MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' April, 2003

Rikors Numru. 3/1999/1

Citazzjoni Nru: 3/99B

Angelo u Rita konjugi Chetcuti

versus

Is-Socjeta' Gauci Holdings Company Limited

Il-Bord,

Ra <u>r-rikors</u>

Illi huma jikru lis-Socjeta' intimata l-hanut, f'Constitution Street il-Mosta, li jgib in-numru mija hamsa u ghoxrin (125), verso l-kera ta' Lm630 fis-sena, li tithallas kull xahar bil-quddiem, l-iskadenza prossima taghlaq fl-1 ta' Frar elf disa' mija disgha u disghin (1999).

Illi skond il-kondizzjonijiet li jirregolaw il-lokazzjoni, is-Socjeta’ intimata hija tenuta li ggestixxi fil-fond lilha mikri hanut ta’ “Household Appliances”, u fil-kaz li l-istess Socjeta’ intimata tkun trid izzid xi generu iehor ta’ kummerc, barra dak ta’ “Household Appliances”, hi obbligata tottjeni minghand il-lokaturi il-kunsens taghhom bil-miktub, b’dana illi l-istess lokaturi ghandhom id-dritt li jirrifjutaw kwalsiasi kummerc iehor fl-imsemmi fond barra minn dak ta’ “Household Appliances” fuq imsemmi.

Illi s-Socjeta’ intimata minghajr il-kunsens preventiv, bil-miktub, tar-rikorrenti effettivament qed taghmel uzu mill-fond lilha mikri ghal skopijiet kummercjali ohra li m’humiex dawk ta’ “Household Appliances” u b’hekk gie li biddlet l-iskop li ghalih il-fond jinsab lilha mikri.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu in vista tal-premess jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond f’Constitution Street il-Mosta, li jgib in-numru mija hamsa u ghoxrin (125), prevja t-terminazzjoni tal-lokazzjoni relattiva, u ghal fini tal-izgumbrament mill-istess fond u konsenja tac-cwievet, jipprefiggi lis-Socjeta’ intimata terminu qasir u perentorju.

Ra r-risposta

It-talba tar-rikorrenti ghandha tkun respinta, bl-ispejjes taghhom, stante li s-socjeta’ esponenti ma bidlitx l-iskop li ghalih kien mikri lilha l-fond de quo.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-30 ta’ Jannar, 2003.

Ra n-noti ta’ osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra,

1. B’kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicale Said, Angelo Chetcuti ghadda b’titolu ta’ kera lil Santo, Philip u Joseph ahwa Gauci fid-9 ta’ Dicemrbu 1973 “it-terran il-Mosta, Triq il-Kostituzzjoni numru mija u hamsa u ghoxrin. “Gie inter alia stipulat li l-ahwa Gauci kellhom

“izomm fl-imsemmi fond lokat hanut li qieghed jigi definit mill-partijiet ta’ Household Appliances.”

Fil-kaz li l-lokatorji jkunu jridu iziedu fl-imsemmi hanut xi generu iehor ta’ kummerc, barra dak ta’ ‘household appliances’ ikunu obbligati jottjenu minn ghand il-lokatur Chetcuti l-kunsens tieghu bil-miktub, pero’ l-lokatur qieghed jirriserva d-dritt li jkun jista’ jirrifjuta kwalsiasi kummerc iehor l-isemmi lokal barra minn dak ta’ ‘household appliances’ hawn imsemmi.

2. B’kuntratt tas-26 ta’ Jannar 1995 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, Santino, Philip, Joseph ahwa Gauci, Teresa mart Santino Gauci, Jane Gauci u Teresa mart Joseph Gauci wara li ddikjaraw li huma kienu l-kerrejja wahdana tal-fond, cedew il-kirja tal-fond lil Emanuel Gauci nomine li accetta f’isem Gauci Holdings Company Limited, kif kellhom jedd jaghmlu. Iddikjaraw ukoll illi

“l-istess hanut kien u ghadu jbiegh fuq commission basis oggetti provduti minn Gauci Holdings Company Limited u ghaldaqstant la hemm trasferiment ta’ stock u anqas ta’ goodwill”.

Ikiteb illi

“mill-istess terran huma joperaw hanut ta’ bejgh ta’ fajjenza u accessjori kollha tad-dar”.

3. Fis-16 ta’ Novembru 1998 l-avukat tar-rikorrenti baghtet lura l-kera ghax-xahar ta’ Novembru mhabba ksur tal-kudizzjonijiet tal-kirja “b’referenza partikolari ghal klawzola (c) … li permezz taghha gie definit illi n-negozzju li jista jigi gestit f’dak il-hanut huma ta’ household appliances” (fol 26).

4. Is-socjeta' intimata rrespingiet il-pretensjonijiet bhala "infondati fil-fatt u fid-dritt" (fol 27).

5. Ir-rikorrenti jghid in kontro-ezami li

"Jiena ma kellix oggezzjoni meta rajt …… u bnazzi, jiena oggezzjonajt meta rajt l-ghamara. Ahna fil-ftehim …..konna ftehma dwar certu generu ta' negozzju u l-intimat ma setax igib affarijiet ohra….. Mill-1973 sal-1998 jiena qatt ma rajt ghamara f'dan il-post ….." (fol 31).

6. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' intimata qed jigi sottomess li "bil-kelma 'appliances' il-partijiet kienu qed jifhmu 'goods'; dawn dejjem u mill-bidu kien jinbiegh u ma hemm ebda bdil ta' generu".

7a. Meta fil-post kien ghadu kerrej Santino Galea l-kerrejja kienet

"to sell furniture, household goods, ceramics, carpets (fol 50)

b. ghas-sena 1998 il-licenzja thallset minn Santino Galea "Household Goods and Furniture" (fol 51).

c. il-licenzja iddawret fil-5 ta' Marzu 1999 fuq Philip Gauci f'isem Gauci Holdings Limited.

"to sell furniture, houshold goods, ceramic, carpets (fol 52). Din il-licenzja thallset wara l-prezentata tar-rikors - 7 ta' Jannar 1999.

Skond il-pulizija

"furniture u household goods huma differenti imma jaqghhu taht l-istess katergorija" (fol 96) u l-licenzja mill-1973 'l quddiem (fol 91) dejjem kienet l-istess

"to sell furniture, household goods, ceramics gand carpets" (fol 94).

8. Joseph Fsadni kien jahdem ma "Gauci (qabel ma giet mahluqa l-kumpanija u wara li nholqot) mill-1978 – 1998. Ghamel xi zmien fil-bidu tal-karriera tieghu l-Mosta u wara kien jiehu hsieb l-imhazen tal-kumpanija li jqassam ix-xoghol bid-diversi kienet tal-kumpanija: Fl-imhazen kien hemm

"affarijiet kien hemm, affarijiet ta' dekorazzjoni, xoghol ta' ceramika, vazuni u affarijiet ohra, kien hemm xoghol ta ghamara, loose furniture, corners, imwejjed, vetrini kull tip ta' loose furniture li jista' wiehed jahseb. Linef, kienet il-qofol tal-azjenda u awtomatikament kull xoghol li jirrigwarda dwal, dawk principarjament hux" (fol 155).

9. Ix-xhud Winston Grech Pillow (seduta tas-17 ta' Ottubru 2002 – wara n-noti ta' osservazzjonijiet) jghid li bejn l-1970 – 1985 (l-ewwel kuntratt sar fid-9 ta' Dicembru 1973) kien iformi lill-hanut in kwistjoni "b'ghamara, gradendi, corners, side tables, chipponiers". Wara li hu bidel ix-xoghol u n-negozzju teighu. Mistoqsi mill-Bord x'kien jara fil-hanut jghid

"ghamara, linef u hafna affarijiet li ghandhom x'jaqsmu mad-dar".

u

"Dejjem bil-linef, dan ix-xoghol ta' ghamara. Dejem hekk kont narah jien".

10. Is-socjeta' intimata ressqet ruxxmata ta' xhieda li mill-1995 xtraw xi oggetti ta' ghamara mill-hanut. Zgur dak li x-xhieda jsemmu bhala loose furniture ma bdietx tingieb mill-1998 imma minn qabel. Anki x-xhud Victor Bonavia mressqa mir-rikorrenti ra 'sottospecchio' fil-hanut fl-1982 jew 1983 jew 1984 (fol 43).

11. Kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "*Miggiani vs Chetcuti', 16/11/62, Vol XLV1-1-366* (kaz dwar showroom minn fejn beda jsir bejgh).

"xi darba, kelma fl-uzu korret jew sengha, professjoni jew mestjer partikolari, takkwista sinjifikat li hu divers, jew aktar jew anqas estix minn dak li ghandha jew kellha etimologikament jew originarjament. Meta dan hu hekk dak it-tifsir tal-uzu partikolari jipprevali fil-kontest ta' ftehim relattiv ghal dik is-sengha, jew professjoni, negozzju jew mestjer. L-ewwel regola ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, hi illi ma jkunx hemm lok ghall-interpretazzjoni meta l-kliem hu car, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt ….. Anki jekk jezisti dubju fl-interpretazzjoni, dak id-dubju ghadnu jmur favur il-kerrej li minhabba l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-post".

12. 'Household Appliances' huma zewg kelmiet bl-Ingliz. Tnizzlu fil-kuntratt tad-9 ta' Dicembru 1973. Ir-rikorrentjghid biss li dawn iz-zewg kelmiet ma jinkludux ghamara imma ma jghidx ezattament xi jfissru. Meta l-hanut gie cedut jew imwilli gie dikjarat li l-hanut huwa wiehed ta' "bejgh ta' fajjenza u accessorji kollha tad-dar". Ir-rikorrenti mic-cessjoni hadu elf lira Maltija (Lm1,000), ma jghidux li f'dan it-tieni kuntratt hemm xi dikjarazzjoni falza jew qerq. Hawn il-kliem 'household appliances' sar fajjenza u accessorji tad-dar".

13. L-ewwel licenzja li harget kienet "to sell furniture, household goods, ceramics, carpets". Dan meta l-fond ma kienx ghadu assenjat. Mix-xhieda tal-membri tal-korp tal-pulizija jirrizulta li dejjem harget l-istess licenzja. Licenzja xi ftit differenti li dik tal-1998 li ssemmi biss 'Household Goods and Furniture' imma ghalkemm ma ngibu l-ebda provi zgur li xi darba jew aktar (fil-bidu tal-kirja/meta nbidel il-kerrej) il-Pulizija, skond il-ligi talbet il-kunsens tas-sid li inghata. Huwa minnu li licenzja "ghadha dejjem tigi konsidrata fid-dawl tal-ftehim bejn il-partijiet u tad-destinazzjoni tal-fond li dak il-ftehim ikun iddetermina" ('*Zerafa vs Xerxen', App. Mill-Bord, 13/1/98 fejn saret referenza ghal 'Bezzina vs Rizzo', App. Civ. 17/6/94*). Il-kliem household appliances japplikaw ukoll ghal ghamara fid-dawl ta' dak li gie stabbilit u pruvat. Dak li qed jghidu r-rikorrenti li l-kerrej skond il-ftehim originali ma setax ibiegh ghamara ma jirrizultax. Mill-fond dejjem inbieghet ghamara. Fl-ahjar ipotesi ghar-rikorrenti jista'

jkun li kien hemm zieda fl-ammont ta’ ghamara ghal bejgh mill-ghanut (*ara ‘Mizzi noe vs Spiteri’, App. Civ 8/11/95, Vol LXX1X pt 11, Sez 1-11-pagna 653 dwar provi li jridu jingiebu biex jigi stabbilit bdil ta’ generu ta’ negozzju*). Dan qed jinghad ghax aktarx li l-generu prepondenanti tan-negozzju tas-socjeta’ intimati kien il-bejgh ta’ oggetti li ‘jaghtu d-dawl’. Pero’ dan l-ebda mod ma jfisser li l-hanut inkera ghal hekk biss u ma setghetx tinbiegh ‘ghamara’. Ma jirrizultax li l-kliem ‘household appliances’ ma jfissirx ukoll ghamara. Il-kwistjoni bejn il-partijiet jidher li qamet ghax is-socjeta’ intimata riedet tittrasferixxi l-fond u mhux dwar l-affarijiet li kienu qed jinbieghu. (ara xhieda ta’ bin ir-rikorrent Jesmond Chetcuti a fol 19-25 li jeskludi trattattivi fuq affarijiet ohra). Min jallega bdil ta destinazzjoni irid jippruvah.

14. Skond il-gurisprudenza “l-iskop tal-ligi m’huwiex dak li jivvantaggia lis-sid b’mod li jkun jista’ japprofitta ruhhu minn kwalunkwe cirkustanza, anki l-izjed zghira u genwina, biex jippruva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-haga mikrija” (*ara App. Civ. Briffa vs Duca’, 30/6/47, Vol XXX111-1-181; ‘Galea vs Bianco et’, 16/6/52, Vol XXXV1-1-164; ‘Vella vs Grech’, 24/3/58, Vol XL11-1-161; ‘Mamo vs Cachia’, 1/6/64, ‘Delia et vs Farrugia et noe’, 11/11/64; ‘Magro vs Mizzi’, 21/1/57, mhux pubblikata; ‘Bonello et vs Galea et, 8/2/93; u ‘Boffa et vs Borg’, 10/1/00 App. Mill-Bord*).

15. Il-kaz ‘*Saliba et vs Schembri’, App. 3/12/99* kienet dwar ‘furnished flat’ li sar ‘ufficcju’. Fil-kaz li ghadnu quddiem il-Bord, hemm kelma ghal kollox generika u wiesgha li taht il-kappa taghha tigbor hafna, inkluza ghamara li tintuza d-dar.

16. Ir-riferenza ghal *‘Attard vs Borg’, 21/3/41 u ‘Vincenti vs Staines, 25/10/40* huwa dwar interpretazzjoni ta’ testment u mhux rilevanti ghal dan il-kaz.

Billi ma jirrizultax li s-socjeta’ intimata biddlet l-iskop li ghalih il-fond gie mikri l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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