MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2006

Appell Civili Numru. 50/1999/1

Mario u Doris konjugi Blackman

vs

Alf. Petroni & Sons Ltd.

Il-Qorti,

Fis-27 ta' Jannar, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mario u Doris konjugi Blackman, li jesponu bir-rispett:

Illi huma jikru lis-socjeta intimata il-fond kummercjali maghruf bl-isem ta' Petroni Centre, f'Mimors Street, Gwardamangia, verso l-kera ta' Lm1000 fis-sena pagabbli

kull tlett xhur bil-quddiem, iskadenza prossima taghlaq fl-1 ta’ Lulju 1999.

Illi s-socjeta intimata m’ghadhiex qed taghmel uzu mill-imsemmi fond ghall-iskop li ghalih kien mikri, u ghalhekk ikkawzat kambjament fid-destinazzjoni ta’ l-istess.

Ghaldaqstant l-esponenti ghar-ragunijiet premessi jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta’ l-imsemmi fond illum maghruf bl-isem ta Petroni Centre, f’Mimosa Street, Gwardamangia, previa it-terminazzjoni tal-lokazzjoni relativa, u konsegwentement jipprefiggi lis-socjeta intimata terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament.

Ra li s-socjeta intimata ikkontestat din it-talba.

Ra s-sentenza tieghi tad-19 ta Ottubru 1999 li giet imhassra fis-17 ta Ottubru 2001 b’sentenza tieghi ukoll.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra n-noti ta osservazzjonijiet tal-partijiet

Ra l-verbal tas-27 ta’ Mejju 2004

Ikkonsidra,

1. It-talba tar-rikorrenti biex jergghu jiehdu f’idejhom il-fond bl-isem Petroni Centre, Triq Mimosa l-Gwardamangia hi msejsa fuq l-allegat gheluq tal-hanut ‘ghal tul ta zmien konsiderevoli’. (ara n-nota ta sottomissjonijiet)
2. Is-socjeta intimata fin-nota ta sottomissjonijiet giet taghha tilqa l-allegazzjonijet kif gej:
“il-fond ghamel xi zmien maghluq billi fih kien qed isir xoghol ta refurbishment; dan pero dam izjed milli kien anticipat ghall-zewg ragunijiet

(a) ix-xoghol kien qed isir minn Simon Petroni li sfortunatament wegga daru fil-kors ta xogholijiet u

(b) kien hemm xi problema ta perkolazzjoni tal-ilma mill-fondi sovvrastanti. Naturalment, peressli ma kienx facli li ssib tarf din il-problema x-xogholijiet damu izjed biex jigu finalizzati.

Meta tlestew ix-xogholijiet il-hanut rega infetah regolarment.

3. Skond il-Kap 69 il-Bord jaghti permess lil sid li jerga jiehu f'idejh fond jekk il-kerrej 'ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri.' Fi kliem l-avukati 'bdil ta destinazzjoni'. Il-gurisprudenza mibnija fuq it-taghlim tal-Laurent dejjem ghallmet li 'non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone'. Kliem l-avukati; non-uso. Ghalkemm bdil ta destinazzjoni u non uso f'certu sfond iwasslu ghall-istess konsegwenzi hemm differenza bejniethom. "Bdil ta destinazzjoni ikun fil-mod kif l-inkwilin ikun qed juza l-fond" waqt li non uso hu dwar "kif ma kienx qed juzah". (Schembri vs Sultana, Appell mill-Bord 29 ta Jannar 1999). Dan il-kaz hu dwar non uso. Barra s-sentenza fin-noti ta osservazzjonijet ara wkoll Appell Civili "Schembri vs Bonnici, 8 ta' Frar 1954. Portelli vs Debono, 13 ta' Mejju 1960; Farrugia vs Vella, 26 ta' Mejju 1961; Sultana vs Bugeja, 20 ta' Mejju 1963; Camilleri vs Valente, 28 ta' Mejju 1979; Muscat vs Tonna, 16 ta' Jannar 1961 u Appell mill-Bord; Fava vs Computime Ltd, 25 ta' Mejju 2000; Abdilla et vs Axisa, 17 ta Novembru 2000; Stivala et vs Pace, 6 ta' Ottubru 2000; Demanuele et vs Fast Foods Services Ltd, 30 ta' Ottubru 2002; Ellul et vs Galea et, 25 ta' Ottubru 2002; Vella vs Aquilina, 9 ta' Ottubru 2001; Taormina Trading Limited vs Vassallo et, 14 ta Dicembru 2001; Borg vs Cassar 3 ta' Lulju 2003; Borg vs Thake, 3 ta' Novembru 2004; Cassar et vs Cassar, 23 ta' Gunju 2004; Vella et vs Vella, 21 ta' April 2004; Micallef et vs Degiorgio et, 28 ta' April 2004.

4. a. Biex non-uso ta fond jammonta ghll uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli. Meta hanut jinzamm ghal zmien twil maghluq ikun hemm hsur ta' l-

obbligazzjonijiet tal-kiri. Izda anqas ghandu jigi minsi li dan il-principju mhux assolut u ma joperax automatikament, izda f'kull kaz, ghadhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Il-principju ma japplikax meta jkun hemm xi gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-diprezzament li hu ghab-bazi tal-principju. (Appell Civili "Spiteri vs Zammit, 16 ta Dicembru 1968; Holland vs Vella, 13 ta Dicembru 1968; Sivala vs Gauci Maistre, 15 ta April 1977; Schembri vs Frendo, 26 ta Gunju 1978; Azzopardi et vs Vassallo, 22 ta Mejju 1978.

b. In re "Caruana et vs Cauchi" (Appell Civili 6 ta Dicembru1968) is-sid inghata l-pussess lura ghax il-kerrej kien ha garage biex fih jezercita 'a public service garage and repairs and therefrom garage hire cars,' u dam sentejn shah ma juzax l-istess garage u ha l-karozzi mhux minnu imma minn post iehor. Is-sentenza hi msemmija miz-zewg partijiet fir-rikors tal-lum.

c. F'"Cutajar vs Attard (Appell Civili 25 ta Jannar 1989) talba ghat-tkeccija ma gietx milqugha. F'Mejju 1982 l-intimat beda jzomm il-fond maghluq "bl-iskop illi jaghmel fih xogholijiet ta rinnovazzjoni elenkati ….," f'Mejju 1982 beda jbattal l-istess fond sabiex kienu jistghu jsiru dawn ix-xogholijiet …… f'Ottubru 1982 ir-rikorrenti referrew lill-intimat illi kien fi hsiebhom jipprocedu gjudizzjarjament kontra tieghu ….. l-intimat issospenda x-xoghol u rega beda jiftah il-fond 'de quo' u juzah regolarment u juzah ghall-iskop illi ghalih jinsab mikri fil-21 ta Marzu 1983. "is-somma involuta kienet kbira, iz-zmien kien ragonevoli ghax-xoghol, l-intimat bl-ebda mod ma ried jitlaq il-fond. Malli intebah bl-intenzjoni tar-rikorrenti fetah. Is-sentenza taghmel referenza ghall-'Caruana vs Cauchi".

d. Talba ghal tkeccija minn hanut ma gietx milqugha meta l-kerrej bla htija tieghu kien dam fuq sitt xhur jistenna licenzja minghand il-pulizija li telghet tixhed (Spiteri vs Zammit, fuq imsemmija). Meta l-kerrej dam biex gab il-permessi u ddecieda li jiccaqlaq biss meta ntebah li kien hemm atti in corso biex jitmexxew proceduri kontrih, "it-talba tas-sid giet milqugha. (Appell mill-Bord, 'Sammut et vs Spiteri', 20 ta Gunju 2001).

e. Fissret il-Qorti ta l-Appell in re ‘Galea et vs Vella’ 24 ta Marzu 2000, Appell mill-Bord) li

“hu pracifiku fil-gurisdizzjoni illi non uso tal-fond lokat ghall-zmien twil seta jekwivali ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu. Gie repetutament ritenut illi jekk hanut ma jkunx qed jigi uzat ghal zmien twil u jinzam maghluq, is-sid seta jkun awtorizzat jirriprendi l-pussess tieghu. Dan bl-applikazzjoni tal-principju tal-Laurent, “non si usa delle cosa secondo le sue destinazione non usandone”.

Mill-banda l-ohra, hi gusta l-osservazzjoni illi ma kien jezisti l-ebda kriterju fiss li jistabilixxi z-zmien ta ‘non uso illi jiggustifika l-izgumbrament. Dan kien ivarja minn kaz ghall-kaz, skond ic-cirkostanzi partikolari tieghu, skond in-natura ta l-attivita kummercjali gestita fil-fond, skond ir-raguni ghaliex il-fond ma kienx qieghed jigi uzat u fatturi ohra essenzjali biex jigi determinat l-element ta l-abbandun ta l-inkwilin li jezercita l-attivita kummercjali tieghu skond id-destinazzjoni tal-fond kummercjali jinzamm maghluq, ma kienx necessarjament u dejjem jintitola lis-sid li jirriprendi il-pussess tieghu. Ic-cirkostanzi jvarjaw min kaz ghal kaz. Cirkostanzi ta’ fatt li kienu ovvjament mehtiega ta fatt li kellhom jigu pprovati ……..”

Is-sidien ma rnexxilhomx jaghmlu dan.

f. It-talba tas-sidien ghal tkeccija giet milqugha meta ghalkemm “mhux prattikabbli li jigi determinat ‘a priori’ kemm zmien irid jigi precizat biex jista jinghad li jezisti nuqqas ta uzu, eppure meta dan in-nuqqas ta attivita kummercjali jigi valutat fil-kwadru tar-raguni tan-nuqqas, ma jistax jinghad illi t-tul ta zmien kien determinat minn xi gustifikazzjoni regonevoli …. Tul ta zmien li fih il-fond inzamm maghluq u ma kienet qed tigi kondotta l-ebda attivita kummercjali minnu. Tali cirkostanzi verosimilment jaghtu lok ghall-abbandun …… u allura jillegittimaw d-dritt tal-lokatur li jiehu taht idejh il-fond …… (Gasan et vs Hix Ltd, Appell mill-Bord, 10 ta Marzu 2004).

5. Dwar licenzji l-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta l-Appell in re ‘Bezzina vs Rizzo’, 17 ta Gunju 1994 (imsemmija mir-rikorrent, fejn intqal

“il-Qorti tirrikonoxxi li prova determinanti kienet bla dubju temergi mill-fatti ta jekk il-post de quo kellux licenzja

(trading licence) mill-pulizija jew le. Licenzji f'dan is-sens ma jirrizultawx. B'danakollu m'ghandux bilfors ifisser li l-fond de quo qatt ma seta jinkera bhala hanut mis-sid. Il-ftehim bejn is-sid u l-kerrej dwar il-generu tal-fond ma jiddependix mill-ezistenza o meno tal-kirja ….. ir-relazzjoni li trid tigi mistharrga mill-Qorti hija dik ta bejn is-sid u l-inkwilin u mhux dik bejn l-inkwilin u l-pulizija. L-ezistenza ta licenzja f'isem persuna determinata sservi biex tiddetermina l-obbligu ta dik il-persuna quddiem l-awtorita kompetenti li tosserva r-regoli tal-ligi, izda ma tbiddilx ir-rapport patrimonjali jew kontrattwali li jkun jezisti bejn il-privati (ara ukoll Vol XXIV.I.1127, Vol XLV.I.372; Appell mill-Bord 'Zerafa vs Xerxen', 13 ta Jannar 1998 u 'Baldacchino et vs Caruana', 28 ta Dicembru 2001). Ukoll il-fatt biss illi l-licenzja tal-pulizija ghall-uzu tal-fond bhala hanut …… baqghet tiggedded mhx fih innifsu sufficenti biex jeghleb ir-realta u l-verita tal-fatti (Appell 'Deguara vs Falzon', 22 ta Novembru 1968, ara wkoll 'Busuttil vs Busuttil et', 28 ta' April 2004; 'Galea et vs Vella', 24 ta Marzu 2000).

6. Ir-riokorrent fl-affidavit tieghu jghid li l-fond inkera aktar minn ghaxar snin qabel (affidavit tat-13 ta Frar 2002). Is-socjeta intimata kienet tardiva fil-hlas tal-kera u f'xi zmien fuq dana l-istess fond komplew jisdiedu l-problemi. (fol 53). Lejn l-ahhar tas-sena 1998 gie mgharraf li l-fond kien ilu maghluq u abbandunat ghal madwar sena u nofs, sentejn. "mar diversi drabi bejn Mejju 1999 – 3 ta Settembru 1999 u l-fond sabu maghluq. Fil-11 ta Mejju 1999 kien ma bintu, il-bieb kien imbexxaq, kien hemm ragel gewwa. Dahlet bintu imma din ma gietx imressqa bhala xhud kif lanqas gie mressaq meter reader li jismu Victor Delia. Ittri li jibghat kienu jigu lura. Giet esebita ittra mibghuta minn Dottor Riccardo Farrugia fis-6 ta April 1999 fejn is-socjeta intimata giet mgharrfa li kien qed jintbaghat cheque lura bid-data 23 ta Marzu 1999 u li kienu ser jittiehdu passi imhabba 'non uso' u trasferiment tal-kirja. L-ittra giet lura 7/8 ta April 1999 (fol 52 Dok BM8). Tressqet pagna mill-gazzetta The Sunday Times tal-4 ta Lulju 1999 (Trade Fair Supplement) fejn is-socjeta intimata rreklamat il-qasam li kellha fil-fiera u x-showroom fi Triq Testaferrata, l-Imsida. Il-fond 'de quo' ma issemmiex u r- rikorrent johrog minn kull argument dwar

non uso. Esebixxa ritratti tal-fond maghluq (fol 51). Ir-rikorrent isostni li s-socjeta intimata telqet mill-fond u marret fix-showroom imsemmija (fol 30).

7. Joseph Farrugia, xhud tar-rikorrenti jaf l-inhawi sewwa. Isemmi l-fond bhala mitluq ghal xi sentejn/sena u disa xhur. Il-hanut fetah fis-sena 2000 u s-sentejn kienu xi hames snin qabel (seduta 14 ta Frar 2002). Il-hanut darba kellu tabella "ghamlet zmien twil imdendla b' habel u meta rega fetah il-hanut saru signs godda. Illi l-hanut qieghed "b'certu affarijiet u section ohra qieghda bl-ghamara ….. ghax illum tard mixghul fil-ghaxija …… hemm differenza kbira ……. Qabel fridges kienu" (fol 32 – 42)

8. Ir-rikorrent qqabbad lil Paul Cini biex jara x'qed jigri mill-hanut. Ix-xhud ibiegh l-arloggi. Isemmi dwar gheluq iz-zmien Jannar/Frar 1999 – Novembru 1999. (fol 43 – 49). Jesmond Attard joqghod bid-dar fuq il-hanut. Fl-1999 il-fond dam xi sena jew aktar maghluq bix-shutters u bil-katnazz. Wara saret partition. Hemm zewg dahliet imma dawn min gewwa jinfdu. (fol 60 – 69).

9. Ghas-socjeta intimata xehed Simon Petroni li hu direttur flimkien ma hutu Noel u missieru Alfred. Jghid kif zviluppat il-kumpanija u kif saru diversi bidliet fil-generu. Fis-sebghinijiet l-fond kien diga mikri lill-kumpanija. Bdiet bi ftit il-problema li beda diehel l-ilma mill-fond ta fuqu. Fl-1997/1998 il-problema zdiedet u

"kellna niehdu decizzjoni li parti minnu lanqas inzommuh miftuh, ghax l-ilma kien qed jaghmlilna l-hsara, peress li kien hemm l-ghamara. Ghamilna ftit zmien maghluqin biex naraw kif ser insolvu din il-problema ta l-ilma, mbaghad iddecidejna li nifthu parti minnu fejn hemm l-ilma niezel, bl-appliances. Almenu l-hsara tkun anqas" (fol 80)

Ma setghax jinsab tarf tal-problema ta l-ilma ghal zmien twil u sar 'refurbishment', "parti minnha minhabba l-hsara ta l-ilma , a spejjez tal-kumpanija. Hadet xi haga minn socjeta assiguratrici (fol 81 – 82). Wara jidhol fil-qalba tal-problema (fol 83).

"issa li gara fuq ir-refurbishing; il-kcejjen konna waqqafnihom, li nimputar il-kcejjen, u ddecidejna li naqsmu l-hanut nofs u nofs, nofsu jinfetah b'arts and crafts, affarijeit ta hobbies, u nofsu jibqa bl-ghamara.

Bhala refurbishing bdejtu kollu jien, finanzjarjament ma konniex sodi biex inqabbdu n-nies din id-darba, bhal ma konna qabel, pero kelli noqghod nibda mmur jiena; kont immur every Wednesday, u l-week ends nahdem, naghmel ir-refurbishing ….. f'Mejju ta l-1999 ….. waqghet folja doppja ta fibre board fuqi u kont weggajt dahri".

U

"ghamilna perjodu zghir konna nifthu wara nofs in-nhar biss. Fil-ghodu maghluq u nifthu wara nofs in-nhar biex ma naqtux il-hanut. Biex ma jkunx ghal zmien twil maghluq. ……meta r-refurbishing ……. kien aktar intens, kellna bil-fors naghlqu. Ghamilt tabella fuq il-hanut …… fuq il-hgieg, li maghluqin ghal refurbishing ……. Il-klijenti taghna jistghu isibuna l-Gzira". (fol 84)

Il-problema ta l-ilma giet solvuta ghal habta ta Jannar 1998. sar sale fil-25 ta April 1998. Ir-refurbishing tlesta. Mistoqsi ghal xhiex sar is-sale jghid "peress li konna ser nibdlu" …i.e. ir-refurbishing (fol 86).Il-bidla tlestiet f'Ottubru/Novembru 1999. Illum il-hanut jahdem regolarment. Qatt ma kien hemm il-hsieb li jintelaq ghax "l-bread and butter taghna bazikament. Huwa l-uniku post li ghandna" (fol 89). L-importanza inghatat lill-fond il-Gwardamangia. Ix-showroom, hi ta ditta li ahna kollha inkluzi l-bniet tal-familja Petroni, ser tinbiegh (fol 89). Haddiema fil-hanut hemm salesgirl biss (fol 90)."
In kontroezami jispjega li r-refurbishment kien fil-layout, is-socjeta assiguratrici hallsithom mal Lm500 u ghar-refurbishment intefqu xi Lm500 ohra.
Il-hanut dam maghluq minn Mejju 1998 sa Ottubru 1999. Ir-refurbishment kien hemm pjan ghalih "qabel" (fol 95), ix-xoghol kien ta entita zghira. Sar mix-xhud wahdu imhabba nuqqas ta flus. Lis-sid qatt ma qallu bil-problema ta l-ilma (fol 101).
10. Xhud iehor, Martin Castillo li kien impjegat mill-1975 sa Gunju 2000 bhala salesman imma li telaq meta ra li n-negozju kien sejjer hazin. Ix-xogholijiet fil-hanut damu sejrin minn Awissu 1998 sa Ottubru 1999(fol 92). Darba qal lis sid jew lil martu bil-problema ta l-ilma. Il-kera kien ihallasha hu u jfisser x'gara dwar il-pagament.
"Il-hanut kien mhux maghluq as such, ghal bejgh kien maghluq, pero kien hemm notice fejn tghidlek hu

pacenzja, …… jekk trid tinqeghda trid tmur l-Imsida fejn kellna l-premises, kellna permess iehor, biex jinqdew mill-Imsida" (fol 96.

11. Joseph Pace kien ix-xhud li mill-fond tieghu inholqot il-problema ta l-ilma. Biex instab tarf tal-problema ghaddew 7/8 snin u fl-ahhar kellu jaqla l-kamra tal-banju. Il-hsara u t-tibdil fil-hanut kien fl-istess zmien. Ix-showroom infethet qabel ma giet sovuta l-problema ta l-ilma. Bil-preciz ix-xhud ma jafx meta kif ma jafx hwejjeg ohra. Meta instabet l-ghajn tal-problema inbidel pipe, jum xoghol. L-ilma kien jinzel f'nofs il-hanut imma fis-7/8 snin imsemmija l-hanut ma inghalaqx. (fol 98 – 106)

12. Saviour Buttigieg li ghandu d-dar biswit Pace fuq il-hanut jghid li l-problema damet imma meta instab x'kienet sewwa giet irrangata f'hakka t'ghajn. Sabu tarfa bejn is-sena 2000 – 2001 (fol 106 – 110).

13. Alfred Petroni jaghti importanza kbira lill-hsara li saret bl-ilma u qal lil ibnu "ghax ma taghmlux sale u tghalqu l-post for refurbishing u naraw dan l-ilma, naqalghu kull ma hemm u naraw l-ilma minn fejn hu niezel. U hekk ghamlu; "ghamlu sale f'April, is-sale baqa sejjer ……. U ghalquh ix-showroom, ghamlu notice illi 'closed for refurbishing, please apply Petroni Centre Imsida, u jiena qbadt immur naqla….." (fol 113 – 114). Fil-bidu tax-xoghol ibnu wegga, ghamel zmien twil fis-sodda u ma setax jahdem. Fethu f'Marzu 1999. Fethu fuq zewg generi.

14. Waqt ix-xogholijiet kjien imur tlett darbiet fil-gimgha u kien jihtah fil-ghodu u jara x'inhi l-kwistjoni ta l-ilma. Lin-nies li jigu kien jghidilhom jiehdu pacenzja u fuq in-naha ta barra kien halla xi affarijiet ghal wiri. Fl-istess hin jghid li lin-nies kien jghidilhom "morru l-Imsida, hemm it-tifel jaqdikom" (fol 119) Is-sale sar ghal habta ta April 1998 u baqa sejjer xi xahrejn/xahrejn u nofs. Waqfu f'Gunju 1998. F'Marzu 1999 fethu.

In kontroezami jistqarr li l-problema ta l-ilma bidet fl-1997 u il-hanut inghalaq fl-1998. F'dan il-perjodu il-hanut baqa jopera fl-ilma" (fol 121) Il-problema tat-tifel inqalet fl-24 ta Marzu 1999, il-hanut kien ilu maghluq disa xhue minhabba "il-problema ta l-ilma". (fol 123) Ma jafx kemm qam ix-xoghol ta refurbishing. (fol 125) Mistoqsi jekk f'dan

iz- zmien kollox intefqu biss Lm 10,000 jghid 'dak ma kontx fil-but taghhom'. Jissokta jishaq fuq l-ilma (fol 126)

15. Simon Petroni ressaq trading licence bid-data tat-8 ta Ottubru 2002 ghall-"arretrati 2000 – 2001. Hallas b'lura ghax qabzitlu u kellu x'jaghmel (fol 129 – 131). Fir-registru ipprezenta dikjarazzjoni mahruga mill-pulizija li sar hlas mill-1990 – 1998. Wara l-hlas ghadda f'idejn dipartiment iehor. Ricevuta tas-27 ta Lulju 2004 turi li sar hlas ghas-sena 2003 – 2004. Ghas-sena 1999 ma giet prezentata l-ebda ricevuta.

16. Simon Petroni ressaq certifikat mediku bid-data tal-24 ta Marzu 1999. Il-gurisprudenza, b'xi ftit eccezzjonijiet , tghid li dokumenti bhal dawn iridu jigu mahlufa quddiem tribunal/Qorti biex min ikun ezamina l-pazjent ikun jista jfisser ahjar il-hidma tieghu fil-konfront tal-pazjent u hekk il-gjudikant jara l-ezami mediku vis a vis il-proceduri li ghandu quddiemu (certifikat a fol 73)

Il-Bord wara li kien fela x-xhieda li kien sema hu stess jasal ghal dawn il-konkluzzjonijiet:

(i) Jirrizulta li l-fond kien maghluq bejn Mejju 1998/Ottubru 1999.

(ii) Meta taghsar ix-xhieda jirrizulta li l-fond li hu kbir sewwa inghalaq mhux minhabba l-kwistjoni ta l-ilma. Din qamet f'daqqa wara li inghatat certa xhieda (fol 69). Dan qed jinghad b'referenza ghax-xhieda prodotti mis-socjeta intimata.

(iii) Zgur li tbiddel il-generu tan-negozju u llum l-hanut huwa maqsum fi tnejn li jinfdu minn wara. Xi hadd kien qal lis-sid li qed isir refurbishing. Haga stramba li sid il-hanut qatt ma gie mgharraf bil-"hsara kbira" li tallega s-socjeta intimate. Ix-xoghol li sar fir-refurbishing kien biss fil- lay - out u qam madwar hames mitt lira Maltija Lm500. Qabel sar sale ta l-affarijiet tal-generu ta qabel bejn April u Mejju 1998. Il-hanut inghalaq ghal kollox minkejja dak li xehed Alfred Petroni (jibghat in-nies l-Imsida/jghidilhom li ser jerga jiftah. (fol 114 – 119)

(iv) Simon Petroni jghid li ghamel ix-xoghol wahdu u ghamel sitt xhur ma setax imur hlief fi tmiem il-gimgha (weekend) u nhar ta Erbgha. Ix-xhud Castillo prodott mis-socjeta intimate jghid li kien hemm haddiema. Ma jirrizultax jekk is-sitt xhur imsemmija jirreferux ghal meta jghid li wegga Petroni. Aktarx li le. Kien f'Marzu 1999

(24) li gie stabillit medicament li kellu slipped disk. Ic-certifikat ma giex mahluf kif fuq jinghad.

(v) Is-socjeta intimata jew minn ghadu l-ishma flimkien ma ahwa bniet ghandhom jew kellhom showroom ohra indikata b'tabella meta ghalqu l-fond 'de quo'. Skond l-avviz a fol 52 mill-hanut ta l-Imsida tinbiegh ukoll 'Antique Mexican Pine Furniture' jigifieri mhux kif jinghad mis-socjeta intimate li din bdiet tingieb minn barra f'daqqa biex tinbiegh mill-Gwardamangia. (fol 89 –"l-uniku outlet li hemm")

(vi) Jekk taccetta li l-hanut/showroom hu l-hajja tal-kumpanija malajr tqum il-mistoqsija kif l-ambjenti damu maghluqin tmintax il-xahar. Il-kerrej skond il-gurisprudenza fuq imsemmija ma jistax jaghmel hsara lis-sid. Fid-dinja ta kompetizzjoni harxa kif tista taccetta li ghal hames mitt lira Maltija (Lm500)spejjez, hanut jaghlaq ghal daqshekk xhur. Il-kumpanija setghet ghamlet l-almu taghha kif ghamlet ghall-fond l-iehor bil-kiri ta fond fit-trade fair u reklami fil-gazzetti. Jekk negozju jkun sejjer hazin, awl id-dinja li jsir sforz biex l-affarijiet jitjiebu malajr u mhux jithalla z-zmien ikarkar bix-showroom/hanut principali maghluq.

(vii) Il-fond inzamm maghluq ghal zmien mhux ragjonevoli. Fuq iz-zmien hemm qbil. Jekk is-socjeta intimate kellha regunijiet specjali riedet tippruvahom. Dak li tressaq hu biss skuzi u l-Bord jiddejjaq u jinkwieta li jsiru certi filati serji li jaqbdu u jigu prezentati qishom xi haga infallibbli li kulhadd irid ibaxxi rasu quddiema. Hemm xi haga li s-socjeta intimata riedet tahbi. Il-Bord ipoggiha hekk u mhux ser joqghod jikkongettura. Hemm nuqqas ta sincerita fix-xhieda principali mressqa mis-socjeta intimata.

Billi jirrizulta li l-fond inghalaq minghajr raguni ghal zmien twil li jekwivali ghall-bdil ta destinazzjoni, l-Bord jilqa t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond kummercjali maghruf bhala Petroni Centre fi Triq Mimosa, Gwardamangia. Ghall-ghan ta tkeccija jaghti sitt (6) xhur zmien m'illum. L-ispejjez jithallsu mis-socjeta intimata."

Is-socjeta` intimata ntavolat appell fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza tal-Bord. Hi tippretendi li din ghandha tigi revokata fuq din il-bazi duplici:-

(1) In-nullita` tal-proceduri ghall-motiv li una volta bid-decizjoni tieghu tas-17 ta' Ottubru 2001 il-Bord laqa' t-talba taghha ghar-ritrattazzjoni tal-kawza, allura hi kellha qabel xejn tigi notifikata bir-rikors promotorju u b' hekk jkollha l-fakolta tipprezenta risposta;

(2) Fil-meritu, is-sentenza ma kienetx sufficjentement u adegwatament motivata. F' dan il-kuntest tissottometti wkoll li hi gabet gustifikazzjoni ghall-gheluq temporanju tal-hanut;

Huwa naturali li l-Qorti trid qabel xejn tiddisponi mill-aggravju procedurali sollevat. Aggravju dan li, fil-hsieb tal-Qorti, hu ghal kollox guridikament insostenibbli;

Jibda biex jigi osservat illi f' materja ta' ritrattazzjoni ta' kawza jezistu zewg stadji distinti "*da non confondersi l' uno all' altro*" (**Kollez. Vol. XXII P I p 242**) imsejha mill-pratici ir-"*rescindente*" u r-"*rescessorio*". Kif ritenut fis-sentenza riportata a **Vol. XLVI P I p 90**, "oggett ta' l-ewwel stadju hu li tigi annullata s-sentenza bejn il-partijiet li tkun saret gudikat; skop tat-tieni stadju hu li terga' ssir it-trattazzjoni tal-kawza u tigi moghtija sentenza gdida". Minn imkien ma jinsab postulat b' xi provvediment tal-ligi taht l-istitut tar-ritrattazzjoni illi qabel ma l-qorti jew tribunal jghaddu ghall-istadju "*in rescessorio*" trid issir notifika ta' l-att promotur. Anzi, hu kontemplat bl-Artikolu 820 (1) tal-Kapitolu 12 illi "meta t-talba ghar-ritrattazzjoni tigi milqugha bit-thassir tas-sentenza attakkata, il-kawza tigi mismugha mill-gdid fil-meritu, fl-istess gurnata jew f' ohra li tiddestina l-qorti";

Aktar fundamentali minn dan huwa dan l-aspett. Is-socjeta` intimata ssollevat in-nullita` ghal dik ir-raguni minnha avvanzata f' dan l-istadju ta' l-appell.

Opportunement, pero`, ghandu jigi rilevat illi dik in-nullita`, koncepita bhala "vjolazzjoni tal-forma" li jsemmi l-Artikolu 789 (1) (c) tal-Kapitolu 12, ma tistax tinghata, skond it-termini tas-subinciz (2) ta' l-istess artikolu, meta l-parti li taghtiha "tkun baqghet taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru atti ohra wara, minghajr ma teccepixxi dik in-nullita`". Vide f' dan is-sens decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri, ta' l-24 ta' Jannar 1979 fil-kawza fl-ismijiet "**Carmelo Schembri -vs- Pio Vassallo**" fejn, incidentalment ukoll, giet sollevata fl-istadju ta' l-appell in-nullita` ta' l-ewwel sentenza ghax skond l-appellant ma kienx gie notifikat lilu l-avviz, kif korrett, tal-kawza;

Skartat dan l-aggravju procedurali, il-Qorti trid issa tara jekk is-sentenza tal-Bord u l-apprezzament tieghu fil-meritu jisthoqqilhomx jigi censurati minhabba allegata motivazzjoni inadegwata u allegat vizzju logiku ta' l-apprezzament tal-fatti emersi mill-provi;

Fuq l-ewwel parti tat-tieni aggravju jrid jinghad li tezisti decizjoni fl-ismijiet "**Lily Mifsud -vs- John Busuttil**", Appell, 5 ta' Gunju 1944 (**Kollez. Vol. XXXII P I p 50**) li rriteniet illi, "mhux motiv ta' nullita` ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera l-fatt li dik is-sentenza ma jkunx fiha l-motivazzjonijiet li ddeterminaw d-decizjoni tal-Bord kif hemm preskritt fl-Artikolu 244 (illum Artikolu 218) tal-Procedura Civili". Bid-dovut rispett din il-Qorti ma taqbelx ma' din l-enuncjazzjoni. Kemm jekk moghtija minn qorti jew minn kwalsiasi tribunal, gudizzjarju jew kwazi gudizzjarju, il-motivazzjoni hi ta' essenza tal-gudizzju. Jekk xejn, biex ikun manifest li qed issir gusitzzja kif imiss u l-partjiet ikollhom is-sodisfazzjon tar-raguni, anke jekk mhux necessarjament approfondit, ghaliex it-talba, jew id-difiza ghaliha, tkun qed tigi michuda jew milqugha. L-Artikolu 218 tal-Kapitolu 12 ghandu allura jsib applikabilita` anke fir-rigward tad-decizjonijiet tal-Bord;

Il-Bord li Jirregola l-Kera, imbaghad, anke jekk jibqa' dejjem tribunal eccezzjonali, kif jidher mill-kostituzzjoni

tieghu stess, u mill-gurisdizzjoni specjalizzata, limitata u teknika, ghandu skond il-ligi kostitwenti tieghu l-fakoltajiet kollha ta' Qorti ordinarja. Kif gie osservat fid-decizjoni "**Emma Gollcher -vs- Walter Baldacchino *et***", Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1968, il-procedimenti quddiem il-Bord huma kawzi veri u proprji rigwardanti drittijiet civili bi proceduri gudizzjarji veri;

Il-precitat artikolu gie, imbaghad, hekk spjegat mill-Qorti ta' l-Appell in re "**Avvocato Dottor Antonio Caruana -vs- Dottor Edgar Buhagiar *nomine et***", 17 ta' Dicembru 1965 (**Kollez. Vol. XLIX P I p 441**):-

"Fil-fehma tal-Qorti dak illi t-test tal-ligi jfisser huwa illi biex dikjarazzjoni tkun konklussiva jew obbligatorja ma tridx tkun merament jew ragonament jew semplici motiv izda vera soluzzjoni ta' kwestjoni trattata fis-sentenza li tirrapprezenta l-konkluzjoni finali tal-Qorti fuq il-kwestjoni. Dak li hu mportanti huwa illi s-soluzzjoni jew konkluzjoni tkun inkluza fis-sentenza u ma jimportax f' liema parti partikolari taghha";

Minn ezami, anke superficjali, tas-sentenza appellata din il-Qorti ssib li din tikkontjeni s-soluzzjoni u d-definizzjoni tal-kwestjoni kif sottomessa lilha. Dan wara li wkoll investiet kif jixraq b' referenzi gurisprudenzjali, il-kontestazzjoni tas-socjeta` appellanti ghall-pretiza tar-ripreza da parti ta' sid il-fond, minnu bazata fuq allegat "non uzu". Jista' forsi jigi obbjettat mis-socjeta` appellanti illi certi kummenti kienu superfluwi. Dan zgur pero` ma jeliminax il-fatt illi s-sentenza kienet fl-assjem taghha ben motivata u skond il-precett tal-ligi. L-ilment fuq dan il-punt qieghed ghalhekk jigi respint;

Jifdal li jigi konsiderat it-tieni aspett imqanqal bl-aggravju fil-meritu. Bhala punt ta' tluq ghandu jinghad, qabel xejn, illi in forza tal-principju li l-piz tal-prova huwa mixhut fuq min jallega fatt, sid ta' fond li jkun qed jippretendi li ma ghandux igedded ir-rilokazzjoni lill-kerrej tieghu, hu

obbligat jaghmel il-prova, inekwivoka u konkludenti, in sostenn tal-premessa ghat-talba tieghu. Una volta s-sid jaghmel din il-prova b' mod konvincenti, l-oneru tal-prova jghaddi fuq il-kerrej jekk dan, kif inhu l-kaz hawnhekk, ikun qed jikkontrapponi difiza artikolata fuq fatt divers jew cirkostanza gustifikativa oppozitorja ghall-assunt tas-sid;

Fil-kaz in ezami jidher manifest illi s-sid appellat ressaq provi sodisfacenti biex juri li l-post ma baqax jigi wzat bhala hanut u nzamm maghluq. Dan hu dezunt minn dak li xehed l-appellat innifsu, akkoppjat max-xhieda ta' Joseph Farrugia (fol. 32), Paul Cini (fol. 43) u Jesmond Attard (fol. 60). Hu wkoll f' certu sens ammess mir-rapprezentanti tas-socjeta` appellanti li, naturalment, javvanza ragunijiet il-ghala ghal certu zmien il-fond inzamm maghluq u inattivat. Sa hawn allura m' hemmx kwestjoni li l-istat tal-provi jiggustifika t-talba tas-sid ghar-ripreza, in omagg ghall-principju, akkolt mid-duttrina u l-gurisprudenza, illi "kerrej li ma juzax post ma jkunx qieghed juzah skond id-destinazzjoni tieghu." (**Laurent**, "**Principii di Diritto Civile**", Vol. XXV para. 26; **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164**);

Affermat dan, hu, pero`, principju daqstant iehor pacifiku illi l-principju l-iehor, appena accennat, ma joperax awtomatikament izda f' kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu (**Kollez. Vol. XLII P II p 662**). Kif intqal fis-sentenza "**Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit**", Appell, 16 ta' Dicembru 1968, "il-principju ma japplikax meta jkun hemm xi gustifikazzjoni xierqa fic-cirkustanzi partikulari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkustanzi jkunu tali li, *inter alia*, verosimilment ma jaghtix lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju". Fi kliem iehor mhux necessarjament u bilfors li kull gheluq ta' hanut jaghti awtomatikament dritt lis-sid ghar-ripreza bl-invokazzjoni tan-"non uso". Gjaladarba l-fattispeci ta' kull kaz hu distint wiehed allura jrid joqghod ferm attent illi ma jtellefx, b' mod legger, id-dritt tal-kerrej ghall-kontinwazzjoni tad-dritt tal-godiment tal-fond, attiz u stabbilit l-ezistenza ta' gustifikazzjoni. Logikament ukoll il-

gudikant irid ukoll joqghod attent illi taht il-parvenza ta' gustifikazzjoni jaccetta kull skuzanti li titressaq lilu. Anke fis-sunt appena citat jinsab espress li dik il-gustifikazzjoni trid tkun wahda "xierqa";

Mhux kontestat f' dan il-kaz illi s-socjeta` appellanti zammet il-hanut maghluq minn Gunju 1998 sa Ottubru 1999. Ir-raguni additata kienet dik ta' "*refurbishing*" tal-fond. Kif spjegat minn Simon Petroni (fol. 94), "kellna nnehhu l-*panelling* u jsir *support* fuq is-saqaf li hemm ghax huwa parti *false ceiling* u parti *fibre-board* u kien hemm xoghol intensiv". Dan ir-*refurbishing* kien suggerit minhabba tibdil fil-generu tan-negozju, tant li s-socjeta` appellanti ghaddiet biex taghmel "*sale*" generali fil-25 ta' April 1998. B' raguni ohra ghall-htiega tar-*refurbishing* l-imsemmi xhud jirreferi ghall-fatt tal-perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti (fol. 86). Problema din li, dejjem skond Simon Petroni, irrizolviet ruhha ghall-bidu ta' Jannar 1999. Dan ix-xhud jissokta jiddikjara li x-xoghol ta' *refurbishing* beda hekk kif intemmet dik il-problema u li dan ix-xoghol beda jsir personalment minnu minhabba problema finanzjarja li kellha l-kumpanija. Gara li fil-kors ta' dan ix-xoghol, u precizament f' Marzu 1999, waqghet folja doppja tal-*fibre* fuqu u wegga' dahru (fol. 82). Ix-xhud jghid li kawza ta' hekk sofra *slip disc* u dan inibih milli jkompli jahdem ghal sitt xhur (fol. 83);

Maghrufa dawn il-fatti, dedotti mis-socjeta` appellanti bhala gustifikazzjonijiet hi l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi, filwaqt li ma ghandhiex tiddubita mill-genwinita` ta' l-allegazzjoni ta' l-infortunju f' dahru, anke jekk ic-certifikat mediku esebit a fol. 73 mhux konfermat mill-konsulent mediku li emettieh, ma tarax kif tista' ragonevolment taccetta l-ipotesi prospettata mis-socjeta` appellanti illi si tratta ta' dik il-"gustifikazzjoni xierqa" li ssemmi l-kazistika. Fir-rigward din il-Qorti taghmel dawn ir-riflessjonijiet:-

(1) Ibda biex is-socjeta` appellanti ma ressqitx provi konkreti ta' xi qaghda finanzjarja peggjorata jew

talment imwiergha li kienet timponi fuq is-socjeta` appellanti li x-xoghol tar-*refurbishing* isir personalment minn wiehed mid-diretturi taghha. Dan meta tqis li l-ispiza involuta ma kienetx teccedi l-elf lira (Lm1000), parti minnha rkuprata minghand l-assigurazzjoni tal-kumpanija. Ara xhieda in kontro-ezami ta’ Simon Petroni, fol. 93 *et sequitur*;

(2) Jekk wiehed, imbaghad, joqghod ghal dak li xehed Martin Castillo, *ex-salesman* tal-kumpanija, fis-sens illi x-xoghol mexa bil-mod ghax Simon Petroni, bil-fatt ta’ l-ugigh f’ dahru ma setax ikun il-hin kollu prezenti biex jirranga mal-haddiema li kienu jaghmlu r-*refurbishing* (fol. 107), jigi li, bil-kontra ta’ dak allegat, effettivament dak ix-xoghol ma kienx, fil-verita`, qed isir minn Simon Petroni personalment, jew ghallanqas mhux esklussivament minnu;

(3) Anke kieku stess pero`, u dan qed jigi rilevat *gratia argomenti* biss, ix-xoghol kien fil-prattika qed isir minn Simon Petroni wahdu, mhux accettabbli lanqas illi, konoxxuta l-qaghda finanzjarja tal-kumpanija, u allura, s’ intendi, l-aspirazzjoni desiderata li din titjieb bla telf ta’ zmien bir-ri-attivazzjoni tempestiva ta’ l-ispacc mill-hanut, illi ghall-ezekuzzjoni tax-xoghol ta’ *refurbishment* huwa jiddedika biss il-*weekends* u darba ohra fil-gimgha. Negozjant ghaqli, u aktar u aktar, kerrej obbligat ghal harsien ta’ dak l-uzu u tat-tutela tad-drittijiet tas-sid li jippreciza l-Artikolu 1555 (1), Kodici Civili, kellu certament ikun wisq aktar premoruz li jfittex jikkompleta x-xoghlijiet. Jekk xejn, biex itejjeb il-gwadann tal-kumpanija tieghu;

(4) Hemm imbaghad konsiderazzjoni ohra li trid issir. Meta s-socjeta` appellanti kienet konxja ta’ l-impediment fiziku tar-rapprezentant taghha u li tali impediment kien ser ikun fit-tul, kellha tadotta dawk il-mizuri biex tassigura li x-xoghol isir minn haddiehor biex il-hanut jerga’ jibda jigi gestit bla dewmien. Din il-Qorti ma tixba’ qatt tirrepeti illi l-mankanza ta’ uzu tarreka mhux biss dannu lill-fond imma, dak li hu aktar superjuri, pregudizzju lill-interessi tas-sid. Ara in tema “**Maria**

Concetta Zammit Lupi -vs- Joseph La Rosa de Cristoforo”, Appell, 12 ta’ Dicembru 1996;

In bazi ghar-rizultanzi processwali u l-ftit riflessjonijiet appena maghmula din il-Qorti ma ssibx kif tista’ tissufraga l-ilment fil-meritu tas-socjeta` appellanti. Fil-kumpless taghha, imbaghad is-sentenza appellata ma tiddifettax minn vizzji logici, la mill-aspett fattwali u lanqas fl-aspett guridiku taghha.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti. Ghal fini ta’ zgumbrament it-terminu ta’ sitt (6) xhur stabbilit mill-Bord jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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