MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-21 ta' Frar, 2007

Appell Civili Numru. 678/2002/1

Paul u Ludgarda konjugi Galea

vs

Leonard Agius

Il-Qorti,

Fit-3 ta’ Mejju, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jkun ikkundnnat li jirrilaxja rcevuta regolari ghall-hlas tal-kera tal-fond 57 Bajjada Street, Zabbar, minghajr ebda addizjoni jew kondizzjoni u deskrizzjoni tal-istess fond bhala hanut tal-merca kif il-konvenut ppretenda li jaghmel tul l-ahhar sentejn, u dan minghajr ebda dritt fil-ligi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri interpellatorji. Ghall-fini tat-tasazzjoni u gurisdizzjoni jigi dikjarat li l-kera huwa ta' hamsa u ghoxrin lira maltija (Lm25) fis-sena.

Il-konvenut gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-istess konvenut (fol 8 tal-atti) u li biha l-istess konvenut eccepixxa bir-rispett:-

1. Illi fl-ewwel lok u peress li ma hemmx indikazzjoni xi tip ta' fond huwa 57, Bajjada Street, Zabbar, ghandu jigi dikjarat jekk dan il-fond huwiex wiehed residenzjali, rurali jew wiehed kummerjcali u b'mod partikolari wiehed tal-merca.
2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost ma huwiex minnu li l-esponenti hareg xi ricevuta mhux regolari ghall-hlas tal-kera tal-hanut tal-merca 57, Bajjada Street, Zabbar.
3. Illi lanqas ma huwa minnu li fil-perjodu kollha ta' dawn l-ahhar sentejn indikat fl-avviz promotur inhargu xi ricevuti kontra x-xewqa tal-atturi dan ghaliex huwa fatt maghruf u accettat anke mill-atturi li l-fond imsemmi jigifieri 57, Triq Bajjada, Zabbar huwa wiehed tal-merca u ilu hekk ghal dawn l-ahhar sebghin sena u r-ricevuti inhargu regolarment bi qbil u bl-approvazzjoni tal-atturi;
4. B'riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment dak verbalizzat a fol 87 tal-atti waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2005 u fejn jinghad illi l-partijiet jaqblu li l-post in kwistjoni "… li qabel kien 41, illum ghandu numru 57".

Ikkunsidrat

Illi, dwar it-talba in esami, jigi rilevat illi is-segwenti huma dawk rilevanti ghal dan il-kaz:-

a) <u>L-attur</u> (fol 12 et seq ibid) spjega illi hu l-inkwilin presenti tal-post in kwistjoni u difatti jikrih presentament minghand il-konvenut li hu s-sid. L-istess post, originarjament, kien inkera minn missieru bhala hanut ta'

'grocer'. In rigward ircevuti, hu esebixxa diversi, sew fl-original sew in fotokopja (Fol 15 sa fol 43 tal-atti) kemm meta l-post kien mikri lill-missieru kemm minn meta hu kien sar l-inkwilin. Kif jidher mill-istess dokumenti msemmija fl-ircevuti kien jitnizzel jew "post" jew "fond". Pero mis-sena 2000, mal-kelma 'fond" bdiet titnizzel ukoll il-kliem "hanut tal-merca' ossija "hanut" f'brackets', liema kliem zdiedu mis-sid, il-konvenut, li ffirma l-istess ircevuti. Dwar l-istess post mikri lilu, l-attur jsemmi li hu licenzjat fuq ismu bhala 'grocer'.
b) Il-konvenut, da parti tieghu, permezz ta' affidavit, semma illi l-istess post kien dejjem uzat mill-inkwilin bhala hanut tal-merca u ghalhekk mill-ircevuta bid-data tal-25 ta' Ottubru 2000, hu beda jindika l-fond in kwistjoni bhala wiehed li jintuza bhala hanut tal-merca. Hawnhekk l-attur kompla jhallas regolarment "… u ma ghamel ebda oggezzjoni ghal kif kont innizzel fil-ktieb tal-kera ghal sentejn shah jigifieri sad-9 ta' Novembru 2002 meta huwa oggezzjona billi fetah kawza …". Dwar dan il-konvenut jsostni illi l-attur qed joggezzjona ghal kliem in esami billi jrid jbiddel il-generu tal-hanut. Il-konvenut ghamel referenza ghall-atti ta' kaz deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-30 ta' Settembru 1976 fl-ismijiet Andrea Civilli u Carmela armla Agius vs Emanuel Galea" il-predecessuri tal-partijiet f'din il-kawza, liema decisjoni kienet tirreferi ghal talba ghall-awment fil-kera tal-fond ossija post in kwistjoni. Jigi notat illi fir-rikors promotur, hemm indikat li l-istess post hu "adebit bhala hanut' liema punt bl-ebda mod ma gie kontestat.
c) Charles Muscat (fol 59, fol 64 u fol 76 et seq ibid) prodott mill-konvenut u li xehed f'isem it-'Trade Licensing Unit' esebixxa kopja tal-licenzja (fol 79 ibid) mahruga fuq isem l-attur u li tirreferi ghall-istess post. Minn dan id-dokument jidher li l-istess post hu licenzjat sabiex minnu jinbieghu 'groceries', helu, sigaretti u oggetti ohra kif hemm specifikati.

Ikkunsidrat

Illi minn dak kollu premess jidher car u evidenti illi l-konvenut kien korrett kemm legalment kemm fuq basi ta' fatt meta beda jnizzel il-kliem "hanut" jew "hanut tal-

merca” fl-ircevuti in esami u dan in vista illi l-post in kwistjoni kien inkera mill-bidu nett, bhala hanut u l-licenzja relattiva turi li l-istess post hu hanut tal-merca. Ghalhekk jidher li t-talba attrici ma’ tistax tigi akkolta. Konsegwentement, il-konvenut ghandu d-dritt li jkompli jirrilaxxja ircevuti bl-istess kliem miktubin minnu mill-ircevuta datata il-25 ta’ Ottubru 2000.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes kollha jithallsu mill-atturi.”

Bl-appell introdott minnhom l-atturi jimpunjaw is-sentenza bil-kontenzjoni illi r-ragonament ta’ l-ewwel Qorti hu zbaljat. Huma naturalment isostnu dan bl-argoment illi gjaladarba r-ricevuti kienu jirreferu ghall-“post” jew “fond” “bla ebda addizzjoni, kondizzjoni, limitazzjoni jew deskrizzjoni”, *ergo* z-zieda li bdiet issir mill-konvenut fir-ricevuti b’ effett mis-sena 2000 ma kienetx wahda regolari. In partikulari, huma jissottomettu illi z-zieda tal-kliem “hanut tal-merca” ma tistax titqies legali in kwantu din mhux biss tkun qed tikkundizzjona l-uzu tal-fond bhala wiehed kummercjali imma, ukoll, qeghda tillimita ulterjorment dak l-uzu ghall-generu specifiku;

Jidher mill-kontenut ta’ l-aggravju sottomess illi l-oggezzjoni ta’ l-appellanti ghall-mod tar-redazzjoni tar-ricevuti mill-konvenut hi ispirata minn dawn iz-zewg proposizzjonijiet:-

(1) Il-wahda, li r-ricevuti anterjuri ghal dawk ikkontestati ma kienux jikkwalifikaw in-natura tal-fond lokat imma sempliciment kienu jirreferu ghall-“post” jew “fond”;

(2) It-tieni, ankorke l-fond kellu jitqies li nkera bhala hanut, ma kien hemm ebda kwalifika jew restrizzjoni tal-generu li seta’ jigi spaccat minnu;

Jibda biex jigi osservat in linea preliminari illi l-indikazzjoni generika attribwita lil fond lokat fir-ricevuti ma tistax,

ghalhekk biss, titqies raguni sufficjenti tax-xorta tal-kontrattazzjoni komuni bejn il-partijiet. Fiha nfisha, imbaghad, lanqas ma hi bizzejjed biex teghleb ir-realta` u l-verita` tal-fatti. Dan qed jigi rilevat in kwantu, kif risaput, l-uzu li jsir minn fond mikri tiddependi mill-ftehim bejn il-kontraenti;

L-ispjegazzjoni informativa li taghmel is-sentenza a **Vol. XLIX P I p 25**, citata mill-appellanti, ma tbiddelx l-posizzjoni guridika appena affermata. Anzi, pjuttost tikkonfermaha. Dan ghar-raguni li din is-sentenza, u dik l-ohra pronunzjata qabilha a **Vol. XLVI P I p 250** fl-ismijiet "**Cleopatra Consiglio *et* -vs- Beltram Camilleri**", (Appell, 28 ta' Mejju 1962), irritenew illi hu biss fil-kaz li z-zewg kontraenti ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni ta' l-uzu tal-fond, u b' mod li jistabilixxu destinazzjoni esklussiva ghall-finijiet tal-kirja, illi l-kerrej ghandu dik il-latitudni li juza l-fond ghall-iskopijiet diversi li jinsorgu minn zmien ghal zmien;

Dan premess, fil-kaz in ezami l-provi juru li dak li nkera lil missier l-appellanti kien fond ad uzu ta' hanut, u, difatti, hu dan l-uzu li sostanzjalment baqa' jsir mill-fond in kwestjoni. *Ex confessis*, l-appellanti Paul Galea innifsu jistqarr dan "Niftakar li missieri kien kera l-post in kwestjoni bhala hanut tal-grocer" (fol. 12). Nonostante din l-ammissjoni lampanti, huwa xorta wahda pero` jinsisti illi r-ricevuti emessi mill-appellat huma irregolari ghaliex, skond hu, "jekk tara r-ricevuti hemm imnizzel biss il-kelma fond". Intant, ezami anke superficjali ta' whud mir-ricevuti esebiti mill-istess appellanti juri li din id-dikjarazzjoni ta' l-appellanti mhix ghal kollox preciza. Difatti, insibu fir-ricevuta tal-10 ta' Novembru 1946 u f' dawk l-ohra li segwewha (fol. 17 sa fol. 20) illi dak li ghall-appellanti hu biss "fond" hu invece deskritt b' mod car "bhala hanut". Apparti l-konfessjoni skjetta tieghu, anke minn dan, l-ewwel proposizzjoni tieghu hi destinata li tfalli;

Kwantu ghat-tieni proposizzjoni, jibda biex jinghad illi l-kelma “hanut” uzata fir-ricevuti mhix dejjem konklussiva biex tistabilixxi illi allura l-fond inkera ghal kwalsiasi uzu kummercjali. Naturalment l-appellanti ma jaqbelx ma’ dan in kwantu, skond il-fehma tieghu dik il-kelma ma kienet tikkonnota ebda restrizzjoni ghalih fuq ix-xorta ta’ negozju li seta’ jaghmel mill-hanut u konsegwentement kellu jibqa’ liberu li jaghmel minnu l-uzu li kellu bzonn f’ kull zmien partikulari;

Bir-rispett kollu, din il-Qorti ma tikkondividix din il-fehma ta’ l-appellanti. Maggorment, il-provi akkwiziti huma, tista’ tghid, kollha konducivi ghall-fehma kuntrarja, u manifestament jiddemostraw l-kostituttivi ta’ negozju guridiku tendenti ghall-uzu u spacc ta’ generu specifiku li kellu jsir mill-hanut mikri;

Taht dan l-aspett il-Qorti jkollha ghal darba ohra tirreferi ghall-istqarrija ta’ l-appellanti nnifsu fejn jghid li l-kirja lil missieru kienet ta’ hanut tal-*grocer.* Uzu dan li apparentement baqa’ wiehed kostanti matul id-durata kollha tal-kirja, kif anke manifest mit-Trading Licence a fol. 79. Issa huwa korrett dak li jinghad mill-appellanti illi x’ hemm indikat fil-licenzja ma jistax iservi ta’ brevett biex sid il-fond ibiddel unilateralment il-kundizzjonijiet ta’ kirja. Hawnhekk pero` dan ma huwiex hekk il-kaz. L-appellat ma hu qed ibiddel xejn mill-istat ta’ l-affarijiet u tan-natura tal-kirja minn kif kienet originarjament. Anzi l-iskop tal-prova tal-licenzja hu dak li jsostni t-tezi tieghu illi l-kirja kienet tabilhaqq ristretta ghal skop partikulari b’ mod li allura l-appellanti ma jkunx jista’, bil-volonta` tieghu biss, ibiddel l-uzu kummercjali miftiehem. Taht dan il-profil ma jistax konsegwentement jinghad illi l-kriterju legali ta’ l-apprezzament li sar mill-ewwel Qorti hu wiehed zbaljat.

Ghal dawn il-motivi kollha din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza jitbatew mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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