MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 111/2003/1

Mensana Co. Ltd
(Reg. Nru. C 11010)

vs

Wembley Stores Co. Ltd
(Reg. Nru. C 2543)

Il-Qorti,

Fit-3 ta' Novembru, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti pprezentat fl-10 ta' Dicembru, 2003, fejn esponiet:

Illi hija l-proprjetarja tal-fond 324, Naxxar Road, B'Kara, gia Balzan, mikri esklussivament bhala "store" lis-socjeta'

intimata bil-kera ta’ sitt mitt lira Maltin (Lm600.00) fis-sena, li jithallsu kull sena bil-quddiem, l-ahhar skadenza imhallsa f’Jannar 2001 sal-31 ta’ Dicembru, 2001;

Illi s-socjeta’ intimata qed taghmel uzu divers mill-fond imsemmi lilha mikri, u dan kontra dak miftiehem bejn il-partijiet u mhux bil-kunsens tas-socjeta’ rikorrenti;

Ghaldaqstant, is-socjeta’ esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lis-socjeta’ esponenti tirriprendi l-pussess tal-fond 324, Naxxar Road, B’Kara, gia Balzan, billi jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tas-socjeta’ intimata mill-istess fond.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-16 t’April, 2002.

Ra r-risposta tas-socjeta’ intimata Wembley Stores Co Ltd fejn esponiet:

Illi qabel xejn in-numru tal-fond lokat huwa 324 u mhux 130-131 u ghalhekk ghandha issir il-korrezzjoni mehtiega.
Illi minghajr pregudizzju tal-premess it-talba tas-socjeta’ rikorrenti hija nfondata kemm legalment kif ukoll fattwalment peress illi l-esponenti tuza l-fond in kwistjoni ghall-uzu kontrattat tal-lokazzjoni cioe’ bhala store ghan-negozju taghha.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal tal-5 ta’ Ottubru, 2005.

Ikkunsidra:
1. Din il-kirja giet miftehma b’kitba ta’ l-10 ta’ Ottubru, 1973 fejn inter alia gie stipulat li “5. L-inkwilini jobbligaw ruhhom illi din il-kirja qeghda ssir bhala “store” tal-kumpanija fuq imsemmija (Wembley Stores Co. Ltd) biss

u ma tistax tintuza ghall-ebda skoop iehor jekk mhux bil-permess bil-miktub tal-proprjetarju.

2. Il-kawzali li fuqha s-socjeta' rikorrenti qed issejjes it-talba taghha hija marbuta ma' din il-klawzola:

"illi s-socjeta' intimata qed taghmel uzu divers mill-fond imsemmi lilha mikri, u dan kontra dak miftiehem bejn il-partijiet u mhux bil-kunsens tas-socjeta' rikorrenti".

3. Il-kawzali hija bdil ta' destinazzjoni: is-socjeta' intimata kriet il-fond bhala mahzen ("store") imma qieghda wkoll tuzah biex tbiegh l-affarijiet minnu.

4. "Huwa mportanti hafna illi jinzamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi riferut illi mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li javvantaggja lis-sid biex dan japprofitta ruhu minn kull cirkostanza. Ara a propositu decizzjonijiet a Vol XXXIII-1-181; Vol XXXVI-1-164 u Vol XLII-1-302.)

Issa bhala stat ta' fatt jinstab stabbilit illi l-partijiet kienu ftiehmu fuq id-destinazzjoni ta' l-uzu tal-fond b'mod li skond l-iskrittura lokatizja huma stabbilew destinazzjoni esklussiva u partikolari ghal finijiet tal-kirja. Ma jirrizultax illi l-pattijiet u l-kondizzjonijiet, fl-iskrittura stipulati, graw f'xi zmien varjati jew modifikati bi ftehim komuni jew b'xi decizzjoni gudizzjarja. L-inkwilin............ kien allura marbut mat-termini precizi tal-kuntratt.

Jghid a propozitu l-PACIFICI MAZZONI, "LOCAZIONE" pagna 177, "il contratto deve essere osservato come avente forza di legge per le parti contraenti". Hekk ukoll jipprovdi del resto ghall-kuntratti in generali l-Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili taghna. Li jfisser li jekk il-kerrej jikkontravenni fatt essenzjali tal-kuntratt, lo scioglimento deve essere pronunziato" – vide Laurent "Principii di Diritto Civile, Vol XXV -213. Opportunement ghandu jigi rilevat ukoll f'dan l-istess kuntest illi ma taghmel l-ebda differenza illi l-uzu divers ikun qieghed isir flimkien ma' l-uzu pattwit billi anke kambjament parzjali ta' dan l-uzu ta' fond igib mieghu l-istess sanzjoni.

Hi in effetti gurisprudenza konkordi illi l-uzu divers li jsir anke minn parti biss minn fond igib tibdil tad-destinazzjoni tieghu........." (Spiteri Debono pro et noe vs Borg, Appell 20 ta' Ottubru, 2003).

5. Skond ix-xhud Victor Licari l-kera tal-fond zdiedet fl-1991. Fil-21 ta' Novembru, 1995 ghadda l-fond de quo lil Mensana Company Limited li taghha hu direttur. Ghal

habta ta' l-2001 xi hadd qal lill-kumpanija li l-fond kien qed jintuza bhala hanut. Intbaghtu f'diversi jiem tlieta minn nies li jigu minnu biex 'jixtru' mill-fond. (fol 10). Gew esebiti ricevuti ta' xiri li sar fl-14 ta' Jannar, 2001, 19 ta' Settembru, 2001, 21 ta' Awissu, 2001. Xiri ta' ammonti zghar.

6. Ghas-socjeta' intimata xehed id-direttur taghha Christopher Gauci li fisser kif jintuza l-mahzen ghall-hazna ta' affarijiet. Il-kumpanija tghaddi l-merkanzija lill-hanut fil-Belt Valletta minn fejn jinbieghu l-prodotti lin-nies. Barra dan jingabru ordnijiet mill-hwienet li wara jigu forniti. Il-fond:

'Mhux miftuh ghall-pubbliku (in) generali. Hemmhekk imorru l-vannijiet taghna biex ighabbu x-xoghol biex iqassmuh jew imorru biex ihottu l-containers jew ihottu xi xoghol minn xi suppliers ohrajn". (fol 28).

'Normalment' meta jigu nies biex jixtru jintbaghtu fil-hanut:.

Izid li:

"Hemm hekk (fil-mahzen) ma jistax jigi (xi hadd) u jara l-prodotti .... ghax mhux esponuti. Qeghdin jew gol-kaxxi jew fuq il-pellets. Jigifieri jekk jigi hawnhekk (xi hadd) ser jigu ghal xi haga specifika u ahna ma nbieghux bil-borza hemmhekk. Ma jkunx hemm xoghol bil-borza hemmhekk u meta johrog xoghol minn hemm jinhareg bil-kaxxi dejjem" (fol 28/29).

It-tlieta li marru jixtru xtraw zewg kaxex u borza helu tat-3KG

7. In kontro ezami jghid li l-post mhux armat biex jilqa' nies. Jista' jitfacca bniedem u jixtri xi haga. It-tlieta minn nies li xtraw hallsu hemmhekk. Ifisser ir-rabta bejn il-hanut u l-mahzen, bejn hwienet ohra u l-mahzen. Reklamar tal-mahzen ma jsirx. Il-fond ghandu licenzja ta' store.

8. Il-Bord ma jifhimx kif ir-rikorrenti isostnu li mill-istore ma tistax tohrog merkanzija ghall-hwienet mhux proprjeta' tas-socjeta' intimata. Ma jirrizulta xejn mill-ftehim li mill-mahzen trid biss tohrog merkanzija ghall-hanut li hemm il-Belt Valletta. Fl-ahjar ipotesi ghas-socjeta' rikorrenti, jirrizulta li xi nies xtraw oggetti mill-mahzen, hallsu u nghataw ricevuta. Ir-ricevuti esebiti mir-rikorrenti fihom l-indirizz tal-Belt Valletta.

9. Minn jallega bdil ta' destinazzjoni irid iressaq provi li jikkonvincu lill-gudikant. Kwalita' tal-prova: "Trid tkun mhux biss attendibbli izda tkun trid tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda persuasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f'kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej" ("Camilleri et vs Tonna et", 12 ta' Jannar, 2005).
10. Bl-ebda mod ma jista' jinghad li f'dawn il-proceduri saret xi prova dawr bdil ta' destinazzjoni. Ir-rikors hu wiehed frivolu u jmissu qatt ma sar.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad t-talba tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez kontriha."

Minn kif impustat, l-appell tas-socjeta` rikorrenti jikkonsisti f' kontestazzjoni tal-motivazzjoni tal-Bord. Ghaliha, il-Bord wasal f' konkluzjoni zbaljata meta ma awtorizzax ir-ripreza tal-fond kif mitlub minnha. Hi tinsisti illi l-fatti juru li s-socjeta` intimata, inkwilina tal-fond, ma ghamletx uzu minnu skond kif specifikament akkordat fil-ftehim lokatizju;

Jinsab stipulat fi klawsola 5 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-10 ta' Otturbu 1973 (ara kopja a fol. 12) illi "l-inkwilini jobbligaw ruhhom illi din il-kirja qeghda issir bhala '*stores'* tal-kumpanija fuq imsemmija biss u ma tistax tintuza ghall-ebda skop iehor jekk mhux tal-permess bil-miktub tal-proprjetarju";

Huwa intwittiv minn dan il-patt lokatizju illi l-oggett tad-destinazzjoni huwa dak li l-fond ikun utilizzat ad uzu ta' mahzen. Konsiderati fil-kuntest tad-definizzjoni tal-kelma "hanut" fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69, "mahzen" hu fond fejn hemm "*wares*" jew "*goods*" li huma l-oggetti tan-negozju ta' min jikrihom. Ara **Kollez. Vol. XXXVI P I p 40**. Kull tibdil f' dan l-uzu jirrikjedi l-kunsens ta' sid il-fond. Jinsab in effetti spjegat illi "klawsola fi skrittura ta' lokazzjoni li tassoggetta l-kambjament tad-destinazzjoni tal-fond lokat ghall-kunsens bil-miktub tas-sid m' ghandhiex

generalment bhala oggett hlief li tassikura l-prova tal-kunsens ta' l-istess lokatur" ("**Paul Gabaretta -vs- Bernard Aquilina**", Appell, 20 ta' Jannar 1967);

Issa strettament is-socjeta` appellata ma ssollevat ebda kwestjoni fir-rigward tal-kunsens, o meno, tas-socjeta` appellanti. Hi tinsisti li ma apportat ebda modifikazzjoni fl-uzu tal-fond lokat minn dak kontrattwalment konkordat. Naturalment jaggrava fuq is-socjeta` appellanti l-oneru tal-prova illi s-socjeta` inkwilina, bla awtorizzazzjoni taghha, ghamlet tibdil fid-destinazzjoni tal-fond. Prova din li skond principju pacifiku hi devoluta ghall-apprezzament tal-Bord fil-meritu. Tajjeb pero` li jigi hawn sottolinejat illi ma jezisti ebda kriterju generali izda l-indagini dwar l-osservanza, jew le, tad-destinazzjoni hu rinvijat kaz b' kaz;

Fil-kaz in ispecje ma hemmx kwestjoni illi gie miftiehem uzu determinat, specifikament assunt bhala obbligatorju, mill-kontraent inkwilin. Jikkonsegwi allura illi jekk jigi ppruvat li kien hemm nuqqas ta' osservanza ta' dan l-obbligu tad-destinazzjoni, specifikat bhala mahzen, ghal liema hu attribwit il-godiment, dan jittraduci ruhu f' inadempiment ta' l-istess obbligazzjoni u jikkonduci ghas-sanzjoni estrema tat-tkeccija mill-fond. Ukoll hawn, pero`, irid jinzamm in mira illi l-gurisprudenza klassika fuq il-punt taspira ruhha ghall-kriterji kwazi pacifici fejn tafferma illi l-vjolazzjoni ta' l-obbligazzjoni trid tkun rilevanti u ta' gravita` apprezzabbli, mhux accidentali jew kazwali jew ta' importanza skarsa fil-kumpless tac-cirkostanzi. Ara, ad ezempju, "**Francis Saliba -vs- Vincent Falzon**", Appell, 15 ta' Frar 1989. Hi, in effetti, direttiva siewja u ferm importanti dik li ssostni illi "l-iskop tal-ligi m' huwiex dak li jivvantaggja lis-sid b' mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkustanza, anke l-izjed zghira u genwina biex jippriva l-inkwilin mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija" (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 164** u **Vol. XXXIX P I p 279**);

L-allegazzjoni tas-socjeta` appellanti tat-tibdil fl-uzu li hi tghid li s-socjeta` inkwilina ghamlet mill-fond hi bazata fuq il-fatt illi fi tliet okkazjonijiet inxtraw xi prodotti direttament mill-mahzen. Il-Bord, korrettement fil-fehma tal-Qorti, ma rax f' din il-prova dik is-serjeta` li tikkwalifikaha bhala inadempjenza jew ksur tal-patt kontrattwali. Kif kien mistenni s-socjeta` rikorrenti ma taqbelx ma' din il-konkluzjoni. Hi takkampa l-kontenzjoni taghha fuq dik il-parti tax-xhieda ta' Christopher Gauci, rapprezentant tas-socjeta` appellata, fejn dan stqarr illi gieli sar bejgh ta' prodotti direttament mill-mahzen ghalkemm tali bejgh kien bil-kaxxa jew bil-borza u mhux sfuz. Fil-hsieb tal-Qorti tali bejgh, li meta jsir, ma jistax hlief jigi kkunsidrat bhala bejgh sporadiku, ma jgibx ghal daqshekk illi l-i*store* lokat gie trasformat f' hanut ghall-bejgh bl-imnut. B' daqshekk id-destinazzjoni originarja, fil-kumpless tal-fatti l-ohra attendibbli, ma jigix li tilfet l-ekwilibriju guridiku tal-patt lokatizju. Anzi, jezistu elementi konkreti, rakkolti mill-provi, illi l-fond baqa' konservat, ghal dak li hu l-uzu tieghu, bhala mahzen ghall-magazzinagg ta' prodotti destinati ghall-bejgh bl-ingrossa jew biex jigu spaccati mill-hanut li s-socjeta` appellata ghandha fil-Belt. L-ebda tibdil gravi, apprezzabilment valutat, meta mqabbel mad-destinazzjoni prevalenti kkontrattata. Fir-realta` tal-kwadru shih tal-provi mhux il-kaz allura li din il-Qorti taghti aditu ghas-sanzjoni invokata mis-socjeta` appellanti.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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