MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 70/2003/1

Emanuela sive Emily Aquilina

vs

Ian Griscti

Il-Qorti,

Fis-16 ta' Marzu, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fit-30 ta' Lulju, 2003 fejn esponiet:

Illi l-esponenti tikri lill-intimat il-hanut numru wiehed (1), Islets Promenade, Bugibba, bil-kera ta' hames liri (Lm5) kulljum pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem promissa skadenza fis-27 ta' Ottubru, 2003.

Illi l-esponenti qed izomm dan il-hanut maghluq kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

Illi l-esponent bidel id-destinazzjoni ta' dan il-hanut minghajr il-kunsens tas-sid.

Ghaldaqstant l-esponeti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti tirriprendi l-pussess tal-hanut surriferit u dan billi tipprefiggi lill-intimat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament mill-istess hanut prevja t-terminazzjoni tal-kirja vigenti.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat fis-26 ta' Settembru, 2003 fejn espona:

1. Illi huwa assolutament kontestat illi l-hanut in kwistjoni qieghed jinzamm maghluq billi l-esponent qieghed jipprepara li jkompli n-negozju minn tali hanut.

2. Illi bla pregudizzju ghal premess il-ftehim originali tal-kirja de quo jipprevedi illi l-esponenti jista' jzomm il-hanut maghluq purche jhallas il-kera.

3. Illi l-esponent ma biddilx id-destinazzjoni tal-fond bl-ebda mod u f'kull kaz hu ghandu d-drittijiet lilu moghtija bil-paragrafu 10 tal-ftehim tal-lokazzjoni de quo.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-13 ta' Frar, 2005.

Semgha t-trattazzjoni tal-avukati.

Ikkunsidra:

1. Din il-kirja sehhet bi ftehim ta' l-1 ta' Awissu 1980 fejn inter alia gie miftiehem li:

“F’kaz li l-hanut jinzamm maghluq jew jitnehhew il-permessi tort ta’ l-inkwilini l-kera tithallas lis-sid xorta wahda”.

2. Dwar din il-klawzola hemm nuqqas ta’ ftehim dwar it-tifsira taghha mill-partijiet. Ir-rikorrenti ssostni li jekk jigri dak li jinghad fil-klawsola xorta l-kera trid tibqa’ tithallas. L-intimat isostni li hu seta’ jzomm il-fond maghluq basta jhallas il-kera.

3. “Il-guidikant jehtieglu jgharbel u jara, bejn iz-zewg interpretazzjonijiet possibbli, hekk posti quddiemu, liema minnhom hi l-izjed verosimili u konsistenti in subjecta materja ma’ l-oggett tal-ftehim (Art.1005 tal-Kodici Civili) u l-izjed attinenti ghall-presunibbli volonta’ tal-kontraenti. Kif avvizat fis-sentenza “Elena Micallef vs Edoardo Ciantar”, deciza fit-3 ta’ Jannar 1884 (Vol X p 345) “quando insorgono difficolta’ nella intelligenza delle condizioni di un contratto e sulle sue conseguenze, la legge fornisce alcune norme indicattive e demostrative e criteri direttivi, come mezzi d’interpretazione, senza vincolare la liberta’ del guidicante, tenuto a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso”.

Dan kollu jikkonduci, b’necessita’ guridika, ghall-ezami ta’ dawk il-kanoni ta’ l-ermenautika applikabbli ghal kuntratti in generali, ben analizzati fid-decizzjoni a Vol XII p265. L-ewwel regola fondamentali ta’ dik l-interpretazzjoni hi dik dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li tghid li meta l-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni (Vol XXXIV -1-27). L-interpretazzjoni ghandha biss tittiehed mill-att stess, u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali (Vol XXXI-1-49).

Regola ohra daqstant importanti ta’ interpretazzjoni hi dik li nsibu fl-artikolu 1003, u cioe’ li meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma’ l-intenzjoni tal-partijiet kif tkun tidher cara mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar din ir-regola gie hekk osservat:

"Issa din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubbju illi s-sens tal-klawzola li tkun, jista' biss jigi interpretat b'mod univoku ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f' rasha. U dan irid jidher car mill- pattijiet tal-kuntratt mehudin flimkien". "John Bartolo et vs Alfred Petroni et" Appell 7 ta' Ottubru, 1997.

Ben tajjeb, imbaghad, gie senjalat illi "fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hix l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konversjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gjudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd. "John Zammit vs Michael Zammit Tabona et noe", Appell 28 ta' Frar, 1997. (Clementino u Rosaria konjugi Caruana vs Emanuela Agius, Appell 22 ta' Novembru, 2002).

4. Il-Bord ma jistax jaqbel ma' dak li jghid l-imtimat fit-trattazzjoni:
"Il-ligi fuq il-kera nafu x'inhi u s-sentenzi kollha jikkonfermaw il -ligi stabbilita' u ilha stabbilita' ..... pero' dik il-klawzola qatt ma ahna qed nghidu li qed taghti dritt li l-'premises' jinzammu maghluqa pero' tghid dak li ghandu jkun l-effett, dawk li ghandhom ikunu l-konsegwenzi jekk dan il-hanut jinzamm maghluq. Issa, jekk il-hanut jinzamm maghluq jew jekk jintilfu l-permessi tort ta' l-inkwilin........ Jekk wiehed jiehu l-ispirtu tal-klawzola allura wiehed jista' jghid wkoll, illi jekk jinzamm (maghluq) wkoll, naturalment mhux qed jinzamm maghluq b'raguni, ... l-inkwilin jiddeciedi jzommu maghluq".

5. Is-sid f'din l-iskrittura qed isahhah il-jeddijiet tieghu billi hemm kitba privata bejn u bejn il-kerrej. Li qed jargumenta l-intimat hu marbut ma' linja ohra ta' difiza sekondarja li ghamel: mhux htija tieghu li l-hanut inzamm maghluq ghax 'intilfet il-franchise', u ghax qieghed f'post ta' turizmu tas-sajf. Sid il-kera dejjem ghandu jedd ghal kera wkoll meta l-kerrej jinghata zmien biex johrog mill-

fond b'sentenza. Il-klawzola ma hi qed taghti l-ebda jedd lill-kerrej li jzomm il-fond maghluq jew li jitlef il-licenzja. Ma jistax ikun li sid jaghmel ftehim li b'xi mod qed jaghti s-setgha lill-kerrej li ghax ihallas il-kera jista' jzomm hanut maghluq u b'xi mod jitlef il-licenzja. Barra dak li taghtih il-ligi is-sid qed jaghmel 'harsien iktar' permezz ta' ftehim dettaljat u preciz. Liema sid jaqbillu li hanut jinzamm maghluq u jitlef il-licenzja'. Il-Bord ghandu ftehim maghmul car u bil-ghaqal, haga li l-ligi tippermetti. Siewja r-referena maghmula mir-rikorrent ghas-sentenza in re "Calleja vs Griscti" (Appell 28 ta' Dicembru, 2001).

6. Billi x-xhieda mgohtija in kontro ezami ta' l-intimat ma gietx rekordjata l-partijiet jaqblu li l-hanut nzamm maghluq ghal hdax-il xahar u nofs. It-talba tar-rikorrenti hi mibnija fuq in-non uso. Fit-trattazzjoni jinghad li l-hanut inzamm maghluq 'biex wiehed jipprotegi l-goodwill ta' l-istess hanut ghax hekk jiena nifthu minghajr zraben, ha niftah hanut u ha jkolli naghlqu permanently u kif kellu fil-klawzola numru 9 baqa' jhallas il-kera'. Fil- ftehim gie stipulat ghal xhiex kellu jintuza l-hanut: "gifts, beach and swimming equipment, souvenirs, kull kwalita' ta' silver plate, oggetti tal-kristalli, lighters, souvenir shirts printed jew embroidered, cameras, films, u zviluppar ta' films, figurini u oggetti affini u kull generu iehor eskluz dak li llum qed isir negozju fih fil-hwienet numru (2) sa hamsa (5) fl-istess kumpless ta' hwienet.

7. F'xi zmien l-intimat dahal fi ftehim ma' certu Spiteri u martu li mill-hanut jinbieghu prodotti tas-socjeta' La Coste. X'kien ezatt il-ftehim ma jirrizultax. Donnu l-hanut ghadda f'idejn Spiteri imma l-intimat ighid li lir-rikorrenti wriha l-ftehim. Skond hu din ma oggezzjonatx u l-kawza m'hix fuq xi trasferiment ta' negozju. Spiteri tilef l-agenzija/franchise u l-hanut inghalaq. Qabel l-intimat kien ibiegh iz-zraben u meta Spiteri tilef l-agenzija, l-intimat wara hdax-il xahar u nofs rega' fetah biz-zraben.

8. Il-gurisprudenza tghallem li "il-fatt tan-non uso jrid jigi skrutinat mill-kumpless tal-provi. Gja gie ravvizat li ma jezisti l-ebda kriterju fiss li jistabilixxi meta hu gustifikat li jista' jinghad li fond ma baqax jigi attivat jew uzat. Dan

ghaliex kollox jiddependi mic-cirkostanzi partikolari, skond in-natura ta’ l-attivita’ kummercjali gestita mill-fond, ir-raguni ghaliex fond ma jkunx baqa’ jigi utilizzat b’mod frekwenti u fatturi ohra essenzjali. Ic-cirkostanzi jvarjaw minn kaz ghal kaz, u ma hemm xejn determinanti jew assolut. Cirkostanzi li kienu certament materja ta’ fatt li kellhom jigu pruvati u li kien jispetta lit-tribunal li jgharbel, jevalwa u jiggudika” (“Fenech et vs Borg et”, Appell 10 ta’ Jannar, 2003; ‘Galea vs Vella’, Appell 24 ta’ Marzu, 2000; ‘Grech vs Debono’ Appell, 28 ta’ Dicembru, 2001).

9. Jinghad wkoll “illi l-premessa tan-non uso hi kawzali sostanzjalment ta’ fatt. In fatti huwa principju accettat fid-druttrina u l-gurisprudenza kapjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-LAURENT “non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone” (‘Borg vs Invicta Ltd’, Appell 1 ta’ Dicembru, 2004 u sentenzi hemm imsemmija’). “Biex in non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta’ zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli” (‘Caruana vs Cauchi’, Appell 6 ta’ Dicembru, 1968). Il-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghal bazi tal-principju’ (‘Spiteri vs Zammit’ Appell 16 ta’ Dicembru, 1968), ara wkoll ‘Farrugia noe vs Attard noe’, Appell 19 ta’ Mejju, 1993 u ‘Bezzina vs Rizzo’, Appell 17 ta’ Gunju, 1994).

10. Il-partijiet jaqblu li l-hanut dam maghluq hdax-il xahar u nofs. L-intimat isostni li kellu kull jedd izomm il-fond maghluq skond il-ftehim (ara fuq). Meta spicca minn ma’ Spiteri, jghid li:
“iz-zraben huma xi haga li huma ta’ fashion, ma stajtx naqbad li kien kwazi wasal is-sajf, ma stajtx nordna l-affarijiet biex ikolli ghas-sajf, jew inkella kien ikolli nixtri affarijiet li ma nbieghx u kien ikolli allura stock mhux attraenti u allura kelli nissagrifika sena, kienet ir-raguni li stajt niftah fix-xitwa. Pero’ billi Bugibba ‘it is a tourist area’ inutli niftah (bi) stock qawwi tax-xitwa meta ma jkunx

hemm xoghol dak iz-zmien. Imbaghad fil-fatt tas-sajf ta' wara, ftaht normali".

Wara jzid wkoll li l-stock irid jigi ordnat 9/10xhur qabel. Il-hanut dam maghluq mill-25 ta' Marzu, 2003 sa 26 ta' Frar, 2004. L-intimat li mhux bniedem kredibbli u jrid izomm xi haga mistura qed jilghab bis-sajf u bix-xitwa. Il-post qieghed f'zona turistika b'hafna hwienet u ta' kompetizzjoni harxa. Skond il-ftehim seta' jarma b'hafna affarijiet. Dan huwa kaz ta' non uzo ghal xhur minghajr ebda gustifikazzjoni. Qabel ma ghamel il-ftehim ma' Spiteri u waqt il-ftehim kien jiftah sajf u xitwa. Il-Bord ma jifhimx l-argument sottomess mill-abbli difensur ta' l-intimat li l-fond inzamm '<u>maghluq biex wiehed jipprotegi l-goodwill ta' l-istess hanut'</u> . Hi tassew relevanti s-sentenza msemmija mill-hili avukat tar-rikorrent. "Cali Carelo vs Bonello", deciza mill-Bord kif presedut u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Gunju, 2001. L-istess is-sentenza in re "Borg vs Thake", Appell 3 ta' Novembru, 2004.

Billi t-talba tar-rikorrenti msejsa fuq non uso ta' hanut hi gustifikata l-Bord jilqa' l-istess u jawtorizza lir-rikorrenti li terga' tiehu f'idejha l-fond numru wiehed (1) Islets Promenade, Bugibba, ghal ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum, l-ispejjez jithallsu mill-intimat."

L-intimat hassu aggravat b' din id-decizjoni u appella minnha. Huwa jiccensura lil Bord talli dan ma accettax l-ispjegazzjoni tieghu l-ghala l-hanut inzamm maghluq. Apparti li jikkritika lil Bord fejn dan naqas li jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li hu minn dejjem kien puntwali fil-hlas tal-kera u fejn dak l-istess Bord iddeduca li ma kienx persuna kredibbli, huwa jadduci b' gustifikazzjoni illi la kien intenzjonat jiftah b' generu gdid kien jaghmel sens li jopera l-ewwel darba fl-istagun tas-sajf u mhux fix-xitwa;

Anke jekk din il-Qorti kellha gja diversi okkazjonijiet titratta fuq istanzi ko-involgenti kawzali ta' non-uso, ma jkunx ghal kollox inopportun jekk il-materja tigi hawn ri-investita;

Hi vera u proprja obbligazzjoni tal-kerrej li jisserva bil-haga mikrija lilu bid-diligenza tal-*bonus paterfamilias* u fil-limiti u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim [Artikolu 1554 (a), Kodici Civili]. Il-vjolazzjoni ta' din l-obbligazzjoni tista' ssehh b' diversi modi. Ad ezempju, meta l-fond jithalla traskurat u mhux ikkustodit jew ikkonservat kif jixraq jew meta dan ma jkunx qed jintuza kif suppost u skond id-destinazzjoni tieghu. Il-konsegwenza ta' tali vjolazzjoni, fejn tokkorri, hi dik tar-rizoluzjoni u hall tal-kuntratt [Artikolu 1555 (1), Kapitolu 16] jew ic-cessar tat-tigdid tal-kirja meta din tkun fil-fazi tar-rilokazzjoni [Artikolu 9 (a), Kapitolu 69]. Kwantu ghall-operativita` ta' din l-istess obbligazzjoni din tibqa' tali fid-durata shiha tar-rapport lokatizju. Dan, indipendentement, mill-obbligu legali stabbilit fl-Artikolu 1559 Kodici Civili riferibilment ghar-restituzzjoni lura tal-haga fl-istat li jkun irceviha. Kwantu ghall-kontenut taghha din hi dipendenti fuq il-kondizzjonijiet imposti fil-ftehim skond il-volonta` reciproka tal-kontraenti;

Issa d-diligenza insita fl-obbligazzjoni surreferita li jippreciza l-artikolu tal-ligi [1554 (a)] ma ghandhiex konnessjoni biss ma' kwestjoni ta' dannu materjali fil-haga lokata izda ghandha evidentement rabta mal-pregudizzju illi t-trasgressjoni taghha ggib lis-sid. Hekk fil-kaz ta' non-uso l-gurisprudenza prevalenti hi fis-sens illi din, oltre li tintegra *per se* inadempjenza kontrattwali, iggib dannu u deprezzament lil fond u allura, wisq naturali, pregudizzju lill-interess tal-lokatur;

Maghdud dan b' introduzzjoni generali ghall-kwestjoni hawn involuta, jidher li hu terren komuni bejn il-kontendenti f' dan il-kaz illi l-hanut *de quo* inzamm maghluq ghal diversi xhur. F' sitwazzjoni bhal din jaggrava fuq il-kerrej li jgib 'il quddiem ghas-sodisfazzjon tal-Bord il-prova perswasiva ta' dik il-gustifikazzjoni li tevitalu s-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Dan hu linejarment mal-hsieb traccjat f' bosta decizjonijiet li

jirritjenu li ghall-konfigurazzjoni tan-non-uzu hu mehtieg li (i) jghaddi tul ta’ zmien valutabbli skond ic-cirkustanzi tal-kaz, u (ii) li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli. Ara a propozitu “**Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit**”, Appell, 16 ta’ Dicembru 1968 u “**Francis Cutajar *et* -vs- Michael Attard**”, Appell, 25 ta’ Jannar 1989;

Jemergi minn dawn is-sentenzi u ohrajn ta’ l-istess portata illi ma jezisti ebda metru fiss ghal kejl tal-gustifikazzjoni ghax kollox jiddependi mic-cirkustanzi pekuljari tal-kaz, in-natura ta’ l-attivita` kummercjali gestita mill-fond u fatturi ohra essenzjali. Il-valutazzjoni taghha, imbaghad, hi mhollija fil-gudizzju prudenzjali tal-Bord. Ara “**Rosina Micallef *et* -vs- Alfred Bilocca *et***”, Appell, 10 ta’ Mejju 2006;

Fil-kaz prezenti l-gustifikazzjoni avvanzata mill-appellanti tirpoza fuq zewg binarji: (i) il-wahda *ex-contractu* in forza tal-klawsola 9 ta’ l-iskrittura ta’ ftehim ta’ l-1 ta’ Awissu 1980 (fol. 7), u (ii) l-ohra cirkostanzjali konsistenti fit-telf tal-*franchise* tal-Lacoste li kellu certu Spiteri u li mieghu hu kellu *joint agreement*. *Ex confessis* l-appellant jistqarr dan: “Ma stajtx nerga’ naqbad nifthu u nixtri l-istock ghax meta tixtri stock ta’ zraben trid tordnah disa’ jew ghaxar xhur qabel biex ikollok l-istock u allura ma kellix biex inkun nista’ niftah il-hanut u mhux ser niftah fix-xitwa meta jien naf li fix-xitwa negozju hemmhekk mhux tajjeb” (fol. 40);

F’ din is-sede l-appellant ma jidherx li baqa’ jinsisti fuq l-ewwel gustifikazzjoni u illimita ruhu ghat-tieni wahda. In meritu, din il-Qorti tibda biex tosserva illi l-appellanti, filwaqt li gab ‘il quddiem dik ir-raguni gustifikativa li jippreciza fl-istqarrija tieghu, hawn fuq riprodotta, imbaghad, naqas li jressaq provi konkluzivi u konvicenti b’ suffragju ta’ dak minnu allegat, jigifieri t-telf tal-*franchise* u d-diffikolta jew l-impossibilita` li immedjatament wara s-*sale* ta’ l-istokk tal-prodotti Lacoste li kien ghad hemm fil-hanut jerga’ jifthu b’ xi wiehed mill-oggetti varji konsentiti

lilu bi klawsola 10 tal-ftehim lokatizju. Rikollegat ghal dik id-diligenza superjorment esposta, u li hi ghab-bazi ta' l-obbligazzjoni, kien mistenni minn negozjant ghaqli u kerrej diligenti illi, maghrufa minnu c-cessazzjoni tal-*franchise*, jiehu l-prekawzjoni necessarja, u skond pjanifikazzjoni ghaqlija, biex jassikura li ma jkunx hemm ukoll twaqqif fl-attivita` gestjonali tal-hanut, b' riskju ghall-interessi ekonomici tieghu innifsu u, fuq kollox, dawk ta' sid il-fond li ghandha kull interess li zzomm integra l-apprezzament tal-fond bhala hanut attivat. Verosimilment, ma jistax jiggjova lill-appellant il-fatt li hu kien qed ihallas il-kera puntwalment jekk ma baqax ukoll jiftah il-hanut regolarment. Anzi, kif gustament rilevat , "il-fatt li l-lokaturi baqghu jircievu l-kera ma jaghmelx differenza, ghax bit-tul ta' zmien l-inosservanza tal-kerrej taggrava ruhha dejjem izjed" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 164**);

F' dawn ic-cirkustanzi, anke kieku stess kellha din il-Qorti tammetti bhala veru dak dedott mill-appellanti li hu persuna kredibbli u ta' integrita` xorta wahda imbaghad ma ssibx li l-versjoni minnu provvduta ghandha, b' konsegwenza, tammonta ghal dik il-gustifikazzjoni xierqa li tevitalu s-sanzjoni tal-ligi ghall-kaz ta' non-uzu.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tiddikjara billi tichad l-appell u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-appellanti. Iz-zmien ta' tliet (3) xhur stabbilit mill-Bord ghal fini ta' l-izgumbrament tieghu mill-fond jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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