MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2012

Appell Civili Numru. 18/2004/1

Talba Numru: 18/2004JAB
Giovanna Camilleri u b'digriet moghti fis-16 ta' Novembru 2009 gie ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Alexander Camilleri u Marianna Camilleri minhabba l-mewt tar-rikorrenti

vs

John Cauchi

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-8 ta' Marzu 2011 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"Il-Bord,

Ra r-rikors in ezami li bih ir-rikorrenti wara li ppremetta:-

Illi l-fond bl-indirizz 92, Tarxien Road, Tarxien, huwa mikri mir-rikorrenti bhala hanut lil John Cauchi;

Illi l-kuntratt ta' kirja ghall-hanut kien sar quddiem in-Nutar Publiku J.H. Saydon, nhar is-27 ta' Awwissu 1991 versu l-kera ta' hamsin centezmu (Lm0.50c) kull gurnata, pagabbli kull sitt (6) xhur (vide dokument 'A');

Illi l-ahhar pagament ta' kirja kien sar fit-2 ta' Novembru tas-sena 2002, fl-ammont ta' wiehed u disghin Lira Maltin, u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm91.25) u ghaldaqstant l-intimat huwa moruz ghal aktar minn zewg (2) pagamenti;

Illi l-intimat m'hux qed jaghmel uzu mill-fond kif kontemplat fil-kuntratt de quo, u dan minhabba li ghal snin shah, izda zgur ghal dawn l-ahhar hames snin, huwa zamm il-hanut de quo bl-isem 'Top Child' maghluq;

Illi milli jidher dan qed jintuza bhala store ghall-hwejjeg li l-intimat jbiegh minn hanut iehor jew hwienet ohra;

Illi ghalkemm l-intimat kien kemm-il darba avzat mill-istess rikorrenti, li huwa m'ghandux izomm il-hanut maghluq, l-intimat baqa' inadempjenti, u ghaldaqstant, l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond;

Talab bir-rispett illi dan il-Bord jordna t-terminazzjoni tal-kera, jawtorizza li jirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond, u ghal dan il-ghan li tipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond.

Rat il-ftehim ta' kera tal-post in kwistjoni a fol 2 u fol 3 tal-atti.

Ra r-risposta tal-intimat (fol 6 tal-istess atti) u li biha issottometta bir-rispett:-

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li la tezisiti morosita' kif kontemplata fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, la hemm bdil ta' destinazzjoni u wisq inqas hemm xi non uzu.

Ra l-atti kollha tal-kaz specjalment in-nota ta' referenzi sottomessa mir-rikorrenti.

Sema' t-trattazzjoni.

Ikkunsidra

Illi r-rikorrenti qed jibbaza t-talba tieghu fuq is-segwenti kawzalijiet:-

a) il-morozita da parti tal-intimat fil-hlas tal-kera miftehma skont l-iskrittura esebita in atti a fol 2 u fol 3.

b) In-'non uzo' tal-istess post mikri ghax maghluq.

c) L-uzu tal-istess post bhala 'store' minflok il-bejgh ta' hwejjeg.

Ikkunsidra

Illi dwar il-morozita o meno fil-hlas ta' kera 'ghal aktar minn zewg (2) pagamenti' l-istess rikorrenti (fol 33 et seq ibid) wara li spjegat fuq il-post in kwistjoni nkera lill-intimat, sostniet li '… l-ahhar li hallasni kera (b'referenza ghall-intimat) kien fis-sena 2002. Ilu ma jhallas kera, qatt ma baghtli kera'. Hi kompliet billi qalet 'Fis-sena' 2002, ghandi l-ahhar cekkijiet hawn li rcevejt, qatt ma baghtli kera u d-dar jaf fejn hi u l-posta nehodha mid-dar u qatt ma sibna cheque'. Jidher li, li pero`, ir-rikorrenti kienet qed tirrisjedi mhux f'Rahal il-Gdid izda temporaneament f'Birzebbuga. Izda, xorta wahda, hi sostniet li kienet tircievi kemm il-posta normali kemm dik registrata. Dwar dan, hi semmiet illi f'okkazzjoni wahda, hi kienet giet informata li kien hemm 'cheque', b'posta registrata, fil-fergha tal-posta ta' 'Rahal Gdid izda meta, gurnata wara, kienet marrret hemmhekk, kienet saret taf li dan kien 'ingabar' di gja. Inoltre qatt ma kienet irceviet xi att sabiex jinformaha li l-kera kien qed jigi depostitat fir-Registru tal-Qorti. Waqt il-kontro esami, hi iwiegbet ghad-domanda dwar jekk hi kienetx informat lill-intimat dwar '… l-indirizz tieghek hawnhekk' cjoe 40, Triq Francesco Saverio, f'Birzebbuga, li wiegbet 'Ghalfejn, kollox jaf is-Sur Cauchi …'. Inoltre

dwar jekk kitbitx lill-intimat dwar il-kera, hi rrispondiet 'Tkellimna bil-fomm ….. m'hemmx ghalfejn niktiblu'.

Illi l-artikolu 9 (a) (i) tal-Kapitolu 69, tal-Ligijiet ta' Malta jghid b'mod car illi 'Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas 'Dwar dan il-punt ghandu jigi ritenut illi sabiex bniedem jista' jigi ritenut bhala morus fil-hlas ta' kera jekk jigi intimat bil-miktub, almenu permezz ta' ittra registrata u in konnessjoni ma zewg skadenzi jew aktar ta' kera, bl-intimazzjoni ghall-pagament issir b'ittra registarta ghal kull skadenza segwita minn nuqqas ta' hlas fi zmien hmistax-il jum.

F'dan il-kaz, din l-sitwazzjoni ossija interpellazzjoni ghall-hlas ma saritx kif spjegat. In atti jinsabu esebiti ittri legali mibghuta lill-intimat. Pero` jekk wiehed jaqra l-istess ittri (ara fol 145 sa fol 149 tal-atti) dawn jirreferu biss ghall-kawzali l-ohra specifikati fir-rikors in esami.

Ikkunsidrat

Illi dwar l-allegazzjoni illi l-intimat qed jzomm il-post mikri lilu maghluq u '…. Milli jidher dan qed jintuza bhala 'store' (mahzen) ghall-hwejjeg li l-intimat jbiegh minn hanut iehor jew hwienet ohra, jinghad fl-iskrittura ta' lokazzjoni esebita in atti a fol 2 u fol 3 ibid illi l-inkwilin qed jakkwista b'titolu ta' kera l-hanut in kwistjoni sabiex l-istess inkwilin jezercita fih kull tip ta' generu ta' negozju ad eccezzjoni ta' hanut tax-xorb, 'mechanic', mastrudaxxa, 'spray painter' u 'panel beater'. Skont l-artikolu 2 tal-istess Kapitolu 69 ibid jinghad li 'hanut fost affarijiet ohra jfisser fond mikri bhala 'mahzen'. Dan jfisser illi l-intimat kien intitolat u seta, skont l-istess skrittura abbinata mal-ligi kif citata illi juza l-istess post bhala mahzen ossija 'store'.

Illi, waqt li jigi notat illi l-promessa dwar bdil fid-destinazzjoni tal-post il-kwistjoni minn 'hanut' ghal 'mahzen' tikkontradixxi dik li l-post in kwistjoni huwa maghluq, l-intimat (fol 97 et seq ibid) spjega illi hu beda

jbiegh hwejjeg bl-imnut minn post iehor u ghalhekk jiena bdejt nuzah (b'referenza ghall-post in kwistjoni) bhala 'store' ta' hwejjeg sabiex dawn jinbieghu mill-hanut li semmejt'. Dan ifisser li l-post in kwistjoni ma jkunx miftuh il-hin kollu minhabba l-generu ta' negozju li, issa, qed jsir go fih. Mill-provi ma irrizultax illi l-istess post hu l-hin kollu jew anzi u 'ex admissis' fil-post ghadha qed issir regolarment, attivita kummercjali kif hawn fuq premess.

Illi ghalhekk, it-talba attrici ghandha tigi respinta.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jichad it-talbiet kif dedotti mir-rikors in ezami waqt li l-ispejjes kollha fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Marianna Camilleri u Alexander Camilleri datat 26 ta' Marzu 2011 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom imressqa tilqa' l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellat.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-20 ta' Ottubru 2011.

Rat ir-risposta tal-appellat John Cauchi datata 18 ta' April 2011 a fol. 8 tal-process fejn sostna ghar-ragunjiet hemm indikati li d-decizjoni tal-Bord li Jiregola l-Kera hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-20 ta' Ottubru 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Albert Libreri ghall-appellat Cauchi, u Dr. Michael Tanti Dougall ghall-appellanti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Marzu 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata 8 ta' Marzu 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appellant qed isostni li l-Bord li Jirregola l-Kera naqas li jaghmel distinzjoni mehtiega bejn hanut u mahzen ghall-finijiet ta' destinazzjoni tal-fond mikri u jsostni li fil-kuntratt bejn il-partijiet intenzjoni kienet li l-fond jintuza bhala hanut u la darba hekk inhu l-kaz mela allura l-appellat ma setax ibiddel id-destinazzjoni tal-istess fond ghal kull forma ta' uzu u senjatament ghal dak li huwa mahzen.

Illi wara li din l-Qorti rat l-atti kollha tal-kaz, jirrizultalha li d-destinazzjoni tal-fond giet determinata bl-iskrittura privata datata 27 ta' Awwissu 1991 fejn il-fond gie deskritt bhala "hanut li qieghed Tarxien, Tarxien Road, numru tnejn u disghin". Illi fl-artikolu (c) tal-istess ftehim jinghad li *"l-inkwilin jista' jezercita fih kull tip u generu ta' negozju ad eccezzjoni ta' hanut tax-xorb, mechanic, mastrudaxxa, spraypainting u panel beater".*

Illi fil-fatt mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond mhux qed jintuza bhala hanut izda bhala mahzen, u l-intimat qed isostni li l-ftehim kien li seta` juza l-hanut bhala mahzen (ara fol. 93 – xhieda tat-3 ta' Ottubru 2006), ghaliex l-iskrittura ta' lokazzjoni li tirreferi ghall-istess fond kienet tippermettilu li jaghmel uzu mill-istess fond b'dan il-mod.

Illi din il-Qorti ezaminat l-imsemmija skrittura izda minn qari tal-istess thoss li l-kliem fl-istess skrittura ma jghidx dan izda biss li l-istess fond seta` jintuza ghal kull tip u generu ta' negozju u dan ghandu jittiehed fis-sens u fil-kuntest tal-kontenut tal-iskrittura kollu u ta' kif kien qed jintuza l-istess hanut dak iz-zmien (indikat ukoll b'paragrafu (g) tal-istess lokazzjoni) u cjoe' sabiex fih issir in-negozju, b'dan li l-istess hanut ikollu l-klijentela tieghu u l-ezempji fl-istess skrittura ta' dak li l-istess intimat kien ipprojbit li jaghmel fl-istess hanut, konsistenti f'deskrizzjonijiet ta' tipi ta' negozju li minnu l-fond seta`

jbiegh jew inkella post fejn tigi ezercitata xi forma ta' sengha, bl-ebda mod ma timplika jew jista' jinghad li tinkludi l-bdil ta' uzu tal-istess fond bhala mahzen, ghaliex f'dan il-kaz dan ikun jinvolvi li l-istess fond jinzamm, kif qed infatti jinzamm fil-maggor parti taz-zmien maghluq, hlief ovvjament ghal hin limitat meta jinhargu u jitqieghdu oggetti fl-istess hanut bhala mahzen jew *store*.

Illi ma hemmx dubju li l-iskrittura u l-ftehim huwa ligi bejn il-partijiet u fl-opinjoni ta' din il-Qorti l-interpretazzjoni ta' kliem li l-intimat seta` juza l-istess hanut ghal kull tip jew generu ta' negozju kien jestendi biss ghall-attivita' kummercjali ta' bejgh ta' kull generu ta' oggetti jew f'dan il-kaz ezercitazzjoni ta' sengha, izda certament ma kienitx testendi ghall-uzu tal-istess fond bhala mahzen, u l-kliem "ghal kull tip u generu ta' negozju" ma jestendiex ghall-uzu tal-istess bhala mahzen u lanqas jigi estiz sabiex jinkludi tali destinazzjoni tal-fond, u dan ghaliex bl-ebda mod tali intenzjoni tal-partijiet firmatarji tal-iskrittura ma giet murija b'xi kliem li jindika dan.

Illi dak li l-Qorti trid tezamina f'din il-kawza, huwa jekk tali kambjament ta' uzu fattwali u attwali jimportax kambjament ta' uzu kontrattwali u allura jimportax kontravvenzjoni ta' kuntratt jew ligi, u din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet **"David Borg vs W.V.S. (Marketing) Ltd"** (A.I.C. (PS) – 1 ta' Dicembru 2004) fejn gie ritenut li meta l-fond ikun adebit bhala hanut, fis-sens ordinarju tal-kelma fejn il-klijenti jirrikorru biex jixtru xi oggett li ghandhom bzonn, u dan jinbidel fi *store*, ikun hemm bdil fis-sostanza tal-uzu tal-fond. Illi dwar dan ma hemmx dubju u jikkonferma dak li qed jinghad f'din id-decizjoni **("Francesca Mallia vs Salvatore Guillaumier"** (A.C. – 12 ta' Jannar 1962)**Kollez. Vol. XLVI.p.i.5).**

Illi l-fatt li fiz-zmien meta inkera l-istess fond lill-intimat dan kien qed jintuza bhala hanut ikompli jikkonferma dan. L-argument tal-intimat li skond l-klawsola (c) huwa kien awtorizzat li juza l-istess fond ghal kull tip u generu ta' negozju jfisser biss dak li qed jinghad li tali fond seta` jintuza sabiex jinbiegh minnu kull oggett permessibbli bil-ligi hlief dak li gie hemm espressament ipprojbit, inkluz

ukoll, ghaliex l-ezempji fl-istess ftehim hekk jindikaw, li l-kerrej seta` wkoll f'dan il-kaz jezercita' xi sengha li ma hijiex wahda minn dawk espressament ipprojbiti f'dik il-klawsola, izda mkien ma hemm indikat jew intiz jew implikat, li tali fond seta` jintuza bhala mahzen, u fl-opinjoni ta' din il-Qorti tali uza ma jidholx fil-latitudini konsentita espressament mill-kuntratt lokatizju, u allura konsiderat dan kollu, l-uzu divers li sar u qed isir mill-fond fil-kaz prezenti ma jistax ma jitqiesx bhala sostanzjali, u wkoll pregudizzjevoli ghall-interessi tas-sid.

Illi saret riferenza miz-zewg partijiet ghas-sentenzi fl-ismijiet **"Carmel Micallef pro et noe vs Carmelo Bonello"** (A.C. – 11 ta' Dicembru 1967) u **"Antonio Zahra vs Francis Galea"** (A.C. – 8 ta' Jannar 1965) fejn jinghad li fejn fond jigi mikri bhala hanut u jkun qed jintuza ghall- bejgh ta' xi tip ta' oggetti fiz-zmien tal-lokazzjoni u l-kerrej jinghata l-fakolta` li juza l-istess fond ghall-uzu li jkollu bzonn, ma jfissirx li allura l-istat ta' fatt ta' uzu determinat fi zmien partikolari ghandu jibqa' hekk ghal dejjem, ghaliex f'dan il-kaz il-bdil ta' uzu huwa konsentit, izda dan ifisser biss li f'kaz ta' hanut id-destinazzjoni tibqa' dejjem ta' hanut u post minn go fih isir dan it-tip jew generu ta' negozju, izda mhux li l-fond ma jibqax hanut miftuh ghan-nies u jsir *store*, li allura jinzamm maghluq, u jkun bla klijentela, kif donnu qed jippretendi l-intimat u appellat, kemm fix-xhieda tieghu u fir-risposta ghal dan l-appell. Certament li hawn din il-Qorti ma taqbilx dan l-argument tal-appellat u qed fil-fatt tirrigettah u tichdu ghaliex ma huwiex sorrett mill-kliem car tal-istess skrittura, li minn imkien ma jirrizulta li ppermettiet li l-fond ma jigix uzat bhala hanut u jigi konvertit fi *store* jew mahzen, u l-fakolta' li nghatat lill-intimat ma kellha qatt testendi ruhha ghall-istess, kif invece jidher li ghamel l-intimat, meta hass tali bzonn.

Illi dan ghaliex la darba d-destinazzjoni tal-fond tohrog cara mill-oggett tal-ftehim ta' lokazzjoni, u cjoe' min-natura ta' l-immobbli lokat, is-sid ma kien jehtieglu jaghmel xejn aktar hlief li jipprova l-uzu divers. Illi fil-fatt il-Bord li Jirregola l-Kera sab, kif fuq kollox juri l-provi, li l-istess fond kien mikri bhala hanut, izda beda jintuza bhala *store*,

izda dan il-Bord iggustifikah ghaliex sostna li l-kelma hanut skond l-**artikolu 2 tal-Kap. 69** tfisser fost affarijiet ohra *"fond mikri bhala* *__mahzen__*". Dan ifisser li l-istess Bord fl-interpretazzjoni tal-istess skrittura ta' lokazzjoni uza l-ligi sabiex jinterpretta l-istess skrittura, haga li din il-Qorti rispettosament tghid li l-Bord ma setghax jaghmel, ghaliex kellhu joqghod fuq il-kliem tal-istess skrittura li specifikatament indikat l-uzu ta' negozju li setgha jsir fl-istess fond bhala dak ta' hanut u huwa f'dan il-kuntest li l-frasi kull tip u generu ta' negozju kellha tintuza, la darba din hija espressament indikata fl-istess kuntratt. Dan ifisser li l-Bord kellhu jinterpreta l-istess kuntratt fid-dawl tal-intenzjoni tal-partijiet u kif il-kliem tieghu gie uzat, u mhux li jmur fuq l-interpretazzjoni tal-Ligi Specjali bhal ma' hija l-**Kap. 69** sabiex jara x'inhi d-definizzjoni ta' hanut, ghaliex f'dan il-kaz, l-uzu tal-fond huwa determinat bi skrittura, li huwa dak li jorbot u huwa ligi bejn il-partijiet. B'hekk din il-Qorti thoss li l-aggravju tal-appellant ghandu jigi milqugh, id-decizjoni revokata, u t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond minhabba bdil ta' destinazzjoni tal-fond *de quo* mill-intimat tigi milqugha u ghall dan l-iskop din il-Qorti qed tipprefigi terminu qasir u perentorju ta' erbghin gurnata mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-intimat appellat jizgombra mill-istess fond.

__III. KONKLUZJONI.__

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-appell tal-appellat John Cauchi datata 18 ta' April 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti fir-rikors taghhom datat 28 ta' Marzu 2011 fis-sens hawn deciz b'dan li din il-Qorti qed tirrevoka d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi "Giovanna Camilleri et vs John Cauchi" datata 8 ta' Marzu 2011 (Rikors Numru 18/04) b'dan li minflok din il-Qorti qed tilqa' t-talba tar-rikorrenti fir-rikors taghha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera datat 18 ta' Frar 2004, b'dan li tiddikjara li l-intimat appellat biddel id-destinazzjoni tal-fond 92, Tarxien Road, Tarxien, billi l-istess fond**

ma baqax jigi uzat bhala hanut izda minflok intuza bhala mahzen, u ghalhekk qed tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond, u ghal dan il-ghan qed tippreffigi terminu qasir u perentorju ta' erbghin (40) gurnata mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-intimat jizgombra mill-istess fond.

Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-appellat John Cauchi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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