MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2004

Appell Civili Numru. 63/2001/1

Nicholas u Maria Assunta Cassar

vs

John Cassar

Il-Qorti,

Fis-6 ta' Ottubru, 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-hanut maghruf bl-isem ta' 'Manwel' J.B. Sterep, f'Mountbatten Street, Hamrun, bil-kera ta' Lm60 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss fit-28 ta' Settembru, 2001 (Dok.A);

Illi l-imsemmi intimat mhux qed juza dan il-hanut skond id-destinazzjoni tieghu, u ghall-zmien twil zammut maghluq, liema ragunijiet jintitolaw lis-sidien jirriprendu l-pussess vojt tal-istess fond;

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitlob illi dan il-Bord jghogbu jawtorizzhom sabiex jirriprendu l-pussess battal tal-imsemmi fond gewwa l-Hamrun, fi tmiem ir-rilokazzjoni korrenti, u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament tal-intiamt mill-imsemmi fond.

Ra r-risposta

Illi t-talba tar-rikorrenti hi infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-fond Manwel JB Stereo, f'Mountbatten Street, Hamrun dejjem intuza skond il-ftehim bejn il-partijiet (Dok JC).

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-23 ta' Gunju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Dan ir-rikors mexa kontestwalment mar-rikors numru 64/01 fl-istess ismijiet.

2. B'kitba privata tad-29 ta' Marzu, 1976 ir-rikorrent kera l-'hwienet' 'Emanuel' u 'Dione' li jinsabu wiehed fi Triq Mountbatten u l-iehor fi Triq Gdida barra Triq Mountbatten il-Pieta/Hamrun bhala hanut wiehed bil-kera ta' mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120) fis-sena. Gie miftiehem li:

"3. Il-hanut irid jintuza ghal iskop li ghalih gie mikri bhala store jew hanut ghall-kummerc".

3. Iz-zewg fondi inkrew f'daqqa u l-kirja hija wahda skond il-ftehim. Imissu sar rikors wiehed imma billi z-zewg rikorsi gew prezentati flimkien, fihom l-istess kawzali,

imxew kontestwalment f'daqqa. Il-Bord ser jikkundisrahom f'daqqa biex jevita proceduri u spejjez ohra.

4a. Fl-affidavit prezentat fis-7 ta' Ottubru, 2002 r-rikorrent jghid li l-intimat kien jiftah il-fond 'Emanuel' u l-iehor kien izommu maghluq. Sena u nofs qabel l-intimat ghalaq il-hanut u f'gazzetta (Dok A) tas-27 ta' Gunju, 2001 gab:

> "Clearance Sale
> Car Hifi – Everything must go
> J.B. Stereo, Mountbatten Streetm Hamrun/Pieta'
> Business Hours: Tuesdays + Thursdays
> Between 4 – 7 p.m. Phone 09442953".

b. Kiteb darbtejn lill-intimat – 18 ta' Lulju, 2001 u 5 t'Awissu, 2001 u wara l-ewwel ittra l-intimat cempillu

"u qalli li kien qieghed jipprova jnehhi l-merkanzija li kellu fil-hanut, peress li huwa ma kienx ser ikompli n-negozju tieghu. Jiena kont ghidtlu li ser ntih cans biex inehhi l-merkanzija, izda insistejt li ma kontx ser nistenna ghal zmien twil".

c. Wara t-tieni ittra fejn intalbu c-cwievet ghax iz-zewg fondi kienu baqghu maghluqa ma kien hemm l-ebda twegiba.

5. Ix-xhieda ta' bin l-intimat Joseph Cassar hija fl-istess sens.

6a. L-intimat xehed fid-9 ta' Ottubru, 2002 u qal li n-negozju waqaf xi sentejn qabel, ilu ma jimporta zmien minn barra Malta madwar sentejn u ghal istess zmien lanqas xtara minn Malta. Stqarr li l-fondi qed juzahom bhala 'store' ghal oggetti personali u ghal x'merkanzija "li lanqas bieghajt". Il-hwienet kienu maghluqa ghal xi sentejn. Il-merkanzija li baqa' fil-post ilha madwar tlett snin, xoghol ta' tlett snin ilu.

b. Rega’ xehed fit-23 ta’ Gunju, 2003 fejn stqarr li qieghed f’qaghda finanzjarja hazina. Zamm il-V.A.T. u l-licenzj.

7. “Hawn si tratta ta’ fond kummercjali. Il-gurisprudenza taghmel distinzjoni fundamentali bejn fond li fih mikri biex fih jigu mahzuna oggetti u merkanzija in konnessjoni ma negozju attiv jew attivat u fond mikri biex fih issir hazna ta’ oggetti mhux konnessi ma’ tali attivita’. Fl-ewwel kaz il-fond seta u ghandu jigi meqjus bhala estensjoni tal-fond li fih l-inkwilin fin-negozju, ikun qed jiggestixxi u konsegwentement igawdi l-protezzzjoni shiha tal-ligi specjali tal-kera (Kap 69) daqs li kieku kien hanut. Infatti l-istess ligi tikkwalifika fost il-fond li jaqghu taht id-definizzjoni ta’ hanut ghall-fini ta’ dak il-ligi. Mhux l-istess fit-tieni kaz fejn ‘kirja ta’ mahzen fis-sens lat tal-kelma ma tkunx saret in konnessjoni ma negozju. F’din l-eventwalita’ l-fond ma jgawdix hlief il-protezzjoni minnha daqs li kieku l-fond kien mikri ghall-garage bil-vettura privata ta’ l-inkwilin. (‘Formosa et vs Mifsud et’, App. Mill-Bord 9/7/1999). Il-Bord gab din is-silta billi l-intimat qed jghid li qed juza l-fond/fondi ghall-oggetti personali tieghu u xi merkanzija li ma rnexxilux ibiegh meta madwar sentejn qabel il-prezentata tar-rikors waqqaf in-negozju tieghu.

8. Billi tibqa’ tithallas licenzja u l-kerrej jibqa’ registrat ghall-hlas ta’ taxxa ma jikkostitwix prova li l-fond/fondi kien qed jigi uzat ghal ghan li ghalih inkera. (*ara ‘Formosa et vs Mifsud et’ fuq imsemmija; ‘Galea et vs Vella’, App. Mill-Bord 24/3/00)*

9. Jirrizulta non uso ghal madwar sentejn jew tlieta. Kif jghid il-LAURENT “non si uso dalle cosa secondo la sua destinazione non usandone*” (ara App. Civ. ‘Schembri vs Bonnici’, 8/2/1954; ‘Portelli vs Debono’, 13/5/60; ‘Farrugia vs Vella, 26/5/1961, ‘Sultana vs Bugeja’, 20/5/1963).*

10. Billi s-sid jibqa’ jiehu l-kera ta’ fond abbandunat ma jfissirx li hu qed “jakkonsentixxi jew jakkwitexx ghall-hsara li inevitabilment tigri fil-fond lilu mikri bhala konsegwenza

ta' din l-inattivita". ('*Schembri vs Sultana', App. Mill-Bord, 29/1/99).*

11. Billi jirrizulta li l-intimat ghal sentejn/tlieta ma ghamel ebda uzu mill-fond skond il-ftehim il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond illum 'Manwel', J. B. Stereo, fi Triq Mountbatten, il-Hamrun; ghal ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m'illum. Billi seta' sar rikors wiehed flok tnejn u kienu jigu evitati spejjez, l-ispejjez ta' din il-procedura jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."

Minn din is-sentenza appella l-intimat li talab ir-revoka taghha fuq il-bazi tal-aggravju illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghamel apprezzament hazin tal-fatti. Huwa jargomenta illi gjaladarba l-iskrittura ta' ftehim tal-kiri kienet tippermettilu juza l-fond kemm bhala hanut tal-kummerc jew store gie provat illi l-uzu attwali tieghu bhala store jirrientra fid-dritt lilu koncess bl-istess skrittura. Jikkontendi inoltre illi l-fatt li baqa' jhallas il-permessi tal-hanut kellu necessarjament ifisser illi hu ghad ghandu l-intenzjoni li jerga' jirriprendi n-negozju. Fl-ahharnett, anke jekk ma jinghadx jekk huwiex strettament aggravju, l-appellanti jissolleva l-punt illi r-rikorrenti ma kienux gustifikati illi jaghmlu zewg azzjonijiet separati dwar zewg fondi meta l-lokazzjoni kienet effettivament wahda ghaz-zewg fondi.

Il-fattijiet principali f'dan il-kaz huma pjuttost semplici u jistghu jigu hekk rijassunti:-

1. Bi skrittura tad-29 ta' Marzu 1976 (ara kopja a fol 20) is-sid lokatur kera lill-intimat il-fondi "Emanuel" u "Dione" fil-Pieta` bhala "hanut wiehed" ad uzu ta' "store jew hanut ghall-kummerc" (klawsola 3 tal-iskrittura ta' ftehim). Kif ulterjorment spjegat mill-appellat Nicholas Cassar fl-Affidavit tieghu (fol 23) "z-zewg fondi huma konnessi flimkien, ghalkemm ghandhom ukoll bibien separati, u ghalhekk qishom fond wiehed".

2. L-istess appellat, sostenut minn ibnu Joseph Cassar (fol 25), jallega fix-xhieda tieghu li l-fond kien ghal dawn l-

ahhar sena u nofs qed jinzamm maghluq tant li l-appellant kerrej tieghu kien qed jiddisponi mill-merce tal-hanut, kif evidenjzat minn kopja tal-avviz fil-gurnal minnu ezebit (fol 26).

3. L-appellanti mhux biss ma jikkontestax il-fatt tal-gheluq tal-hanut izda jzid jispjega illi hu ghalaq il-hanut ghaliex kien mar hazin fin-negozju u ma kellux finanzi biex imexxi l-hanut (fol 54). L-istess appellant izid jiddikjara illi hu baqa' jgedded it-trading licences, kif manifest mid-dokumenti relattivi a fol 57 u 58 u li inoltre l-fond beda juzah bhala store biex jimmagazzina fih effeti personali tieghu u xi merkanzija li baqghet invenduta.

Mill-premessi fatti huwa ferm evidenti illi l-fond ma kienx qed jintuza u dan ghal certu zmien relattivament twil. Hu principju notorju, pacifiku fil-gurisprudenza taghna, illi non-uzu ghal zmien hu parifikat ghal tibdil fid-destinazzjoni (**Kollez. Vol. XXXVI pI p141**; **Vol XLII pI p312**). Jinsab precizat ukoll illi l-fatt li l-lokaturi baqghu jircievu l-kera lanqas ma jaghmel differenza “ghax bit-tul taz-zmien l-inosservanza tal-kerrej taggrava ruhha dejjem izjed” (**Kollez. Vol. XXXIV pI p164**).

Cirkostanza konsimili tintitola lis-sid lokatur jirriprendi l-pussess lura tal-fond. Dan mhux biss ghar-raguni illi z-zamma ta' hanut maghluq iggib id-deprezzament tieghu, jew ghax b'hekk, kif affermat mill-appellat, il-kerrej tieghu qed jaghmillu reklam hazin, daqskemm tal-fatt illi l-eghluq ta' hanut titraduci ruhha fi ksur tal-obbligazzjonijiet tal-kiri. Dan japplika kemm fil-kaz ta' hanut veru u proprju kif ukoll fil-kaz ta' store in kwantu, kif saput, il-ligi ma tikkontemplax bhala mahzen protett minnha bhala hanut kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma fond fejn jinhaznu oggetti jew merkanzija konnessi man-negozju. Ara a propozitu f'dan is-sens “**Ferdinand Fiott -vs- John Galea**”, Appell, 23 ta' Frar, 1973.

Fil-kaz in ezami, b'applikazzjoni tal-precitati osservazzjonijiet, huwa fatt illi l-fond ma baqax attivat kif kien qabel ghall-bejgh u spacc minnu ta' apparat tal-Hi-Fi,

imma inzamm maghluq ghal zmien apprezzevolment twil, u sar semplici mahzen servjenti ghall-effetti personali u merkanzija li ma nbieghetx. Allavolja l-appellant kellu l-fakolta` juza l-fond bhala ‘store’ hu presuppost li dan kellu jservi bhal tali ghal hazna ta’ hwejjeg attinenti ghan-negozju. Negozju li jimporta attivita` kummercjali anke jekk fuq skala ridotta u f’dan il-kaz, kif konfessat mill-istess appellant, dan in-negozju kien ghal kollox intemm. Li jfisser allura li ma jistghax jinghad li l-fond adebit bhala store kien komplimentari ghal xi negozju meta dan ma jezistix. F’tali cirkostanzi l-appellant ma jistghax jircievi l-protezzjoni li ligi specjali takkorda lil store skond it-tifsira legali li tinghata mill-Kap 69 lill-klema “hanut”.

Din il-Qorti, imbaghad, lanqas ma tara li ngiebet xi gustifikazzjoni konvincenti biex jista’ jinghad li l-principju fuq affermat jircievi limitazzjoni jew eccezzjoni ghall-applikabilita` tieghu. Il-Qorti ma ssibx illi r-raguni moghtija tal-prospett li xi darba l-appellant ghad jerga’ jattiva l-fond meta l-qaghda finanzjarja tieghu timmeljora xi gustifikazzjoni attendibbli u perswaziva biex hu jhalli l-fond ghal tant snin maghluq. Tali sitwazzjoni mhux biss tkompli tippregudika lis-sid izda tissokta tipperpetwa stat ta’ ksur tal-istess obbligazzjoni tal-kiri, u dan ikun ingustifikat li jithalla jipperdura.

Lanqas ma jista’ l-appellant isib soljiev ghat-tezi tieghu bil-fatt illi hu ssokta jgedded il-licenzja tal-fond. “Il-hlas tal-licenzja ut sic la tipprova l-uzu u lanqas in-non uzu tal-fond” (“**Francis Xavier Formosa et -vs- Carmelo Mifsud**”, Appell, 9 ta’ Lulju 1999). F’dan il-kaz pero` tezisti l-prova inkonfutabbli illi l-fond inzamm maghluq u allura l-hlas tal-licenzja fih innifsu ma jservix fil-fattispecje ta’ dan il-kaz biex jeghleb ir-realta`u l-verita` ta’ dan il-fatt.

In bazi ghall-konsiderazzjonijiet fuq maghmula l-aggravju tal-appellant ma jwassalx biex konvincentement din il-Qorti tvarja d-decizjoni tal-Bord fir-rigward.

Finalment, l-appellant donnu jissolleva ‘en passant’ l-punt illi l-appellat ma messux intavola zewg azzjonijiet separati

meta skond l-iskrittura ta' ftehim il-kirja kienet tkopri z-zewg fondi daqslikieku kienu fond uniku.

Issa huwa veru illi wiehed ma jistghax in linea ta' massima jipprexxindi mill-fatt illi z-zewg fondi jifformaw oggett ta' lokazzjoni wahda lill-istess kerrej. F'dan il-kaz in effetti ghandna lokatur wiehed, inkwilin wiehed u kirja wahda b'kera wiehed. Strettament ghalhekk, kif manifest minn gurisprudenza kostanti tal-materja, it-talba tal-lokatur ma seghtetx titqies sostenibbli ghax twassal ghal privazzjoni parzjali tal-kerrej minn parti mill-fond (**Kollez. Vol. XXXVI pI p43**; **Vol XXXIII pI p542**). "Jekk hemm lok ghar-ripreza ta' pussess tal-fond ir-ripreza trid ghalhekk tkun tal-fond kollu, jekk ma jkunx hemm ftehim xort'ohra bejn il-partijiet" (**Kollez. Vol. XXXVIII pI p177**). Dan ghaliex "il-ligi ma taghtix lill-Bord il-fakolta` li jaqsam fond bejn sid il-kera u l-inkwilin" (**kollez. Vol. XLIX pI p257**). B'mod aktar dirett ghall-fattezzi tal-kaz fejn il-lokazzjoni tkun wahda ghaz-zewg fondi flimkien allura hu legalment korrett li jinghad li s-sid ma jistghax jiehu lura wiehed minnhom (**Kollez. Vol. XLVI pI p203**).

Dan premess bhala konsiderazzjoni pacifika ta' dritt, f'dan il-kaz l-appellanti ma avvanza l-ebda eccezzjoni fir-rigward u anzi akkwiexxa u accetta l-'modus operandi' tas-sidien li jaghmlu zewg azzjonijiet separati. Minn naha l-ohra ghandu jigi sottolinejat ukoll illi, kif dikjarat fl-istess sentenza appellata, l-Bord ma naqasx milli jikkonsidra ghall-fini tal-gudizzju tieghu z-zewg azzjonijiet flimkien, u ghamel sew kemm in vista tal-principji appena accennati, kemm ghall-evitar ta' proceduri u spejjez zejda. Fil-verita` jirrizulta illi kemm l-odjerna kawza kemm dik l-ohra b'rikors Numru 64/01, ntavolati flimkien, imxew kontestwalment u l-Bord ikkunsidrahom "quid unum", u applika ghalihom ekwament temperament xieraq tal-kap tal-ispejjez.

Ghall-motivi kollha suesposti l-appell interpost mill-intimat qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata. L-ispejjez gudizzjarji anke ta' din l-istanza ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. Ghall-fini tal-izgumbrament it-terminu ta' tliet xhur stabbilit mill-Bord jibda ghaddej mil-lum.

< Sentenza Finali >

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