4 ta' Mejju, 1988

Imħallfin: –

S.T.O. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Joseph Zerafa

versus

Alfred Briffa

Kera – Kera ta' Fond b'Avvjament jew *Bare Premises* – *Bakery* – Kap. 69 – Żgumbrament – Protezzjoni taħt il-Liġi tal-Kera

L-attur fittex għall-iżgumbrament tal-konvenut. Il-Qorti għamlet riferenza għad-distinzjoni nota bejn meta l-kirja tkun ta' bare premises u taqa' taħt id-definizzjoni ta' rilokazzjoni u meta t-twellija tkun bħala "business concern" u ma tkunx konsegwentement protetta taħt il-liġi tal-kera.

Minn eżami tal-provi, il-Qorti sabet illi kien hemm twellija ta' bakery bl-avvjament u konsegwentement mhux protetta taħt il-Kap. 69. Ġiet ikkonfermata s-sentenza ta' l-ewwel Qorti in kwantu din ordnat l-iżgumbrament tal-konvenut.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentat fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ li bih l-attur, wara li ppremetta li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat, tal-11 ta' April, 1963, l-attur ta b'titolu ta' twellija l-'*Bakery*' diġà avvjat Nru. 15 u 17, Magri Square, Marsa, u dana bil-makkinarju ġà eżistenti fiha, bl-avvjament, bil-liċenzi, u bil-kera ta' ħamsin ċenteżmu kuljum u bil-kondizzjonijiet kollha msemmija fl-istess kuntratt fosthom dik li l-kirja kellha tkun għall-żmien tnax-il sena *di fermo* u erba' snin '*di rispetto*' mit-23 ta' Mejju, 1966; u billi dan il-kuntratt ġie emendat għar-rigward tal-liċenzi b'kuntratt ieħor tan-Nutar Philip Saliba tat-12 ta' Frar, 1968 (Dok. B); u billi t-terminu tal-lokazzjoni llum skada u l-konvenut qed jirrifjuta illi jiżgombra l-fond kummerċjali fuq imsemmi u jikkonsenja ċ-ċwievet lill-attur

avolja ġie konġeddet minnu biex jagħmel dan; l-istess attur talab li l-istess konvenut jiġi minn dik il-Qorti kkundannat biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss jiżgombra mill-*Bakery* Nru. 15 u 17, Magri Square, Marsa li qed jokkupa bl-ebda titolu validu fil-liġi u dana prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni li t-terminu tal-kirja oriġinali skada u li l-konvenut m'għandu ebda dritt għal ri-lokazzjoni; bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa:

1) Preliminarjament illi l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ hija inkompetenti sabiex tisma' l-kawża odjerna *stante* illi l-kuntratt tal-11 ta' April, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat huwa wieħed ta' lokazzjoni u għalhekk peress illi l-perijodu oriġinali ta' tnax-il sena *di fermo* u erba' snin oħra konsekuttivi *'di rispetto'* mit-23 ta' Mejju, 1966 skada, wara din l-iskadenza kien hemm rilokazzjoni a tenur tal-Kapitolu 109 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk il-Qorti kompetenti hija l-Bord li Jirregola l-Kera;

2) Illi bla preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni t-talba ta' l-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-konvenut jokkupa l-fond numru 15 u 17 b'titolu ta' lokazzjoni u mhux twellija kif qed jallega l-attur. Il-kuntratt esebit bħala Dok. A, għalkemm għandu sembjanzi ta' twellija, effettivament huwa wieħed ta' lokazzjoni. Il-konvenut ħallas fuqu rigal ta' Lm500, tliet mitt lira minnhom ta' l-avvjament u mitejn lira minnhom għalkemm jingħad li huma prezz ta' dqiq, fil-fatt kienu rigal sabiex saret iċ-ċessjoni tal-klijenti ta' l-attur li kienu jieħu r-*ration*

mill-*bakery*. Barra minn hekk il-permessi tal-*bakery* kif jammetti l-attur stess qegħdin fuq il-konvenut. Wara li l-kuntratt ta' *lokazzjoni* oriġinali skada, il-konvenut kompla jokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' rilokazzjoni u għalhekk huwa protett taħt il-Kapitolu 109 tal-Liġijiet ta' *Malta*;

3) Illi wkoll mingħajr ebda preġudizzju għal dak li ġà ngħad għalkemm il-kuntratt *esibit* bħala dokument 'A', isemmi li qed issir lokazzjoni lill-konvenut *tal-bakery* numru 15 u 17, Magri Square, Marsa, l-attur kif jaf mill-bidu nett tal-lokazzjoni u qatt ma oppona ruħu matul il-perijodu orġinali, illi effettivament in-numru 15 kien il-*bakery* u n-numru 17 kienet id-dar ma' l-istess *bakery* li fiha l-konvenut kellu jgħix mal-mara u t-tfal u *fejn effettivament* għadu jgħix. Għalhekk it-teżi ta' l-attur li teżisti twellija ma treġix peress li fil-fatt il-ftehim bejn il-partijiet kien ta' ħamsin ċenteżmu kuljum *għad-dar* bil-forn u *ċertament* meta tieħu ċ-ċirkostanzi taż-żewġ ambjenti fejn it-toilet qiegħed fil-parti fejn hemm il-forn u dan jagħmel iż-żewġ ambjenti fil-fatt ambjent wieħed, żgur ma *jistax jingħad* li saret *twellija ta' fond li fih* l-attur kien *jaf li ser* jirċievi ħlas sabiex ikun okkupat ukoll bħala d-dar ta' l-abitazzjoni ta' l-inkwilini;

4) Illi għalhekk it-talbiet *ta'* l-*attur għandhom jiġu* miċħuda bl-ispejjeż;

5) Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xhieda tal-konvenut;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli *Qorti* tal-Kummerċ fit-30 ta' April, 1986, li biha, prevja li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, laqgħet it-talba ta' l-attur kif dedotta

fl-att taċ-ċitazzjoni u għalhekk ikkundannat lill-konvenut biex fi żmien tliet xhur minn dik is-sentenza jiżgombra mill-fond 15 u 17, Magri Street, Marsa, li llum qiegħed jokkupa bla ebda titolu validu fil-liġi, – l-ispejjeż jibqgħu a kariku tal-konvenut u dan wara li kkunsidrat:

"Illi din il-Qorti m'għandhiex għalfejn toqgħod tirriassunta l-fatti li taw lok għal din il-kawża, għaliex il-kontestazzjoni prinċipali ma hijiex dwar il-fatti iżda dwar l-interpretazzjoni legali tal-fatt;

Infatti, l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut tinċidi fuq il-kwistjoni prinċipali bejn il-kontendenti. Il-konvenut qiegħed jeċċepixxi li din il-Qorti m'għandhiex kompetenza li tisma' u tiddeċidi din il-kawża peress li kompetenti hu l-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi mid-dokumenti A u B a fol. 4 u 8 tal-proċess, kombinati mad-dokumenti a fol. 7 tal-proċess u mill-proponderanza tal-provi jidher li l-forn in kwistjoni ma ġiex ittrasferit bħala *'bare premises'* sempliċi iżda bħala forn armat, bil-mobbli fih bl-avvjament u bil-liċenzi opportuni – ċjoè bħala impriża kummerċjali eżistenti. Kwindi, skond il-ġurisprudenza kostanti tat-tribunali tagħna, it-tribunali ordinarji huma kompetenti biex jittrattaw u jiddeċidi kawża bħal din. (ara sentenza App. 29-11-48: Zammit Bonnett *vs* Axisa et, ikkonfermata fil-*Privy Council* fid-9-10-50);

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni ma hix sostnuta;

Illi dwar it-tieni eċċezzjoni, għandu jingħad li la l-lokazzjoni kienet waħda ta' *"business concern"* u mhux ta' *"bare*

premises'', l-attur irnexxielu jimpedixxi li jkun hemm rilokazzjoni taċita, għaliex mhux ikkontestat li l-attur ta l-avviż tal-kongedo debitu tempestivament lill-konvenut. B'dan il-kongedo ma' l-għeluq tat-terminu tal-lokazzjoni ġiet impeduta r-rilokazzjoni taċita u l-konvenut minn inkwilin sar okkupant bla titolu;

Illi għalhekk anke t-tieni eċċezzjoni ma ġietx sostnuta;

Illi dwar it-tielet eċċezzjoni din il-Qorti tosserva li għalkemm verament irriżulta li mal-forn mikri lill-konvenut kien hemm dar ta' l-abitazzjoni, eppure l-istess tenur tal-kuntratt tat-twellija juri biċ-ċar li l-intenzjoni prevalenti bil-kontendenti meta kkonkludew il-ftehim bejniethom, kienet preċiżament għat-twellija ossija l-lokazzjoni mhux ta' dar ta' abitazzjoni iżda ta' forn bħala impriża kummerċjali eżistenti. Għalhekk wieħed għandu jikkonkludi li l-karattru tal-kummerċjalità jipprevali fuq kull karattru ieħor u konsegwentement anke t-tielet eċċezzjoni, fil-fehma tal-Qorti, ma ġietx sostnuta;

Illi min-naħa l-oħra din il-Qorti jidhrilha li l-attur irnexxielu jipprova sodisfaċentement it-talba tiegħu u dan anke għar-raġunijiet miġjuba fin-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-attur li din il-Qorti taqbel sostanzjalment magħhom u ma tara l-ebda skop li tirrepti f'din is-sentenza'';

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut Alfred Briffa ppreżentata fis-7 ta' Mejju, 1986;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell tal-konvenut Alfred Briffa ppreżentata fit-23 ta' Mejju, 1986 li biha għar-raġunijiet hemm esposti talab li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti tat-30 ta' April, 1986

tiġi revokata *stante* li hu qed jokkupa l-fond 15 u 17, Magri Square, Marsa, b'titolu validu ta' lokazzjoni u jiġu rriġettati d-domandi ta' l-attur bl-ispejjeż kontrih;

Rat ir-risposta ta' l-appellat Joseph Zerafa ppreżentata fis-17 ta' Ġunju, 1986;

Omissis;

Il-konvenut appellant qiegħed jissottometti li minn eżami tal-proċess jirriżulta li l-fond *de quo* kien ġie ttrasferit lilu bħala *"bare premises"* billi kif jidher mill-kuntratt huwa kien ħallas rigal ta' Lm500 kwantu għal Lm300 ta' l-avvjament u kwantu għal Lm200 prezz tad-dqiq li jinsab fil-*bakery* u li kellhom ikunu ta' proprjetà tiegħu liema somma ta' Lm200 tħallset fil-fatt għall-klijenti li jieħdu r-razzjon. Il-makkinarju li tħalla fil-forn ma kienx biżżejjed biex huwa jmexxi l-forn u *di più* l-liċenza tal-forn daret fuqu. Dawn kollha huma raġunijiet, jissottometti l-konvenut appellant, l-għala kellha tiġi aċċettata l-ewwel eċċezzjoni tiegħu li l-ewwel Qorti kienet inkompetenti tieħu konjizzjoni tal-kawża odjerna *stante* li l-kuntratt kien wieħed ta' lokazzjoni ta' *"bare premises"*;

Ikkunsidrat:

Il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-provi u wara li rriflettit fit-tul tasal għall-konklużjoni li ma tistax taċċetta l-imsemmija sottomissjonijiet tal-konvenut għal diversi raġunijiet;

Għalkemm huwa veru li l-kuntratt bejn il-kontendenti ppubblikat fil-11 ta' April, 1966 min-Nutar Dr. Joseph Brincat huwa fis-sens li l-konvenut kien qed iħallas ir-rigal ta' Lm500

kwantu għal Lm300 għall-avvjament u kwantu għal Lm200 bħala *prezz ta' dqiq li jinsab fil-forn in kwistjoni "u li se jsiru ta'* proprjetà tal-komparenti Alfred Briffa", eppure meta wieħed jeżamina d-deposizzjoni tal-kontendenti din turi li huma stess lanqas ma jaqblu ma' dak li hemm iddikjarat fil-kuntratt. Infatti fil-waqt li l-kuntratt jgħid espressament li s-somma ta' Lm500 kienet qiegħda *titħallas* kwantu għal Lm300 għall-avvjament u kwantu għal Lm200 għall-prezz tad-dqiq fil-forn, il-konvenut xehed li s-somma ta' Lm500 kienet tħallset għaliex l-attur ċedilu *l-klijenti, f'liema* somma kien hemm inkluż ukoll it-trasferiment tal-permessi (fol. 22 u 23). Mela skond il-konvenut, kuntrarjament għal dak li ngħad fil-kuntratt, huwa ma ħallasx *Lm200 għall*-prezz tad-dqiq u, skond il-konvenut ukoll, huwa akkwista l-permessi bħala inklużi fis-somma ta' Lm500, liema permessi però lanqas biss ma jissemmew fil-kuntratt u fil-fatt *baqgħu* fuq isem l-attur għalkemm beda jħallashom il-konvenut u kien biss wara kważi sentejn li permezz ta' kuntratt ieħor – dak tat-12 ta' Frar, 1968 (fol. 8) – fejn ġew inseriti kondizzjonijiet ġodda, li daru fuq il-konvenut, skond l-attur billi l-Pulizija kienet qiegħda tesiġi li jsir hekk. Jista' jiżdied li dawn il-kondizzjonijiet juru li ma kienx xtara l-liċenzi l-konvenut, kif qiegħed jallega, billi kif juri l-imsemmi kuntratt tat-12 ta' Frar, 1968, l-attur sempliċement ta l-kunsens tiegħu sabiex il-permess ta' *bakery* jiġi rreġistrat f'isem il-konvenut għall-perijodu tal-lokazzjoni bl-obbligu tal-konvenut li fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jerġa' jdawwar il-permess fuq l-attur;

Min-naħa tiegħu mbagħad l-attur, fil-waqt li xehed li s-somma ta' Lm300 tħallset għall-avvjament u Lm200 għal ħamsa *u erbgħin* xkora dqiq li kien akkwista bis-sistema tar-*rationing*, kompla jgħid li "meta jien tħallast Lm300, għandi nifhem li tħallast għall-fatt li l-konvenut daħal għax-xogħol li kien hemm

fil-*bakery*, u ċjoè li ħallejt lill-konvenut....." Dan ix-xogħol, skond l-attur, kien jikkonsisti barra fil-ħami tal-ħobż tar-razzjon, anke fix-xiwi għan-nies u għal dan ta' l-aħħar kien idaħħal bejn wieħed u ieħor xi lira u ħames xelini kuljum". Din id-deposizzjoni ta' l-attur tkompli tixhed dubju dwar jekk fil-fatt, għalkemm ġiet użata fil-kuntratt il-kelma "avvjament", ġiex ittrasferit l-avvjament jew inkella *biss ix-xogħol li kien hemm* allura fil-forn. Il-fatt li għax-xogħol biss għax-xiwi għan-nies l-attur kien jaqla' xi lira u ħames xelini kuljum donnu juri li l-ebda avvjament ma ġie ttrasferit billi huwa ovvju li a bażi ta lira u ħames xelini kuljum (u dan mhux inkluż ix-xogħol tar-razzjon) il-prezz ta' l-avvjament ossija "*goodwill*" kien ikun ferm iżjed minn dak indikat fil-kuntratt;

Ikkunsidrat:

Hemm imbagħad il-konsiderazzjoni li skond il-kuntratt l-attur ta lill-konvenut b'titolu ta' twellija l-"*bakery*" bil-makkinarju *li jinsab fih, liema makkinarju huwa wkoll element* fid-Dokument A anness sal-kuntratt. F'dan ir-rigward il-ġurisprudenza tagħna hija fis-sens li mhux għax wieħed iħalli ftit oġġetti f'ħanut b'daqshekk ikun qiegħed jikrih bħala "*business concern*" meta l-kumpless taċ-ċirkostanzi l-oħra kollha juru l-kuntrarju (Qorti ta' l-Appell, Bonello *vs* Bonaci *et* 12-1-1953 (Kollez. Dec. Vol. XXXVII.I.430):

Issa fil-każ preżenti l-Qorti hija sodisfatta minn eżami tal-partiti indikati fid-Dokumenti A fuq imsemmi kif ukoll in vista tad-deposizzjoni ta' l-attur li fil-fatt dak li twella lill-konvenut kien il-forn bl-attrezzi neċessarji biex ikun jista' jiġi imħaddem *bħala forn. Jekk in segwitu* wara xi snin dawk l-attrezzi inbdilu jew żdiedu, dan ma jfissirx, kif qed jippretendi l-konvenut, li

b'daqshekk meta saret *it-twellija ma* kienx *hemm* l-*attrezzi* neċessarji għall-ġestjoni tal-forn. Ma jistax għalhekk jingħad li f'dan il-każ kien hemm biss "*xi ftit* oġġetti" inklużi fit-twellija billi *fil-fatt* skond *ma* xehed l-attur ġie inkluż dak kollu li kien neċessarju biex jiġi ġestit il-forn u anzi kif ikompli jixhed l-attur "kien hemm għodda żejda" (*fol*. 38);

Issa din iċ-ċirkostanza flimkien maċ-ċirkostanza li l-fond fil-kliem tal-kuntratt *twella* bħala *"bakery"* bil-kera ta' nofs lira kuljum (mhux soltu l-kera jkun *per diem* f'każ ta' lokazzjoni ta' *"bare premises")* kif ukoll iċ-ċirkostanza li l-kuntratt *oriġinali* ma kienx *jinkludi* l-liċenza u anzi l-kuntratt tat-12 ta' Frar, 1968 juri li l-liċenza kienet baqgħet ta' proprjetà ta' l-attur u l-konflitt serju bejn dak li jgħidu l-kontendenti dwar *għal* x'hix tħallset is-somma *ta'* Lm500 u dak li jingħad fil-kuntratt u anke wieħed jista' jżid il-konsiderazzjoni magħmula minn din il-Qorti fil-kawża Mifsud *vs* Gambin 6-3-44 (Kollez. Dec. Vol. XXXII.I.517, 521) li "*ħafna drabi meta* jkun *mikri* ħanut, dan ikollu miegħu ċertu nom, iżda dak ikun marbut b'mod indiviżibbli mal-fond stess" – konsiderazzjoni din li hija applikabbli wkoll għall-każ ta' forn, dan kollu jwassal lill-Qorti biex tikkonkludi li fil-fatt fil-każ preżenti ma inkeriex *"bare premises"* u għalhekk huwa kompetenti l-Qrati ordinarji;

U jekk hu hekk (u l-Qorti qiegħda minħabba l-kumpless taċ-ċirkostanzi *fuq imsemmija* tirritjeni li hu hekk), il-konvenut ma jistax jippretendi li huwa protett bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ġà 109 tal-Liġijiet ta' Malta, u li qed jokkupa l-forn b'titolu ta' *rilokazzjoni billi* huwa, kif osservat l-ewwel Qorti u kif ma jidhirx li huwa kkontestat, kien ingħata l-kongedo opportun skond il-liġi;

Lanqas ma hija aċċettabbli s-sottomissjoni l-oħra tal-konvenut li l-fond *de quo in parte* (dik il-parti bin-numru 17) inkera bħala fond ta' abitazzjoni u għalhekk din il-parti tal-fond hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-liġi speċjali tal-kera. Il-fatti juru xort'oħra. Il-fondi bin-numru 15 u 17 (li huma interkomunikanti) inkrew b'lokazzjoni unika bħala *bakery*. Anke jekk parti minnhom sija pure bil-kunsens ta' l-attur, intużat bħala post ta' abitazzjoni, dana fil-fehma tal-Qorti ma jbiddilx in-natura tal-lokazzjoni unika ċjoè l-lokazzjoni ta' *bakery* kif tirriżulta mill-kuntratt fuq imsemmi;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan li t-terminu ta' tliet xhur stabbiliti fis-sentenza appellata għall-fini ta' l-iżgumbrament jibda jgħaddi mil-lum. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jibqgħu fiċ-ċirkostanzi mingħajr taxxa.