MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 87/1999/1

David Borg

vs

W. V. S. (Marketing) Ltd

Il-Qorti,

Fl-1 ta' Dicembru, 2003, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra <u>t-talba</u>

Illi huwa jikri lis-socjeta' ntimata l-fond numru 405 Rue D'Argens, Gzira bhala hanut ghan-negozju versu l-kera ta' sitt mija u tmienja u erbghin lira (Lm648) fis-sena pagabbli

kull tliet (3) xhur bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta’ April 1999;

Illi dan l-ahhar ir-rikorrent innota li l-imsemmi hanut kien qed jinzamm maghluq u minn indagini sussegwenti li ghamel, irrizultalu li l-fond de quo kien iku ma jintuza bhala hanut ghan-negozju li ghalih kienet intiza l-kirja ghal diversi snin.

Illi inoltre rrizultalu wkoll li l-fond de quo thalla zdingat minnhabba abbandun, non uzu u nuqqas ta’ manutenzjoni ordinarja.

Illi ghalhekk ghandu jirrizulta li s-socjeta’ ntimata nkwilina a) ghamlet il-hsara fil-fond, b) ma mxietx mal-kondizzjonijiet tal-kiri u c) ghamel uzu mill-imsemmi fond ghall-iskop li ghalih huwa ma kienx gie mikri;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi tawtorizzah jirirprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju ffissat mill-istess Bord u konsegwentement tordna lis-socjeta’ ntimata sabiex fl-istess zmien tizgombra l-barra mill-istess b’mod li thallih liberu u vakanti a favur tar-rikorrent.

Ra <u>t-twegiba</u>

Illi r-rikors promotorju hu null u bla effett fil-ligi stante li s-socjeta’ ntimata ma kriet l-ebda fond mir-rikorrent; in oltre l-fond in kwistjoni jgib in-numru 405, u mhux 469 (Rue D’Argens, Gzira) kif erronjament indikat fir-rikors.

Fil-meritu u bla pregudizzju ghall-premess, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma kkontestati billi l-fond ‘de quo’ qatt ma nzamm maghluq kif qed jigi allegat, u wisq anqas saret hsara fil-fond jew ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. It-tiswijiet zghar li kien hemm bzonn fil-fond ma kienx rizultat ta’ xi nuqqas tal-inkwilini izda huma rizultat taz-zmien u forza magguri, u bhala tali huma responsabilita’ tas-sid.

It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom, ghalhekk, jigu michuda bl-ispejjez.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra,

1. Bi ftehim tat-18 ta' Frar, 1981 Edward Borg u Grace Calleja mart Anthony Calleja bhala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti ssullokaw lil W.V.S Ltd il-fond/hanut 405 Rue D'Argens, il-Gzira biex jintuza
"solely for the sale of motor vehicle spare parts and other allied goods" (ftehim a fol 51-54).

2. Bi tlett kuntratti tat-13 ta' Jannar 1988, 1 ta' Marzu 1988 u 6 ta' April 1988 (fol 38-46) fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello r-rikorrenti David Borg bin l-imsemmi Edward Borg xtara l-proprjeta' tal-fond 405, Rue D'Argens, Gzira minghand terzi. Is-socjeta' intimata b'ittra tal-11 ta' April 1988 giet mgharrfa minn Edward Borg u Grace Calleja li huma ttrasferew 'our contractual rights and obbligation' fuq l-imsemmi fond lir-rikorrent (fol 47).

3. Fit-trattazzjoni l-abili difensur tar-rikorrent fisser li l-kawzali li fuqhom qed isejjes it-talba huma

(i) il-fond ma ghadux jintuza ghall-iskop li ghalih kien inkera – bdil ta' destinazzjoni
(ii) il-fond ghal xi zmien inzamm maghluq
(iii) il-fond inzamm fi stat hazin
(iv) saru tibdiliet go fih minghajr il-kunsens tas-sid.

4a. B'digriet tal-24 ta' Jannar, 2001 il-Bord hatar periti teknici. Wara li pprezentaw ir-rapport taghhom (fol 62-68) il-partijiet issottomettew noti. Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell

(App Mill-Bord) in re 'Vella vs Azzopardi et', fejn gie deciz li r-rapport tal-periti ghandu jitqieghed ghad-disposizzjoni tal-partijiet u intqal ukoll li dan ma jfissirx li l-kontenut tar-rapport

"hu kollu kemm hu sindikabbli mill-kontendenti jew anke mill-istess Bord. Infatti l-opinjoni teknika fih espressa ma jidhirx li hi b'xi mod soggetta ghall-iskrutinju tal-kontendenti. Dan hu parir moghti mill-periti teknici lic-Chairman tal-Bord li ghandu fir-rigward ta' tali opinjoni teknika jirregola ruhhu kif timponi fuqu l-ligi……Ir-rizultanz fattwali li jikkostitwixxu prova fil-process huwa soggetti ghall-verifika tal-kontendenti li ghandhom kull dritt li jikkontrollawhom u, sa fejn hu lilhom konsentit, jikkontestawhom. Is-smiegh xieraq "kien limitat ghal verifika tal-provi prodotti u mhux tal-kontestazzjoni jew opinjoni teknika li l-ligi espressament tipprovdi li kellha tinghata lit-Tribunal u mhux lill-kontendenti. Tali opinjoni, ma jidhirx li hija sindakabbli u m'huwiex allura possibbli la l-eskussjoni ta' dawn il-periti u lanqas talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali biex jirribattu tali opinjoni".

b. Il-periti "ghalkemm ma jistax jinghad li jiffurmaw parti mill-Bord, ghandhom il-funzjoni li jassistu lic-Chairman tal-Bord bl-opinjoni teknika biex jghinuh jasal ghad-decizjoni fuq punti teknici u mhix dik li jipprovdu l-opinjoni taghhom bhala prova. Dan naturalment ma jfissirx illi dak li jistabilixxu bhala fatt fl-indagini taghhom ma huwiex prova u sa hawn certament dawn ir-rizultanzi huma u ghandhom ikunu soggetti ghall-verifika tal-kontendenti fil-kawza.

c. Biex jimxi ma' dan it-taghlim il-Bord jaccetta pariri teknici u iqis hu l-piz tal-provi fl-isfond tal-ftehim bejn il-partijiet. Il-konkluzjonijiet irid jaghmilhom il-Bord u jgorr it-toqol li jaghti sentenza skond il-haqq u s-sewwa fil-hemda ta' ruhhu.

5a. Ftit wara li saret is-sullokazzjoni lis-socjeta' intimata, din xtrat

"in atti nutar Dr. Patrick Critien, il-proprjeta' adjacenti l-fond 'de quo' u cioe' t-terran 409, Rue D'Argens Gzira.

Sussegwentement, inxtrat ukoll proprjeta' ohra adjacenti l-fond 409, Rue D'Argens, Gzira cioe' A terran 413, Rue D'Argens, Gzira b'mod li l-area kollha li saret tintuza mill-intimati biex jiggestixxu n-negozzju taghhom kibret sostanzjalment, pero' l-fond 'de quo', cioe 405, Rue D'Argens, Gzira baqa' dejjem jintuza bhala hanut billi ghandu tlett vetrini kbar tal-hgieg li fi tnejn minnhom huma esebiti prodotti u spare parts li jinbieghu mill-intimati. Il-wirja ta' dawn l-affarijiet hija parti essenzjali fil-process tal-bejgh tal-prodotti ta' l-intimati" (fol 84).

Skond Raphael Selvagi din hi l-qaghda fuq il-post illum.

b. In kontro-ezami l-imsemmi Selvagi jghid li l-fond 409, (fond milli xtara hu)

"inxtara biex jintuza bhala ufficcju"

u

"eventwalment estendejna l-hanut go fih"

billi: "twaqqu xi hitan u dahlu xi travi u nfetah bhala hanut" (fol 110-111)

Wara li sar ix-xoghol "in-nies bdew jidhlu mill-409 biss" (fol 114). Jaccedu ghall-fond in kwistjoni l-impjegati biss u mhux il-klijenti (fol 118).

6. Il-fondi 405 u 409 jinfdu minn wara. Skond ir-rikorrent meta mar jara fuq il-post

"Dhalna fih (409) minn wara ghaliex il-kumpanij fethu xi bieb, il-proprjeta' tieghi ghall-proprjeta' l-ohra u dhalna minn wara, u ovvjament hemm hekk (409) jidher li hemm counter sabih, cash registers, hemm kollox, li juri li t-transazzjonijiet qed isiru minn hemm hekk" (fol 29).

7. Missieru fl-affidavit tieghu jghid (fol 37)

"Biex wasalna ghall-fond lilhom mikri (405) ghaddejna minn passagg fuq in-naha ta' wara tal-fond adjacenti (fol

409). Minn dan il-fatt, irrealizzajt li l-intimati kienu ghamlu tibdiliet strutturali nterni sabiex nifdu fond ghall-iehor".

8. Ifisser ahjar x'gara Chris Selvagi

"……ftahna bieb mill-405 kemm jghaddi bniedem u ghamilna erba' targiet biex ikun jista jghaddi bniedem mill-post 405 ghall-post 409 (fol 92).

9a. Ittiehed ritratt minn naha tar-rikorrenti xi ftit zmien wara l-ittra tat-30 ta' Marzu 1999 (fol 2 u fol 92) tal-fond in kwistjoni li fuqu twahhlet tabella

"Entrance Two Doors Up
Dhul Zewg Bibien il'fuq".

b. Skond ir-rikorrent (seduta 24 ta' Mejju 2000)

it-tabella "dan l-ahhar" tnehhiet (fol 32).

Mistoqsi ghal x'hiex sar dan l-avviz Chris Selvagi jistqarr "ghax in-nies jidhlu mill-409" (fol 101). Quddiem il-fond hemm 'shutters' li l-partijiet ma jaqblux jekk dawn ikunux il-hin kollu mnizzla jew biss wara l-hin tax-xoghol".

10. Ir-ritratti esebiti mis-socjeta' intimata (fol 88) ma ttiehdux fl-istess zmien. Xi uhud ittiehdu zmien ilu u ohrajn fil-mori tal-kawza (fol 103).

11. Il-partijiet jaqblu li l-fond inkera bhala hanut. Saret kitba privata li tghid

"……the lessors hereby grant on sub lease to the lessees who accept and take on sublease, the shop number four hundred and five (405), Rue D'Argens, Gzira corner with De La Salle Avenue from which entry into the premises is achieved, since the entrance from Rue D'Argens is used as a shop window….." (fol 51).

12. Il-fond in kwistjoni d-dahla ghalih kienet minn De La Salle Avenue u kellu shop window fuq 405 Rue D'Argens, Gzira. Is-socjeta' intimata xtrat il-fond 409, Rue D'Argens minghand terzi u l-bejgh u x-xiri beda jsir mill-fond li xtrat

wara li niffdet il-fondi, wiehed tar-rikorrent u l-iehor tas-socjeta' intimata. Mix-xhieda u mit-trattazzjoni jirrizulta li l-attivita' kummercjali kollha kienet originarjament tigi gestita mill-fond 405 imma wara l-fond 405 beda jintuza bhala shop window. Il-bejgh u x-xiri beda jsir mill-fond 409. Skond il-ftehim bejn il-partijiet il-fond 405 kellu jinkera biss 'for the sale of motor vehicle spare parts'. L-ghan tal-kirja kienet hanut, kif il-kelma tiftiehem fl-uzu ta' kuljum. Ir-rikorrenti isostnu li dak li kien hanut qed jintuza ghall-vetrini u x-xoghol ta' gestjoni ta' hanut ghadda ghall-fond 409 tant li twahhlet tabella. Is-socjeta' intimata tghid li ghalkemm fil-fond huwa vetrini biss hanut jibqa' hanut. L-impjegati tas-socjeta' intimata fl-affidavits taghhom jghidu li l-fond 405 Rue D'Argens bil-bicca illi ghandu f'De La Salle Avenue qed jintuza ghall-vetrini.

13. Il-giurisprudenza tghallem "illi min jallega bdil ta' destinazzjoni tal-fond mikri, ghandu jipprova sew id-destinazzjoni originarja hemm it-tibdil taghha, ghax il-provi li jsostnu l-azzjoni jmissu lill-attur u l-konvenut m'ghandux jipprova l-fatt negattiv" *(Mallia vs Guillaumier, App. Civ 12/1/1962, Vol XLVI-1-5; ara ukoll 'Boffa et vs Borg', App. Mill-Bord 10/1/2000*).

14. Mhux kwalunkwe tibdil fl-uzu tal-fond jimporta necessarjament uzu divers kuntrarju ghall-kiri li jillegittima r-ripreza ta' pussess….. Dak li l-Qorti trid tiddetermina hu, jekk fil-kaz prezenti, kienx hemm dak l-uzu divers li jillegittima r-ripreza ta' pussess……l-iskop tal-ligi mhux dak li jivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhhu minn kull cirkostanza anke l-izjed zghira u genwina, biex jippriva l-inkwilin mit-tgawdija tal-haga mikrija…..Kazijiet fejn kienu jirrizultaw attivitajiet mhux strettament skond l-iskop tal-kirja kien hawn hafna, u din il-Qorti dejjem ezercitat id-distruzzjoni taghha skond il-principji fuq enunzjati u ma akkordatx ir-ripreza tal-pussess meta d-devjazzjoni kienet minima jew ta' poco momento" ('*Bonello et vs Galea et', App. Civ 8/2/93, 'Mangion vs Chetcuti', App. Civ 20/5/62*).

15. Fis-sentenza ‘Jaccarini vs Baldacchino et’ li kienet dwar bdil ta’ destinazzjoni (App Civ. 27/6/49) l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fissret li

“Il-ligi tirrikonoxxi lill-lokatur id-dritt li jitlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni meta l-inkwilin jaghmel mill-haga mikrija uzu divers minn dak li ghalih hija destinata, jew juzaha b’mod li jista’ jaghmel hsara lill-lokatur, imma dan id-dritt huwa hekk moghti skond ic-cirkustanzi tal-kaz.

Dan ifisser illi mhux bizzejjed kwalunkwe abbuz tal-haga mikrija jew kwalunkwe tibdil ta’ destinazzjoni tal-fond, biex jiggustifika l-applikazzjoni ta’ sanzjoni hekk gravi kontra l-inkwilin, imma jridu jirrikorru fatti u cirkostanzi ta’ certa gravita’ u importanza”.

16. Imma “meta jkun hemm ftehim fuq l-uzu li ghandu jsiru, ma jistax isir uzu differenti, anki jekk dak l-uzu ma jkunx ta’ hsara, anzi ta’ gid ghall-lokatur” (‘Frendo Azzopardi vs Aquilina, 19/6/1950, Vol XXXIV-1-217).

u

“Ghandha ssir distinzjoni bejn l-uzu jew destinazzjoni tal-fond stipulati kontrattwalment, sia pure bi ftehim tacitu, u l-uzu jew destinazzjoni skond l-interess jew intenzjoni unilaterali ta’ l-inkwilin. Sakemm iz-zewg kontraventi ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni ta’ l-uzu tal-fond b’mod li jistabilixxu destinazzjoni eskluziva ghall-finijiet tal-kirja u c-cirkustanzi ma jkunux juru b’mod univoku li l-uzu kellu jkun ghal xi destinazzjoni partikolari, ma jistax jinghad illi l-inkwilin ikun marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss u ma jkunx jista’ jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda’ jaghmel” (*App Civ. ‘Zahra vs Galea’, 8/1/1965 u App Civ. ‘Scicluna et vs Schembri noe’, 27/7/83*).

17. Mehuda in konsiderazzjoni l-provi fid-dawl tal-giurisprudenza, jirrizulta bdil ta’ destinazzjoni. Post minn fejn jinbieghu u jinxtraw l-affarijiet mghammar ukoll b’vettrini gie mibdul f’post fejn hemm biss vettrini. Saret bidla strutturali zghira li ghalkemm zghira biddlet kollox. Hu car li l-importanza tal-fond naqset u certa

manutensjoni ma nzammitx. Post li fih hemm vettrini huwa 'hanut' skond il-ligi. Fis-sentenza 'Gatt vs Mallia' (App Civ 29/4/1996) intqal li

"showroom' li tintuza biex turi l-prodotti tal-bejjiegh fi triq ewlenija b'taghrif esplicitu fejn ix-xerrej prospettiv ghandu jirrikorri u bil-facilita' li l-istess 'showroom' tigi miftuha xi darbtejn f'gimgha tinkwadra ruhha f'attivita' kummercjali. Naturalment, il-generu tal-oggetti esposti ghall-bejgh huwa fattur li jittiehed in konsiderazzjoni"

F'dak il-kaz, imma l-kerrej kelli l-fakulta' li jezercita' '<u>kwalsiasi negozzju</u>'. Fil-kaz li ghandu quddiemu l-Bord illum hemm ftehim espress. Fil-bidu, l-fond kien hanut, minn fjn jinxtraw u jinbieghu l-affarijiet b'xi vettrini. Saret bidla. Il-'hanut' ittiehed go fond qrib, fejn qabel hemm vettrini fuq quddiem u aktarx li wara l-vettrini tinzamm hazna ta' oggetti ghall-bejgh.

18. Is-socjeta' intimata kellha kull jedd li tifrex il-hidma taghha billi tixtri proprjeta' ohra imma kellha d-dmir li zzomm il-ftehim li ghamlet mas-sid 'pacta sunt servanda'.

19. Chris Selvagi fix-xhieda tieghu jallega li r-rikorrent kien accetta l-bdil strutturali li sar. Mhux car jekk hux qed jallega ukoll li s-sid accetta l-bidla fid-destinazzjoni tal-fond. Is-sid jinnega kollox. "F'kaz bhal dan il-kerrej irid jipprova" mhux biss (li) s-sid kien jaf illi l-inkwilin kien qed juza l-fond ghal destinazzjoni li ma kienitx dik li ghaliha kien awtorizzat juzah imma ukoll illi agixxa b'mod illi kien juri li kien konsenzjenti ghal tali uzu divers" (*ara 'Calleja vs Grixti et' App. Mill-Bord 28/12/01*). Din il-prova ma saritx.

20. Is-socjeta' intimata ghamlet referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell re 'Magro vs Mizzi' (21/1/57 Vol XLI –1-29) fejn intqal li

"Meta si tratta ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri, imma dan il-kambjament ikun parzjali u komplimentari ghad-destinazzjoni miftehma u kwazi konsegwenzjali taghha, b'mod li l-mentament ikun accessorju ghall-uzu principali, u b'mod li jibqa' dejjem

shih l-uzu stabbilit fil-ftehim, allura ma hemmx abbuz tal-godiment, fis-sens li ma hemmx kambjament tad-destinazzjoni".

Il-fatti ma kienux dawk li ghandu quddiem il-Bord illum. Hawn m'hawnx kambjament parzjali jew komplimentari ghad-destinazzjoni. Fond li kien jintuza bhala hanut qed iservi biex jitqeghdu erba' mirja li akarx kien hemm qabel. Il-hanut ittiehed gewwa fond iehor u l-fond kien hanut u hekk kien miftiehem li jintuza.

21. F'dan il-kaz jirrizulta bdil ta' destinazzjoni u mhux non-uso. Dan qed jinghad imhabba t-tieni paragrafu tar-rikors ghalkemm fit-trattazzjoni il-kawzali gew trattati f'ordni iehor. Tibdil ta' destinazzjoni jkun fil-mod kif l-inkwilin ikun qed juza l-fond u mhux kif qieghed ma juzahx (ara sa fejn applikabbli 'Schembri vs Sultana', App. Mill-Bord, 29/1/99).

Billi jirrizulta bdil ta' destinazzjoni l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jerga' jiehu f'idejh il-fond 405 Rue D'Argens, Gzira; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum; l-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata."

Is-socjeta` intimata appellat minn din is-sentenza b' dawn l-aggravi:-

(1) L-azzjoni messha saret kontra s-socjeta` W. V. S. Limited. La ma saretx il-korrezzjoni d-decizjoni mhix esegwibbli fil-konfront tas-socjeta` inkwilina tal-fond;

(2) Fil-meritu, ma sar l-ebda abbuz tal-godiment u l-ebda tibdil tad-destinazzjoni. L-uzu kien u baqa' l-bejgh ta' *spare parts.* Ir-ristrutturar li sar minnha ghen biex din l-attivita` tizdied konsiderevolment;

Dwar l-ewwel aggravu hi l-fehma tal-Qorti illi dan hu ghal kollox insostenibbli. Huwa veru illi meta saret is-sub-lokazzjoni fl-1981 din inghatat lis-socjeta` W. V. S. Limited izda daqstant iehor huwa veru wkoll illi kienet is-socjeta`

kif mharrka li fit-30 ta' Marzu 1999 kitbet lis-sid appellat biex tattiralu l-attenzjoni dwar hsaret fil-fond li kienu jirrekjedu riparazzjoni (Ara ittra a fol. 21). Dippju is-socjeta` appellanti mkien mill-atti ma gabet prova minima illi fil-mument tal-proponiment ta' l-azzjoni, u tan-notifika taghha, ma kien hemm ebda kambjament fl-isem tal-kumpanija li originarjament kienet irceviet il-kirja. Prova din li kienet inkombenti fuqha li taghmilha billi kienet hi li ressqet l-eccezzjoni;

Qabel konsiderazzjoni ta' l-aggravju fil-meritu huwa forsi opportun jekk tinghata esposizzjoni breve tal-fatti saljenti:-

(1) Il-fond numru 405 Rue d' Argens kantuniera ma' De la Salle Avenue gie sullokat lis-socjeta` appellanti bi skrittura tat-18 ta' Frar 1981 (Kopja esebita a fol. 14 u 51 tal-process);

(2) Skond David Borg, is-sid appellat, il-fond kien jintuza bhala hanut (ara deposizzjoni a fol. 26), u fil-fatt originarjament il-bejgh kien isir minnu (ara xhieda ta' Chris Selvagi, fol. 99);

(3) Fl-1982 is-socjeta` intimata xtrat proprjeta` adjacenti Numru 409 u aktar tard il-fond Numru 411. Jinghad li fil-bidu l-fond Numru 409 kien jintuza ghaz-zamma ta' merkanzija u ufficcju (fol. 99) izda, imbaghad il-bejgh beda jsir minn dan l-istess fond;

(4) Minn dak spjegat mill-imsemmi Chris Selvagi l-fond *de quo* Numru 405 sar parti integrali mill-bini tal-kumpanijia tant li l-fondi kollha saru interkomunikanti. Skond Raphael Selvagi l-post kif inhu qieghed huwa haga wahda mhux separati, (fol. 111);

(5) Ir-rikorrent David Borg isostni li l-fond lokat gie konvertit ghall-*store* bi xkaffar ghall-i*spare parts* izda minghajr *counter* jew entratura (fol. 28). Invece Chris Selvagi jikkontendi li l-fond baqa' speci ta' *showroom* bil-vetrini esposti, u ghalkemm jaccetta li l-bieb tieghu

jinzamm maghluq, ix-*shutters* tieghu pero` jinfethu kuljum (fol. 100);

(6) Huwa pacifiku, imbaghad, illi l-bejgh isir mill-fond Numru 409, proprjeta` tas-socjeta` intimata. Il-fond Numru 405 invece sar accessibbli biss ghall-impjegati tas-socjeta` appellanti. Ara dikjarazzjoni ta' Raphael Selvagi u l-Affidavits ta' Anthony Schembri (fol. 78), Kevin Sammut (fol. 79), John Tanti (fol. 80) u Charles Chircop (fol. 81);

Premessi dawn il-fatti, huwa ben maghruf illi wiehed mid-doveri ta' l-inkwilin huwa li juza l-fond lilu lokat skond il-ftehim, u jekk ma jkunx hemm ftehim, skond l-uzu li ghalih huwa determinat (Artikolu 1554, Kodici Civili);

F' dan il-kaz il-ftehim espressament jipprovdi illi "*the premises shall be used solely for the sale of motor vehicle spare parts and other allied goods*" [para. (h) ta' l-iskrittura tas-subinkwilinat, fol. 51];

Ftehim bhal dan jorbot lis-socjeta` inkwilina daqs li kieku kien ligi. Jinghad a propozitu fl-Artikolu 992, Kodici Civili illi "l-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom". Din l-espressjoni ghandha karattru enfatiku fis-sens illi patt miftiehem fi skrittura ma jistax jigi varjat b' volonta` unilaterali ta' parti wahda mill-kontraenti. Jitnissel minn dan fil-kaz in ispecje illi l-fond lokat ma jistax jigi wzat ghal skopijiet ohra minghajr l-awtorizzazzjoni ta' sid il-kera. Isegwi illi jekk il-patt ma jigix rispettat ikun hemm lok ghar-ripreza tal-pussess jekk il-kerrej ikun naqas milli josserva l-kondizzjonijiet tal-kirja jew li jkun uza l-post ghal xi skop divers minn dak li ghalih il-fond ikun gie mikri [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69];

Issa huwa veru illi kif drabi ohra nghad, "l-iskop tal-ligi li tipprojbixxi lill-inkwilin li jbiddel id-destinazzjoni tal-fond mhux dak li javvantaggja lis-sid b' mod li huwa jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza, anke l-izjed

zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-fond lilu mikri" [**Kollez. Vol. XXXIII P I p 181**; "**Mamo -vs- Cachia**", Appell, 1 ta' Gunju 1964 (inedita)];

Dan ifisser illi sabiex ikun hemm lok ghas-sanzjoni tal-ligi specjali hu mehtieg li t-tibdil denunzjat ikun wiehed sostanzjali. Jehtieg allura li jigi ezaminat jekk l-uzu fattwali u attwali jimportax dak il-kambjament ta' l-uzu kontrattwali u jekk allura jimportax kontravvenzjoni tal-kuntratt jew tal-ligi;

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti huwa illustrattiv ta' tibdil ta' sustanza l-fatt li fond adebit bhala hanut, fis-sens ordinarju tal-kelma fejn il-klijenti jirrikorru biex jixtru l-oggett li ghandhom bzonn, jiddawwar fi *store*. (Ara ukoll **Kollez. Vol. XLVI P I p 5**). Stabbilit li l-oggett tal-kirja kien dak ta' hanut ghal bejgh u spacc ta' *spare parts*, kif hekk in effetti beda jintuza fil-bidu tal-lokazzjoni sakemm saru l-modifikazzjonijiet bl-akkwist ta' fondi ohra, dan awtomatikament kien jeskludi lis-socjeta` inkwilina mid-dritt li tuza l-istess fond ghal destinazzjoni diversa. Huwa veru li l-generu ta' affari ma nbidelx u huwa veru wkoll illi *ope legis* mahzen jirrientra fid-definizzjoni li l-ligi taghti lill-kelma "hanut". B' danakollu, l-uzu li s-socjeta` appellanti bdiet taghmel mill-fond wara li xtrat proprjetajiet ohra ma tidholx fil-latitudni konsentita *expressis* mill-kuntratt lokatizju. U allura, kif taraha din il-Qorti, meta jitqies dan kollu, l-uzu divers li sar mill-fond fil-kaz prezenti ma jistax ma jitqiesx sostanzjali, u wkoll pregudizzjevoli ghall-interessi tas-sid;

Kif drabi ohra deciz "una volta d-destinazzjoni tal-fond kienet tohrog car mill-oggett tal-ftehim ta' lokazzjoni, u cjoe min-natura ta' l-immobbli lokat, is-sid ma kien jehtieglu jaghmel xejn aktar hlief jipprova l-uzu divers. Stabbilit dan l-uzu divers, l-oneru tal-prova li tali uzu sar bil-konsapevolezza, akkweixxenza jew kunsens tacitu jew espress ta' sid il-kera kien jaqa' fuq l-inkwilin. Oneru dan li din il-Qorti tqis li l-inkwilin ma ssodisfax" – "**Gemma Saliba *et* -vs- Mario Schembri**", Appell, 3 ta' Dicembru

1999; "**Joseph Deguara *proprio et nomine* -vs- Emmanuele Peresso *nomine***", Appell, 15 ta' Novembru 1994;

Kollox ma' kollox, din il-Qorti hi sodisfatta illi kien hemm l-uzu divers lamentat mis-sid appellat. Is-socjeta` appellanti ddecidiet unilaterlament li tikkreja hanut mill-proprjeta` minnha akkwistata bi skapitu tal-fond lokat lilha mill-appellat. Fond dan ta' l-ahhar li minflok ma hi zammet id-destinazzjoni originarja tieghu – dik ta' hanut veru proprju bit-trawwim tieghu – integratu ma' proprjeta` taghha, b' uzurpazzjoni tad-drittijiet tas-sid u kwazi kwazi b' abbuz ta' dominju fuq hwejjeg haddiehor;

Mhux il-kaz allura li din il-Qorti tiddissenti mill-konkluzjoni raggunta mill-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza jitbatew mis-socjeta` appellanti. It-terminu ta' tliet (3) xhur prefiss mill-Bord ghall-iskop ta' zgumbrament jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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