Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru:- 18/04 AE

Giovanna Camilleri u b'digriet mogħti fis-16 ta' Novembru 2009 ġie ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Alexander Camilleri u Marianna Camilleri minħabba l-mewt tar-rikorrenti

vs

John Cauchi

L-Erbgha, 16 ta' Marzu 2016.

B'rikors prezentat fit-28 ta' Marzu 2011, Giovanna Camilleri talbet lill-Bord li Jirregola l-Kera jordna t-terminazzjoni tal-kera tal-fond 92 Tarxien Road, Tarxien billi l-fond mikri bhala hanut lil John Cauchi b'kuntratt ta' lokazzjoni ghall-hanut kien sar quddiem in-Nutar Publiku J.H. Saydon, nhar is-27 ta' Awwissu 1991 u l-intimat:

(i) moruż fil-ħlas tal-kera;
(ii) mhux qed jaghmel użu mill-fond kif kontemplat fil-kuntratt *de quo*, u dan minhabba li ghal snin shah, izda zgur ghal dawn l-ahhar hames snin, huwa zamm il-hanut de quo bl-isem 'Top Child' maghluq u milli jidher dan qed jintuza bhala store ghall-hwejjeg li l- intimat jbiegh minn hanut iehor jew hwienet ohra;

<u>Sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera</u>.

Il-Bord ċaħad it-talba. Ma sabx li kien hemm morożita' jew bdil fil-destinazzjoni billi: *"jinghad fl-iskrittura ta' lokazzjoni… illi l-inkwilin qed jakkwista b'titolu ta' kera l-hanut in kwistjoni sabiex l-istess inkwilin jezercita fih kull tip ta' generu ta' negozju ad eccezzjoni ta' hanut tax-xorb, 'mechanic', mastrudaxxa, 'spray painter' u 'panel beater'. Skont l-artikolu 2 tal-istess Kapitolu 69 ibid jinghad li 'hanut fost affarijiet ohra jfisser fond mikri bhala 'mahzen'. Dan jfisser illi l-intimat kien intitolat u seta, skont l-istess skrittura abbinata mal-ligi kif citata illi juza l-istess post bhala mahzen ossija 'store'"*.

<u>Appell minn sidien il-kera</u>.

Marianna Camilleri u Alexander Camilleri, li sadanittant assumew l-atti minflok Giovanna Camilleri, appellaw.

Il-Qorti tal-Appell qalet li l-ftehim bejn il-partijiet permezz tal-klawżola (ċ) tiegħu fejn jingħad li *"l-inkwilin jista' jeżerċita fih kull tip ta' negozju ad eċċezzjoni ta' ħanut tax-xorb, mechanic, spraypainter u panel beater"*, kien fis-sens li l-fond mikri jintuża bħala ħanut fis-sens komuni tal-kelma u mhux kif definit fl-artiklu 2 tal-Kap 69 u ċjoe` li bil-kelma "ħanut" tifhem ukoll "maħżen". L-intenzjoni tal-partijiet hija liġi bejniethom; id-definizzjoni mogħtija mil-liġi ma kinitx tapplika. Il-Qorti tal-Appell kompliet billi ċċitat ġurisprudenza li kienet tikkunsidra l-konverżjoni minn ħanut fis-sens ta' post minn fejn isir il-bejgħ ta' merċe għal maħżen bħala kambjament tad-destinazzjoni. Għalhekk permezz ta' sentenza mogħtija fid-29 ta' Marzu 2012, ħassret is-sentenza tal-Bord u laqgħet it-talba tar-rikorrenti.

<u>Rikors ghar-ritrattazzjoni tal-kawza wara s-sentenza tad-9 ta' Mejju 2012</u>.

L-inkwilin John Cauchi qed jitlob lil din il-Qorti tħassar is-sentenza msemmija u tordna r-ritrattazzjoni tal-kawża abbażi tal-Artikoli 811(e) u (l) tal-Kap 12.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. L-Artiklu 811(e) jipprovdi li tista' ssir ritrattazzjoni:

   "jekk is-sentenza tkun applikat il-liġi ħażin;

   għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skont il-liġi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' liġi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat deċiżjoni".

   L-artiklu 816 iżid li:

   "fir-rikors ġuramentat jew le, l-attur meta r-raġuni hija l-applikazzjoni ħażina tal-liġi… għandu jsemmi l-liġi li kien imissha ġiet applikata".

2. Fil-fehma tar-rikorrent, il-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażina għaliex *"minflok applikat… il-Kap 69… għażlet li tapplika id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili"* u jkompi jfisser li *"l-kirja in kwistjoni hija waħda pre-1995 u kwindi hija waħda minn dawk l-hekk imsejjha 'kirjiet protetti' li huma appuntu regolati mill-imsemmi Kap 69"*. Zied li l-Qorti tal-Appell minflok applikat id-definizzjoni mogħtija bl-artiklu 2 tal-Kap 69: *"applikat il-Kodiċi Ċivili kif ukoll għal xi raġuni għażlet li tinterpreta l-ftehim ta' lokazzjoni li kien sar bejn il-partijiet"*. Minkejja li l-kirja tkun determinata permezz ta' skrittura ma jfissirx li ma tibqax regolata mill-Kap 69. Di piu` ma kellhiex tinterpreta kuntratt meta l-kliem tiegħu kien ċar. Fl-aħħarnett fuq dan il-punt, ir-rikorrent isostni li l-Qorti tal-Appell iċċitat kawża li ma kinitx applikabbli għax si trattava ta' ftehim li kien jispeċifika x'użu kellu jsir, u

mhux x'kien ipprojbit.

3. L-intimat wieġeb billi ċċita estensivament dottrina u ġurisprudenza li jiddistingwu bejn interpretazzjoni ħażina tal-liġi u applikazzjoni ħażina tal-liġi mingħajr ma mbagħad applika din id-distinzjoni għall-każ preżenti.

4. Kif kien dejjem paċifikament stabbilit kemm mid-dottrina legali kif ukoll mill-ġurisprudenża, l-applikazzjoni ħażina tal-liġi mhix l-istess ħaġa bħall-interpretazzjoni ħażina tagħha. Għal fini tal-Artikolu 811(e) m'huwiex biżżejjed li l-qorti tinterpreta l-liġi b'mod żbaljat. Fi kliem ieħor, jista' jkun hemm biss lok għar-ritrattazzjoni taħt para (e) jekk, fuq dawk il-fatti kif jirriżultaw ippruvati, il-Qorti applikat provvediment tal-liġi flok ieħor li kellu jiġi applikat. Jista' jingħad li biex kawża ta' ritrattazzjoni fuq dan il-motiv tirnexxi, irid jintwera li l-Qorti applikat il-liġi ħażina fis-sentenza tagħha u mhux li applikat il-liġi t-tajba b'mod hażin[1].

Fis-sentenza **Negte. F.S. Decesare vs Neg. Antonio e Francesco Darmanin**, deċiża mill-Qorti tal-Kummerc fit-23 ta' April 1872 (appellata)[2], intqal:

"e' spediente osservare che per violazione di legge bisogna intendere manifesta violazione, senza confonderla con la interpretazione di legge,..................

Che quanto concerne l'interpretazione della legge e' quasi superfluo di rilevare, che l' interpretazione delle leggi e' non solo una facolta', ma pure un obbligo per i tribunali".

Din il-Qorti ma jirriżultalhiex li fis-sentenza tad-29 ta' Marzu 2012, applikat il-liġi ħażin. Ibda biex, mhux minnu li l-qorti qieset il-kirja bħala waħda mhix protetta billi applikat għall-kirja l-liġi kif emendata fil-1995. Is-sentenza hi bbażata fuq kambjament tad-destinazzjoni li hu regolat proprju permezz tal-Kap 69. Il-fatt li l-qorti qieset li d-definizzjoni ta' "ħanut" fl-istess ligi ma kinitx l-istess bħal dik li fehemu l-partijiet fl-iskrittura tal-kirja, ma jfissirx b'daqshekk li l-Qorti applikat xi liġi oħra li ma kellhiex tiġi applikata. Dak li ghamlet il-qorti kien li kkunsidrat x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet meta ffirmaw il-kuntratt ta' lokazzjoni. Tant hu hekk li l-qorti qalet:

"Illi din il-Qorti eżaminat l-imsemmija skrittura iżda minn qari tal-istess tħoss li l-kliem fl-istess skrittura ma jgħidx dan iżda biss li l-istess fond seta' jintuża ghal kull tip u generu ta' negożju u dan għandu jittieħed fis-sens u fil-kuntest tal-kontenut tal-iskrittura kollu u ta' kif kien qed jintuża l-istess ħanut dak iż-żmien... u ċjoe' sabiex fih isir in-negożju, b'dan li l-istess ħanut ikollu l-klijentela tiegħu u l-eżempji fl-istess skrittura ta' dak li l-istess intimat kien ipprojbit li jagħmel fl-istess ħanut, konsistenti f'deskrizzjonijiet ta' tipi ta' negożju li minnu l-fond seta' jbiegħ jew inkella post fejn tiżi eżercitata xi forma ta'

[1] LXXVI.ii.196.
[2] Imhallef Paolo Vella, Volum VI.189.

sengha, bl-eba mod ma timplika jew jista' jingħad li tinkludi l-bdil ta' użu tal-istess fond bħala maħżen, ghaliex f'dan il-każ dan ikun jinvolvi li l-istess fond jinżamm, kif qed infatti jinżamm fil-maġġor parti taż-żmien magħluq, hlief ovvjament ghal ħin limitat meta jinħarġu u jitqiegħdu oġġetti fl-istess ħanut bhala maħżen jew store".

Il-qorti bilfors kellha taghmel dan l-eżerciżżju sabiex tiddeċiedi jekk kienx hemm bdil ta' destinazzjoni tal-kirja meta l-inkwilin beda juża l-fond bhala maħzen. Ghalkemm ope legis mahzen hu nkluż fid-definizzjoni li l-liġi tagħti lill-kelma *'ħanut'*, b'daqshekk ma jfissirx li l-partijiet li ffirmaw il-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1991 kellhom l-intenzjoni li l-fond jista' jintuża wkoll bħala maħżen. Biex jiġi determinat jekk seħħx bdil ta' destinazzjoni, kien krucjali li jiġi determinat jekk skond l-iskrittura ta' lokazzjoni l-inkwilin setax juża l-fond bħala maħżen. Haġa li l-qorti għamlet u f'dan l-eżercizzju ma applikat l-ebda liġi hażina.

5. Skond l-Artikolu 811(l) tal-Kap 12, tista' ssir talba ghal ritrattazzjoni:-

"jekk is-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża.

Għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li hemm dak l-iżball, fil-każ biss li d-deċiżjoni tkun ibbażata fuq is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt, li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza".

Skond ir-rikorrent: *"Il-Qorti tal-Appell iddeċidiet li bħala stat ta' fatt il-ftehim ta' lokazzjoni kien jistipula li l-fond de quo ma jistax jintuża bħala maħżen. Bir-rispett kollu dan huwa assolutament mhux minnu għax il-ftehim speċifikament jispeċifika (sic) l-użu li ma jistax isir mill-fond imma assolutament bl-ebda mod ma jistipula li l-fond ma sergħax jintuża bħala store. Anzi semmai jistipula li mill-bqija jista' jsir kull tip ta' negozju"*.

L-intimat ukoll fir-rigward ta' din il-parti tal-aggravju wieġeb ġenerikament b'riferenza estensiva ta' dottrina u ġurisprudenza bla m'għamel applikazzjoni tagħhom għall-fatti tal-kaz li għandna quddiemna.

Din il-Qorti ma jirriżultaliex li s-sentenza tad-29 ta' Marzu 2012 tikser id-disposizzjoni tal-artiklu 811(l). Kien ikun hekk il-każ li kieku s-sentenza iddikjarat li kien hemm xi klawżola fil-kuntratt li fil-fatt ma kinitx tabilħaqq imniżżla, jew, għall-kuntrarju, li ma kienx hemm klawżola li fil-fatt kienet imniżżla. Li għamlet il-qorti kienet li mill-iskrittura ta' lokazzjoni, eżaminat x'kienet l-intenżjoni tal-partijiet u waslet ghal konklużjoni. F'dan l-eżercizzju ma wassalx ghal żball ta' fatt.

F'kull każ ġħal finijiet tal-Artikolu 811(l), 'il fatt ma jridx ikun kontestat li jkun gie deċiż bis-sentenza. Ir-rikorrent qiegħed jikkontesta l-konklużjoni

ta' din il-qorti li l-ftehim ma kienx jinkludi l-użu ta' fond bhala maħżen. Ġialadarba bejn il-partijiet kien kontestat 'il fatt li jirrelata ghall-użu li seta' jsir mill-fond[3] u dan 'il fatt gie deċiż, ma tistax issir ritrattazzjoni tal-kawza a bażi ta' żball ta' fatt.

Ghal dawn il-motivi tichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Anthony Ellul.

---

[3] Tant hu hekk li fir-rikors promotur tat-18 ta' Frar 2004, sidien il-kera ppremettew: *"Illi l-intimat mhux qed jagħmel użu mill-fond kif kontemplat fil-kuntratt de quo, u dan minħabba li ghal snin sħaħ, iżda żgur ghal dawn l-aħħar ħames snin, huwa żamm il-ħanut de quo bl-isem Top Child, magħuq. Illi milli jidher dan qed jintuża bhala store għall ħwejjeġ li l-intimat ibiegħ minn ħanut iehor jew ħwienet oħra".* Min-naha tiegħu l-intimat qal li l-fond kien beda jużah bhala store ta' ħwejjeġ (fol. 98).