QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' Gunju, 2001.

Numru 12

Rikors numru 94B/96 JF

Carmelina Cali Carleo

vs

Maria Bonello

Il-Qorti;

IS-SENTENZA APPELLATA

Fl-24 ta' Novembru 1999, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza f'din il-kawza li biha r-rikorrenti appellata talbet tirriprendi l-pussess ta' fond mikri lill-intimata appellanti abbazi ta' tibdil fid-destinazzjoni :-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalet li:
1. l-intimata, aventi causa ta' zewgha, tikri minghandha bhala aventi causa ta' Erminia Fava il-hanut 244, Prince of

Wales Road, Sliema, skond skrittura privata in data 19 ta' Settembru 1967 (kopja esebita bhala Dok. A) ghal zmien tmien (8) snin 'di fermo' u tmien (8) snin ohra "di rispetto" bil-kera ta' hamsin lira fis-sena (Lm50) mill-1 ta' Ottubru 1967;

2. Ghalkemm l-isemmi fond kien mikri bl-iskop li jintuza mill-inkwilin bhala "hanut" dar inghalaq f'Mejju tas-sena 1995 u ilu ma jintuza minn dak iz-zmien biex b'hekk l-intimata bidlet id-destinazzjoni tal-fond;

Talbet li tigi awtorizzata tirriprendi l-fond, jigi prefiss terminu qasir u perentorju biex l-intimata tizgombra mill-istess bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimata li qalet li t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjez ghaliex.

1. in linea preliminari hija ma tikri l-ebda hanut gewwa Prince of Wales Road, Tas-Sliema, minghand ir-rikorrenti;

2. fil-mertu, mhuwiex minnu li hija bidlet id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni billi l-hanut 244, Manwel Dimech Street, Sliema ghadu wzat minnha ghall-uzu tal-kummerc u, bhal ma taf ben tajjeb ir-rikorrenti, kien inghalaq biss ghall-perjodu ta' zmien qasir hafna minhabba l-mewt ta' zewgha.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti, ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra l-verbal tas-7 ta' Lulju 1999.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti prezentata fit-23 ta' Settembru 1999.

Ikkunsidra,

1. Illi l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata hi wahda vessatorja billi Malta kollha taf li ta' sikwit l-ismijiet tat-toroq jinbidlu kif jitbiddlu z-zminijiet u jaqghu imperi. Il-partijiet qed jirreferu ghall-istess fond. Din l-eccezzjoni, li jista' jkun li ntefghet bhala cajta, qed tigi michuda.

2. Illi l-fond kien inkera fid-19 ta' Settembru 1967 ghal tmien snin 'di fermo' u tmien sien 'di rispetto' b'effett mill-1 ta' Ottubru 1967.

3. Illi fil-kitba privata li saret gie miftiehem fost kundizzjonijiet ohra illi "l-inkwilin ghandu l-fakulta' li fi kwalunkwe perjodu li jkun tal-lokazzjoni, jkun jista' jwilli u jcedi l-imsemmi hanut basta lill-persuna li tkun solvibbli u ben vista ghas-sid, izda f'dana l-kaz ta' twellija s-sid ikun intitolat ghall-kwart (1/4) mis-somma li l-inkwilin idahhal bhala rigal ghal "goodwill" tal-imsemmi hanut.

4. Mix-xhieda jirrizulta li l-fond inkera bhala hanut boutique u wara, bi ftehim, biex minnu jinbieghu affarijiet ta' helu u fuq dan ma hemm l-ebda kwistjoni bejn il-partijiet. L-isem kien 'My Fair Lady'.

5. Il-fond bil-ftehim imsemmi kien inkera lil Joseph Bonello zewg l-intimata li miet fl-20 ta' Jannar 1994 (fol 56).

5. Illi mix-xhieda prodotti mir-rikorrenti jirrizulta li wara l-mewt ta' Joseph Bonello il-hanut baqa' jinfetah. (ara xhieda Sergio Cali Carleo bin l-intimata a fol 11, Louis Cassar a fol 17, Chris Galea a fol 30, Nello Cali Carleo, zewg l-intimata a fol 38, Stephen Galea a fol 49).

6. Illi dan jirrizulta ukoll mix-xhieda prodotti mill-intimata (ara xhieda Christopher Bonello a fol 77, xhieda intimata a fol 80).

7. Illi r-rikorrenti fl-affidavit taghha a fol 54 tghid

> "Niftakar illi b'kumbinazzjoni l-ghada stess tal-mewt tieghu (i.e. Joseph Bonello) jiena kont mort il-hanut in kwistjoni sabiex naghtih lura l-ktieb tal-kera. Dakinhar li mort kont sibt il-hanut miftuh. Go fih kien hemm it-tfal ta' Joseph Bonello illi tawni l-ahbar tal-mewt ta' missierhom. Il-hanut baqa' jinfetah minn Chris, li jigi t-tifel ta' Joseph Bonello".

8. Illi bin l-intimata Mario Bonello stqarr (fol 76) li "Il-hanut in kwistjoni kien immexxi minn issieri li miet f'Jannar tal-1994. Mal-mewt ta' missieri n-negozju beda jigi mmexxi minn hija Chris Bonello".

9. Illi Chris Bonello (fol 77) jghid:

> "Il-hanut in kwistjoni kien imexxi minn missieri. Mal-mewt tieghu jiena tlaqt ix-xoghol fejn kont qed

nahdem u bdejt immexxih full time. Missieri miet fl-1994".

10. Illi minn dan kollu johrog car li mhux minnu dak li tghid l-intimata fir-risposta taghha li l-fond "kien inghalaq biss ghall-perjodu ta' zmien qasir hafna minhabba l-mewt ta' zewgha".

11. Illi mix-xhieda prodotta mir-rikorrenti jirrizulta li l-hanut inghalaq ghall-habta ta' Mejju 1995.

12. Illi bin l-intimata li beda jmexxi l-hanut wara l-mewt ta' missieru jghid li hu ghamel "xi sena u ftit immexxi dan il-hanut sakemm persuna kienet interessata li tiehu l-inkwilinat u ghamilna negozjati mieghu".

13. Illi l-Bord ma jhossx li ghandu jistrieh wisq fuq ix-xhieda ta' Lilian Robinson (fol 78) prodotta mill-intimata u lanqas fuq ix-xhieda ta' l-intimata (fol 80-85). Il-kontenut ta' din ix-xhieda hu car bizzejjed.

14. Illi l-vera kontestazzjoni ta' l-intimata hija li billi kien sar ftehim biex certu Vassallo jiehu l-hanut (u li wara ma wasalx minhabba nuqqas ta' flus) u billi huma kienu qed ifittxu persuni ohra biex jiehdu l-hanut huma setghu izommu l-hanut maghluq, jew jifthuh xi ftit 'l hawn u hinn.

15. Illi kif diga' ntqal il-hanut inghalaq ghal habta ta' Mejju 1995. Wara kien ser isir ftehim ma' certu John Vassallo fejn ir-rikorrenti u l-intimata qablu li l-hanut jghaddi f'idejn dan. Skond id-dokumenti esebiti a fol 57-61 f'Settembru 1995 l-intimata kienet ser iccedi l-kirja u l-inkwilinat lir-rikorrenti. Din kienet ser tikri l-fond ghal 10 snin lil Vassallo bil-kera ta' Lm365 fis-sena. Twelliegha jew sullokazzjoni ma setghetx issir hlief bil-permess tas-sid.

16. Illi Vassallo ma wasalx biex jersaq ghall-ftehim minhabba nuqqas ta' flus. X'gara wara.

17. Illi bin l-intimata, li wara l-mewt ta' missieru kien imexxi l-hanut, xehed hekk (fol 77).

> "Izda dan il-persuna (Vassallo) halliena nistennew xi ftit ghax kien qed jallega li ried xi flus minn barra izda fl-ahhar infurmana li dawn il-flus ma setax igibhom u allura hassar in-negozju. Sakemm konna qed nistennewh jigi biex jiffirma l-kuntratt, jien kont sibt job u ghalhekk tlaqt il-hanut u mort hadt dan l-impieg

fejn ghadni hemm sal-lum. Jiena ghalhekk tlaqt il-gestjoni tan-negozju fil-hanut xi Mejju, Gunju 1995. Nahseb li kienu ghaddew xahrejn sakemm ahna ddecidejna illi n-negozju ma' dan it-terza persuna mhux se jsir u billi jiena kont qed nahdem, il-hanut bdiet tifthu l-mama'. Nahseb li ommi damet xi sena tiftah dan il-hanut.

18. Illi l-intimata tghid (fol 80) illi

".... meta rajt jiena li qed jghaddi z-zmien u dan (Vassallo) ma wasalx, cempiltlu, ghedtlu, qalli jekk ma tridx tistenna, hallih, u 'in the meantime' jiena dawk il-ftit granet meta tana l-kelma li se jiehu l-hanut, bdejt qisni nghalqu l-hanut, imbaghad meta qalli hekk ergajt bdejt nifthu, meta qalli li mhux ser jiehdu, u kont nifthu ftit 'hours' a day. Kont immur fil-ghodu f'xi d-disgha u nofs, kont indum hemm qisu sa nofsinhar'. Kienet tigi habiba mieghi mid-disgha u nofs sa nofsinhar. Imbaghad bdejt nipprova nerga' nwellih, nghidlek il-verita', imbaghad 'in the meantime' (l-intimata) fethet il-kawza. (sottoleniar tal-Bord).

19. Illi bdiet korrispondenza bejn l-avukati tal-partijiet (fol 62-67) li fl-ahhar wasslet ghal dan ir-rikors.

20. Illi jirrizulta mix-xhieda ta' Christopher Bonello u ta' ommu, l-intimata, apparti xhieda ohra, li wara Awissu 1995 il-hanut beda jinfetah ftit mill-intimata, ma jinbiegh kwazi xejn u ghalhekk bdew jintilfu l-klijenti.

21. Illi mix-xhieda ta' Joseph Stafrace (fol 47-48) jirrizulta li l-licenzja tal-hanut ghas-sena 1996 thallset izda l-hlas ta' licenzja mhux kollox.

22. Illi d-dmir primarju tal-kerrej hu li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb ta' familja. Ma jistax jinghad li l-intimata bdiet tinqeda sewwa bil-fond billi tifthu ftit, tnaqqas il-hazna ta' affarijiet, u titlef il-klijenti, ghax ittamat li xi hadd jiehu t-twellija tal-hanut u fl-istess hin kienet qed tkisser in-negozju hi stess. 'Il-Goodwill', imsemmija fil-ftehim originali, bl-imgieba ta' l-intimata bdiet tingieb fix-xejn. Ftit uzu jikwivali ghan-non-uso (ara sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "Farrugia noe vs Licari et, 17/2/95).

23. Illi l-ftehim li sar mill-intimata ma' certu Christopher Gherxi, li ma xehedx, sar fit-2 ta' Ottubru 1996

wara li gie pprezentat ir-rikors u wara li l-intimata giet notifikata bir-rikors (19 ta' Gunju 1996).

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond 244, Prince of Wales Road, Sliema/244, Triq Manwel Dimech, Sliema; Ghal fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m'illum. L-ispejjez jithallsu mill-intimata."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

L-appellanti hasset ruhha aggravata minn din is-sentenza u ssottomettiet li l-Bord kien ghamel apprezzament skorrett tal-provi u ta' interpretazzjoni tal-ligi fil-gudikat taghha. Hi tissottometti illi apparti l-provvedimenti tal-ligi specjali li hi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-relazzjonijiet bejn il-partijiet kienu wkoll regolati bl-iskrittura tal-kirja tad-19 ta' Settembru 1967. Il-Bord injora din l-iskrittura u applika biss il-provvedimenti tal-Kap. 69. L-appellanti tissottometti illi skond l-artikolu 4 ta' din l-iskrittura, l-inkwilin kellu d-dritt illi "fi kwalunkwe perjodu li jkun tal-lokazzjoni, jwilli jew icedi l-istess hanut basta lill-persuna li tkun solvibbli u ben vista ghas-sid. F'dan il-kaz ta' twellija s-sid ikun intitolat ghall-kwart mis-somma illi jkun qieghed idahhal bhala rigal, ghall-'goodwill' tal-imsemmi hanut."

L-appellanti ssostni illi jirrizulta mill-provi li l-hanut de quo kien mikri lil Joseph Bonello, zewgha, bhala 'confectionary'. Meta dan miet il-hanut inghalaq. Dana baqa' jmexxieh ibnu Christopher. Wara ftit inqas minn sentejn, kien sar ftehim ma' certu Vassallo biex il-hanut jigi mwelli lilu

fit-termini tal-iskrittura u dana bil-partecipazzjoni tal-istess sid. Dan Vassallo pero' ma wasalx ghall-pagamenti tieghu skond il-ftehim u allura l-hanut rega' beda jinfetah anke jekk fuq skala ridotta mill-appellanti. Sar imbaghad konvenju iehor ma' certu Christopher Ghirxi biex il-hanut jigi mwelli datat 2 ta' Ottubru 1996 pero' s-sid bdiet tirrifjuta li taccetta din it-twellija. Effettivament saret kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili f'dan ir-rigward u li baqghet sine die, pendenti l-ezitu ta' din il-kawza. L-appellanti ssostni li hi provat li baqghet tiftah il-hanut regolarment kull filghodu pero', fid-dawl tal-jedd taghha li twelli l-kirja u ghaliex in-natura tan-negozju ma kienx hekk jippremetti, hi ma stokkjatx il-hanut b'merkanzija.

L-appellanti ssostni allura illi ghalkemm il-principji enuncjati mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha dwar dak li jikkostitwixxi tibdil ta' destinazzjoni o meno jistghu japplikaw in genere, certament ma setghux jigu applikati fil-kaz prezenti li kellu jigi deciz fid-dawl tac-cirkostanzi specjali li kienu jezistu minhabba l-ligi specjali li tirregola l-kaz u specjalment l-artikolu 4 tal-iskrittura lokatizja fuq riportata.

Din il-Qorti tqis qabel xejn il-punt tad-dritt involut fl-aggravju tal-appellanti li effettivament jinfluwixxi b'mod determinanti fuq l-ezitu tal-kawza proprju ghaliex sostanzjalment ma tirrizulta l-ebda kontestazzjoni fil-provi dwar il-fatti rilevanti ghall-vertenza. L-insistenza tal-appellanti illi l-ftehim fl-iskrittura tal-lokazzjoni tad-19 ta' Settembru 1967 kien b'xi

mod jiddegora l-provvedimenti tal-ligi specjali li tirregola t-tigdid tal-kirjiet tal-fondi urbani ma jidher li fiha l-ebda fondament legali.

Certament dak li ftehmu l-partijiet f'dik l-iskrittura inkluz allura l-artikolu 4 fuq citat jorbot lill-kontendenti izda din il-Qorti ma tarax kif tali vinkolu seta' b'xi mod jirrifluwixxi fuq l-obbligu tal-inkwilin li jirrispetta d-destinazzjoni tal-fond u li ma jippregudikahiex bil-fatt biss li ma jaghmilx uzu tieghu jekk mhux ukoll jibdel l-iskop li ghalih ikun gie lilu mikri. Dana fid-dawl tal-gurisprudenza ormai stabbilita illi n-non usu jista' jissarraf f'tibdil ta' destinazzjoni. Il-pattijiet li hemm fil-kuntratti tal-lokazzjoni, kif il-ligi stess tezigi, ma setghux ikunu kuntrarji ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Kieku hekk ikunu kienu jitqiesu illi huma nulli u bla effett fil-ligi. Setghu allura biss jitqiesu li huma komplimentari ghal dawk l-istess disposizzjonijiet. Issa fil-kaz taht ezami, bizzejjed jinghad illi l-fatt biss illi s-sid irriteniet id-dritt li f'kaz ta' twellija tkun intitolata ghall-kwart mis-somma li l-inkwilin idahhal <u>bhala rigal ghal 'goodwill' tal-istess hanut</u> u dan bhala kundizzjoni ghall-ghoti minnha tal-kunsens ghat-tali twellija jew cessjoni hu fih innifsu prova determinanti illi l-inkwilin kien obbligat illi, taht l-ebda cirkostanza, ma jippregudika proprju l-'goodwill' tal-hanut bil-fatt biss illi jew ma juzahx jew ma juzahx bir-regolarita' mistennija minn negozju ta' dik ix-xorta jew addirittura jzommu maghluq. Kien superfluwu li jinghad illi hadd ma kien ser ihallas rigal ghall-'goodwill' ta' hanut maghluq li jkun tilef jew ippregudika l-klijentela tieghu.

Din l-argumentazzjoni twassal proprju ghall-konkluzzjoni kuntrarja ghal dik li qed tittanta tissottometti l-appellanti bhala li hi l-interpretazzjoni gusta tal-konvenzjoni kontrattwali bejniethom. Din il-Qorti bla ebda mod ma tista' taccetta s-sottomissjoni illi l-klawsola 4 tal-iskrittura kienet proprju tawtorizza lill-inkwilin biex ma jibqax jaghmel uzu mill-hanut skond id-destinazzjoni tieghu ghax kienet prospettata l-eventwali twellija jew cessjoni tal-kirja lil terzi. Il-buonsens u l-fjut ghan-negozju u l-buona fede fl-adempiment tal-obbligi kontrattwali kienu jissuggerixxu proprju l-kontra. Wisq anqas hu ragunat l-argument illi l-appellanti ma baqghetx tiftah il-hanut, kif suppost, u ma kienitx xtrat stock gdid ghaliex minnu kienet tbiegh "perishibles" in kwantu n-negozju gestit fih kien wiehed ta' confectionary. Ghall-kuntrarju l-fatt li l-generu tan-negozju kien ta' res consumabiles tax-xorta li kellhom jigu stokkjati u mibjugha minnufih hu se mai argument favur ir-regolarita' tal-ftuh tan-negozju u mhux kontra. Dan proprju ghaliex f'dan il-kaz l-inkwilin seta' facilment jirregola x-xiri u l-bejgh bl-inqas cans ta' telf fiz-zmien transitorju li kellu suppost iwassal ghat-twellija tal-kirja.

Din il-Qorti tifhem allura l-preokkupazzjoni tal-Bord illi bhala konsegwenza tan-non uso fis-sens tan-nuqqas tal-ftuh regolari tal-hanut jew addirittura l-gheluq tieghu ghal zmien mhux negligibbli, l-jedd tas-sid li tirrikava parti mir-rigal tal-goodwill gie gravament pregudikat sal-punt li seta' jisfa fix-xejn. Kien proprju dan l-apprezzament tal-provi

li wassal lill-Bord ghall-konkluzzjoni illi n-non uso da parti tal-appellanti li kien sa certu punt ukoll ammess minnha kien ta' gravita' totali illi kellu jintitola lis-sid li tirriprendi l-pussess tieghu. Hi f'postha l-osservazzjoni tal-istess appellata illi d-dritt ta' sullakozzjoni derivanti mill-iskrittura tal-kirja ma kellha x'taqsam xejn mal-obbligu tal-inkwilina li ma tbiddilx id-destinazzjoni tal-fond. L-obbligu taghha li zzomm il-hanut miftuh ghall-kummerc baqa' fis-sehh u ppersista nonostante d-dritt li kellha li tassenja l-lokazzjoni, nonostante n-negozjati u t-trattattivi li kien hemm bejn il-partijiet kontendenti u nonostante li kienu bdew proceduri ghal izgumbrament taghha minn sid il-kera. Jirrizulta infatti li l-hanut baqa' maghluq sal-lum, diversi snin wara li nghalaq u dan il-fatt ukoll jimmilita kontra l-intimata appellanti u favur il-konferma tas-sentenza appellata.

Mhux il-kaz li din il-Qorti ta' revizjoni tindaga dwar l-apprezzament tal-fatti li ghamel il-Bord u li wasslu ghall-konvinciment li t-talba tar-rikorrenti bhala sid il-kera kien jimmerita li tigi milqugha. Ma jirrizulta xejn fir-rikors tal-appell illi b'xi mod jissuggerixxi li din il-Qorti kellha tirrivedi l-apprezzament tal-fatti li ghamel il-Bord. F'dan il-kuntest din il-Qorti ssegwi d-duttrina stabbilita illi ma kellhiex tiddisturba l-konkluzzjoni li jkun wasal ghaliha l-gudikant fl-ewwel istanza jekk mhux ghar-raguni gravi li f'dan il-kaz ma tirrizultax.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata. Ghall-fini tal-izgumbrament il-Qorti tiddegreta li t-terminu

ta' xahar stabbilit mill-Bord, ghal dan il-fini kellu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez taz-zewg istanzi kellhom jithallsu mill-intimata appellanti.

Dep/Reg

mg