MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2003

Appell Civili Numru. 16/1998/2

Onorevoli Imhallef Dottor Albert Manche`, John A. Gauci Maistre u Victor L. Formosa rispettivament President, Segretarju u Tezorier tal-"Casino Maltese" in rappresentanza ta' l-istess u b'nota tas-7 ta' Lulju 1999 assumew l-atti Dottor Emanuel Mallia, Perit Joseph Grech u Reuben Bonello bhala President, Tezorier u Segretarju rispettivament

vs

A. Cutajar & Sons Limited

Il-Qorti

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) tad-9 ta' Jannar 2001 fejn intqal kif gej :-

"Il-Qorti

Dan huwa appell minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fid-19 ta' Jannar 2000 liema sentenza taqra kif gej :

'Il-Bord

Ra <u>r-rikors</u> fejn l-esponenti wara li qalu li;

1. il-Casino Maltese jikri lill-intimat l-fond kummercjali 49, Triq it-Teatru, l-Belt bil-kera ta' sittin lira (Lm60) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' April 1998.

2. l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-permess tal-lokatur.

<u>Talbu li</u> jigu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond billi jigi impost fuq l-intimat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament biex b'hekk il-fond jithalla liberu f'idejhom.

Ra <u>r-risposta</u> tas-socjeta' intimata li qalet li t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjes billi ma kien hemm ebda ksur fil-kundizzjonijiet tal-kirja li jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

Sema' x-xhieda bil-gurament, ra d-dokumenti esebiti u l-atti tal-kawza, sema' t-trattazzjoni bil-fomm mill-avukati tal-partijiet, ra l-verbal tal-10 ta' Novembru 1999.

Ikkunsidra

1. Illi b'nota tas-7 ta' Lulju 1999 l-atti gew assunti minn Dottor Emanuel Mallia, Perit Joseph Grech u Rueben Bonello bhala President, Tezorier u Segretarju rispettivament tal-Casino Maltese.

2. Illi permezz ta' skrittura tal-25 ta' Frar 1921 saret l-kirja tal-fond in kwistjoni mill-Casino Maltese lil Paolo Cutajar. L-ghan tal-kirja ma giex indikat. Jinghad biss fi klawzola sebgha (7) a fol 12.

"E' pure interdetto all'inquilino di fare un uso diverso da quello esistente attwalmente senza il permesso in iscritto dal sudetto Comitato".

3. Illi mix-xhieda ta' Michael Aquilina li kien segretarju meta sar ir-rikors jirrizulta li wara l-lokazzjoni ghaddiet f'idejn il-kumpanija intimata u giet rikonoxxuta bhala l-kerrejja.

4. Dwar id-destinazzjoni tal-fond l-istess xhud stqarr:

a. "Ghalkemm fl-iskrittura ma jidhirx illi hemm xi destinazzjoni espressa dwar il-fond specifikata, jiena nghaddi hafna minn quddiem dan il-hanut u nista' nghid illi ghal dawn l-ahhar tletin sena il-hanut dejjem kien armat bil-bejgh tal-hwejjeg. Kien biss dan l-ahhar illi jiena sibt illi qieghed jesponi ghall-bejgh oggetti tad-dar u qed nesebixxi ritratt mehud mill-fotografu li inkarigajt jiena fejn tidher dehra tal-faccata tal-hanut kif inhi llum, minn fejn jirrizulta li m'ghadux attrezzat bil-hwejjeg.....
Dak li kien gibidli l-attenzjoni jiena kien illi mhux biss biddlu l-generu tan-negozju li kien ezercitat fil-hanut izda wkoll ghal xi zmien kienu ghattew l-isem 'A. Cutajar & Sons' b'tabella li kienet tindika l-kliem 'Domestic Appliances'. Jiena xtaqt illi meta l-fotografu jiehu r-ritratt igib din it-tabella, izda meta l-fotografu lahaq mar fuq il-post kienu nehhewha (fol 8-9).

b. Issokta jghid li mill-Memorandum & Articles of Association tal-Kumpanija intimata din m'ghandhiex

bhala oggett il-bejgh jew importazzjoni ta' "household wares and appliances".

5. Illi r-rikorrenti ressqu bhala xhud lil Vincent Ciancio li wara li qal li joqghod quddiem il-fond in kwistjoni kompla hekk.

"Niftakar li ghal habta ta' l-1938 dana l-post kien casa - bottega u dejjem niftakru bhala post tal-hwejjeg. Meta semmejt hwejjeg nifhem li kienu minnu jinbieghu hwejjeg ta' l-irgiel lesti. Iz-zmien li semmejt niftakar lill-proprjetarju Cutajar. Minn dak iz-zmien sallum dejjem niftakru bhala hanut tal-hwejjeg. Illum dana l-post m'ghadux hanut tal-hwejjeg imma hanut minn fejn jinbieghu borom u affarijiet tal-hgieg. Din il-bidla saret bejn tlieta u erba' snin ilu jigifieri meta dahal il-kerrej prezenti". (fol 36).

6. Fl-ahharnett xehed ir-rikorrent Reuben Bonello li ikkonferma x-xhieda moghtija minn Vincent Ciancio u li "dejjem niftakar li dana l-post kien hanut tal-hwejjeg. Illum minn dan il-post qeghdin jinbieghu hgieg u borom". (fol 37).

7. Illi s-socjeta' intimata pproduciet bhala xhud, id-Direttur taghha Bruce Dowling li ilu jmexxi l-hanut mill-1994 u minnu jbiegh "hwejjeg, affarijiet tal-hgieg u Malta made souvenirs". Qabel is-socjeta' intimata kienet tbiegh "hwejjeg u Malta made souvenirs".

8. Illi mill-Memorandum of Association tal-kumpanija intimata l-ewwel ghan huwa - "to carry on the business of importers, exporters, merchants of and dealers in, whether wholesale or retail, textiles, wearing apparel, footwear, knitwear, underwear, umbrellas, shirts, vests, nechties and men's wear in general".

9. Illi minn jallega bdil ta' destinazzjoni ta' fond mikri jrid jipprova dan il-bdil b'mod li jwassal ghall-konvinciment morali.

10. Illi fil-fehma tal-Bord ir-rikorrenti ippruvaw li kien hemm bdil tad-destinazzjoni tal-fond minghajr il-permess tas-sid. Jirrizulta li ghal zmien twil il-hanut kien dejjem uzat ghall-bejgh ta' hwejjeg jew ahjar ghall-bejgh ta' hwejjeg lesti ghall-irgiel. L-aktar li laqtet il-Bord kienet ix-xhieda ta' Michael Aquilina li jghid li ghal xi zmien tghatta fuq il-fond l-isem 'A.Cutajar & Sons' b'tabella 'Domestic Appliances' li wara tnehhiet. Ix-xhud prodott mis-socjeta' intimata ma jghid xejn dwar dan.

11. Huwa minnu li tibdil zghir ma jfissirx bdil ta' destinazzjoni kif tghallem il-gurisprudenza. (Ara sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re Bonello et vs Galea et, 8/2/93). Imma f'dan il-kaz tirrizulta bidla shiha. Hanut li jbiegh affarijiet tad-dar mhux l-istess bhal hanut li jbiegh il-hwejjeg. Il-bidla saret madwar hames snin ilu.

12. Ix-xhieda prodotta mir-rikorrenti hija msahha mill-ghan ewlieni li ghalih twaqqfet is-socjeta' intimata li kif intqal (para 8) jinsab fil-Memorandum of Association taghha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond 49, Triq it-Teatru, l-Belt; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett xhur m'illum; bl-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata.'

Minn dik is-sentenza appellat il-Kumpanija konvenuta permezz ta' rikors ta' appellipprezentat fil-25 ta' Jannar 2000 li bih din il-Qorti intalbet biex tirrevoka s-sentenza li minnha sar l-appell u billi tiddeciedi invece li tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' appellanti u tichad it-talbiet tar-rikorrenti appellati kif dedotti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

L-appellati pprezentaw risposta tal-appell fil-25 ta' Frar 2000 fejn huma fissru r-ragunijiet abbazi ta' liema, fil-fehma taghhom, l-appell ghandu jigi respint bl-ispejjez. Huma annettew ukoll mar-risposta tal-appell id- dokument SGT li huwa estratt mill-General Guide to Malta and Gozo for the year 1922-1923 konsistenti ezattament f'riproduzzjuni tal-pagni 230 u 231 tal-istess direttorju kummercjali fejn hemm indikata d-ditta Cutajar and Sons ta' 49 Strada Teatru bhala negozjanti "outfitters, hatters ecc – cappellai ecc".

L-ewwel vertenza li din il-Qorti sejra tiddeciedi hija jekk ghandux jibqa' fil-process dan id-dokument ammess mar-risposta jew jekk l-istess ghandux jigi sfilzat. Dana ghaliex saret talba ghall-isfilz ta' dan id-dokument fl-ahhar seduta. Din il-Qorti fir-rigward ma tarax li hu l-kaz li d-dokument ghandu jigi sfilzat anke 'il ghaliex il-ligi tidher li tirrikjedi mal-atti li bih jigi istruwit l-appell jigu esebiti dawk id-dokumenti kollha li partijietijiet jidhrulhom illi huma rilevanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza bejniethom. Dana apparti l-fatt li fil-fehma ta' din il-Qorti il-presenza jew il-mankanza ta' dan id-dokument fl-atti ta' din il-kawza mhu sejjer assolutament ibiddel xejn ghaliex certament il-kawza mhux ser tigi deciza fuq kif gie deskritt dan il-hanut jew kif giet deskritta id-ditta tmenin sena ilu f'direttorju kummercjali.

L-aggravju tal-appellant huwa fis-sens illi gej :

(1) Illi l-Bord ghamel apprezzament ghal kollox zbaljat tal-provi. Fil-fehma tal-appellanti li effettivament ma kien hemm ebda tibdil ta' destinazzjoni billi l-fond ma nqalibx minn wiehed kummercjali ghal wiehed privat, imma minn tip ta' negozju nqaleb ghal tip iehor ta' negozju, kif spiss jigri fil-kors normali tal-kummerc. L-appellanti jissottomettu wkoll illi s-socjeta' taghhom ilha zmien tikri l-fond minghand ir-rikorrenti appellati ghal skopijiet kummercjali. Kien xi zmien jintuza ghal bejgh ta' hwejjeg u xi affarijiet ohra u xi erba' snin ilu tbiddel il-generu tan-negozju ; <u>pero' l-iskop kien u baqa' dejjem uniku, jigifieri wiehed kummercjali.</u>

(2) L-appellanti jikkritaw ukoll il-Bord inkwantu dan ghadda biex jezamina jekk il-bejgh ta' 'household appliances' kienx prevvist fl-oggett socjali tas-socjeta' taghhom. Huma jissottomettu li dan kien kollu irrilevanti ghall-kawza odjerna u wassal biex jigi njorat dak li kien aktar fundamentali cioe' l-iskrittura tal-lokazzjoni.

(3) Fil-fehma tal-appellanti hija din l-iskrittura l-bazi ta' kollox 'il ghaliex il-punt li veru kellu jigi deciz kien jekk kienx hemm xi ksur ta' x'hemm stipulat kontrattwalment f'din l-iskrittura. Il-klawsola 7, "inter alia", tghid "e pure interdetto al inquilino di fare un uso diverso da quello esistente <u>attualmente</u> –(is-sotto linear hu tal-appellanti) senza l-permesso descritto del sudetto comitato". Fil-fehma tal-appellanti, fil-kuntest ta' din l-iskrittura, huwa sinjifikanti, u dan hu mportanti, filli ma giex stipulat xi negozju partikolari li kellu jigi gestit fil-fond. Il-kuntratt jipprovdi biss ghall-koncezssjoni lokatizja kummercjali tal-fond inkwistjoni u ma jsemmiex generu tan-negozju li ghalih kien qed tigi koncessa l-lokazzjoni. Ghalhekk jinkombi fuq l-appellati li jippruvaw x'kien il-generu ta' negozju li kien qed jigi gestit minnu dak iz-zmien, cioe', dakinhar tal-iskrittura. Fil-fehma tal-appellanti, l-appellati ma gabu ebda prova f'dan ir-rigward u per konsegwenza ma rnexxilhomx jipprovaw x'uzu kien qed isir bil-hanut dak iz-zmien, cioe' fil-15 ta' Frar 1921.

L-appellanti ghalhekk jissottomettu illi certament ma kienx hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond li hi l-kawzali li fuqha hu bbazat ir-rikors promotorju u ghalhekk l-appellati ma rnexxilhomx jippruvaw it-tezi taghhom. Inoltre, u minghajr pregudizzju, l-appellanti jissottomettu wkoll li anqas ma jista' jinghad li kien hemm xi ksur tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni 'il ghaliex l-appellati ma rnexxilhomx jippruvaw illi l-klawsola rilevanti, cioe' dik bin-numru 7, giet b'xi mod miksura. Il-kliem tal-kuntratt f'dan ir-rigward hu car u ma hemmx lok ghal interpretazzjoni.

Illi attwalment ma jidhirx li hu kontestat illi ghal zmien twil il-hanut kien jintuza bhala wiehed ta' vendita ta' abbiljament u li fi zmien recenti tbiddel il-generu tan-negozju billi nqaleb ghall-bejgh ta' household appliances.

Jidher ukoll pero' li skond l-iskrittura tal-25 ta' Frar 1921, li tinsab fil-process, l-iskop tal-lokazzjoni kien sabiex il-fond jibqa' jintuza ghall-istess skop li ghalih kien uzat dak iz-zmien u mhux ghal skopijiet kummercjali in generali. Din hija in effetti s-sottomissjoni principali tar-rikorrenti appellati li giet accettata mill-Bord u li din il-Qorti minn ezami tal-provi kollha imma partikolarment tal-istess skrittura, jidher li hu l-kaz li tabbraccja. Ma jidhirx infatti li wiehed jista' jikkonkludi, kif donnhom qeghdin jippretendu l-appellanti, illi l-qari korrett tal-iskrittura msemmija ghandu jwassal lil din il-Qorti biex tasal ghall-konkluzjoni illi l-kirja saret ghal skopijiet kummercjali in generali.

Dan huwa fil-fehma ta' din il-Qorti punt kardinali ghal biex jigi risolut dan l-appell. Din il-Qorti essenzjalment ma tarax li tista' taqbel mal-appellanti li ma saritx il-prova illi fiz-zmien illi giet konkluza l-iskrittura in kwistjoni, l-generu tan-negozju kien wiehed specifiku. In effetti wiehed irid ihares anke lejn il-prova mill-lat invers. F'dan l-approcc, taht ebda cirkostanza u fl-ebda hin id-ditta appellanti ma anke accenat ghal fatt illi dak li kien qieghed jigi allegat, u cioe'
dan il-hanut li dejjem intuza ghall-bejgh ta' abbiljament sakemm tbiddel il-generu tan-negozju ricentament, hija xi allegazzjoni nfondata jew addirittura michuda. Li hu mportanti fil-fehma ta' din il-Qorti hija li l-anqas is-socjeta' appellanti ma tichad li verament f'dak il-perjodu l-generu tan-negozju kien dak li qed jigi allegat mill-appellati. Ghall-kumplament din il-Qorti jidhrilha illi mhuwiex il-kaz li toqghod tidhol f'dettal. Jidher li s-socjeta' appellanti xi zmien dehrilha illi l-iskrittura kienet tippermettilha illi

tbiddel il-generu tan-negozju minghajr ma almenu titlob il-kunsens tas-sidien u jidher illi dana sar effettivament a skapitu tal-iskrittura tan-1991 li kienet evidentament timponi dak li inghad bhala kundizzjoni.

Din il-Qorti ghalhekk ma taqbel xejn mat-tezi tas-socjeta' appellanti u sejra tghaddi biex tichad l-appell.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata bl-ispejjez kontra l-appellanti. It-terminu tat-tlett xhur prefiss ghal l-izgumbrament jibda jiddekorri mill-lum."

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni tas-socjeta` intimata fejn gie sottomess :-

Illi b'rikors ippresentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti ppremettew illi l-Casino Maltese jikri lis-socjeta` intimata il-fond kummercjali 49, Old Theatre Street, Valletta bil-kera ta' sittin lira ta' Malta (Lm60) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza dovuta fl-1 t'April 1998; illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-permess tal-lokatur imsemmi talbu il-Bord jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-imsemmi fond 49, Old Theatre Street, Valletta u jimponu lill-intimat terminu qasir u perentorju biex jizgombra mill-istess fond u jhallih liberu favur ir-rikorrenti.

Illi s-socjeta` intimata opponiet it-talba billi ssottomettiet illi ma kienx hemm ebda ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja kif sejjer jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

Illi in forza ta' sentenza moghtija fid-19 ta' Jannar 2000 il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda il-kawza billi laqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond de quo u ghall-finijiet ta' l-izgumbrament ipprefigga t-terminu ta' tlett xhur mid-data tas-sentenza.

Illi s-socjeta` intimata hasset ruhha aggravata b'dik is-sentenza u interponiet appell minnha u talbet lil dina l-Onorabbli Qorti tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi b'sentenza tad-9 ta' Jannar 2001 dina l-Onorabbli Qorti cahdet l-appell tas-socjeta` intimata bl-ispejjez kontra taghha u ghall-fini tal-izgumbrament gie prefiss it-terminu ta' tlett xhur minn dakinhar.

Illi l-fatti fil-qosor huma dawn:

Illi s-socjeta` intimata ilha zmien twil tikri il-fond 49, Old Theatre Street, Valletta. Kien xi zmien jintuza ghall-bejgh ta' hwejjeg u affarijiet affini u xi zmien qabel il-kawza tbiddel il-generu tan-negozju. Il-lokazzjoni hi regolata bl-iskrittura esebita fl-atti tal-kawza.

Illi l-aggravju tas-socjeta` intimata li jaghti lok ghat-talba ghar-ritrattazzjoni hu bazat fuq il-fatt li s-sentenza fuq imsemmija moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti fid-9 ta' Jannar 2001 applikat il-ligi hazin liema aggravju hu kontemplat fl-Artikolu 811(e) tal-Kap.12 kif ukoll il-fatti li s-sentenza kienet effett ta' zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza liema aggravju hu kontemplat fl-artikolu 811(i) tal-istess Kap. 12.

Illi l-fatti li jiggustifikaw l-aggravju u r-ragunijiet fuq imsemmija huma dawn:

1. Fir-rikors taghhom ir-rikorrenti talbu r-ripreza tal-fond 'de quo' ghax allegatament is-socjeta` intimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-permess taghha.

2. B'dan il-mod ir-rikorrenti invokaw id-disposizzjonijiet tal-Artiklu 10 tal-Kap 69 fejn 'inter alia' l-Bord ghandu d-dritt illi jaghti il-permess lis-sid jiehu lura il-pussess tal-fond jekk il-kerrej ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu mikri.

3. Il-klausola nurmu 7 tal-precitata skrittura tistipula 'inter alia' hekk: "E pero` interdetto all'inquilino di fare un uso

diverso da quello esistente attualmente senza il permesso in iscritto dal sudetto Comitato”.

4. F’dan il-kuntest l-iskrittura hi karenti f’punt importanti cioe` illi ma tispecifikax il-generu ta’ negozju illi kien qed jigi gestit mill-fond meta saret il-lokazzjoni.

5. Ghalhekk kien jinkombi lir-rikorrenti jippruvaw x’kien il-generu ta’ negozju illi kien qed jigi gestit minnu dakninhar tal-iskrittura.

6. Ir-rikorrenti ma gabu ebda prova fir-rigward. Gie prodott xhud illi l-memorja wasslitu ghall-1938 (sbatax-il sena wara l-istipula) – dan xehed illi kien allura jintuza ghall-bejgh t’abbiljament u affarijiet affini.

7. Fic-cirkostanzi fejn ir-rikorrenti naqqsu milli jipprovaw it-tesi taghhom il-Qorti ma missitx ghaddiet biex tapplika id-disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 10 tal-Kap 69. Hawnhekk mhux kwistjoni dwar interpretazzjoni tal-ligi imma applikazzjoni zbaljata billi mill-fatti jirrizulta illi ma giex stabbilit x’uzu kien qed isir mill-fond.

8. Illi s-sentenza kienet ukoll effett ta’ zball. Fis-sentenza jintqal:- “Dina l-Qorti essenzjalment ma tarax li tista taqbel mal-appellanti li ma saritx il-prova illi fi zmien illi giet konkluza l-iskrittura in kwistjoni il-generu tan-negozju kien wiehed specifiku”. Jidher manifestament car illi d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell kienet ibbazata fuq is-suppozizzjoni tal-fatt illi ngabet il-prova illi l-fond kien fl-1921 jintuza ghall-bejgh ta’ abbiljament. Dan il-fatt hu inesistenti billi r-rikorrenti ma gabx ebda prova f’dana s-sens. Kien jinkombi lilhom iressqu l-provi peress il-basi ta’ l-azzjoni hi l-allegazzjoni illi kien hemm tibdil fid-destinazzjoni u min jallega jrid jipprova.

Barra minn hekk l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell rat dokument li gie esebit mar-rikors ta’ l-Appell li kien jirriklama il-fond bhala wiehed minn fejn isir il-bejgh t’abbiljament fi zmien meta giet redatta l-iskrittura. Dana

mhux veru, billi fil-fatt id-dokument ma jmurx lura sad-data tal-iskrittura u huwa f'din id-data (is-sottolinear hu ta' l-esponenti) li kellu jigi ppruvat mill-Kazin, il-generu tan-negozju esercitat fil-gurnata meta saret l-iskrittura.

Skond is-sentenza tal-Appell il-Qorti ma haditx in konsiderazzjoni dan id-dokument, pero` l-fatt li l-kazin esebixxa dan id-dokument fi stadju inoltrat juri tentattiv tal-istess Kazin li jipprova il-generu tan-negozju filwaqt tal-iskrittura, liema tentattiv ma rnexxiex ghax id-dokument ma jirreferiex ghad-data tal-iskrittura; anzi dan id-dokument juri li l-istess Kazin hass il-bzonn li jipprova il-generu tan-negozju filwaqt tal-iskrittura.

Il-fatt illi ma giex esebit quddiem il-Bord li jirregola l-Kera ssehh it-tezi tal-esponenti illi ma ngabitx l-ebda prova dwar l-uzu tal-hanut. Dana ukoll jiggustifika t-talba tal-intimat ghar-ritrattazzjoni a bazi tal-Artikolu 811(e) tal-Kap 12.

Ghalhekk l-intimati appellanti filwaqt li ghamlu riferenza ghall-provi u ghad-dokumenti kollha prodotti fil-kawza u filwaqt li rriservaw li jipproducu l-provi kollha ammissibbli skond il-ligi, talbu, prevja t-thassir tas-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fid-9 ta' Jannar 2001 li tigi ordnata minn dina l-Onorabbli Qorti ir-ritrattazzjoni tal-kawza a bazi tal-Artikolu 811 sub-incisi(e) u (i) tal-Kap.12 u cioe` illi s-sentenza appellata applikat il-ligi hazin u li s-sentenza appellata kienet effett ta' zball u wara tghaddi biex tilqa' l-appell tal-esponent u thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fid-19 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet premessi bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti appellati.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati fejn gie sottomerss :-

Illi donnu s-socjeta` A. Cutajar & Sons Limited erronjament fehmet illi l-azzjoni tal-esponenti hija marbuta eskluzivament fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni, u precizament fuq il-klawsola 7 tal-istess, u ghalhekk qieghda tippretendi illi l-esponenti kellhom igibu prova tal-generu tan-negozju ezercitat fil-fond de quo fil-mument li giet ikkreata l-lokazzjoni;

Illi ghalkemm hija mportanti, il-bazi tal-azzjoni tal-esponenti mhix l-iskrittura, izda t-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, kif wara kollox inghad fir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi l-ilment tal-esponenti huwa appuntu l-bidla fid-destinazzjoni li ghamlet is-socjeta` rikorrenti, minn jeddha u minghajr il-kunsens mehtieg, meta minn hanut tal-abbiljament kif kien jintuza, u kif kien rikonoxxut, bdiet tiggestixxi negozju tal-borom u household appliances;

Illi huwa pacifiku li l-generu tan-negozju ezercitat fil-fond de quo qabel ma sar dan it-tibdil, kien wiehed ta' bejgh ta' hwejjeg. Dan irrizulta mill-proceduri li ttiehdu. Tajjeb li wiehed jinnota li dan l-istat ta' fatt l-anqas biss gie kkontestat mis-socjeta` rikorrenti;

Illi rrizulta ukoll li qabel ma sar dan it-tibdil, il-Kazin esponent kien ferm kuntent bl-uzu li kien qed isir mill-fond in kwistjoni, il-Kazin dejjem accetta l-kera ghall-perjodu kollu fejn il-hanut kien jintuza ghall-bejgh tal-hwejjeg. Minn dan l-istat ta' fatt wiehed jista' jikkonkludi haga wahda biss, u cioe` li d-destinazzjoni tal-fond kien fil-fatt ghall-bejgh tal-abbiljament. Il-Bord stess fis-sentenza tieghu jirrikonoxxi dan meta qal:- "Jirrizulta li ghal zmien twil il-hanut kien dejjem uzat ghall-bejgh ta' hwejjeg".

Ma hemmx dubju ghalhekk illi l-generu rikonoxxut u accettat tan-negozju kien dak ta' bejgh ta' hwejjeg. Meta imbaghad A. Cutajar & Sons Limited arbitrarjament u minghajr il-kunsens tal-esponenti, bdiet tbiegh il-borom mill-hanut de quo, il-Kazin ma accettax aktar il-kera, u dan proprju ghaliex tbidlet id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-

kunsens ta’ sid il-kera. Tali cirkostanza, skond l-artikolu 10 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, tiggustifika lil sid il-kera, f’dan il-kaz il-Kazin esponent, li jitlob ir-ripresa tal-fond mikri. Hija din il-bazi tal-azzjoni tal-esponenti u mhux il-klawsola 7 tal-kuntratt ta’ lokazzjoni. Ghalhekk huwa assolutament irrilevanti ghal kaz in ezami, li wiehed jinsisti illi tingieb prova tal-generu tan-negozju fil-mument li bdiet il-lokazzjoni, u l-anqas ma jista’ jinghad li l-esponenti naqsu li jippruvaw it-tezi taghhom.

Illi fil-fatt it-tezi tal-esponenti giet ippruvata b’mod aktar min sodisfacjenti, stante illi rrizulta li anke fl-1938 dan il-hanut kien qed jintuza ghall-istess skop, cioe` ghall-bejgh tal-hwejjeg tal-irgiel, meta fil-verita` dan ma kienx mehtieg! La darba l-esponenti wrew sodisfacjentement li l-generu tan-negozju (ghal medda twila) kien mod, li sussegwentement inbidel minghajr l-approvazzjoni taghhom, il-Bord gustament applika l-artikolu 10 tal-Kap 69. Isegwi ghalhekk illi mhux il-kaz li l-Bord kien applika l-ligi hazin, u kwindi l-ewwel aggravju tas-socjeta` A. Cutajar & Sons Limited fil-verita` ma jezistix;

Illi t-tieni aggravju msemmi mhuwiex stipulat fl-artikolu 811(i) tal-Kap 12 li gie indikat fir-rikors promotur. L-esponenti ghalhekk jirrizervaw il-jedd li jitolbu provvediment fir-rigward ta’ tali nuqqas;

Illi inoltre, u minghajr pregudizzju ghal dak espost fil-paragrafu precedenti, assolutament mhux il-kaz li s-sentenza attakkata “kienet effett ta’ zball”. Is-socjeta` rikorrenti donnu qieghda tallega li din il-Qorti bbazat id-decizjoni taghha fuq is-supposizzjoni li saret prova tal-generu meta bdiet il-lokazzjoni. Jekk wiehed jaqra biss dik il-parti kkwotata fit-tmien paragrafu tar-rikors promotur separatament mill-kumplament tas-sentenza, jista’ jiehu din l-impressjoni. Madanakollu jekk wiehed jara s-sentenza <u>kollha</u>, isib li din il-Qorti ghamlet apprezzament siewi tal-fatti kollha, u mhux biss ta’ dik il-prova. Id-decizjoni taghha hija wkoll bazata fuq il-fatti kollha u mhux fuq din il-prova, u ghalhekk l-anqas ma jista’ jinghad illi s-sentenza hi effett ta’ zball;

Illi r-rigward id-dokument esibit mar-risposta tal-appell, dan gie ppresentat purament sabiex jissodisfa l-insistenza tas-socjeta` rikorrenti li riedet ta' bilfors tara prova tal-generu tal-hanut de quo meta bdiet il-lokazzjoni. Kif inghad aktar 'l fuq, l-esponenti ma kellhomx bzonn igibu tali prova, u l-anqas kienet l-intenzjoni taghhom li jgibuha. Dan id-dokument gie esibit sempliciment ghal kjarezza wara illi gie a konoxxenza tal-esponenti fl-istadju tal-appell; madanakollu ghat-tezi tal-esponenti dan ma kienx mehtieg, tant illi huma stess iddikjaraw quddiem din il-Qorti li kienu anke disposti jirtirawh f'kaz ta' oggezzjoni. Ghalhekk ma tistax is-socjeta issa tinterpreta dan id-dokument bhala tentattiv ahhari biex l-esponenti tipprova t-tezi taghha.

Illi huwa evidenti li hija pjuttost is-socjeta' rikorrenti li qieghda tirrikorri ghal tentattivi ahharin sabiex tevita l-esekuzzjoni tas-sentenza attakkata, meta fil-verita` ma tissussisti l-ebda bazi li fuqha tista' tintalab ritrattazzjoni;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti appellati talbu li dina l-Qorti tichad it-talba tas-socjeta' intimata appellanti ghar-ritrattazzjoni tal-kawza u t-talbiet l-ohra dedotti fir-rikors taghha tat-2 ta' April 2001, u konsegwentement tikkonferma s-sentenza taghha stess tad-9 ta' Jannar 2001 fl-ismijiet fuq premessi, bl-ispejjez kollha kontra l-istess A. Cutajar & Sons Limited.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Marzu 2002;

Ikkonsidrat:

Is-socjeta intimata qed titlob ir-ritrattazzjoni tal-kawza u cioe’ qed titlob li tithassar l-imsemmija sentenza ta’ din il-Qorti tad-9 ta’ Jannar 2001 u li l-appell jigi ritrattat. Is-socjeta intimata ritrattandi qed tibbaza dawn it-talbiuet taghha fuq il-provedimenti tal-artikoli 811(e) u (i) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-ligijiet ta’ Malta) u dan billi fl-imsemmija sentenza giet applikata l-ligi hazin u billi l-istess sentenza kienet effett ta’ zball. Jidher li erroneament is-socjeta ritrattandi, in konnessjoni mas-sottomissjonijiet taghha li s-sentenza kienet effett ta’ zball, ghamlet referenza ghal provedimenti tas-subartikolu (i) tal-imsemmi artikolu 811 meta in effett ir-referenza kella tkun ghas-subartikolu (l) tal-istess artikolu. Ovvjament dan hu zball "tal-pinna" jew "lapsus calami" u ghalhekk ser jigu esaminati iz-zewg sub-incizi, cioe (e) u (l), ghar-rigward tal-lamenteli tas-socjeta ritrattandi;

Il-provedimenti li qed jigu invokati mis-socjeta ritrattandi ghar-rigward tat-talbiet taghha dwar ir-ritrattazzjoni jipprovdu li kawza, deciza b’sentenza mghotija fi grad ta’ appell, tista tigi ritrattata, wara li qabel xejn tigi mhassra dik is-sentenza, jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin. Il-ligi tispecifika li ghandu jitqies li kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi f'kaz li d-decizjoni ma tkunx skond il-ligi u kemm il-darba l-kwestjoni ma tkunx tirrigwarda interpretazzjoni ta’ ligi, li dwarha l-qorti tkun esprimiet ruhha fid-decizjoni. Kawza tista ukoll tigi ritrattata jekk is-sentenza kienet l-effett ta’ zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza. Hawnhekk ukoll il-ligi tispecifika li ghandu jitqies li hemm tali zball jekk id-decizjoni tkun ibbazata fuq xi fatt li l-verita’ tieghu tkun giet eskluza jew fuq li xi fatt ma jesistix meta l-istess fatt ikun gie stabbilit b'mod posittiv. Fiz-zewg kazijiet il-fatt in kwestjoni m'ghandux ikun xi punt kontestat li dwaru tkun pronunzjat ruhha l-qorti fis-sentenza impunjata;

Ghandu jigi puntwalizzat li kemm il-darba gie stabbilit li dan ir-rimedju tar-ritrattazzjoni huwa wiehed straordinarju peress li hu eccezzjoni ghal dak li hu baziku fis-sistema giuridiku taghna u cioe' li gudikat hu ligi bejn il-partijiet. Ghalhekk ir-ritrattazzjoni tista tigi biss rikjesta fil-kazijiet li

huma elenkati fil-ligi u inoltre dawn id-disposizzjoinijiet tal-ligi ghandhom jinghataw interpretazzjoni ristretta u mhux wahda wiesgha. (Vide "AIC Joseph Barbara vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici" deciza mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta’ frar 2003);

Fil-kaz in esami jirrizulta li s-socjeta intimata ritrattandi ilha zmien twil tikri minnghand ir-rikorrenti l-fond 49, Old Theatre Street, Valletta. Mhux kontestat li l-imsemmi fond kien jintuza ghall-bejgh ta’ hwejjeg u abbiljament u xi zmien qabel il-kawza tbiddel il-generu tan-negozju billi l-fond beda jintuza ghall-bejgh ta’ oggetti kompletament differenti;

L-argumenti tas-socjeta intimata ritrattandi li huma fil-bazi tat-talbiet taghha tar-ritrattazzjoni jinvolvu l-fatt li l-iskrittura, li permezz taghha giet ikkreata din il-lokazzjoni, ma tispecifikax il-generu ta’ negozju li kien qed jigi gestit mill-fond fil-hin li saret il-lokazzjoni. Ghalhekk, skond is-socjeta ritrattandi, sta ghar-rikorrenti li jippruvaw x’kien il-generu ta’ negozju li kien qed jigi gestit f'dak iz-zmien li saret il-lokazzjoni. Dejjem skond is-socjeta intimata ritrattandi r-rikorrenti ma gabu ebda prova f’dan ir-rigward;

Ghal finijiet tal-imsemmija provedimenti tas-sub-inciz (e) is-socjeta intimata ritrattandi tghid li ghalhekk il-Qorti qatt ma misset ghaddiet biex tapplika id-disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 10 tal-Kap 69. Ghalhekk il-Qorti applikat il-ligi hazin u, skond is-socjeta intimata ritrattandi, hawnhekk non si tratta ta’ interpretazzjoni zbaljata tal-ligi billi mill-fatti jirrizulta illi ma giex stabbilit x’uzu kien qed isir mill-fond;

Din il-Qorti ma tistax taqbel ma dawn is-sottomissjonijiet tas-socjeta intimata ritrattandi. Fl-ewwel lok, effettivament, gew prodotti provi dwar in-negozju li kien qed jigi gestit fil-hanut in kwestjoni prattikalment minn mindu saret il-lokazzjoni sakhemm tbiddel il-generu tan-negozju u ovvjament il-Qorti tal-Appell ghazlet li toqod fuq dawk il-provi. Fit-tieni lok jidher li hu ammess mill-istess intimati ritrattandi li l-hanut in kwestjoni ghal zmien twil kien jintuza

ghal-bejgh ta' hwejjeg ta' abbiljament u f'hin minnhom beda jintuza ghall-bejgh ta' oggetti ta' generu kompletament differenti. Ghalhekk, f'dan ir-rigward, ma jirrizulta xejn irregolari fl-applikzzjoni tal-ligi fis-sentenza in kwestjoni;

Fis-sentenza gia citata "Barbara v Direttur tax-Xogholijiet" dwar il-provedimenti tas-sub-inciz (e) in kwestjoni gie nnotat li jkun hemm lok ghal ritrattazzjoni jekk fuq dawk il-fatti kif jirrizultaw pruvati ikun jidher li l-Qorti applikat disposizzjoni tal-ligi flok ohra li kellha proprjament tigi applikata. Biex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni taht dawn il-provedimenti ghandu jirrizulta li l-Qorti fis-sentenza impunjata applikat il-ligi hazina ghall-kaz, u mhux li applikat il-ligi t-tajba b'mod hazin. F'dan ir-rigward ghalhekk biex jigi deciz jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi ma ghandux isir esercizzju fejn il-fatti tal-kawza jigu esaminati mill-gdid. Dan kollu japplika fil-kaz in esami u ghalhekk dan l-aggravju li hu bbazat fuq dak li hemm provdut fis-sub-inciz (e) tal-imsemmi artikolu 811 qed jigi respint stante li hu infondat;

L-intimati ritrattandi inoltre jinsistu li s-sentenza impunjata kienet ukoll effett ta' zball. Dawn is-sottomissjonijiet huma bbazati fuq il-provedimenti tal-istess artikolu 811 pero' sub-inciz (l), li inoltre jipprovdi li l-izball irid ikun wiehed li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza. Ir-ritrattandi, f'dan ir-rigward, jghamlu l-istess argumenti, u cioe li r-rikorrenti ma pprovawx il-generu tan-negozju li kien gestit fil-hanut in kwestjoni fiz-zmien li saret il-lokazzjoni. Skond l-intimati ritrattandi l-izball jikkonsisti fil-fatt li d-decizjoni impunjata hi bbazata fuq is-suppozizzjoni tal-fatt li ngabet il-prova li l-fond fiz-zmien li saret il-lokazzjoni, cioe fil-1921, kien jintuza ghall-bejgh ta' abbiljament. Ir-ritrattandi jsostnu li dan il-fatt hu inesistenti billi r-rikorrenti ma gabu ebda prova f'dan is-sens;

Ghal darba din il-Qorti ma taqbilx u ma tikkondividix l-argumenti tal-intimati ritrattandi f'dan ir-rigward. Zgur li ma jirrizultax f'dan il-kaz li kien hemm xi "zball" ta fatt fis-sens li trid il-ligi;

L-intimati ritrattandi jghamlu referenza ghad-dokument li gie esibit mir-rikorrenti mar-risposta tal-appell taghhom. F'dan ir-rigward din il-Qorti ma ghandha xejn aktar x'izzid stante li l-intimati ritrattandi stess jammettu li l-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tgahha, li qed tigi impunjata, ma haditx in konsiderazzjoni dan l-istess dokument;

Fil-kawza fl-ismijiet "Camilleri vs Bezzina" (Vol.XLIII - 1 - 264) intqal li biex jirrizulta li hemm "zball" fis-sens li trid il-ligi tali zball ghandu ikun "manifest" u li jkun determinati ghal finijiet tad-decizjoni mghotija. Ghalhekk anke jekk l-interpretazzjjoni u l-apprezament tal-fatti huma zbaljati xorta wahda dawn ma jammontawx ghall-"izball" li trid il-ligi ghal finijiet ta' dawn il-provedimenti in kwestjoni u dana peress li dan il-gudizzju tal-qorti hu l-konvinciment taghha u li hu insindakabbli ghal finijiet ta' dan is-sub-inciz. Fil-kaz in esami ma jirrizulta ebda "zball" bhax-xorta kif rikjest fis-sub-inciz in kwesjoni. Fis-sentenza impunjata l-Qorti ghamlet l-apprezzament taghha tal-fatti u ddeciediet punt li kien wiehed ikkontestat bejn il-partijiet. Fil-kawza fl-ismijiet "Isidoro Agius vs Giuseppe Bugeja" deciza mil-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Gunju 1995 gie in fatti ritenut li jekk l-izball lamentat bhala motiv ta' ritrattazzjoni kien punt ta' kontestazzjoni li gie deciz mhux ammessa r-ritrattazzjoni. F'dan ir-rigward l-apprezzament u l-interpretazzjoni tal-fatti mhux sindakabbli u ma jghatux lok ghar-rimedju legali tar-ritrattazzjoni;

Hu inkontestabbli li l-Qorti fis-sentenza impunjata ddecidiet dwar il-generu ta' negozju li kien gestit fil-hanut in kwestjoni prattikament sa mill-bidu tal-lokazzjoni u dwar il-fatt li ftit zmien qabel ma nbdew dawn il-proceduri dan il-generu tbiddel u bdew jinbieghu oggetti kompletament differenti. Dan kien ovvjament punt li kien in kontestazzjoni bejn il-partijiet u liema punt gie determinat bis-sentenza li r-ritrattandi qeghdin issa jintentaw li jimpunjaw. Isegwi ghalhekk li anke l-aggravju tar-

ritrattandi taht dan is-sub-inciz (l) hu infondat u ghandu jigi respint;

In vista tal-premess it-talbiet tal-intimati ritrattandi ma jistghu qatt jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad it-talba tal-intimati ritrattandi ghar-revoka tas-sentenza mghotija minn din il-Qorti fid-9 ta' Jannar 2001 u konsegwentement tichad ukoll it-talba ghar-ritrattazzjoni tal-kawza. Tordna li t-terminu tat-tlett xhur prefiss ghal-izgumbrament ghandu jibda jiddekorri mill-lum;

L-ispejjez kollha relattivi ghal dina l-istanza ghandhom jithallsu mill-intimati ritrattandi filwaqt li l-ispejjez l-ohra ghandhom jithallsu kif determinat fis-sentenzi relattivi.

< Sentenza Finali >

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