11 ta' Mejju, 1988

Imħallef: –

Onor. Carmelo Scicluna LL.D.

Prokuratur Legali John Privitera *nomine*

versus

Prokuratur Legali Ivo Galea *et*

Kiri ta' Ażjenda bl-Avvjament – Kongedo – Kompetenza – Provi kontra l-Miktub – Interpretazzjoni

Meta ħanut ikun inkera bħala ażjenda kummerċjali huma kompetenti l-qrati ordinarji u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera biex jieħdu konjizzjoni ta' talba għall-iżgumbrament ta' l-inkwilin. F'dan il-każ l-inkwilin ma għandux jedd għar-rilokazzjoni wara li jintemm il-kiri.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, fil-kwalità tiegħu hawn fuq imsemmija, wara li ppremetta illi kif jidher mill-iskrittura privata tal-11 ta' Mejju 1987, li kopja tagħha hija annessa maċ-ċitazzjoni bħala Dok. A, l-attur kien irrikonoxxa lill-konvenut bħala kerrej tal-ħanut numru 135, High Street, Spinola, San Ġiljan, u krielu l-istess post minn sitt xhur għal sitt xhur iżda mhux aktar minn seba' snin; illi kuntrarjament għal dak li hemm imniżżel fl-aħħar paragrafu ta' l-istess skrittura l-imsemmija lokazzjoni ta' l-imsemmi ħanut kienet saret bil-liċenzi, attrezzi, u avvjament tiegħu, jiġifieri bħala *going concern;* illi l-kliem "bħala battal u jtih il-permess li jwelli l-post lil terzi persuni" ġew miżjuda fl-aħħar paragrafu ta' l-imsemmija skrittura mill-konvenut *ad insaputa* u b'ingann tar-rappresentant ta' allura ta' l-istess attur *nomine;* illi l-imsemmi terminu ta' seba' snin skada fl-10 ta' Mejju 1974, u ċjoè *nonostante* l-konvenut, għalkemm interpellat, naqas li jivvakah u jikkonsenja l-imfietaħ tiegħu lill-attur *nomine;* u billi l-konvenut qiegħed ukoll għalhekk jokkupa l-imsemmi fond ħanut bla titolu – prevja d-

dikjarazzjoni illi l-imsemmi kliem fl-aħħar paragrafu ta' l-imsemmija skrittura "bħala battal u jtih il-permess li jwelli l-post lil terzi persuni" ġew miżjuda mill-konvenut *ad insaputa ta'* l-attur jew rappresentant tiegħu ta' allura, u għalhekk ma jifformawx parti *ta'* l-*imsemmija skrittura*, u prevja *occorrendo* d-dikjarazzjoni li l-imsemmi ħanut ġie mikri bil-liċenzi, attrezzi, avvjament, jiġifieri bħala *going concern*, għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi – talab illi l-konvenut jiġi kkundannat li jirrilaxxja favur l-attur *nomine* l-imsemmi ħanut, numru 135, High Street, Spinola, San Ġiljan u jiżgombra minnu, billi l-imsemmija lokazzjoni spiċċat fl-10 ta' Mejju 1974, u l-istess konvenut qed jokkupah bla titolu. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, Prokuratur Legali Ivo Galea, li biha qal (1) illi l-ġudizzju mhux integru; u (2) illi l-attur m'għandux dritt jitlob ir-ripresa tal-pussess;

Rat id-digiret tagħha ta' l-24 ta' Jannar 1976, li bih ordnat il-kjamata fil-kawża ta' Albert Mizzi, spejjeż perviżorjament tal-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-kjamat fil-kawża, li biha fl-ewwel lok eċċepixxa li huwa personalment m'għandu x'jaqsam xejn ma' din il-kwistjoni; u fit-tieni lok, bħala Direttur ta' *Lapsi Court Limited,* huwa jaf illi din is-soċjetà hija l-proprjetarja tal-fond *de quo,* u illi huwa, f'din il-kwalità, fid-29 ta' Awissu 1974, ippropona Rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-attur għall-iżgumbrament minħabba kambjament ta' destinazzjoni; u għalhekk l-attur m'għandux interess ġuridiku biex jagħmel din il-kawża;

Semgħet il-provi prodotti;

Rat id-dokumenti esibiti, kif ukoll l-atti l-oħrajn kollha tal-proċess; u,

Ikkunsidrat:

Illi rriżulta li l-fond in kwistjoni, numru 135 High Street, Spinola Bay, San Ġiljan, (adibit bħala ħanut ta' parrukkier), flimkien mal-fond numru 134 fl-istess triq (adibit bħala *bazaar)*, kienu ġew mikrija b'kirja waħda minn Walter Casolani lil Ġeraldu Galea (l-attur f'din il-kawża) għall-ħabta ta' l-1939, bil-permess tas-sullokazzjoni. L-attur però kien impjegat mas-Servizzi Ingliżi u għamel perijodi sħaħ u twal magħhom barra minn Malta. Għalhekk, huwa kien jissulloka l-ħwienet in kwistjoni għal perijodi determinati, bħala *going concern*. Xi drabi, billi l-istess Ġeraldu Galea kien ikun imsiefer, kien jidher fuq l-iskritturi relattivi tal-lokazzjoni, għan-nom tiegħu, ċertu Joseph Azzopardi. Hekk, per eżempju sa meta l-ħanut numru 135, hawn fuq imsemmi, ġie ssullokat lill-konvenut, il-Prokuratur Legali Ivo Galea, bi skrittura privata datata 11 ta' Mejju 1967, għal perijodu massimu ta' seba' snin;

Illi din il-kawża hija intiża għall-iżgumbrament tal-konvenut imsemmi mill-ħanut in kwistjoni, billi huwa m'għandux aktar titolu biex ikompli jiddetjeni l-istess ħanut. Minn eżami taċ-ċitazzjoni l-attur qed jibbaża t-talba tiegħu fuq it-terminazzjoni tal-lokazzjoni, u mhux fuq *kawżali wkoll li l-konvenut issulloka* l-fond, jew ċeda l-lokazzjoni li kellu lill-kjamat fil-kawża, mingħajr ma kien awtorizzat għal daqshekk, għax il-fakultà tas-sullokazzjoni daħħalha fl-iskrittura tal-lokazzjoni l-konvenut unilaterlament, b'ingann u *ad insaputa* ta' l-attur (kif kien rappresentant fuq l-iskrittura *mill-imsemmi Joseph Azzopardi)*. Għalhekk, m'hemmx lok li l-Qorti teżamina l-allegazzjoni ta'

l-attur *nomine* li l-istess fakultà *tas*-sullokazzjoni ġiet inserita mill-konvenut b'ingann u *ad insaputa* ta' l-attur; dan ikun superfluwu u eżerċizzju akkademiku biss;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija li l-ġudizzju m'huwiex integru, għar-raġuni, kif spjega fid-dikjarazzjoni tiegħu man-nota ta' l-eċċezzjonijiet, li l-fond *de quo, maċ-ċessjoni* tal-lokazzjoni da parti tal-konvenut, ġie fil-pussess u detenzjoni ta' Albert Mizzi, li għandu jiġi kjamat fil-kawża. Issa, kif hawn fuq intqal, l-istess Mizzi ġie kjamat fil-kawża, u b'hekk din l-eċċezzjoni ġiet eżawrita;

Illi fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut jgħid li l-attur m'għandux dritt jitlob ir-ripresa tal-pussess għax, kif spejga fid-dikjarazzjoni tiegħu, il-lokazzjoni favur tiegħu ma kinitx ta' *business concern* imma sempliċement ta' fond għall-iskop tal-kummerċ, u għalhekk l-attur ma jistax jitlob ir-ripresa tal-pussess sempliċement fuq il-kawżali li spiċċa t-terminu oriġinali tal-lokazzjoni;

Illi fil-fatt fil-lokazzjoni m'hemmx indikat espressament la li l-fond kien qed jinkera bħala *bare premises* u lanqas bħala *going concern.* Issa, bħala regola, meta hemm il-miktub m'hix ammissibbli prova permezz ta' xhieda ta' patti kuntrarji jew addizzjonali għall-miktub. Iżda, kif inhu rispaut ukoll, din ir-regola m'hix assoluta; u, fost każi oħra, issofri eċċezzjoni fil-każ ta' klawsoli sekondarji li jiċċaraw il-klawsoli prinċipali, jew jippruvaw fatti inċidentali jew aċċessorji konċiljabbli ma' l-att, jew meta l-Qorti ma tkunx persważa li ma hemmx żball fil-kuntratt, jew li tħalla barra xi patt għal xi raġuni speċjali, (ara

Vol. XXXIX.I.221, 382);

Illi in bażi għal dawn il-prinċipji nġiebu diversi provi biex tiġi ċċarata l-kwistjoni u l-mod kif inkera l-fond *de quo*. Għalkemm kull negozju huwa entità biex wieħed isejjaħlu hekk, fih innifsu, l-attur ġab diversi skritturi anċedenti li juru s-*system of conduct* ta' l-attur fis-sullokazzjoni tal-ħanut in kwistjoni minn żmien għal żmien u ċjoè li kostantament krieh bl-avvjament u bħala *going concern*. Inoltre, skond l-artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili, meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet, u skond l-artikolu 1008, il-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens illi jidher mill-att kollu. M'huwiex traskurabbli lanqas dak li jingħad l-artikolu 1009 li, fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni a favur dak li intrabat bl-obbligazzjoni (f'dan il-każ kontra l-konvenut u favur l-attur). Issa, fl-iskrittura tal-11 ta' Mejju 1967, il-fond inkera lill-konvenut bħala "ħanut, bil-permess u l-liċenzji viġenti fuqu (li kellhom jitħallsu mill-konvenut matul il-perijodu tal-kiri) u s-subinkwilin (*i.e.* il-konvenut) kien obbliga ruħu li jirritorna fl-istat li kienu fih jinsabu l-aċċessorji preżenti kollha, u dawn kienu l-mirja, il-bankijiet u siġġijiet, il-pultruni tal-parrukkiera u t-tabella fuq il-bieb tal-ħanut intestata *"Gerald's Saloon"*. Minn eżami akkurat tal-kuntratt tal-lokazzjoni, il-Qorti hija tal-fehma li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-post jinkera bħala *going concern* jiġifieri l-partijiet kellhom fi ħsiebhom mhux il-fond battal, imma, għal dak li kien jirrigwarda l-ħanut, anki l-armar u l-liċenzi tiegħu. Huwa veru li l-konvenut xehed li l-imsemmi Azzopardi kien tah il-permezz li jneħħi l-attrezzi minn fuq il-post biex jużah kif irid, u jerġa' jpoġġihom lura fit-terminazzjoni

tas-sullokazzjoni. Però din l-allegazzjoni tal-konvenut m'hix assolutament skorretta miċ-ċirkostanzi tal-każ; u l-konvenut, ta' persuna legali li hu, kien inizzel dan il-permess espressament *fl-iskrittura, kif għamel*, *almenu skond kif jippretendi hu*, *dwar* kondizzjonijiet oħrajn;

Illi huwa veru li *meta ħanut ikun ġie mikri* bħala *ażjenda* kummerċjali jew *business concern*, huma mhux biss kompetenti l-qrati ordinarji (u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera) biex jieħu konjizzjoni ta' talba għall-iżgumbrament ta' l-inkwilin imma jitnissel ukoll li l-inkwilin ma jkollux dritt għar-rilokazzjoni tal-fond *wara l-iskadenza* tat-terminu oriġinali jew rinnovat, kemm-il darba jkun ġie konġedo minn sid il-kera (ara Vol. XXXV.I.298). Irriżulta sodisfaċentement li l-fond in kwistjoni kien *ġie mikri lill-konvenut* mhux bħala *bare premises* imma bħala *going concern*, jew ażjenda kompluta u li l-attur *nomine* kien, xi sitt xhur qabel ma skada t-terminu oriġinali tal-kirja, qal lill-*konvenut li* l-mandanti *tiegħu ried lura* l-ħanut, u fil-fehma tal-Qorti dan id-diskors kien jammonta għal konġedo. Għalhekk il-kirja tterminat ma' l-għeluq *tat-terminu* tagħha fl-10 ta' Mejju 1974, u l-konvenut *ma* kellu *ebda dritt* għal rilokazzjoni *taċita* ta' l-istess fond;

Ikkunsidrat:

Illi l-kjamat *fil*-kawża eċċepixxa, fl-ewwel lok, li huwa personalment, u ċjoè kif ġie mħarrek u kjamat fil-kawża, ma għandu x'jaqsam xejn mal-kwistjoni involuta fil-kawża. Huwa veru *li l-kjamat* fil-kawża huwa Direttur tas-soċjetà *Lapsi Estates Limited,* li hija proprjetarja tal-fond in kwistjoni. Iżda, kif jidher mill-iskrittura a *folio* 31 tal-proċess, l-istess Albert Mizzi kien *deher* personlament fuq dik l-iskrittura, u kiwndi akkwista

b'ċessjoni l-inkwilinat tal-fond f'ismu u bla ebda kwalifika. Għalhekk, din l-eċċezzjoni tal-kjamat fil-kawża m'hix sostenibbli;

Illi fit-tieni lok l-istess kjamat fil-kawża eċċepixxa li l-attur m'għandux interess ġuridiku biex jagħmel din il-kawża, peress li s-soċjetà *Lapsi Estates Limited,* bħala proprjetarja tal-fond *de quo* kienet għamlet rikors fid-29 ta' Awissu 1974, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, biex tirriprendi l-pussess tal-fond minħabba kambjament ta' destinazzjoni. Din l-eċċezzjoni hija evidentement bla ebda bażi legali, sew għaliex meta ġiet proposta l-kawża odjerna, dik quddiem il-Bord tal-Kera ma kinitx għadha deċiża, u sew għaliex eventwalment l-istess kawża ġiet deċiża b'eżitu sfavorevoli għar-rikorrenti, u ċjoè favur l-attur odjern. Mhux traskurabbli wkoll, a prepożitu ta' din l-eċċezzjoni, li l-attur *nomine* kien qed jirċievi l-kera mingħand il-kjamat fil-kawża wara li saret iċ-ċessjoni ta' l-inkwilinat lilu mis-subinkwilin (il-konvenut);

Illi darba spiċċat il-lokazzjoni oriġinali, spiċċa wkoll it-titolu li kellu l-kjamat fil-kawża in virtù taċ-ċessjoni lilu tas-subinkwilinat. Għalhekk, it-talba ta' l-attur *nomine* tirriżulta ġġustifikata, *stante* li sew il-konvenut u kemm il-kjamat fil-kawża llum qed jiddetjeni l-fond bla ebda titolu;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tiddikjara li sew il-konvenut Prokuratur Legali Ivo Galea u kemm il-kjamat fil-kawża Albert Mizzi qed jiddetjeni l-fond numru 135 High Street, Spinola, San Ġilja, bla ebda titolu, u konsegwentement tikkundannahom jiżgumbraw l-istess fond fi żmien xahar mil-lum. Kwantu għall-ispejjeż, il-kjamat in kawża għandu jħallas l-ispejjeż taxxabbli

fil-konfront tiegħu fil-waqt li l-ispejjeż l-oħrajn kollha jitħallsu mill-konvenut Prokuratur Legali Ivo Galea.