MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2003

Appell Civili Numru. 247/1977/1

Perit Rene Buttigieg, Maronna mart
Il-Perit Victor Calleja u l-istess Perit
Victor Calleja u Gaston Buttigieg
Vs
Carmelo Abela u b'degriet tat-30 ta' Marzu
1989 il-kawza ghaddiet fil-persuna tal-Prokuratur
Legali Lino Abela u Anthony Abela

Il-Qorti,

Rat ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregla l-Kera ppresentat fit-12 ta' Ottubru 1997 li permezz tieghu r-rikorrenti talbu li jigi awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond kummercjali 93, Brittania Street, Valletta mikri lill-intimat bil-kera ta' disghin lira maltin (LM90) fis-sena billi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-imsemmi fond kif ukoll issulloka jew ta l-uzu tieghu lill-terzi minghajr il-permess tar-rikorrenti.
Rat ir-risposta tal-intimat fejn oppona t-talba tar-rikorrenti billi huwa la biddel id-destinazzjoni tal-fond u anqas issulloka l-istess fond izda, jghid l-istess intimat, minhabba

l-eta' avvanzata tieghu huwa assocja mieghu lil terza persuna fit-tmexxija tal-fond imsemmi.

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fl-10 ta' Jannar, 2001 li permezz taghha t-talba tar-rikorrenti giet milqugha u awtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond bl-ispejjes kontra l-intimati hlief ghal dawk gja decizi mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, b'dana li pprefigga terminu ta' xahar mid-data tas-sentenza ghall-fini tal-izgumbrament. Il-Bord wasal ghal din s-sentenza wara li kkonkluda li kien sar bdil fid-destinazzjoni tal-fond u billi l-istess fond gie sullokat u l-uzu tieghu gie f'idejn terzi minghajr il-kunsens espress tas-sid u dana wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

a) illi li skop tal-kirja bejn missier ir-rikorrenti u l-intimat kienet sabiex l-fond jintuza bhala stamperija;

b) illi bil-ftehim milhuq bejn l-intimat u Anthony Ruggier skond skrittura tal-24 ta' Jannar, 1974, l-intimat Carmelo Abela kien telaq kollox minn idejh u halla t-tmexxija tan-negozju f'idejn l-imsemmi Ruggier versu pagament fiss annwu minghajr l-element ta' partecipazzjoni;

c) illi sussegwentement l-fond kien arredat b'mobbli u mirja, effetti mhux relatati man-negozju ta' stamperija.

Illi l-intimati appellanti hassew ruhhom aggravati bid-decizjoni fuq imsemmija u ghalhekk interponew appell lil din l-Qorti tal-Appell. Qed jinghad principalment li l-Bord ma ghamilx valutazzjoni tajba tal-principji legali rizultanti mill-iskrittura tal-24 ta' Jannar 1974. Illi jekk din, kif fil-fatt, irrizulta, kienet skrittura valida, allura l-Bord kien messu cahad it-talba tar-rikorrenti billi l-*assocjazzjoni* li tirrizulta minnha bl-ebda mod ma tista' tissejjah sullokazzjoni.

Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-provi kollha prodotti f'dawn il-proceduri kif ukoll is-sottomissjonijiet tal-kontendenti. Jirrizulta illi l-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimat Carmelo Abela, awtur tal-appellanti, biex jintuza bhala fond kummercjali ghan-negozju ta' stamperija. F'nofs is-sebghajnijiet l-intimat kien hass li ma setghax jkompli jmexxi l-impriza tieghu minhabba l-eta' avvanzata li kellu. Kien ghalhekk li dahal fi ftehim ma Anthony Ruggier, li dak iz-zmienijiet kellu ukoll stamperija

f'proprjeta' adjecenti ma' dik in kwistjoni, sabiex dan jiehu t-tmexxija tan-negozju tal-intimat u ukoll jaghmel uzu mill-fond mikri lill-istess intimat. Dan l-arrangament sar permezz ta' skrittura privata tal-24 ta' Jannar, 1974 li tinsab ezebita a fol 21 tal-process.

Waqt il-gbir tal-provi kien hemm certa incertezza dwar il-validita' ta' dan id-dokument billi fl-ewwel lok l-istess Anthony Ruggier cahad kategorikament, f'izjed minn okkazzjoni wahda, sew l-firma "A.Ruggier" li tidher fuq l-istess dokument, kif ukoll il-fatt li huwa qatt ghamel xi arrangament simili ma Carmelo Abela. Inoltre l-istess xhud tal-firma l-ex President tal-Qorti l-Onor Dr. Giuseppe Mifsud Bonnici, kien titubanti hafna dwar dak li gara – u dan bir-ragun billi bejn id-data tal-iskrittura fuq liema kien iffirma bhala xhud tal-firem u l-identita' u d-data ta' meta kien mitlub jixhed, kien ghadda zmien twil u wiehed ma ghandux jistenna li wara li jghaddi hafna zmien l-memorja tibqa' tirregistra b'mod car kull incident zghir fil-hajja ta' dak li jkun. Biss finalment dan id-dokument gie dikjarat bhala validu billi l-firma ta' Anthony Ruggier li tinsab fuqu giet certifikata bhala tieghu mill-espert tal-Qorti u fl-istess hin ix-xhud l-ex-President tal-Qorti Dr. Giuseppe Mifsud Bonnici ukoll gharaf lil Anthony Ruggier bhala l-persuna li kienet marret l-ufficcju tieghu fl-okkazzjoni tal-iffirmar tad-dokument in kwistjoni.

Ghalhekk issa ghandna dokument validu li kien intiz biex jirregola r-relazzjonijiet kummercjali bejn l-intimat Carmelo Abela u Anthony Ruggier. Dan id-dokument jghid hekk:-
"*Permess tal-prezenti Carmelo Abela l-assocjat u Anthony Ruggier l-assocjant, ikkostitwixxu bejniethom l-Assocjazzjoni in Partecipazzjoni, taht dawn il-kondizzjonijiet:*

1. L-amministrazzjoni tan-negozju fil-karta u l-operazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu maghha u ghal liema negozju qed tigi formata din l-Assocjazzjoni, tkun esklusivament f'idejn l-assocjant.
2. *L-assocjant jrid jhallas lil-assocjat is-somma ta' mija u hamsin lira (LM150) fis-sena.*

3. *L-assocjat qed jikkontribwixxi l-uzu tal-fond 93, Strada Britannia Valletta, u jobbliga ruhu li jhallas il-kera ta' l-istess.*
4. *L-ispejjes kollha ta' ilma, dawl u permessi huma a karigu ta' l-Assocjazzjoni.*
5. *L-assocjat huwa ezenti minn kwalunkwe pis jew partecipazzjoni fit-telf tal-Assocjazzjoni u fit-tmiem taghha hu ghandu jinghata lura il-kontribuzzjoni tieghu.*"

Il-Ligi dwar is-Socjetajiet Kummercjali fl-artikolu 169 kienet tiddefinixxi "Assocjazzjoni en participation" bhala "*a contract whereby a person assigns to another, for a valuable consideration contributed by the latter, a portion of the profits and lossess of a business or of one or more commercial transactions.*" Mid-dicitura tal-iskrittura kif fuq riportata jidher li l-ftehim bejn l-inkwilin Abela u Ruggier jippekka kontra r-rekwiziti elenkati mil-ligi partikolarment billi l-assocjat "*huwa ezenti minn kwalunkwe pis jew partecipazzjoni fit-telf tal-Assocjazzjoni.*" Fil-verita' minn ezami tac-cirkostanzi ta' Carmelo Abela fiz-zmien meta dan il-ftehim gie redatt u l-obbligazzjonijiet reciproci ta' bejn l-assocjat u l-assocjant, ma jhalli ebda dubbju f'mohh din il-Qorti li l-imsemmija skrittura ma kienet xejn hlief tentattiv biex tinhebba s-sullokazzjoni li kienet qed issir mill-proprjeta' in kwistjoni. Infatti Carmelo Abela kien iddecida li ma jibqax jezercita l-mestier ta' stampatur minhabba l-eta avvanzata tieghu. Billi decizjoni bhal din kienet teffettwa avversament it-titolu tieghu fuq l-fond mertu tal-kawza, huwa dahal f'arrangament ma terz sabiex dan jkompli juza l-fond bhala stamperija u b'hekk sid il-kera ma jkunx jista' jitlob ir-ripresa tal-fond minhabba "*non uso*". Jidher pero' li Carmelo Abela ma kienx ser jippartecipa fin-negozju in kwistjoni u kien ser jippercepixxi biss is-somma ta' LM150 fis-sena filwaqt li jqieghed l-fond mikri lilu a disposizzjoni ta' Anthony Ruggier biex dan jkompli jezercita n-negozju tieghu mhux biss mill-fond mikri jew proprjeta' tieghu adjacenti, izda ukoll minn dak mikri lill-intimat Abela. Infatti l-arrangament fuq imsemmi qatt ma seta' jammonta ghall-assocjazzjoni "*en participation*" billi l-element ta'lucru jew ir-riskju tat-telf, li jikkostitwixxu elementi essenzjali tan-negozju, huma eskluzi.

Illi fir-rigward tal-kawsali l-ohra migjuba mir-rikorrenti u cioe li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond, din il-Qorti hija wkoll konkordi mal-konkluzzjoni raggunta mil-Bord fis-sentenza fuq imsemmija u dana billi jirrizulta, b'mod l-aktar mhux ikkontestat, illi wara li Ruggier telaq mil-fond in kwistjoni u beda jiggestixxi l-mestier tieghu band'ohra, l-fond mertu tal-kawza ma baqax jintuza bhala stamperija izda instabu fih ghamara u vetrini li certament ma kienux relatati ma' l-iskop originali tal-kirja.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata u tati lill-intimati xhar zmien millum ghall-izgumbrament mill-fond mertu tal-kawza. Bl-ispejjes ta' dan l-appell ghall-intimati appellanti.

Onor Imhallef Albert J. Magri