma 'shop' ma tnizzlitx fis-6 ta Dicembru 1976. Regghet bdiet tintuza fit-23 ta Mejju 1977 u ukoll sa l-1 ta Lulju 1987 bil-firma ta Joseph Ungaro. Fuq talba tar-rikorrenti l-intimata esebit ghas-snin 1988 sal-24 ta Mejju 2000 fejn dahlet il-kelma 'fent shop', l-ewwel bil-firem ta J Ungaro u wara 'J Ungaro' u 'P Ungaro'. Bil-kelma 'fent shop' il-partijiet qed jifhmu bejgh ta bicciet ta hwejjeg (fol 10).

2. (a)in kontroezami r-rikorrent Joseph Ungaro stqarr li "meta wrietna l-post l-intimata kienet diga qeghda hemmekk. Jiena ma ghandi xejn x'nuri kif kien mikri l-hanut fil-bidu. Ir-ricevuti dejjem hargu bhala fent shop min mindu hadtu jien" (fol 11). F' riezami (ibid) jghid "bdew jinbieghu hwejjeg tat-tieg tan-nisa".

(b)Fix-xhieda principali tieghu jghid li l-fond ghall-habta ta l-1999, inghalaq u gie irrangat sakemm fl-ahhar fetah. Ghall-habta tas-sena 2000,"rajt il-post b'oggetti godda – hwejjeg li jintuzaw fit-tigijiet tan-nisa". (fol 10)

3. Ir-rikorrenti ressqu bhala xhieda lil Amabile Azzopardi, Eugenio Bugeja u Brian Caruana (fol 14-16) li jghidu li mill-hanut kienu jinbieghu bcejjec tad-drapp, purtieri u l-hanut inghata it-tismija "Philip Fents" u li issa il-post huwa showroom ghall-ilbies tat-tieg tan-nisa.

4. L-intimata wara li ssemmi li zewgha miet fiz-17 ta Marzu 1991 izzid li:

(b) illi dak iz-zmien kien jinbiegh mill-imsemmi hanut drappijiet, drappijiet bl-uzin, drappijiet fuq ir-romblu u qomos.

(c) ghal xi zmien kienu jinbieghu ukoll buttuni u mincotti.

5. L-intimata esebit kopja ta sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta Mejju 1969 dwar kompetenza (Prim Awla tal-Qorti Civili/Qorti tal-Kummerc) fejn il-fond hu indikat bhala 'hanut' (fol 41). Mill-Atti ta dik

il-kawza jirrizulta li fis-seduta ta l-1 ta April 1969 l-awtur tar-rikorrenti ddikjara bla gurament li l-fond mikri lil Nazzareno Alamango (zewg ir-rikorrenti li gie nieqes fiz-17 ta Marzu 1991) kien hanut tal-hwejjeg.

6. Xhieda prodotta mill-intimata jghidu li l-fond hu showroom, isir xoghol ta hjata fih u jiggarrbu lbiesi (fol 61-64).

7. Fl-ewwel paragrafu tar-rikors jinghad li l-fond gie mikri sabiex jintuza bhala ‘Fents Shop’. Skond l-iskrittura a fol 43 il-fond huwa hanut u kellu licenzja dwar ‘footwear and leather articles’ (ftehim ta 1 ta Settembru 1965). Mid-dokumenti prezentati mill-intimata (fol 40-41), fl-1969 il-fond kien ‘hanut tal-hwejjeg’. Baqa jintuza ghalhekk ghall-madwar tletin sena. Mill-1988 fuq ir-ricevuti bdiet titnizzel il-kelma ‘Fents Shop’. Ir-rikorrenti ma jafux ghaliex fil-bidu nett inkera l-fond.

8. Il-kawzali hija wahda; bdil ta destinazzjoni. Il-gurisprudenza tghallem li f’kazi bhal dan li “l-prova tal-bdil ta destinazzjoni, allegatament maghmula mill-intimata, trid issir mis-sidien appellati ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi, (1) kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni, (2) illi l-intimati, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu, u (3) li jekk dan sehh, dan ma garax bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew lecitu tas-sid (“Boffa et vs Borg”, Appell mill-Bord 10 ta Jannar 2000).

9. L-iskop tal- ligi mhux dak li tivvantaggia lis-sid b’mod li jkun jista japprofitta ruhhu minn kwalunkwe cirkostanza, anke l-izjed zghira jew genwina biex jippriva lill-intimat mit-tgawdija tal-haga lili mikrija (Vol XLVIII-I-256, Vol XLVI-I-184, Vol XLVII-I-506) u f’materja ta’ apprezament tal-provi jekk jezisti dubbju fl-interpretazzjoni dak id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej li minhabba l-interpretazzjoni l-ohra, jista jitlef il-pussess tal-post.

10. Min jallega tibdil ta destinazzjoni tal-fond minnu mikri ghandu jipprova sew id-destinazzjoni originali kemm it-tibdil taghha. Jekk imbaghad l-intimat jallega in kuntrarju destinazzjoni diversa, dan jikkostitwixxi kontroprova li tinkomli lilu.(Appell Civili “Mallia vs Guillaumier”, 12 ta Jannar 1962)

11. Ghandha ssir distinzjoni bejn l-uzu jew destinazzjoni tal-fond stipulati kontrattwalment, sija pure bi ftehim lecitu, u l-uzu jew destinazzjoni skond l-interess jew unilaterali ta’ l-inkwilin. Sakemm iz-zewg kontraenti ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni ta l-uzu tal-fond b’mod li jistabilixxu destinazzjoni esklusiva ghall-finijiet tal-kirja u c-cirkostanzi ma jkunux juru b’mod inekwivoku li l-uzu kellu jkun ghal destinazzjoni partikolari, ma jistax jinghad illi l-inkwilin ikun marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss u ma jkunx jista jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel (‘Consiglio vs Camilleri” 28 ta Mejju 1962, Appell Civili, ara wkoll “Zahra vs Galea”, 8 ta Jannar 1965, Appell Civili).

12. B’referenza ghall-ahhar zewg sentenzi, l-Onorabbli Qorti ta l-Appell in re “Scicluna et vs Schembri noe” (27 ta Lulju 1983, Appell Civili) qalet li
“Dan il-principju jew ma japplikax ghall-kaz in ezami, fejn il-kuntratt ta lokazzjoni gie dikjarat li l-fond kien qieghed jigi mikri ‘for the purpose of establishing a car showroom’. Il- kontaenti mhux biss stabbilew din id-destinazzjoni partikolari imma anke eskludew espressament l-uzu tal-fond bhala ‘garage, car hire service and/or workshop’.

13. Il-ligi titkellem dwar it-tibdil tal-generu. Dan ifisser li l-hanut ma jibqax qabel xejn jigi uzat ghall-iskop li ghalih gie mikri. Ifisser li l-inkwilin biex ikun inghad li biddel il-generu tan-negozju irid jigi ppruvat l ma baqghax jiggestixxi n-negozju li ghalih ikun gie lilu specifikatament mikri (“Mizzi noe vs Spiteri”, 8 ta Novembru 1995, Appell).

14. Fid-dawl tal gurisprudenza imsemmija u tal-provi mressqa jirrizulta li ghal zmien twil il-fond inkera ghal bejgh ta bicciet tal-hwejjeg. Imma minn imkien ma jirrizulta li l-fond gie eskluzzivament mikri biex jintuza ghalhekk

biss. Ir-rikorrenti lanqas ghamlu kontroezami ta l-intimata. Jirrizulta li l-fond inghalaq u s-sid habrek biex jerga jinfetah u ha pacenzja. Jekk sarx jew le xi bdil fil-post, strutturali jew tibdil fit- taqsim et cetera, ma jistax jinghad. Gew esibiti biss zewg ritratti (fol 8). Ir-rikorrent Joseph Ungaro l-ewwel jghid li sar showroom ta hwejjeg li jintuzaw fit-tigijiet tan-nisa. Wara jghid li bdew jinbieghu hwejjeg tat-tieg tan-nisa. Mhux car mill-provi prodotti min naha tar-rikorrenti jekk hux qed jghidu li li l-hanut sar showroom jew li kienu jinbieghu bicciet ta hwejjeg u issa qed jinbiegh hwejjeg tat-tieg. Ix-xhud Eugenio Bugeja jghid li jinbiegh ilbies tat-tieg imma fl-istess hin jghid li ma hemmx salesgirl biex tbiegh. Jirrizulta li bin l-intimata ghandu faccata tal-fond ‘de quo’ fent shop imma l-Bord ma jistax jaghmel kongetturi u l-provi jew ahjar nuqqas taghhom hu li hu. L-istess jghodd ghas-sinjal ghal salesgirl. Li minflok bejgh ta bicciet ta hwejjeg isir bejgh ta hwejjeg tat-tieg, mehud in konsiderazzjoni iz-zmien ma jistax jinghad li hemm bdil ta generu tan-negozju. Fil-kliem ta kuljum ‘hanut’ u ‘showroom’ m’humiex l-istess ghalkemm fihom it-tnejn issir hidma kummercjali imma l-ftehim ta l-1 ta Settembru 1965 hu li hu.

Ghalhekk il-Bord imhabba nuqqas ta provi jichad it-talba tar-rikorrenti; spejjez bla taxxa bejn il-partijiet. Il-Bord ma jhossx li ghandu jidhol fi kwistjonijiet ohra mqajma mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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