QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Tlieta 9 ta' Jannar 2001

Numru 7

Rikors numru 16B/98 JC

Onorevoli Imhallef Dottor Albert Manche', John A. Gauci Maistre, u Victor L. Formosa rispettivament President, Segretarju u Tezorier tal-"Casino Maltese" in rappresentanza ta' l-istess u b'nota tas-7 ta' Lulju 1989 assumew l-atti Dottor Emanuel Mallia, Perit Joseph Grech u s-Sur Reuben Bonello bhala President, Tezorier u Segretarju rispettivament

vs

A. Cutajar & Sons Ltd

Il-Qorti;

Dan huwa appell minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fid-19 ta' Jannar 2000 liema sentenza taqra kif gej :

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalu li;

1. il-Casino Maltese jikri lill-intimat l-fond kummercjali 49, Triq it-Teatru, l-Belt bil-kera ta' sittin lira (Lm60) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' April 1998.

2. l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-permess tal-lokatur.

Talbu li jigu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond billi jigi impost fuq l-intimat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament biex b'hekk il-fond jithalla liberu f'idejhom.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li qalet li t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjes billi ma kien hemm ebda ksur fil-kundizzjonijiet tal-kirja li jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

Sema' x-xhieda bil-gurament, ra d-dokumenti esebiti u l-atti tal-kawza, sema' t-trattazzjoni bil-fomm mill-avukati tal-partijiet, ra l-verbal tal-10 ta' Novembru 1999.

Ikkunsidra,

1. Illi b'nota tas-7 ta' Lulju 1999 l-atti gew assunti minn Dottor Emanuel Mallia, Perit Joseph Grech u sur Rueben Bonello bhala President, Tezorier u Segretarju rispettivament tal-Casino Maltese.

2. Illi permezz ta' skrittura tal-25 ta' Frar 1921 saret l-kirja tal-fond in kwistjoni mill-Casino Maltese lil Paolo Cutajar. L-ghan tal-kirja ma giex indikat. Jinghad biss fi klawzola sebgha (7) a fol 12.

> "E' pure interdetto all'inquilino di fare un uso diverso da quello esistente attwalmente senza il permesso in iscritto dal sudetto Comitato".

3. Illi mix-xhieda ta' Michael Aquilina li kien segretarju meta sar ir-rikors jirrizulta li wara l-lokazzjoni ghaddiet f'idejn il-kumpanija intimata u giet rikonoxxuta bhala l-kerrejja.

4. Dwar id-destinazzjoni tal-fond l-istess xhud stqarr:

a. "Ghalkemm fl-iskrittura ma jidhirx illi hemm xi destinazzjoni espressa dwar il-fond specifikata, jiena nghaddi hafna minn quddiem dan il-hanut u nista' nghid illi ghal dawn l-ahhar tletin sena il-hanut dejjem kien armat bil-bejgh tal-hwejjeg. Kien biss dan l-ahhar illi jiena sibt illi qieghed jesponi ghall-bejgh oggetti tad-dar u qed nesebixxi ritratt mehud mill-fotografu li inkarigajt jiena fejn tidher dehra tal-faccata tal-hanut kif inhi llum, minn fejn jirrizulta li m'ghadux attrezzat bil-hwejjeg.....
Dak li kien gibidli l-attenzjoni jiena kien illi mhux biss biddlu l-generu tan-negozju li kien ezercitat fil-hanut izda wkoll ghal xi zmien kienu ghattew l-isem 'A. Cutajar & Sons' b'tabella li kienet tindika l-kliem 'Domestic Appliances'. Jiena xtaqt illi meta l-fotografu jiehu r-ritratt igib din it-tabella, izda meta l-fotografu lahaq mar fuq il-post kienu nehhewha (fol 8-9).

b. Issokta jghid li mill-Memorandum & Articles of Association tal-Kumpanija intimata din m'ghandhiex bhala oggett il-bejgh jew importazzjoni ta' "household wares and appliances".

5. Illi r-rikorrenti ressqu bhala xhud lil Vincent Ciancio li wara li qal li joqghod quddiem il-fond in kwistjoni kompla hekk.

"Niftakar li ghal habta ta' l-1938 dana l-post kien casa - bottega u dejjem niftakru bhala post tal-hwejjeg. Meta semmejt hwejjeg nifhem li kienu minnu jinbieghu hwejjeg ta' l-irgiel lesti. Iz-zmien li semmejt niftakar lill-proprjetarju Cutajar. Minn dak iz-zmien sallum dejjem

niftakru bhala hanut tal-hwejjeg. Illum dana l-post m'ghadux hanut tal-hwejjeg imma hanut minn fejn jinbieghu borom u affarijiet tal-hgieg. Din il-bidla saret bejn tlieta u erba' snin ilu jigifieri meta dahal il-kerrej prezenti". (fol 36).

6. Fl-ahharnett xehed ir-rikorrent Reuben Bonello li ikkonferma x-xhieda moghtija minn Vincent Ciancio u li "dejjem niftakar li dana l-post kien hanut tal-hwejjeg. Illum minn dan il-post qeghdin jinbieghu hgieg u borom". (fol 37).

7. Illi s-socjeta' intimata pproduciet bhala xhud, id-Direttur taghha Bruce Dowling li ilu jmexxi l-hanut mill-1994 u minnu jbiegh "hwejjeg, affarijiet tal-hgieg u Malta made souvenirs". Qabel is-socjeta' intimata kienet tbiegh "hwejjeg u Malta made souvenirs".

8. Illi mill-Memorandum of Association tal-kumpanija intimata l-ewwel ghan huwa

> "to carry on the business of importers, exporters, merchants of and dealers in, whether wholesale or retail, textiles, wearing apparel, footwear, knitwear, underwear, umbrellas, shirts, vests, nechties and men's wear in general".

9. Illi minn jallega bdil ta' destinazzjoni ta' fond mikri jrid jipprova dan il-bdil b'mod li jwassal ghall-konvinciment morali.

10. Illi fil-fehma tal-Bord ir-rikorrenti ippruvaw li kien hemm bdil tad-destinazzjoni tal-fond minghajr il-permess tas-sid. Jirrizulta li ghal zmien twil il-hanut kien dejjem uzat ghall-bejgh ta' hwejjeg jew ahjar ghall-bejgh ta' hwejjeg lesti ghall-irgiel. L-aktar li laqtet il-Bord kienet ix-xhieda ta' Michael Aquilina li jghid li ghal xi zmien tghatta fuq il-fond l-isem 'A.Cutajar & Sons' b'tabella 'Domestic Appliances' li

wara tnehhiet. Ix-xhud prodott mis-socjeta' intimata ma jghid xejn dwar dan.

11. Huwa minnu li tibdil zghir ma jfissirx bdil ta' destinazzjoni kif tghallem il-gurisprudenza. (Ara sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re Bonello et vs Galea et, 8/2/93). Imma f'dan il-kaz tirrizulta bidla shiha. Hanut li jbiegh affarijiet tad-dar mhux l-istess bhal hanut li jbiegh il-hwejjeg. Il-bidla saret madwar hames snin ilu.

12. Ix-xhieda prodotta mir-rikorrenti hija msahha mill-ghan ewlieni li ghalih twaqqfet is-socjeta' intimata li kif intqal (para 8) jinsab fil-Memorandum of Association taghha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond 49, Triq it-Teatru, l-Belt; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett xhur m'illum; bl-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata."

Minn dik is-sentenza appellat il-Kumpanija konvenuta permezz ta' rikors ta' appell ipprezentat fil-25 ta' Jannar 2000 li bih din il-Qorti intalbet biex tirrevoka s-sentenza li minnha sar l-appell u billi tiddeciedi invece li tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' appellanti u tichad it-talbiet tar-rikorrenti appellati kif dedotti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

L-appellati pprezentaw risposta tal-appell fil-25 ta' Frar 2000 fejn huma fissru r-ragunijiet abbazi ta' liema, fil-fehma taghhom, l-appell ghandu jigi respint bl-ispejjez. Huma annettew ukoll mar-risposta tal-appell id-dokument SGT li huwa estratt mill-General Guide to Malta and Gozo for the year 1922-1923 konsistenti ezattament f'riproduzzjuni tal-pagni 230

u 231 tal-istess direttorju kummercjali fejn hemm indikata d-ditta Cutajar and Sons ta' 49 Strada Teatru bhala negozjanti "*outfitters, hatters ecc – cappellai ecc*".

L-ewwel vertenza li din il-Qorti sejra tiddeciedi hija jekk ghandux jibqa' fil-process dan id-dokument ammess mar-risposta jew jekk l-istess ghandux jigi sfilzat. Dana ghaliex saret talba ghall-isfilz ta' dan id-dokument fl-ahhar seduta. Din il-Qorti fir-rigward ma tarax li hu l-kaz li d-dokument ghandu jigi sfilzat anke 'il ghaliex il-ligi tidher li tirrikjedi mal-atti li bih jigi istruwit l-appell jigu esebiti dawk id-dokumenti kollha li partijietijiet jidhrulhom illi huma rilevanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza bejniethom. Dana apparti l-fatt li fil-fehma ta' din il-Qorti il-presenza jew il-mankanza ta' dan id-dokument fl-atti ta' din il-kawza mhu sejjer assolutament ibiddel xejn ghaliex certament il-kawza mhux ser tigi deciza fuq kif gie deskritt dan il-hanut jew kif giet deskritta id-ditta tmenin sena ilu f'direttorju kummercjali.

L-aggravju tal-appellant huwa fis-sens illi gej :

(1) Illi l-Bord ghamel apprezzament ghal kollox zbaljat tal-provi. Fil-fehma tal-appellanti li effettivament ma kien hemm ebda tibdil ta' destinazzjoni billi l-fond ma nqalibx minn wiehed kummercjali ghal wiehed privat, imma minn tip ta' negozju nqaleb ghal tip iehor ta' negozju, kif spiss jigri fil-kors normali tal-kummerc. L-appellanti

jissottomettu wkoll illi s-socjeta' taghhom ilha zmien tikri l-fond minghand ir-rikorrenti appellati ghal skopijiet kummercjali. Kien xi zmien jintuza ghal bejgh ta' hwejjeg u xi affarijiet ohra u xi erba' snin ilu tbiddel il-generu tan-negozju ; pero' l-iskop kien u baqa' dejjem uniku, jigifieri wiehed kummercjali.

(2) L-appellanti jikkritaw ukoll il-Bord inkwantu dan ghadda biex jezamina jekk il-bejgh ta' "household appliances' kienx prevvist fl-oggett socjali tas-socjeta' taghhom. Huma jissottomettu li dan kien kollu irrilevanti ghall-kawza odjerna u wassal biex jigi njorat dak li kien aktar fundamentali cioe' l-iskrittura tal-lokazzjoni.

(3) Fil-fehma tal-appellanti hija din l-iskrittura l-bazi ta' kollox 'il ghaliex il-punt li veru kellu jigi deciz kien jekk kienx hemm xi ksur ta' x'hemm stipulat kontrattwalment f'din l-iskrittura. Il-klawsola 7, "inter alia", tghid "e pure interdetto al inquilino di fare un uso diverso da quello esistente attualmente –(is-sotto linear hu tal-appellanti) senza l-permesso descritto del sudetto comitato". Fil-fehma tal-appellanti, fil-kuntest ta' din l-iskrittura, huwa sinjifikanti, u dan hu mportanti, filli ma giex stipulat xi negozju partikolari li kellu jigi gestit fil-fond. Il-kuntratt jipprovdi biss ghall-koncezssjoni lokatizja kummercjali tal-fond inkwistjoni u ma jsemmiex generu tan-negozju li ghalih kien qed tigi koncessa l-lokazzjoni. Ghalhekk jinkombi fuq l-appellati li jippruvaw x'kien il-generu ta' negozju li kien qed jigi gestit minnu dak iz-zmien,

cioe', dakinhar tal-iskrittura. Fil-fehma tal-appellanti, l-appellati ma gabu ebda prova f'dan ir-rigward u per konsegwenza ma rnexxilhomx jipprovaw x'uzu kien qed isir bil-hanut dak iz-zmien, cioe' fil-15 ta' Frar 1921.

L-appellanti ghalhekk jissottomettu illi certament ma kienx hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond li hi l-kawzali li fuqha hu bbazat ir-rikors promotorju u ghalhekk l-appellati ma rnexxilhomx jippruvaw it-tezi taghhom. Inoltre, u minghajr pregudizzju, l-appellanti jissottomettu wkoll li anqas ma jista' jinghad li kien hemm xi ksur tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni 'il ghaliex l-appellati ma rnexxilhomx jippruvaw illi l-klawsola rilevanti, cioe' dik bin-numru 7, giet b'xi mod miksura. Il-kliem tal-kuntratt f'dan ir-rigward hu car u ma hemmx lok ghal interpretazzjoni.

Illi attwalment ma jidhirx li hu kontestat illi ghal zmien twil il-hanut kien jintuza bhala wiehed ta' vendita ta' abbiljament u li fi zmien recenti tbiddel il-generu tan-negozju billi nqaleb ghall-bejgh ta' household appliances.

Jidher ukoll pero' li skond l-iskrittura tal-25 ta' Frar 1921, li tinsab fil-process, l-iskop tal-lokazzjoni kien sabiex il-fond jibqa' jintuza ghall-istess skop li ghalih kien uzat dak iz-zmien u mhux ghal skopijiet kummercjali in generali. Din hija in effetti s-sottomissjoni principali tar-rikorrenti appellati li giet accettata mill-Bord u li din il-Qorti minn ezami

tal-provi kollha imma partikolarment tal-istess skrittura, jidher li hu l-kaz li tabbraccja. Ma jidhirx infatti li wiehed jista' jikkonkludi, kif donnhom qeghdin jippretendu l-appellanti, illi l-qari korrett tal-iskrittura msemmija ghandu jwassal lil din il-Qorti biex tasal ghall-konkluzjoni illi l-kirja saret ghal skopijiet kummercjali in generali.

Dan huwa fil-fehma ta' din il-Qorti punt kardinali ghal biex jigi risolut dan l-appell. Din il-Qorti essenzjalment ma tarax li tista' taqbel mal-appellanti li ma saritx il-prova illi fiz-zmien illi giet konkluza l-iskrittura in kwistjoni, l-generu tan-negozju kien wiehed specifiku. In effetti wiehed irid ihares anke lejn il-prova mill-lat invers. F'dan l-approcc, taht ebda cirkostanza u fl-ebda hin id-ditta appellanti ma anke accenat ghal fatt illi dak li kien qieghed jigi allegat, u cioe' dan il-hanut li dejjem intuza ghall-bejgh ta' abbiljament sakemm tbiddel il-generu tan-negozju ricentament, hija xi allegazzjoni nfondata jew addirittura michuda. Li hu mportanti fil-fehma ta' din il-Qorti hija li l-anqas is-socjeta' appellanti ma tichad li verament f'dak il-perjodu l-generu tan-negozju kien dak li qed jigi allegat mill-appellati. Ghall-kumplament din il-Qorti jidhrilha illi mhuwiex il-kaz li toqghod tidhol f'dettal. Jidher li s-socjeta' appellanti xi zmien dehrilha illi l-iskrittura kienet tippermettilha illi tbiddel il-generu tan-negozju minghajr ma almenu titlob il-kunsens tas-sidien u jidher illi dana sar effettivament a skapitu tal-iskrittura tan-1991 li kienet evidentament timponi dak li inghad bhala kundizzjoni.

Din il-Qorti ghalhekk ma taqbel xejn mat-tezi tas-socjeta' appellanti u sejra tghaddi biex tichad l-appell.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata bl-ispejjez kontra l-appellanti. It-terminu tat-tlett xhur prefiss ghal l-izgumbrament jibda jiddekorri mill-lum.

Dep/Reg

mg