MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2007

Appell Civili Numru. 32/2005/1

Josephine Asciak u wliedha Carmel Asciak, Michael Asciak, Marie Therese Camenzuli u Anthony Asciak

vs

JP Tabone Enterprises Limited

Il-Qorti,

Fl-4 ta' Dicembru, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Bord,
>
> Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-13 ta' April, 2005 fejn esponew:
>
> Illi huma jikru lill-intimat l-ispizerija bl-isem Rational Pharmacy f'Valley Road, Bikirkara versu l-kera ta' erba' liri Maltin (Lm4) kulljum li tithallas

kull xahar b'lura u l-iskadenza li tmiss taghlaq fil-31 ta' Mejju 2005.

Illi s-socjeta' intimata ghalqet l-imsemmija spizerija u fil-fatt fethet spizerija ohra fl-istess triq u zammet il-post mertu tal-proceduri odjerni maghluq.

Illi ghalhekk l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond u dan bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' l-intimatipprezentata fit-18 ta' Lulju 2005 fejn espona:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt dan peress illi s-socjeta' intimata ma bidlitx d-destinazzjoni tal-fond mertu tal-proceduri odjerni.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Qorti tichad t-talba tar-rikorrent, bl-ispejjez kontra taghha.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ikkunsidra:

1. Din il-kirja taqa' taht ftehim tal-31 ta' Awissu 1991 meta Paul Asciak kera l-bare premises ta' l-ispizerija maghrufa bl-isem 'Rational Pharmacy', f'185 Valley Road, Birkirkara lis-socjeta' mharrka bil-patt u kundizzjoni li

> *"l-uzu tal-fond ghandu jkun ta' spizerija, jekk l-inkwilin ikun irid jibdel il-generu dan ghandu jkun dejjem bl-approvazzjoni tas-sid, li ma jirrifjutaw li jaghti dina l-approvazzjoni jekk mhux ghal raguni serja li tiggustifika tali rifjut" (fol 10).*

2. Il-kawzali li fuqha hi mibnija t-talba hija li:

> *"Illi s-socjeta' intimata ghalqet l-imsemmija spizerija u fil-fatt fethet spizerija ohra fl-istess triq u zammet il-post mertu tal-proceduri odjerni maghluq.*
>
> *Illi ghalhekk l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond u dan bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta".*

3. Skond il-Kap 69 il-Bord jaghti permess lis-sid li jerga' jiehu f'idejh fond jekk il-kerrej 'ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri. Fi kliem l-avukati 'bdil ta' destinazzjoni'. Il-gurisprudenza mibnija fuq it-taghlim tal-Laurent dejjem ghallmet li "*no si usa della cosa seconda la sua destinazione, non usandone*". Kliem l-avukati: non uso. Ghalkemm bdil ta' destinazzjoni u non uso f'certu sfond iwasslu ghall-istess konsegwenzi hemm differenza bejniethom. "*Bdil ta' destinazzjoni jkun fil-mod kif l-inkwilin ikun qed juza l-fond, waqt li non uso hu dwar kif ma kienx qed juzah*" (Schembri vs Sultana, Appell mill-Bord 29 ta' Jannar 1999; ghall-gabra ta' gurisprudenza ara 'Mario u Doris konjugi Blackman vs Alfred Petroni & Sons Ltd', Appell 1 ta' Marzu 2006 – ta' siewi wkoll in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet f'dik il-procedura).

4. Dan huwa kaz dwar ‘non uso’. Bint ir-rikorrenti, tghid li rat il-fond maghluq fi Frar 2005. Ir-rikors gie prezentat fit-13 ta’ April 2005. “*Biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers ikun hemm bzonn li jghaddi tul ta’ zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun valuntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli*” (Rocco Caruana vs Albert Cauchi, Appell 6 ta’ Dicembru 1968).

5. Jean Paul Tabone jghid li meta nghata l-permess biex jiftah l-ispizerija l-gdida ghalaq dik mikrija lilu mir-rikorrenti. Skond ir-rapprezentant tad-Dipartiment tas-Sahha dan il-permess hareg fil-15 ta’ Frar 2005. Ghalkemm iz-zmien ta’ l-eghluq u l-prezentata tar-rikors hu qasir, f’dan il-kaz is-socjeta’ intimata ghalqet il-fond darba ghal dejjem b’tali mod li l-fond ‘de quo’ ma jistax jintuza aktar bhala spizerija. L-element taz-zmien irid jigi marbut ma’ dak li ghamlet is-socjeta’ intimata, ghemil li gab hsara kbira lir-rikorrenti. Il-fond ghadu maghluq sallum. Skond l-imsemmi rapprezentant s-socjeta’ intimata kienet talbet permess biex taghmel alterazzjonijiet fil-bini permezz ta’ perit. Din it-talba giet irtirata fis-7 ta’ Frar 2003. Fl-istess jum is-socjeta’ intimata talbet li ‘iccaqlaq l-ispizerija mill-post l-antik....... 185, Valley Road, ghal 74/75 Valley Road, Birkirkara’. Wara li sar stharrig dwar fejn jistghu jinfethu spizeriji d-Dipartiment ra l-post il-gdid fl-10 ta’ Dicembru 2003 u ordna certi xogholijiet qabel ma jkun jista’ jinghata l-permess li hareg kif inghad fuq.

6. Skond l-MFSA is-socjeta’ intimata kienet registrata fuq 185, Valley Road, Birkirkara imma fis-16 ta’ Mejju 2005 l-indirizz dar ghal fuq 74/75 Valley Road, Birkirkara.

7. Id-Direttur tas-socjeta’ intimata jammetti kollox u jiddefendi ruhhu billi jghid li kien qed jipprova li

r-rikorrenti jbieghulu l-fond u xi ambjenti fuqu. Fl-istess hin ifisser:

> *"Meta jkollok licenzja ghal pharmacy post wiehed, ma jistax jaghtuk licenzja ghal pharmacy (f') post gdid u zzom l-antik miftuh".*

8. Ma hemm l-ebda gustifikazzjoni ghal gheluq ta' l-ispizerija. Kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Carmelina Cali' Corleo vs Maria Bonello" (28 ta' Gunju 2001) "*il-buonsens u l-fjut ghan-negozju u l-buona fede fl-adempiment tal-obbligi kontrattwali kienu jissuggerixxu proprju l-kontra*". Il-ftehim bejn il-partijiet kien car u kien ftehim favorevoli hafna ghas-socjeta' intimata ad exemplum ara para (3) (v) tal-kitba privata u x-xhieda ta' Jean Paul Tabone. Is-socjeta' intimata ma kellha l-ebda jedd li taghlaq il-fond u tirreka hsara lis-sidien.

Billi l-fond inzamm maghluq u hekk tbiddlet id-destinazzjoni tieghu l-Bord jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti u jawtorizzaha terga' tiehu f'idejha l-fond 185, Valley Road, Birkirkara; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti xahar zmien millum; l-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata.**"**

Bl-appell taghha fil-konfront ta' din is-sentenza s-socjeta` intimata tirriskontra l-ezistenza ta' vizzju fir-ragonament tal-Bord billi ggib 'il quddiem dawn l-ilmenti specifici principali:-

(i) Il-Bord injora l-punt illi l-fond mikri kien ilu biss xahrejn maghluq u li kien hemm raguni valida ghalfejn kien hekk maghluq;

(ii) Il-Bord injora l-ingann adoperat mir-rikorrenti u li wassalha biex izzomm il-fond maghluq jew, almenu, ma ccedix il-kirja;

(iii) Il-Bord naqas milli jikkonsidra kif jixraq ir-raguni ghalfejn il-post inzamm maghluq;

(iv) Il-Bord ta importanza sproporzjonata lill-fatt illi hi fethet farmacija gdida;

Mhux il-kaz li din il-Qorti tikkonsidra separatament kull wiehed minn dawn l-ilmenti u, anzi, jidhrilha li hu l-kaz, mill-istess kontenut taghhom, illi tezaminahom flimkien;

Mill-attijiet tal-kawza jirrizulta illi bi skrittura tal-31 ta' Awissu 1991 (ara kopja a fol. 8) is-socjeta` appellanti giet koncessa b' titolu ta' kera l-fond *de quo*, li ghalkemm gie konvenut li l-kirja kienet wahda ta' fond gheri, kien gja attivat minn inkwilin precedenti bhala spizerija. Fl-istess skrittura gie appattwit illi s-socjeta` appellanti setghet tibdel il-generu ta' negozju u nghatat ukoll id-dritt li ccedi l-kirja, purke it-terz cessjonarju jkun ben vist mis-sid u r-rata tal-kera tkun ri-negozjata skond il-valuri tas-suq fil-mument tac-cessjoni;

Il-fatti juru wkoll illi s-socjeta` appellanti akkwistat fond gdid fl-istess triq u dwaru ghamlet il-prattiki necessarji biex tinhargilha licenzja ta' spizerija. *Inter alia*, xoghlijiet fih ghal dan l-iskop (ara xhieda ta' Clifford Cauchi, rapprezentat tad-Direttur tas-Sahha, a fol. 28). Kemm dan l-akkwist kif ukoll il-prattiki ghall-otteniment tal-licenzja fuq il-fond hekk akkwistat jidher li saru fl-2003. Il-licenzja effettiva nharget fil-15 ta' Frar 2005. Irid jinghad illi qabel l-akkwist is-socjeta` appellanti kellha hsieb taghmel alterazzjonijiet fil-fond mertu tal-kawza izda imbaghad, dejjem skond l-imsemmi xhud Clifford Cauchi, hi rrinunzjat ghalihom u sahansitra rtirat it-talba taghha ghal dan il-fini fis-7 ta' Awissu 2003;

Ir-rapprezentant tas-socjeta` appellanti jiddikjara li ghal bidu hu kien interessat li jakkwista l-fond sovrastanti ghall-ispizerija in ezami izda meta raha li ma kienx ser jasal opta li jakkwista l-fond gdid tant li lir-rikorrenti Carmel Asciaq qallu "issa *it's too late* hux, jiena l-post il-gdid

hadtu". Ciononostante, huwa jistqarr ukoll li l-ispizerija xtaq izommha u talab lir-rikorrenti jaghtuh prezz. Risposta finali qatt ma nghatatlu u lanqas ma jirrizulta li saru xi trattattivi dwar il-prezz. Is-socjeta` appellanti ghalhekk ghaddiet biex taghlaq l-ispizerija *de quo* u bdiet attivita ohra mill-fond gdid akkwistat. Dan anke ghaliex, kif ammess mill-istess rapprezentant, hi ma setax ikollha permess fuq zewg spizeriji;

Mill-fatti premessi huwa evidenti illi l-fond in kwestjoni, adibit bhala spizerija, inghalaq definittivament u ma baqax jigi utilizzat. In mertu, hi pacifika l-gurisprudenza illi n-non-uso skond id-destinazzjoni konvenuta jammonta ghall-uzu divers u jaghti lok ghar-ripreza tal-fond. Ara, fost ohrajn, **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164** u **Vol. XXXVI P I p 141**. Il-qofol ta' din il-gurisprudenza hi dik ta' l-insenjament tal-**Laurent** ("**Principii di Diritto Civile**", Vol. XXV pagna 206, para. 252) kif hawn taht espress:-

> "*Dicendo che il locatorio deve godere da buon padre di famiglia, la legge l' obbliga implicitamente ad occupare i locali locati. Non gli è permesso di lasciarli quand' anche continuasse a pagarne il prezzo; il non usare la cosa locata puo essere pregiudicievole al proprietario e dal momento che il locatorio cagiona un danno non adempiendo i suoi obblighi, è responsabile*."

Kif inhu risaput il-kazistika tattenwa dan il-principju billi *in primis* tafferma li dan mhux assolut ghaliex jista' jaghti l-kaz li tezisti gustifikazzjoni xierqa ghaz-zamma tal-gheluq tal-fond. Ara "**Edmund Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit**", Appell, 16 ta' Dicembru 1968 u "**Andrew Spiteri *et* -vs- John Aquilina *et nomine***", Appell, 20 ta' Frar 1989. Fit-tieni lok, hi enuncjazzjoni, estratta wkoll minn din l-istess kazistika, illi d-determinazzjoni ta' l-ezistenza tal-gustifikazzjoni tiddependi mic-cirkostanzi ta' kull kaz u

skond l-apprezzament diskrezzjonali tal-gudikant fil-mertu. Ara **Kollez. Vol. XL P I p 140** u **Vol. XLVII P I p 303**;

Dan premess, is-socjeta` appellanti tippretendi li kien hemm din il-gustifikazzjoni ghax bejnha u r-rikorrenti sidien kien hemm speci ta’ trattattivi dwar ix-xiri tal-fond u hi giet ingannata minnhom meta dawn baqghu ma tawx risposta tal-prezz li riedu;

Bir-rispett dovut, din il-Qorti ma tirravvisa ebda ksur ta’ xi regola komportamentali da parti ta’ l-appellati. Ibda biex minn imkien mill-atti ma jirrizulta li verament kienu ghaddejjin trattattivi anke jekk mhux eskluz li kien sar xi diskors, l-aktar mir-rapprezentanti tas-socjeta` appellanti, esprimenti x-xewqa li tixtri l-ispizerija. Sekondarjament, is-socjeta` appellanti ma kellhiex taghmel affidament fuq l-istennija ta’ risposta minghand l-appellanti biex b’ hekk ikollha skuza ghall-gheluq ta’ l-ispizerija. Il-verita tidher li hi illi n-non uso kien wiehed volontarju u determinat mill-fatt illi s-socjeta` appellanti, anke bi pregudizzju serju ghall-appellati, irrinunzjat ghal licenzja jew, ahjar, ittrasferiet dik l-istess licenzja fuq il-fond gdid minnha akkwistat;

Ir-raguni, imbaghad, avvanzata mis-socjeta` appellanti illi z-zmien ta’ l-gheluq ma kienx twil bizzejjed, fil-fehma tal-Qorti, kien jeghleb il-konsiderazzjoni illi hu izjed verosimili illi s-socjeta` appellanti kienet ilha, ghallanqas mill-2003, tahseb biex titrasloka l-attivitajiet operattivi taghha, in kwantu oggettiv principali tal-kostituzzjoni socjali taghha (ara Memorandum tas-socjeta` appellanti), fil-post minnha akkwistat. Hi din tabilhaqq l-interpretazzjoni li tohrog mill-valutazzjoni objettiva tal-kwadru tal-fatti u mhux sempliciment il-fattur zmien. Hu dejjem ragonevoli li ma jintilefx di vista illi l-uzu determinat, specifikament stabbilit bl-iskrittura ta’ ftehim, u assunt bhala obbligatorju mis-socjeta` inkwilina, kien dak ta’ spizerija. Jikkonsegwi allura illi l-gheluq taghha u, aktar u aktar, it-trasferiment tal-licenzja ghal fuq il-post il-gdid ma jistax ma jitqiesx

rilevanti, ankorke ma ghaddiex tul ta’ zmien, ghax b’ dak l-gheluq u b’ dak it-trasferiment tal-licenzja u ta’ l-isem ta’ l-ispizerija l-pregudizzju gravi ghas-sidien huwa ovvju. *Multo magis*, imbaghad, meta ma kienx aktar possibbli li tinhareg licenzja gdida ghat-tmexxija ta’ spizerija mill-fond *de quo*;

Issa hu veru li s-socjeta` appellanti kellha, *ex-contractu*, il-fakolta li tibdil il-generu izda, imbaghad, ir-realta` turi li l-fond dejjem baqa’ jigi wzat ghall-istess skop originarju u la l-fond kien gestit bhala tali, ankorke s-socjeta` appellanti, kellha wkoll il-fakolta li ccedi l-kirja, il-fatt li ma baqax hekk gestit u l-licenzja fuqu rinunzjata kien certament ikollu impatt fuq id-dritt rizervat lis-sidien bl-istipulazzjoni fin-negozjati tar-rata gdida tal-kera. Fuq il-punt l-istess gurisprudenza taspira ruhha ghal kriterji li jqisu n-natura u l-oggett primarju tal-kuntratt u, fuq kollox, l-interessi tas-sidien. Ara, *inter alia*, “**Carmelina Cali Carleo -vs- Maria Bonello**”, Appell, 28 ta’ Gunju 2001, citata wkoll mill-Bord. L-inadempjenza kontrattwali f’ dan il-kaz, anke taht dan il-profil, hi skontata;

Fic-cirkostanzi, din il-Qorti ma ssib ebda raguni biex tallontana ruhha mir-ragonament u konkluzjoni tal-Bord kemm fil-mertu kif ukoll dwar il-kap ta’ l-ispejjez tal-kawza u dwar liema jinghad finalment illi l-ahhar ilment dwar l-inkorrettezza ta’ l-okkju tas-sentenza huwa wiehed ghal kollox fieragh u ma jimmerita ebda konsiderazzjoni.

Ghal dawn il-motivi kollha din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera, bl-ispejjez jitbatew mis-socjeta` intimata appellanti. Iz-zmien ta’ xahar stabbilit mill-Bord ghal skop ta’ zgumbrament jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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