MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2004

Appell Civili Numru. 17/2001/1

Anthony Borg

vs

David Thake

Il-Qorti,

Fit-23 ta' Ottubru 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors,

Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond numru 4, Railway Square, B'Kara u ilu mikri ghand l-intimat cirka ghaxar snin;

Illi l-esponenti jircievi kera ta’ mija hamsa u sittin Lira Maltin kull tlett xhur li jithallsu mill-ewwel ta’ Jannar bl-iskadenzi ta’ tlett xhur;

Illi l-intimat ilu jzomm il-post maghluq ghall-dawn l-ahhar sentejn;

Illi l-esponenti mhu qieghed jaccetta ebda kera kif ukoll diversi drabi interpellah sabiex jivvaka mill-post;

Illi l-esponenti interpella lill-intimat sabiex jivvakaw il-hanut de quo u jirritornalu c-cwievet, dawn baqghu inadempjenti;

Illi nonostante diversi interpellazzjonijiet sabiex jivvakaw il-fond de quo, l-intimati qeghdin abbuzivament juzaw u jokkupaw il-hanut maghruf bhala 4, Railway Square, B’Kara;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu takkordalu t-talbu tieghu u (1) Tawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-hanut maghruf bhala 4, Railway Square, B’Kara skond il-Ligi; (2) Tordna lill-intimati jivvakaw u jbattlu l-fond de quo fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom koncess minn dan l-istess Onorabbli Bord; u (3) Tordna l-izgumbrament ta’ l-intimati mill-fond in kwistjoni.

Ra r-risposta

Illi ghalkemm verament il-fond meritu tal-kawza jinsab prezentement maghluq, dan il-fatt m’ ghandux iwassal lil Bord illi jilqa’ t-talbiet tar-rikorrent u dan ghal motivi hawn taht imsemmija;

Illi qabel ma ghalaq il-fond de quo, l-intimat esponent talab u ottjena kunsens preventiv tar-rikorrenti, wara illi spjega lill-istess rikorrenti illu huwa kien bi hsiebu jbiddel ghal kollox il-generu tan-negozju gestit mill-imsemmi fond;

Illi wara ftit ta’ zmien, ir-rikorrent beda jinsisti ma’ l-esponent sabiex l-esponent jirritorna c-cwievet tal-fond (appuntu ghaliex kien maghluq) jew sabiex il-kera gja

generuza tal-fond tigi awmentata. L-esponent irrifjuta z-zewg alternattivi billi jinsisti illi r-rikorrent mhuwiex intitolat jirtira l-kunsens gja moghti minnu jew li juza stat ta’ fatt konsentit minnu sabiex jikseb vantagg ghalih;

Ghaldaqstant, l-esponent huwa ta’ l-umli fehma illi t-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent u dan ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Sema’ t-trattazzjoni ta’ l-Avukati.

Ra l-verbal tas-17 ta’ Gunju 2002.

Ikkunsidra,

1. Il-kawzali tar-rikorrent hija wahda: “l-intimat ilu jzomm il-post maghluq ghal dawn l-ahhar sentejn”.

2. L-intimat isostni li kellu l-kunsens tar-rikorrent qabel ma ghalaq biex ibiddel in-negozju u la kellu dan il-kunsens ma jistax jinghad li zamm il-hanut maghluq kapricc jew ghax hekk ried.

3. Jirrizulta li l-kirja saret ghall-habta ta’ l-1986. L-ghan taghha kien il-bejgh ta’ kompjuters u accessorji.

4. Skond l-intimat il-fond inghalaq f’ Settembru 1998. Kien kellem lir-rikorrent li joqghod faccata tal-hanut “u avzajtu li dak il-hanut kien ha jinbidel il-generu tieghu, ghidtlu li ha jinghalaq, u fil-fatt tellajna ‘sign’ illi l-hanut ser jinghalaq ghar-refurbishment.” (fol. 26).

5. Mid-dokument XX, prezentat minn Joseph Micallef li jigi mir-rikorrent u jigborlu l-kirjiet, l-ahhar kera li thallset kienet ghaz-zmien 4 ta’ Novembru 1999 - 3 ta’ Mejju 2000 u giet accettata. Ir-rikors gie prezentat fl-1 (jew is-sitta) ta’ Marzu 2001.

6. Il-hanut skond l-intimat inghalaq f' Settembru 1998 u li x-xoghol ta' refurbishment jew bdil ta' generu tan-negozju beda "ftit qabel ma nfethet din il-kawza, innehhi l-affarijiet, tipo hitan, suffitti, accessories ohrajn tal-hanut biex nergghu nimmodernizzaw il-hanut kollu ghax anke ovvjament is-sanitary arrangements iridu jinbidlu …" (fol. 26). Dan ifisser skond ix-xhieda ta' l-intimat li bejn Settembru 1998 u sa xi ftit qabel Marzu 2001 il-fond baqa' maghluq u ma sar fih xejn. Kien u baqa' fi stat ta' taqlib.

7. L-intimat jistqarr li kellu f'rasu li jirranga l-hanut u jaghmlu "Internet Café" ghaliex hu kien diga` "Internet Service Provider". Kien hemm kompetizzjoni kbira u "ukoll f'Marzu tal-1999 jiena bghidt il-parti tan-negozju tieghi li kien Internet Service Provision u allura l-vantagg li kelli li kont nipprovdi l-Internet dak iz-zmien ma baqax relevanti u l-Internet Café ma mmaterjalizzatx … bdejna naraw jekk hux possibbli nifthuh b' generu differenti" (fol. 43). Ghall-habta tas-sena 2000 ha decizjoni li jiftah bil-'mobile phones' (fol. 45).

8. Mix-xhieda jirrizulta li l-intimat zamm il-hanut maghluq bejn Settembru 1998 sa ftit qabel Marzu 2001. Ried jiftah b' generu ta' negozju iehor izda ma kompliex ghax fettillu jew qabillu johrog minn negozju tieghu principali ta' Internet Service Provision li ghalih in parti kien ser jisserva bil-fond de quo. Sab persuna ohra (fol. 43) u beda jinnegozja maghha biex hi tiehu l-fond minn ghandu. B' dan sar jaf ir-rikorrent li kien ilu jiehu pacenzja bl-intimat li kien qieghed izomm il-fond maghluq, u ressaq dan ir-rikors.

9. Il-Bord li sema x-xhieda u flieha ma jistax jistrieh fuq ix-xhieda ta' l-intimat. Fir-risposta jghid li "talab u ottjena l-kunsens preventiv tar-rikorrent, wara illi spjega lill-istess rikorrent illi huwa kien behsiebu jbiddel ghal kollox il-generu tan-negozju gestit mill-imsemmi fond. Ix-xhieda li gejja turi li ma kellu l-ebda kunsens.

a. Fuq mistoqsija:

"X'kienet ir-reazzjoni tieghu (tar-rikorrent) meta ghidtlu isma' ser naghlaq il-post?"

Twegiba:
"Ma kellu l-ebda reazzjoni, fis-sens illi ma kien hemm l-ebda indikazzjoni, l-ebda mod illi kellu xi problema bija din il-haga, anzi jekk, anzi le, ma jidhirli li kien hemm l-ebda reazzjoni." (fol 27).

b. In kontroezami fl-istess seduta:

"Jiena meta avzajtu illi ha nbiddel il-generu ma qalli assolutament xejn. Jiena kull ma nfurmajtu li l-hanut ha jinghalaq ghax konna ser naghmlu refurbishment ghax kien ser jinbidel il-generu, meta qed nghidu qed jinbidel il-generu jigifieri l-items li jinbieghu ma kienux ser jibqghu l-istess, imma assolutament ma tani l-ebda …" (fol. 27).

10 Il-Bord jemmen lir-rikorrent u lix-xhud Micallef li l-intimat ma talab l-ebda kunsens. Il-hanut inzamm maghluq ghall-aktar minn sentejn (2). L-intimat ried jibdel ghall-generu ta' negozju u ghax ried rega' biddel il-hsieb ghal x'hix jibdel. Il-hanut ma kellux bzonnu aktar hlief li jaqla xi haga jekk jiehdu haddiehor u hallih fi stat ta' telqa. L-intimat stess jghid li zamm il-fond maghluq.

11 L-intimat jghid li s-sid kien jaf x'qed jigri ghax kien jiehu l-kera. Mhux koncepibbli akkwiexxenza f'kaz ta' hanut li jinzamm maghluq b'dannu ghas-sid. Mix-xhieda jidher ukoll li l-post jinsab f'inhawi aktarx "kummercjali'. Kif graw l-affarijiet ma kien hemm l-ebda akkwiexxenza. Bil-kuntrarju l-intimat ipprofitta ruhu mis-sid. (Ara Appell mill-Bord 'Schembri vs Sultana', 29/11/99).

Billi jirrizulta li l-fond inzamm maghluq ghal sentejn jew aktar il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jerga' jiehu f'idejh il-fond numru 4, Railway Square, Birkirkara; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti xahar zmien millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat."

L-intimat hassu aggravat b' din id-decizjoni tal-Bord u talab ir-revoka taghha in bazi ghall-kontenzjoni illi l-gheluq

tal-hanut kien konsentit mis-sid u tali kunsens, la darba nghata, ma setax jigi unilateralment rizolut. L-appellant jinferixxi l-kunsens lilu moghti mill-fatt tax-xhieda tieghu u l-accettazzjoni da parte tas-sid tal-hlas tal-kera fiz-zmien tal-gheluq;

Hu principju, ormai ben saldat, illi l-fatt li l-post mikri jinzamm maghluq propjament jikkostitwixxi vjolazzjoni ta' l-obbligu tal-kerrej tal-godiment bhala "*bonus paterfamilias*" (**Laurent**, Principii di Diritto Civile, Vol. XXV para. 252) izda gie anke ritenut li n-non uzu jista' jammonta ghal kambjament ta' destinazzjoni (**Kollez. Vol. XLVII P I p 303**);

Issa ghall-kwezit kemm ghandu jkun twil iz-zmien biex jista' jinghad li l-fond lokat mhuwiex qed jintuza ghall-iskop tal-kiri, bil-konsegwenti intitolar fis-sid tar-ripreza lura tal-fond fit-termini ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, jinsab inwiegeb fis-sentenza a **Vol. XLII P I p 662** illi "dak iz-zmien ma jistax evidentement jigi fissat b' mod generali a priori, ghax kollox jiddependi mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz.";

In linea ta' principju jidher allura li t-tul ta' zmien hu valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz. Hekk per ezempju ma jikkostitwix ksur ta' l-obbligazzjonijiet tal-kiri meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa u ragjonevoli fic-cirkostanzi partikolari. Ara **Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcedon Zammit M.D.**", Appell, 16 ta' Dicembru 1968;

Premessi dawn il-principji guridici in materja ta' "non uzu", mill-fatti ma jidherx kuntrastat illi l-post in kwestjoni gie mikri lill-intimat appellant bhala hanut ad uzu ta' bejgh minnu ta' *computers*, accessorji u *software*. Lanqas ma jidher kontestat illi l-hanut inghalaq f' Settembru 1998;

Issa l-appellant igib bhala raguni ghal dan l-gheluq il-fatt li hu htieglu jaghmel refurbishment tieghu ghax ried jibdel il-generu ta' negozju spaccat minnu. Huwa jghid li, apparti li wahhal tabella mal-fond biex jindika l-fatt tar-refurbishment, informa wkoll vebalment lis-sid "per cortesia" (fol. 31). Fi kliemu stess, "jiena lil Mr Borg bqajt

f' kuntatt mieghu l-hin kollu ghaliex jien kont qed naghtih il-kera regolarment, u l-hin kollu kont qed ninfurmah illi l-hanut ser jinfetah ovvjament (1) meta jigi deciz ezattament x' ser jinbiegh minnu hemmhekk u (2) meta jsir ir-refurbishment" (fol. 28);

Issikkat in kontro-ezami ghaliex dam tliet snin cirka biex jiddeciedi x' tip ta' negozju ser jibda jmexxi, *inter alia*, wiegeb li ma kienx il-mument opportun li tiftah hanut minhabba l-qaghda ekonomika (fol. 29). Aktar il-quddiem meta rega' xehed issokta jiddikjara illi fil-frattemp li kien ghadu qed jiddelibera b' liema generu ser imexxi n-negozju tieghu nqalghet persuna li wriet interess li tikri l-fond, pero` l-ebda ftehim ma ntlahaq bejn dan it-terz u s-sid. Hekk ukoll fallew trattattivi bejnu u s-sid dwar ix-xiri tal-fond u awment fir-rata tal-kera (fol. 43);

Min-naha tieghu r-rikorrenti, l-aktar permezz tax-xhieda ta' Joseph Micallef, zewg in-neputija tieghu u speci ta' amministratur ta' hwejgu, irrileva li l-fond kien zdingat u n-negozju minnu, inattiv. Jinghad minn dan ix-xhud li saru jafu bil-fatt tar-refurbishment mit-tabella. Fl-ispjega li jaghti l-ghala l-kera kompliet tigi accettata meta l-fond kien maghluq, jinghad minnu illi "bniedem taghtih ic-cans ghar-refurbishment, imma meta ghaddew sena, sentejn, tlieta u ghadu jigifieri dan, ir-refurbishment fejn qieghed" (fol. 22) imbaghad speci ma taccettax aktar il-kera. In effetti skond l-appellant, xi xahrejn qabel il-kawza r-rikorrenti ma accettax aktar il-kera, u dippju, *ex confessis* izid jistqarr li gjaladarba s-sid ma baqax jaccetta l-kera huwa ma baqax jirranga l-post, "ovvjament sakemm tigi deciza din il-kwestjoni." (fol. 26);

Mill-fatti premessi huwa lecitu li jinghad li din il-Qorti ma ssibx li l-gheluq tal-hanut *de quo* mill-appellanti jista' jkollu gustifikazzjoni meritevoli. Huwa veru li certu zmien kien ikun tollerat kieku verament si trattava ta' htiega ta' abbelliment u innovazzjoni tal-fond izda, konsiderat f' dan il-kaz it-trapass ta' tant zmien (sentejn u nofs), in-nuqqas serju ta' refurbishment u l-istat zdingat tal-fond, kombaccjat man-nuqqas ta' ppjanar adegwat u minn qabel tax-xorta ta' generu li l-kerrej kien intenzjonat jibda

jiggestixxi, fil-kumpless taghhom dawn l-aspetti ma jimmilitawx favur dik il-gustifikazzjoni mqeghda ghal bazi tal-principju aktar il-fuq espress;

Certament il-fatt li s-sid issaporta certu zmien qabel ma ntavola l-kawza ma jgibx, b' implikazzjoni, li saret xi rinunzja tacita ghad-dritt moghti bil-ligi fid-dispost ta' l-Artikolu 9(a), Kapitolu 69. Lanqas, "il-fatt li l-lokatur baqa' jircievi l-kera ma jaghmel ebda differenza ghax bit-tul taz-zmien l-inosservanza tal-kerrej taggrava ruhha dejjem izjed" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 164**). Enuncjazzjoni din li kif muri fl-iskorta ta' decizjonijiet riferenzjali fis-sentenza "**Grazia Muscat *et* -vs- Ganna Said**", (Appell mill-Bord tal-Kera, Ghawdex, 21 ta' Mejju 1997), baqghet kostantement tigi segwita.

Ghal dawn il-motivi u dawk l-ohra migjuba mill-Bord, l-appell interpost mill-intimat qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez kontra l-intimat. Iz-zmien ta' xahar prefiss mill-Bord ghall-izgumbrament ta' l-intimat appellant mill-fond *de quo* jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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