20 ta' April, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Joseph Mizzi

versus

Joseph Abela

Kirja - Post Vojt jew Ħanut - Avvjament - Kompetenza tal-Qrati

F'każ ta' azzjoni għall iżgumbrament minn fond adibit bħala ħanut huwa essenzjali li jkun stabbilit x'tip ta' kirja kienet saret oriġinarjament. Jekk mill-provi jirriżulta li nkera biss post vojt biex jintuża għan-negozju allura mat-terminazzjoni tal-perijodu oriġinali tal-lokazzjoni tkun operat ipso jure *ir-rilokazzjoni tal-liġi tal-Kapitolu 69 u ma tkunx aktar kompetenti l-Qorti tal-Kummerċ imma jkun kompetenti l-Bord tal-Kera.*

Jekk mill-banda l-oħra jirriżulta li l-kirja kienet ta' ħanut fis-sens spjegat fis-sentenza ta' din il-Qorti in re **Huber *vs* Gauci** *allura non si tratta aktar ta' rilokazzjoni awtomatika operanti in forza tal-Kapitolu 69 iżda jkun il-każ illi l-Qorti tal-Kummerċ tkun vestita bil-ġurisdizzjoni oriġinali.*

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ mogħtija fl-10 ta' Ġunju, 1992 li minnha sar dan l-appell u li hija hekk:

"Rat l-att ta' ċitazzjoni illi bih l-attur, wara illi ppremetta illi l-attur kien jikri lill-konvenut il-post 144, Cospicua Road, Paola; illi din il-kirja spiċċat f'Mejju 1988 u l-konvenut baqa' jokkupa dan *il-post mingħajr titolu validu; talab għaliex din il-Qorti ma għandhiex:*

Tipprefiġġi terminu qasir u perentorju li fih il-konvenut jiġi kkundannat jiżgombra mill-post 144, Cospicua Road, Paola u dan prevja dikjarazzjoni li qed jokkupah mingħajr titolu validu fil-Liġi;

Bl-ispejjeż, il-konvenut imħarrek għas-subizzjoni;

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

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

Illi l-konvenut għandu kirja valida skond il-liġi u għalhekk it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salv eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Eżaminat l-atti tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-kontendenti;

Ikkunsidrat:

Illi mhux mill-provi prodotti jirriżulta illi l-attur kera l-fond in kwistjoni lill-konvenut permezz ta' skrittura privata ddatata erbatax (14) ta' Novembru, 1966 illi kopja legali tagħha hija esebita a fol. 16 u 17 tal-proċess;

Illi mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi l-kawża li l-attur odjern kien istitwixxa kontra l-konvenut odjern f'din il-Qorti (Ċitazz. Nru. 640/76) fl-ismijiet **Joseph Mizzi *versus* Joseph Abela** ġiet transatta fit-termini tal-verbal illi kopja informi tiegħu tinsab esebita a fol. 18 tal-proċess;

Illi l-attur qed jippretendi ili l-konvenut qed jokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu għaliex it-terminu ta' lokazzjoni msemmi a fol. 18 tal-proċess skada f'Mejju, 1988;

Il-konvenut isostni illi huwa għandu titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond in kwistjoni għaliex meta skada l-perijodu sħiħ ta' lokazzjoni msemmi a fol. 18 tal-proċess il-kirja ġġeddet favur tiegħu *ai termini* tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ikkunsidrat:

Illi għandu jingħad qabel xejn, illi l-perijodu ta' ħdax (11)-il sena imsemmi a fol. 18 tal-proċess, meta jiġi kkalkolat, kif għandu jiġi kkalkolat, fid-dawl ta' l-imsemmija skrittura a fol. 16 u 17 tal-proċess, skada fl-14 ta' Mejju, 1989 u mhux f'Mejju 1988 kif qed jippretendi l-attur. Infatti, a fol. 18 jingħad illi ".... il-kera .... pagabbli mill-ewwel skadenza dovuta għal perijodu ta' sitt snin di fermo u ħames snin di rispetto" u l-"ewwel skadenza dovuta" kienet dik ta'

l-14 ta' Mejju, 1978;

Ikkunsidrat:

Illi d-difensuri taż-żewġ (2) kontendenti, waqt illi kienu qed jagħmlu s-sottomissjonijiet orali quddiem din il-Qorti, għamlu riferenza għall-ġurisprudenza l-aktar riċenti dwar il-materja in kwistjoni u ċjoe' s-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ta' l-erbgħa (4) ta' Ottubru, 1991 fil-kawża fl-ismijiet **Albert Huber *et* u Edward Gauci**;

F'din is-sentenza jingħad hekk:

".... il-kwistjoni li trid taqta' l-Qorti hija jekk il-lokazzjoni lill-konvenut kinitx sempliċement ta' ħanut jew ta' l-avvjament ta' ħanut;

Għalkemm ma huwiex forsi faċili li tinstab definizzjoni ta' x'inhuwa "avvjament" f'kuntest ġuridiku, b'riferenza għall-ġurisprudenza, b'dan kollu din il-Qorti jidhrilha illi l-kunċett kummerċjali tal-kelma huwa faċili u għandu jiġi użat. Id-distinzjoni li jagħmel negozjant hija bejn li jibda huwa negozju, f'ħanut, f'fabbrika, jew fi stabbiliment, u li huwa jkompli f'negozju, għaddej jew miexi - jiġifieri diġa' avvjat - f'ħanut, f'fabbrika jew f'stabbiliment. L-espressjoni ingliża *a going concern* hija indikattiva ta' l-istess kunċett;

Negozju diġa' avvjat, m'għandux jippreżenta diffikultajiet ta' identifkazzjoni pparagunat ma' negozju li għad irid jiġi avvjat. Id-diffikultajiet m'għandhomx ikunu sostanzjali meta l-ġudizzju jiġi bbażat, kif għandu jiġi bbażat, fuq il-kumpless tad-diversi fatturi li

l-avvjament iġib miegħu. Id-diffikultajiet jinqalgħu meta - kuntrarjament għall-mod sintetiku tal-ġudizzju kummerċjali - jiġi adottat il-metodu analitiku ta' dawk il-fatturi li jittieħdu singolarment;

Intqal li sostanzjalment m'għandux ikun hemm diffikultajiet, għaliex id-differenza bejn li tikri ħanut u tikri negozju f'ħanut għandha tkun ċara. Il-fatturi jew elementi msemmija, huma indikattivi, intiżi biex juru kif u sa fejn huwa avvjat negozju. Pero' l-qofol huwa dejjem li biex tapplika l-liġi ordinarja l-kirja trid tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' ħanut avvjat għan-negozju, li pero' mhux avvjat fin-negozju. Huwa ċar, per eżempju, li ħanut bl-armaturi, jew bl-ixkafef, huwa ħanut li beda biex ikun avvjat għan-negozju imma m'huwiex ħanut avvjat fin-negozju, u għall-iskopijiet tal-liġi, ħanut hekk avvjat għan-negozju, xorta waħda huwa rregolat bil-liġi speċjali u mhux minn dik ordinarja;

Fil-każ odjern jirriżultaw is-segwenti:";

Omissis;

"Illi meta jiġu applikati l-prinċipji hawn fuq ċitati enunċjati fl-imsemmija sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell għal riżultanzi proċesswali kif hawn fuq riportati l-konklużjoni hija neċessarjament waħda, dik illi l-kirja illi saret mill-attur favur il-konvenut permezz ta' l-iskrittura a fol. 16 u 17 tal-proċess hija kirja ta' ħanut u mhux ta' l-avvjament ta' ħanut u bħala tali, din hija protetta bis-saħħa ta' dak illi jipprovdi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi, konsegwentement, meta għalaq il-perijodu tal-kirja fl-14

(erbatax) ta' Mejju, 1989 ai termini ta' dak miftiehem bejn il-kontendenti skond it-transazzjoni a fol. 18 tal-proċess, il-kirja relattiva ma spiċċatx iżda ġiet awtomatikament imġedda bis-saħħa ta' dak ipprovdut fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għalhekk l-eċċezzjoni tal-konvenut hija valida u konsegwentement it-talba attriċi ma tistax tiġi milqugħa;

Għal dawn il-motivi:

Tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut u tiċħad it-talba ta' l-attur;

Tordna illi l-ispejjeż tal-kawża jiġu ssapportati kollha mill-attur";

Rat in-nota ta' l-appell u l-petizzjoni ta' l-appell ta' l-attur Joseph Mizzi li permezz tagħha talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' t-talba tiegħu u tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut appellat;

Rat l-atti kollha tal-kawża, inkluża r-risposta ta' l-appell;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat;

L-appellant in sostenn ta' l-appell tiegħu jissottometti illi għalkemm l-ewwel Qorti iċċitat fit-tul mis-sentenza ta' din il-Qorti ta' l-4 ta' Ottubru, 1991 fl-ismijiet **Albert Huber *et vs* Edward**

Gauci, pero` ma applikatx il-prinċipji hemm enunzjati għall-każ odjern;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi frankament din il-Qorti ma tistax tifhem għaliex minn kawża li hija sempliċi ħafna oriġina eżerċizzju ikkomplikat ta' natura akkademika dwar x'verament riedet tfisser din il-Qorti fis-sentenza tagħha in re **Huber *vs* Gauci** ċitata aktar 'il fuq meta effettivament dik l-istess sentenza hija ċara biżżejjed u ftit li xejn teħtiġilha interpretazzjoni jew spjegazzjoni ulterjuri partikolarment għall-fini partikolari ta' din il-kawża li issa qiegħda quddiem din il-Qorti;

Dana qed jingħad partikolarment għaliex min-naħa ta' l-appellant donnu qed jibża' illi d-distinzjoni bejn *the premises* u ħanut mikri bħala *business concern* twieldet fil-liġi u ġiet żviluppata prattikament biss għall-fini biex tiġi stabbilita u delineata l-konfini ta' kompetenza bejn il-Bord tal-Kera u t-Tribunal Ordinarju u għal xejn iżjed. U min-naħa ta' l-appellat imbagħad, dawn daħlu f'eżami dettaljat tal- prinċipji legali kollha involuti f'din il-kwistjoni legali meta effettivament ma kienx hemm ħtieġa partikolari għal dan. Il-fatti bażiċi involuti f'din il-kawża effettivament huma tnejn, u l-iktar waħda importanti hija dik li tirrigwarda x'tip ta' kirja kienet saret oriġinarjament. Jekk mill-provi jirriżulta li nkera biss post vojt biex jintuża għan-negozju allura mat-terminazzjoni tal-perijodu oriġinali tal-lokazzjoni tkun operata *ipse jure* r-rilokazzjoni tal-liġi tal-Kapitolu 69 u ma tkunx aktar kompetenti l-Qorti tal-Kummerċ imma jkun kompetenti l-Bord tal-Kera, eċċezzjoni din li jmissha ngħatat f'dawn it-termini u mhux fit-termini li effettivament ingħatat

fil-prim'istanza. *Jekk mill-banda l-oħra jirriżulta li l-kirja kienet ta' ħanut* fis-sens spjegat fis-sentenza ta' din il-Qorti in re **Huber vs Gauci** sup. ċit. allura non si tratta aktar ta' rilokazzjoni awtomatika operanti in forza tal-Kapitolu 69 iżda jkun il-każ illi l-Qorti tal-Kummerċ tkun vestita bil-ġurisdizzjoni oriġinali, tiddeċidi jekk effettivament tirriżultax il-kawżali proprja u fundamentali taċ-ċitazzjoni odjerna u ċjoe` li l-konvenut allegatament qed jokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr titolu validu;

Iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huma tant sempliċi illi kważi huwa l-każ ta' *res ipsa loquitur*. Infatti minn kif hemm deskritt fis-sentenza appellata stess u *kif jirriżulta mill-atti proċesswali ma jista'qatt ikun* hemm dubbju illi hawnhekk ġie mikri ħanut fis-sens ta' dak illi l-liġi riedet tipproteġi billi tkopri b'rilokazzjoni awtomatika. Hawnhekk huwa ovvju illi dak illi ġie mikri kien sempliċi post, *bare premises* li xi darba veru kien jintuża bħala ħanut imma li sadanittant kien sar kollox barra li baqa' ħanut. Il-post kien imneżża' għal kollox minn kull tip ta' attrezzament, ma kienx adebit għan-negozju, kien ilu magħluq żmien konsiderevoli, lanqas ma kellu jkopruh liċenzi u f'dawn iċ-ċirkostanzi din il-Qorti ma tistax tifhem fuq liema bażi l-appellant qed jippretendi illi mat-terminazzjoni tal-kirja oriġinali ma operatx rilokazzjoni awtomatika fit-termini *tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*;

Din il-Qorti ma jidhrilhiex li ċ-ċirkostanzi huma tali li għandha tagħmel diskwiżizzjonijiet bħal ma għamlu f'partijiet fuq is-sentenza tagħha fuq ċitata u fuq il-pożizzjoni legali għaliex dan huwa proprju każ li ma jimmeritax aktar konsiderazzjoni minn dik li diġa` ngħata;

Għal dawn il-motivi, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza

appellata. Spejjeż ta' din l-istanza għall-appellant.