MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 54/2003/1

Joseph Spiteri

vs

Catherine Ripard

Il-Qorti,

Fl-20 ta' Gunju, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r- rikors ta' Joseph Spiteri fejn jesponi b' rispett:

Illi huwa jikri il- fond Home Stores, Bisazza Street, Sliema, bil- kera ta' LM182.50 fis- sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem kull 11 ta' April, 11 ta' Lulju, 11 ta' Ottubru u 11 ta' Jannar.

Illi l- fond gie mikri ghall- skopijiet kummercjali u ghall-bejgh ta' souveniers.

Illi din is- sena b' ingann l- intimata marret thallas il- kera ta' sena bil- quddiem u fis- 26 ta' April 2003 bdiet xogholijiet strutturali ta' tibdil fil- fond liema xogholijiet qatt ma gew konsentiti mir- rikorrent.

Illi x- xoghlijiet li hija bdiet tahmeli jikkonsistu fit-twaqqiegh tal- faccata tal- fond skond ritratti hawn esebiti markati Dokument A u B li juru kif il- fond kien qabel ma beda x- xoghol u kif inhuwa llum.

Illi inoltre l- inkwilina biddlet ukoll it- tarag tal- fond tant li hija waqqghet it- tarag li kien ezistenti u ikkostruwiet iehor iehor tant li b'dawn ix-xogholijiet hija biddlet in-natura tal-fond u l-ghamla tieghu bi vjolazzjoni tal-pattijiet kontrattwali kif ukoll in vjolazzjoni tal- Kap 69 tal- Ligijiet ta' Malta.

Illi l- artikolu 1564 tal- Kap 16 tal- Ligijiet ta' Malta jistipula illi l- kerrej matul il- kiri ma' jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il- kunsens ta' sid il- kera u m' ghandux jedd il- hlas lura tal- valur ikurn kemm ikun tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il- kunsens.

Illi il- gurisprudenza taghna hija kostanti fis- sens illi meta jsiru xogholijiet ta' entita' sostanzjali dan huwa vjetat mil-ligi u hawnhekk naghmel riferenza ghas- sentenza deciza mill- Prim Awla tal- Qorti Civili fl- ismijiet Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat deciza fil- 25 ta' Jannar 2000; Joseph Busuttil vs Gio Maria Fredno et 17 ta' Frar 1987 deciza mill- Qorti tal- Apell Inferjuri (Vol: LXXI parti 2 p. 560); Agnes Borg vs Gino Tabone deciza mill- Qorti tal-Appell Inferjuri fil- 11 ta' Marzu 1986; Luigi Cachia Zammit Randon et vs Onor. Carmelo Mifsud Bonnici deciza mill-Qorti tal- Apell Inferjuri fis- 17 ta' Ottubru 1935 (Vol: XXIX parti 2 p.681) Deguara Caruana Gatto vs Buhagiar Prim Awla 27 ta' Mejju 1994.

Illi x- xogholijiet li saru fil- fond mhumiex parzjali jew ta' ftit importanza tant li l- intimat talab il- permess tal- Awtorita'

tal- Ippjanar u ghalhekk huma vjetati kif del resto gie deciz fil- kawza Rutter Giappone vs Strickland deciza mill- Qorti tal- Appell fil- 31 ta' Gunju 1922.

Illi l- inkwilini issullokaw u/ jew cedew il- lokazzjoni tal- fond 'in toto' jew 'in parte' lil- terzi u ghal din ir- raguni ukoll ghandhom jigu zgumbrati mil- fond imsemmi.

Illi fuq dawn l- insenjamenti l- intimata ghandha tigi zgumbrata mill- fond imsemmi.

Ghaldaqstant l- esponenti jitlob bir- rispett lil dan l- Onorabbli Bord joghgbu jordna l- izgumbrament mill- fond tal- intimata u cioe' mill- Home Stores, Bisazza Street, Sliema fi zmien qasir u perentorju taht dawk il- pattijiet u kondizzjonijiet li dan l- Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra r- risposta ta' Catherine Ripard fejn tesponi b' rispett;

Illi t- talbiet tar- rikorrent ghandhom jigu respiniti ghas- segwenti ragunijiet:

Illi fl- ewwel lok, ghalkemm ir- rikorrenti kien jaf bix- xoghol ta' ammeljoramenti li kienet qed taghmel l- esponenti fil- fond in kwistjoni kif jirrizulta mill- annessa ittra Dok A, sussegwentement l- istess rikorrenti accetta l- kera u rrilaxxja ircevuta fit- 12 ta' Marzu 2003 (Dok B) u ghalhekk gie li akwejixxa ghal kwalunkew xogholijiet li kienu qed isiru fil- hanut.

Illi skondament u bla pregudizzju, l- esponenti la ghamlet xogholijiet strutturali u wisq anqas ma biddlet id- destinazzjoni tal- fond. Li ghamelt kien illi ghamelt ammeljoramenti fil- hanut in kwistjoni b' tali mod illi tejjbet id- dehera tieghu.

Illi kuntrarjament ghal dak sottomess fir- rikors promotur, il- posizzjoni stabbilita skond il- gurisprudenza nostrali hija illi jekk isir tibdil li ikun parzjali, ma jbiddilx id- destinazzjoni tal- fond, ikun ta' beneficcju ghall- kerrej u

jista' jitnehha, jekk ikun il- kaz, fit- tmiem tal- kirja, dan ma jikkostitwix bdil fid- destinazzjoni tal- kirja. It- tibdiliet li saru jaqghu taht dawn il- kriterji u dan kif ser jigi muri waqt is- smiegh u t- trattazzjoni ta' din il- kawza.

Illi finalment jinghad ukoll illi kull referenza fir- rikors promotur ghall- Kap. 16 hira irrelevanti ghaliex il- kirja in kwistjoni hija regolata solament bil- Kap. 69.

Illi inoltre ir- rikorrent kjarament irid jizvija l- bord peress illi ippremetta fit- tien premessa tieghu illi l- hanut inkera ghal bejgh ta' souveniers filwaqt illi fl- iskrittura originali ta' kera (Dok C) m' hemm l- ebda accenn ghat- tip ta' attivita kummercjali li ghalih saret il- kirja.

Illi finalment, kull tibdil, anke tibdil zghir u dekorattiv irid il- permess tal- MEPA u kwindi mhux kull tibdil li jirrikjedi tali permess awtomatikament jikkwalifika sabiex isehh ir- ripreza tal- fond.

Ra d- digriet tieghu tas- 27 ta' Mejju 2004 li bih giet milqugha talba ghal zieda ta' kawzali.

"Illi l- inkwilini issullokaw u/ jew cedew il- lokazzjoni tal- fond 'in toto' jew 'in parte' lil- terzi u ghal din ir- raguni ukoll ghandhom jigu zgumbrati mil- fond imsemmi."

Ra r- risposta l- ohra ta' l- intimata fejn tesponi bir- rispett:

Illi din ir- risposta qieghda ssir a ternur tal- verbal tas- 27 ta' Mejju 2004 wara d- digriet moghoti minn dan il- Bord fl- istess verbal fejn giet milqugha tabla ghal korrezzjoni u din ir- risposta m' ghandiex tinftiehem bhala rinunzja ghad- dritt ta' apella mid- digriet tas- 27 ta' Mejju 2004 wara s- sentenza finali jekk ikun il- kaz.

Illi fil- mertu u bla pregudizzju pero' ghandu jinghad illi m' huwiex minnu illi b' xi mod saret sullokazzjoni kif qed jallega r- rikorrent. Fil- fatt kull ma sar kien illi l- esponenti kdahlet fi ftehim ma' Ricoinvest Ltd. fejn hija intrabtet illi tixtri merca minghand din is- socjeta biss fil- waqt illi din is- socjeta tithallas nofs id- dhul tal- bejgh tal- hanut (kopja

annessa bhala Dok F). B' hekk kif ser jirrizulta waqt dawn il- proceduri l- hlas tal- kera hija responsabilita' ta' l- esponenti biss u Ricoinvest Ltd. m' ghanda l- ebda titolu fuq il- hanut odjern.

Ghaldaqstant it- talba tar- rikorrenti anke f' dan ir- rigward ghandha tigi michuda.

Ra d- digriet tieghu tat- 28 ta' jannar 2004 li bih gew mahtura periti teknici l- AIC Frederick Valentino u l- AIC John Sciberras.

Ra r- relazzjoni ta' l- imsemmija periti (fol 82-84)

Sema ix- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tat- 18 ta' Mejju 2005.

Sema it- trattazzjoni ta' l- avukati.

Ikkonsidra,

1. Din il- kirja hi regolata bi ftehim tas- 27 ta' Frar 1964 li sar bejn Maurice Ripard il- kerrej, zewg l- intimata u Carmela Grizcti s- sid (fol93) fejn inter alia gie stipulat li:

"The tenant shall not be entitled to sublet the premises"

2. L- ewwel kawzali tar- rikorrent hi li l- intimata

"bdiet ix- xogholijiet strutturali ta' tibdil fil- fond liema xogholijiet qatt ma gew konsentiti….
biddlet in- natura tal- fond u l- ghamla tieghu hi vjolazzjoni tal- pattijiet kontrattwali kif ukoll in vjolazzjoni tal- Kap 69 tal- Ligijiet ta' Malta" u bi ksur ta' l- art 1564 tal- Kap 16. Jissemmaw it- tibdiliet fir- rikors stess.

3. Dak li jinghad fir- risposta (fol 7) ta' l- intimata hi l- kirja hi regolata 'solament' bil- Kap 69 mhux preciz. Il- ligijiet specjal – Kap 69, 116, 158 – ma jhassrux il-

provedimenti tal- Kap 16. Dawn ta’ l- ahhar ikomplu japplikaw fejn il- Kap. 16 ma jipprovdiex u huma ligijiet specjali. Barra dan fejn hemm ftehim bejn partijiet dan japplika, sakemm ma jmurx kontra l- ligijiet specjali li huma ta’ ‘public policy’. Il- Bord ghandu kompetenza limitata (interessanti ara sentenza ‘Agius pro et noe vs Mifsud’, App. 20/11/1998)

4. Il- Bord jghaddi biex jezamina l- ewwel kawzali fid- dawl tal- ligi u l- gurisprudenza.

5. Il- ligi specjali fl- artikolu 9(a) tal- Kapitolu 69 taghti a faklota’ lis- sid li jitlob illi jiehu lura l- fond jekk il- kerrej ikun ghamel hsara hafna fil- fond. “Jezisti ukoll id- dmir taht il- ligi komuni li ma jsirux bidliet fil- haga mikrija minghajr il- kunsens ta’ sid il- kera. (art 1564 tal- Kodici Civili). Ancorche’ ma kienx hemm dispozizzjoni partikolari bhal din xorta wahda jibqa’ l- obbligu legali taht l- artikolu 1554 ta’ l- istess Kodici Civili impost lill- kerrej li jgawdi l- haga mikrija bhala missier tajjeb ta’ familja u skond l- uzu miftiehem jew prezunt (Vol XLVII – 1 – 264)

6. “Jidher minn skorta ta’ sentenzi illi l- precitat artikolu 1654 tal- Kapitolu 16 gie temperat sew fuq l- insenjamenti ta’ l- awturi bhal PACIFICI MAZZONI u l- LAURENT. Dan fis- sens illi gie zviluppat il- principju illi l- kerrej jista’ jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta’ importanza kbira, ma jbiddlux id- destinazzjoni tal- fond ma jippregudikax id- drittijiet tas- sid u meta l- alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad- dgawdija tal- post u l- fond jista’ jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l- lokazzjoni. Ara ‘Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et’, Appell 7 ta’ Gunju 1977; ‘Maria Scerri vs Domenico Mifsud’, Appell 6 ta’ April 1973. Biex wiehed jara x’ modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic- cirkostanzi partikolari tal- kaz. Pero’ il- konduttur ma jkunx jista’ jaghmel lanqas dawn il- modifikazzjonijiet jekk il- kuntratt tal- lokazzjoni jivvietahomlu. Ara Kollez. Vol XLIX – 1 – 263. (‘Grixti et vs Tanti et’) ara ukoll ‘Vella et cs Grech App. 14/7/2004; ‘Spiteri et vs Mairangas et’ App. 5/10/01; ‘Grech et vs Muscat noe et, App. 10/10/03)

7. Ix- xogholijiet li saru fil- fond gew elenkati b' mod dettaljat wiehed wiehed mir- rikorrent fix- xhieda tieghu principali tat- 28 ta' Jannar 2004 (fol 17) barra li gew imsemmija fir- rikors gew esebiti ukoll ritratti. Isemmi xi haga Roderick Carabott li ressaq ir- rikorrent fis- seduta tal- 14 ta' Ottubru 2004 (fol 37-73). Issemihom l- intimata.

8. Il- periti tal- Bord li zammu acces fil- prezenza tal- partijiet irrelataw li

“Kien hemm qbil bejn il- partijiet li l- unici tibdiliet li saru fil- fond ‘de quo’ kienu jikkonsistu primarjament fis- sezzjoni ta' l- estetika ta' l- armatura tal- faccata tal- hanut Home Stores, Bisazza Street, Sliema flimkien ma riorientazzjoni in parti tat- turgien li jghti mill- pjan terren ghall- ewwel pjan sabiex jintrebah il- ‘floor space’ minn isfel billi nqalghet ir- ranka jew medda tat- tarag minn isfel ghall- pjan tan- nofs fiz- zona ta' quddiem, u tfasslu disa' skaluni ta' l- injam flimkien ma disa' skaluni ohra ezistnti tal- franka li jisbokkaw ghall- livell ta' l- ewwel pjan. Intghamel ukoll paviment gdid tac- ceramika li attwalmenti trikkeb fuq il- madum ta' l- art esistenti. Sar tibdil ukoll fl- arredament tal- fond ‘de quo’. Fl- ewwel sular ma saru l- ebda kambjamenti. L- istess fond illum il- gurnata gie adebit bhala hanut tal- gojjelerija ta' oggetti tal- fidda.”

U waslu fil- konkluzijonijiet li

“dawn ix- xogholijiet ghandhom jitqiesu principarjament bhala ameljoramenti jew ‘enhancements’ li jtejbu id- dehera intrinskia tal- istess fond kummercjali. Ma jidrilniex li tali tibdil li gie esegwit fil- fond ‘de quo’ ghandu jitqies bhala xi ghamla ta' kambjamenti ta' xi natura sostanzjali kif tirrikjedi il- ligi, li tbidell intrinsikament in- natura u l- ghamla ta' l- istess propjeta' kif gie allegat fir- rikors promotur.” (fol 83- 84)

9. Dawn ix- xogholijiet fid- dawl tal- gurisprudenza ma jistax jinghad li ma setghux isiru. Ma kienx mehtieg ghalihom il- permess tas- sid. Fil- fatt meta gie mitlub biex dawn isiru is- sid qal le. Ix- xogholijiet saru bil- permess

tal- MEPA dejjem minghajr hsara ghall- jeddijiet ta' terzi. (fol 29-33). Is- sid ma gie pregudikat bl- ebda mod. Mill-lat tekniku l- fond gie ahjar u baqa' hanut kif kien. Bl- ebda mod ma jista' jinghad li tbiddlet in- natura tal- fond. Ma gew miksura l- ebda 'pattijiet kontrattwali'(ara rikors). Fil-kitba bejn il- partijiet ma gie stipulat xejn dwar dan ir-rigward kif per exemplum kien il- kaz in re 'Schembri et vs Zahra noe' (App. 30/05/03)

10. Dwar is- sentenzi qed jistrieh fuqhom ir- rikorrent:

(i) 'Grech vs Muscat noe et' fuq imsemmija, hija sentenza fejn l- Onorabbli Qorti ta' l- Appell hassret is-sentenza ta' l- Onorabbli Prim' Awla. Is- sentenza appellata giet imhassra wara l- prezentata ta' dan ir-rikors.

(ii) Is- sentenza 'Cachia Zammit Randon et vs Mifsud Bonnici' hija wahda mis- sisien li fuqha inbniet il-gurisprudenza kontrarja ghall- argument li qed isostni r-rikorrent. Fl- istess linja kienet is- sentenza 'Rutter Giappone vs Strickland'. (ghall- gabra ta' sentenzi ara barra dawn fuq imsemmija 'Grech noe vs Falzon et', 26/9/00, Bord li Jirregola il- Kera)

(iii) 'Busuttil vs Frendo' fiha gabra ta' gurisprudenza fosthom iz- zewg sentenzi imsemmija u tasal ghall- istess konkluzjoni. (Vol LXXXI – 2 – 560 App. Inf.)

(iv) Is- sentenza 'Deguara Caruana Gatto vs Buhagiar moghotija mill- Onorabbli Prim' Awla tal- Qorti Civili giet konfermata mill- Onorabbli Qorti ta' l- Appell fis-27 ta' Jannar 1997 (LXXXI – Pt1 – 11, Sez 1 – p. 227) fejn gew affermati l- istess principji, din id- darba dwar struttura f' ghalqa.

(v) F' 'Borg et vs Tabone' (app. Inf. 11/3/84) il-konvenut gie kkundannat jghalaq bieb li permezz tieghu kien ghaqqad fondi ta' sidien differenti ghaliex 'biex jigi ripristinat il- fond in kwistjon fit- terminazzjoni tal-

lokazzjoni, dan ikun jiddependi mhux biss mill- konvenut appellat imma anke mill- koinkwilin tal- fond adjecenti.”

Dawn is- sentenzi ma kienux favur it- tezi tar- rikorrent. F’ dan il- kaz it- tibdil kien zghir, gab il- fond fi stat ahjar, ma biddilx id- destinazzjoni tal- fond, ma mar kontra l- ebda ftehim jew ligi. Ghalhekk il- Bord jichad it- talba tar- rikorrenti fuq l- ewwel kawzali. Ma hemmx htiega li l- Bord jidhol dwar kif thallas il- kera.

11. It- tieni kawzali tar- rikorrenti hija mibnija fuq sullokazzjoni / cessjoni tal- fond in toto jew in parte tal- kirja lil terzi.

12. Fis- 7 ta’ April 2003 l- intimata ghamlet ftehim ma’ Ricoinvest Limited. Din il- kumpanija ghamelt a spejjez taghha t- tibdil li sar fil- fond. Ripard kellha tbiegh biss prodotti tal- kumpanija, il- qliegh jinqasam fi tnejn u l- initmata minn sehma thallas l- ispejjez. Fuq il- hanut, fuq karti, fuq ircevuti kellhom jingiebu l- kliem

“Jewels & Co. – Inspirational Jewellers”

u n- negozju kellu jsir taht dan l- isem. Il- prezzijiet kellhom jigu ffissati b’ konsultazjoni mal- kumpanija li zammet il- jedd li tidhol fil- fond x’ hin trid “for the purpose of ascertaining whether the provisions of this agreement are being complied with.” Minn ‘net takings of the business’ l- intimata kellha thallas lil kumpanija 5% ghar- reklamar u tassigura l- prodotti. Gie stipulat ukoll li “the goodwill and all other rights associated with the trade name rest absolutely with the franchisor.” Il- ftehim kellu jintemm jekk fost ohrajn “judicial action is initiated by the landlord of the premises for its recovery owing to any default by the franchisee.” (fol 47-60)

13. F’ affidavit tieghu r- rikorrent iddikjara li l- isem tal- hanut inbidel. F’ Mejju 2004 ‘ghal xi raguni l- hanut inghalaq totalment ghal madwar sitt gimghat u fuq ix- shop window tal- hanut kien hemm il- kliem ‘Closed for Redoecoration’ u l- kliem ‘Home Stores’. Il- hanut baqa’ mghaluq sa nofs ix- xahar ta’ Luljku 2004… infetah bil-

kliem (sic) 'Stylemakers at Home Stores… bl- istess tip ta' gjollerija kif infetah wara x- xogholijiet straordinarji li saru f' Mejju 2003." (fol 62)

14. Fit- trattajjoni l- abbli difensur tar- rikorrent jghid li "ghalkemm hi (l- intimata) baqghet fil- hanut, hi baqghet paraventu": it- tibdil u l- fittings saru a spejjez ta' Ricoinvest li jghidu li l- intimata kif tmexxi, tbiddel l- isem tal- hanut "ghan- negozzju gdid li hija dahlet fih;' kien hemm qsim ta' profitti li jfisser "assenjament, cediment, cessjoni tal- post." Kif ukoll cessjoni tal- kirja lil terzi; l- intimata ma kellha l- ebda kontroll fuq l- oggetti ghal- bejgh u fuq it- tmexxija; l- ftehim intemm, l- intimata biddlet ic- cwievet u qamet kwistjoni bejna u 'Ricoinvest' biex jaraw jekk ghandux pussess effettiv; l- initmata intebhet x' ghamlet u marret lura.

15. L- intimata minn naha l- ohra sottomettiet li l- ewwel isem skond il- kitba privata fuq imsemija kien 'Carmen' u mhux 'Home Stores' ghamlet ftehim biex tinghata merkanzija u thallas meta x- xoghol jinbiegh kif fissret li fix- xhieda. Minn sehema tal- qliegh thallas 'il- kera u l- ispejjez, il- kumplament ta' l- ispejjez tal- hanut… esebiet… xi dokumenti … li juru (li) il- kontijiet baqghu dejjem johorgu f' isimha. Ricoinvest ma kellux pussess fuq il- hanut imma il- jedd li jidhol f' hinijiet tax- xoghol, kien hemm ukoll 'burglar alarm' imqabbda ma' telephone tieghu f' post iehor. Dwar il- kwistjoni din tirrigwarda l- pretensjoni ta' Ricoinvest tghat ic- cavetta lura. Fuq daqsekk is- sid ma jistax jippretendi li jiehu l- fond lura. Giet prezentata 'notice of arbitration' ghal

"Damages incurred by claimant (Ricoinvest Ltd.) as a consequence of respondent's (Ripard) unilateral and arbitrary termination of liberated agreement dated 7.4.03.

16. Skond il- ftehim li ghadda mas- sid l- intimata ma tistax <u>tissulloka</u> l- fond. 'Is- sullokazzjoni a differenza tac- cessjoni tad- drittijiet tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il- kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa rettament distint mill- kuntratt originali tal- kirja u ghalhekk quddiem sid il- kera s- subinkwilin hu terza perzuna"

(‘Darmanin vs Camilleri’ App. 28/1/2000). In- Novissimo Digesto Italiano (voc Locazione p. 1100) ifisser li

“le sullocazione implica una seconda locazione, che puo’ essere totale o parziale e la cessione, come vendita del diritto di godimenti.”

17. “Spiss fil- prattika jkollok sitwazzjonijiet fejn l- inkwilin li jkun gie koncess id- dritt tas- sullokazzjoni jilbes hu stess ghall bosta drabi l- libsa ta’ lokatur u b’ sensiela ta’ sullokazzjonjiet jispekula sew mill- haga mikrija. Jidher li kien dan l- ipperpetrar ta’ sullokazzjoni li kien fl- intendiment li jigi evitat… ic- cessjoni u s- usllokazzjoni huma tattati bhala kuntratti separati li jgorru maghhom relazzjonijiet u obbligazzjonijiet differi u distinti…” (‘Caruana et vs Agius’, App. 22/11/2002)

18. “Id- dispozizzjoni tal- ligi li tiddomina d- dekadenza mid- dritt ta’ l- inkwilinat kontra l- inkwilin li jissulloka l- fond minghajr permess tas- sid hija applikabbli anke meta s- sullokazzjoni isir biss ghal <u>parti</u> mill- fond, u mhux ghall- fond kollu” (‘Carmelo Micallef vs Joseph Frendo’, App. Civ. 14/4/1969).

19. F’ dan il- kaz giet prezentata skrittura li l- Bord irid jifli fid- dawl tal- provi mressqa. “Fejn tkun tirrizulta skrittura bejn il- kerrej u t- terzi ‘per se’ tibbasta bhala prova biex turi l- fatt tac- cessjoni. Basta pero’, s’ intendi, din ic- cessjoni tkun expressis tipprovdi ukoll ghat- trasferimet tal- inkwilinat u mhux limitatament dwar it- tmexxija ta’ l- azjenda…” (‘Gauci et vs Farrugia’, App. Mill- Bord, 17/3/2003)

Ukoll

“Mhux bizzejjed li l- Qorti tifli l- ftehim in iskritt maghmul bejn l- inkwilin u terz minghajr ma tara ukoll x’ kienu c- cirkostanzi kollha komkomitanti. Kieku l- Qorti kellha biss tistrieh fuq dak li jkun gie mnizzel u tieqaf hemm, allura ssir wisq facli ghal kull min irid jeverti jew idur ma’ dak li tiddisponi l- ligi li jirredigi skrittura b’ certu mod li biha biss ikun jista’ jaghmel fattieh imqar jekk il- fatti tal- kaz ikunu

juru mod iehor. Naturalment, trattandosi ta’ fatti, dawn iridu jirrizultaw mill- provi akkwiziti u mhux prezenti. Dan ifisser li kull kaz irid jigi mistharreg fuq il- mertu u fattispecie propji tieghu.” (‘Caruana vs Felice noe’ App. Mill- Bord, 12/7/1999)

20. Il- ftehim bejn l- intimata u Ricoinvest Limited sar fis- 7 ta’ April 2003. L- applikazzjoni lil MEPA saret mill- intimata u l- Awtorita’ ircevieta fit- 13 ta’ Novembru 2002. L- intimata oppona u l- permess hareg fl- 14 ta’ Marzu 2003. Saru l- bidliet u l- fittings a spejjez ta’ Ricoinvest Limited biel ftehim li l- intimata tbiegh biss prodotti taghhom. Qabel hi kient harget avvis fil- gazzetti u wara kienu ltaqghu l- intimata u Ricoinvest. Il- fond kien mikri bhala ‘hanut’ u ma rrizultax jekk inkeriex ghal xi generu partikolari. Wara l- ftehim bdiet tinbiegh gojjelerija u fidda taht sistema ta’ kontroll l- aktar biex il- kumpanija tkun taf ezatt x’ inhu jinbiegh u kemm jinbiegh u x’ inhu l- qliegh. Kontroll biex hadd ma jqarraq b’ hadd. L- intimata kienet tiehu l- merkanzija, ma thallasx u wara taqsam il- profitti mal- kumpanija. Minn sehema l- intimata kienet thallas l-ispejjez kollha inkluza il- kera, assigurazzjoni. Bniedem jista’ jiggestixxi negozju kif jidhirlu xieraq u jista’ jsieheb lil haddiehor mieghu. Jibqa’ jarfa r- ragun u bl- ebda mod ma jkun qed iqarraq b is- sid jew jaghmel qliegh ingus minn fuqu. L- intimata u bintha kienu jmexxu l- hanut huma. Il-ftehim jidher li ma damx aktarx imhabba li s- sid ghamel dan ir- rikors (ara ftehim u para 12 ta’ din is- sentenza). Flok bdiet tixtri minghand numru ta’ bejjiegha l- intimata bdit tixtri minghand wiehed, dan dejjem sakemm dam fis-sehh il- ftehim. Hemm proceduri ta’ arbitragg bejn l-intimata u Ricoinves dwar ‘danni’. Jidher li l- intimata ma kelliex negozzju li kien sejjer tajjeb hafna (ara xhieda dwar kif kienet thallas il- kera) u hadmet biex issib mod ahjar. Sar tibdil fl- isem tal- hanut billi ma’ Homestores dahal b’ mod aktar dominanti minnhu “Jewels & Co” li skond ix- xhud Roderick Carabott huwa l- isem “bhad-ditta li ahna nirraprezentaw jigifieri ‘Jewels & Co.’” (fol 67) il- kumpanija hadet is- sogri taghha ukoll bhal ma’ jigri f’ kull negozju. Ma gie pruvat l- ebda tahlit ta’ negozzju jew li saret xi haga bil- mohbi. Min kif imxiet il- kawza l- ilment principali tar- rikorrent kien l- allegat bdil strutturali. It- tieni

kawzali dahlet wara. Ukoll il- Bord jasal ghall- konkluzjoni li ma saret l- ebda sullokazzjoni la tal- fond u lanqas ta’ xi bicca minnu u ghalhekk qed jichad it- talba fuq din il- kawzali.

Ghar- ragunijiet fuq imsemmija il- Bord jichad it- talbiet tar- rikorrenti fuq il- kawzali kollha bl- ispejjez kontrih.”

Ir-rikorrenti appella kontra din is-sentenza b' dawn l-aggravji:-

(1) L-intimata wettqet tibdil strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tieghu. Huwa jissottometti inoltre illi dan il-kambjament kien ta' entita` kbira u znatura l-fond, internament u esternament;

(2) Il-ftehim li sar bejn l-intimata u s-socjeta` Ricoinvest Limited kien biss paraventu billi dak li akkwistat din is-socjeta` kien imur oltre s-sinifikat ta' *management agreement*;

Dwar l-ewwel aggravju jibda biex jigi osservat illi hu principju generali ta' ligi illi t-talba ghar-ripreza minn sid ta' fond ghandha tigi milqugha jekk il-kerrej tieghu, *inter alia*, ikun naqas li jezegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja. Jinsab, pero, kawtelat illi mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond mikri imma hu necessarju li dak in-nuqqas ikun ta' certa importanza. Taht dan il-profil il-materja tirreduci ruhha ghal wahda ta' grad;

Hi rikonoxxuta mid-dottrina legali lill-kerrej certa awtonomija li jaghmel modifikazzjonijiet fil-fond mikri minghajr il-kunsens tas-sid, basta li b' hekk ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond. Dan id-dritt tal-*jus variandi* fil-kerrej irid ikun, s' intendi, necessarju u utli ghal godiment tieghu tal-fond. Huwa ghalhekk komunement accettat f' gurisprudenza pacifika illi l-kerrej jista' "jadatta l-haga ghall-konvenjenzi u bzonnijiet tieghu, salv li fi tmiem il-kirja huwa jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk hekk ikun

jesigi s-sid" (**Kollez. Vol. XLV P I p 76**). Naturalment, "*bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla profesione, arte o mestiere del conduttore, all' uso per cui e` stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all' epoca in cui le modificazioni hanno luogo*" (**Kollez. Vol. XXV P I p 206**);

Stabiliti dawn il-principji, l-appellanti jippretendi li din il-Qorti ghandha titbieghed mill-konkluzjoni tal-Bord ghax, fil-fehma tieghu, tezisti raguni sufficjenti li turi li, bl-alterazzjonijiet li saru mill-kerrej-appellat fil-fond, dan arrekalu pregudizzju billi issa l-fond gie znaturat. Dak hawn postulat mill-appellant la huwa konfortat u sorrett mill-provi, u wisq anqas inkontra l-adezjoni tal-membri teknici tal-Bord. Fir-relazzjoni taghhom a fol. 82 jinghad li x-xoghlijiet li saru mill-appellata kienu jikkonsistu principalment minn tibdil fl-estetika ta' l-armaturi u arredament tal-fond, pavimentar gdid tac-ceramika u ri-orjentazzjoni tat-turgien biex jintrebah l-*floor space*. Fl-opinjoni tal-membri teknici tali xoghlijiet kellhom jitqiesu bhala miljorament jew *enhancements* li jtejbu d-dehra intrinsika tal-fond kummercjali u, fuq kollox, il-kambjamenti ma kienux ta' xi valur sostanzjali tali li biddlu n-natura u l-ghamla ta' l-istess fond;

Huwa lecitu li jinghad minn dawn il-verifiki illi, anke jekk bla kunsens ta' l-appellanti, ix-xoghlijiet kompjuti ma gabu ebda trasformazzjoni radikali u rriversibbli tal-fond, u ghal dik li hi struttura fundamentali u d-destinazzjoni proprja dawn thallew integri. Fis-sustanza, imbaghad, l-istess xoghlijiet ma jistghux jigu kwalifikati ta' dimensjoni tali li, potenzjalment, jistghu jitqiesu ta' dannu ghas-sid jew ta' xi lezjoni tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Pjuttost, l-oppost hu l-kaz in kwantu, kif anke accettat mill-appellant, it-trasformazzjoni li saret ghandha karattru ta' titjib, bla ebda kambjamenti strutturali profondi. Fic-cirkostanzi din il-Qorti assolutament ma tistax taccetta l-proposizzjoni ta' l-appellanti li x-xoghlijiet ezegwiti znaturaw il-fond. L-

aggravju fuq dan il-punt qieghed konsegwentement jigi respint;

Kwantu ghat-tieni aggravju, hi ligi espressa illi kerrej ma jistax jissulloka l-fond lilu mikri jekk mhux bil-kunsens espress ta' sid il-fond [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69]. L-appellanti jissottometti illi l-ftehim ta' "*franchise*" tas-7 ta' April 2003 (fol. 47) bejn l-appellata u s-socjeta` Ricoinvest Ltd kien jimmaskera vera u proprja sullokazzjoni. Huwa jadduci dan l-argoment fuq il-bazi ta' dawn is-sottomissjonijiet:-

(i) bdil tal-generu tan-negozju in kwantu flok *souvenirs* u bizzilla bdiet tinbiegh gjollerija mill-fond;
(ii) l-oggetti fil-fond kienu tas-socjeta;
(iii) il-profitti bdew jinqasmu bin-nofs;
(iv) is-socjeta` akkwistat pussess effettiv tal-fond;

Bi twegiba ghal dawn is-sottomissjonijiet ghandu jigi notat illi skond l-iskrittura lokatizzja originarja tas-27 ta' Frar 1964 (fol. 93), ghalkemm il-fond mikri hu deskritt bhala hanut, b' danakollu, imkien ma jinghad illi l-hanut qed jinkera ghall-spacc ta' xi generu specifiku. Dan igib illi jekk il-kontraenti ma jkunux ftehmu b' mod li jistabilixxu generu esklussiv ghall-finijiet tal-kirja ma jistax jinghad illi l-inkwilin ikun marbut li jispacca mill-fond generu partikulari wiehed jew li ma jkunx jista' jbiegh xi generu iehor skond l-esigenzi tieghu u c-cirkostanzi taz-zmien u t-tibdil ekonomiku jkunu hekk jikkonsiljawh;

Fuq il-punt enumerat (ii) jirrizulta mill-provi senjatament ix-xhieda ta' Roderick Carabott ghas-socjeta` Ricoinvest Ltd illi l-oggetti destinati ghall-bejgh huma "*on consignment*", jigifieri li l-kreditur ikollu dritt jitlob *se mai* il-prezz tal-merce li tkun inbieghet u r-restituzzjoni ta' dik li ma nbieghetx (**Kollez. Vol. XLIX P III p 1128**). F' dan ma hemm xejn anormali li kerrej ta' hanut hu pprojbit li jikkuntratta dwar merce b' dan il-mod ta' akkwist;

Fuq il-punt ta' l-ispartizzjoni tal-profitti, anke hawn ma jidherx li hu pprojbit li kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut. Fuq dan il-gurisprudenza hi wkoll wahda konkordi. Ara **Kollez. Vol. XLVI P I p 208**. Trid ghalhekk dejjem tinzamm id-distinzjoni netta bejn il-kirja u n-negozju gestit fil-fond mikri ("**John Portelli *nomine* -vs- Guzepp Cordina *et***", Appell, 29 ta' April 1996);

Ma' dan l-aspett hu allaccjat ir-raba' punt. Mill-provi akkwiziti, bil-kontra ta' dak dedott mill-appellanti, ma jirrizultax li l-appellata telqet minn idejha l-ezercizzju effettiv tal-hanut f' idejn is-socjeta` Ricoinvest, u la zvestit ruhha mill-kirja, la mil-licenzja u assikurazzjoni tal-fond, u wisq anqas mill-proprjeta ta' l-avvjament. Hi baqghet tmexxi gjornalment il-gestjoni tal-hanut, thallas il-kera u l-ispejjez kollha relatati mal-hanut mill-import ta' sehemha mill-qliegh. Jikkonsegwi minn dan illi l-intenzjoni kienet wahda cara li tigi fformata assocjazzjoni ossija *franchise agreement*. Bil-konoxxenza kompleta ta' dawn il-fatti, konvenzjoni simili ma tistax tirraffigura sullokazzjoni u allura ma tintitolax lis-sid jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-hanut fuq din il-bazi. Anke allura dan l-aggravju huwa nsostenibbli.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta' din il-procedura kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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