

11 ta' Ġunju, 1993

Imħallfin: –

**S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.**

Marie Josette Grech Ellul

versus

Kaptan Vincent Mary Formosa

**Lokazzjoni – Lokazzjoni ta' Bare Premises – Lokazzjoni
ta' Avvjament u Going Concern**

L-attriċi fittxet għall-izgumbrament tal-konvenut. Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti fis-sens illi l-kirja ma kinitx ta' bare premises imma ta' going concern u ta' negozju avvjat, bil-konsegwenza illi japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u mhux tal-Liġijiet speċjali tal-kera. Għe konsegwentement ordnat l-izgumbrament tal-konvenut.

Is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ tas-17 ta' April, 1991, taqra hekk:

“Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attriċi wara li ppremettiet li b'kuntratt in Atti Nutar Dottor Paul Pullicino tat-3 ta' Ġunju, 1963 (Dok. A), l-awturi ta' l-attriċi kkonċedew lil Antoine Debono b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' tmintax-il sena dekorribbli mit-3 ta' Marzu, 1963, il-fond numru 24, Tower Road, Sliema;

Ill b'kuntratt in Atti Nutar Vincenzo Maria Pellegrini tat-8 ta' Marzu, 1966, l-imsemmi Antoine Debono ikkonċeda b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut għaż-żmien ta' tmien snin '*di fermo*' u sebgha oħra '*di rispetto*' mit-3 ta' Marzu, 1966, il-fond fuq imsemmi flimkien ma' l-armarturi u l-effetti mobili indikati fl-istess kuntratt;

Illi l-konċessjoni enfitewtika skadiet fit-3 ta' Marzu, 1981, u l-lokazzjoni fuq imsemmija skadiet fl-istess data;

Illi b'ittra uffiċjali tal-21 ta' April, 1982, l-attriċi interpellat lill-konvenut biex jirrilaxxa a favur tagħha l-pussess tal-fond fuq imsemmi peress li huwa qiegħed jokkupah mingħajr titolu però dan irrifjuta;

L-istess attriċi talbiet li din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond numru 24, Tower Road, Sliema, mingħajr titolu legali;

2. Illi jiġi lilu prefiss żmien qasir u perentorju biex jiżgombra mill-istess fond;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-21 ta' April, 1982, u b'riserva għal kull azzjoni għad-danni;

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

Illi preliminarjament l-attriċi trid turi t-titolu li għandha fuq l-ismemmi hanut 24, Tower Road, Sliema;

Illi fil-mertu, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-konvenut qed jokkupa l-fond taht titolu ta' kera kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Eżaminat il-provi kollha li ressqu l-kontendenti u rat l-atti l-oħra kollha tal-proċess;

Semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-kontendenti u qieset bir-reqqa s-sottomissjonijiet bil-miktub li skambjaw bejniethom;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta minn fol. 47 tal-proċess li l-konvenut irtira l-ewwel eċċezzjonfi tiegħu, fis-seduta li nżammet fil-15 ta' Frar, 1989, u dan wara li l-konsulent legali tiegħu ra kopja tat-testment iddatat 11 ta' April, 1969, magħmul minn omm l-attriċi;

Ikkunsidrat:

Illi rrizulta illi b'kuntratt in atti Nutar Dottor Paul Pullicino rat-3 ta' Ġunju, 1963, (Dok. A a fol. 10 tal-proċess), Mary, armla tal-Kavallier Oscar Grech Ellul, awtriċi ta' l-esponenti kkonċediet

b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Antoine Debono, il-fond 24, Tower Road, Sliema, għal perijodu ta' 18-il sena mit-3 ta' Marzu, 1963;

Illi l-imsemmi Antoine Debono, b'kuntratt in Atti Nutar Vincenzo Maria Pellegrini tat-8 ta' Marzu, 1966 (Dok. B a fol. 5 tal-proċess), ikkonċeda b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut il-fond fuq imsemmi flimkien ma' l-armaturi u effeti oħra mobili għal perijodu ta' 8 snin '*di fermo*' u 7 oħra '*di rispetto*' li bdew jgħaddu mit-3 ta' Marzu, 1966;

Illi kemm il-konċessjoni enfitewtika kif ukoll il-lokazzjoni fuq imsemmija skadew fl-istess data u ċjoè fit-3 ta' Marzu, 1981;

Illi l-attriċi qiegħda tippretendi illi l-konvenut wara dik id-data beda jokkupa l-fond mingħajr titolu legali. Infatti, irriżulta li hija interpellatu uffiċjalment b'ittra uffiċjali tal-21 ta' April, 1982, biex jirrilaxxa a favur tagħha, il-pussess tal-fond imsemmi iżda l-konvenut irrifjuta u kellha ssir din il-kawża li biha l-attriċi qiegħda titlob li tirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi;

Omissis;

Irriżulta li għall-bidu l-fond kien jintuża bhala spizerija u skond ix-xiehda mhux kontradetta tal-konvenut f'Ġunju, 1965, hu biddel il-generu tan-negozju billi l-ispizerija spiċċat u beda juża l-fond għall-bejgħ ta' kosmetiċi u fwejjah;

Ikkunsidrat:

Illi l-kwistjoni prinċipali bejn il-kontendenti hija jekk il-lokazzjoni li saret favur il-konvenut taqax taht id-disposizzjonijiet

tal-kapitolu 69 (Ediz. Riveduta 1984) jew taħt il-liġi ordinarja ċjoè jekk il-lokazzjoni hijiex ta' *'bare premises'* (kif jippretendi l-konvenut) jew jekk hijiex ta' *'business concern'* (kif tippretendi l-attriċi) billi tinkludi l-avvjament, permessi u ħwejjeg mobbli, u b'hekk il-kirja m'hijiex ta' mmobbli iżda ta' *'universitas rerum'*;

L-effett tad-distinzjoni bejn kirja ta' *'bare premises'* u kirja ta' post bħala *'business concern'* ġie kemm-il darba affermat u stabbilit mill-Qrati tagħna;

Ikkunsidrat:

Illi mill-kuntratt ta' l-enfitewsi temporanja (Dok. A) jirriżulta li l-ħanut in kwistjoni ġie deskritt bħala li kien adebit bħala spizerija. Ġie ddikjarat ukoll illi fil-fond kienu jinstabu s-segwent i oġġetti ċjoè l-vejrini ta' ġewwa u ta' barra li jġuwarnixxu l-lokal, gwardarobba u xkafef fl-istore, kisi ta' *three ply wood*, żewġ friskaturi u gwardarobba oħra;

Debono intrabat li fit-tmiem tal-konċessjoni huwa jikkonsenja lura dawk l-oġġetti lil konċedent fi ŧtat tajjeb apparti *'fair wear and tear'*;

Illi rriżulta li fil-kuntratt ta' lokazzjoni (Dok. B) tat-8 ta' Marzu, 1966, l-enfitewta Debono kkonċeda b'titolu ta' lokazzjoni l-ħanut in kwistjoni u ġew espressament miżjuda l-kliem:

“flimkien ma' l-armaturi u l-effetti l-oħra mobili indikati aktar 'l isfel'”;

Il-klawsola 11 ta' l-istess kuntratt taqra hekk:

“L-oġġetti msemmija bhala inklużi f’din il-lokazzjoni huma dawn:

1. Armatura ta’ l-irĥam bil-kancell tal-ħadid;
2. Show window u vetrini bl-ispizerija ġewwa;
3. Xkaffar;
4. Żewġ mejjilli mwħallin mal-ħajt;
5. Armarju tal-kewba ġol-ħajt;
6. Bank ta’ l-ispizjar;
7. Skrivanija u sitt sigġijiet;
8. Sodda tal-pazjenti;
9. Spatoli u miżien bl-użin tiegħu”;

Illi fit-tieni klawnsola ta’ dan il-kuntratt il-partijiet stabbilew il-kera u r-rigal li kien pagabbli. Hemmhekk espressament inġhad illi f’dik il-kera kien hemm meħud in konsiderazzjoni:

“L-avvjament ta’ l-istess ħanut u l-permessi kollha relattivi”;

Illi r-raba’ klawnsola tal-kuntratt tagħti d-dritt lill-kovenut li juża l-fond għal kwalunkwe ġeneru ta’ negozju però, b’obbligati li jagħmel użu mill-fond bil-kera ta’ “*bonus pater familias*” biex:

“Jekk f’xi żmien ikollu jagħti lura l-lokal bl-avvjament tiegħu, dana jkun jista jagħmlu fi stat regolari ta’ kummerċ”;

Illu s-sitt kondizzjoni tal-kuntratt taqra hekk:

“L-ispizjar Debono qiegħed jobbliga ruħu li ma jeżerċitax id-dritt f’każ li dana jkun jikkompeti lilu li fl-aħħar tal-lokazzjoni jieħu r-ripresa tal-pussess tal-lokal u avvjament tiegħu fuq il-moti: li dan gie mikri bl-avvjament u permessi”;

Ikkunsidrat:

Illu mill-kumpless tal-provi miġbura, jirriżulta li qabel ma daħal fih il-konvenut, il-ħanut in kwistjoni kien diġà adebit u avvjat bħala spiżerija minn Debono. Meta l-konvenut daħal fih, għall-bidu kien ukoll jużah bħala spiżerija, iżda fl-1965 beda jużah unikament għall-bejgħ ta’ kosmetiċi u fwejjah ġeneru ta’ xogħol li normalment jinħadem fi spiżerija wkoll;

Jidher ċar li l-avvjament kien jagħmel parti mill-kirja għaliex il-partijiet espressament indikaw li meta stabbilew il-kera gie meħud in konsiderazzjoni l-avvjament u l-permessi relattivi;

Dan il-kliem huwa ċar biżżejjed u ma hemm l-ebda hteġa li jiġu interpretati għaliex dan hu pprojbit mal-liġi. Jirriżulta wkoll li fil-lokazzjoni kien hemm inklużi l-effetti mobili li diġà ssemew qabel. Huwa veru li hu prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna illi meta wieħed iħalli xi ftit oġġetti fil-ħanut, b’daqshekk ma jkunx qiegħed jikrih bħala *business concern* meta l-kumpless taċ-ċirkostanzi juru l-kuntrarju;

Però fil-każ odjern, il-kumpless tal-provi akkwiziti għall-

proċess proprju juru li l-iskop tal-kirja ma kinitx it-tehid ta' "*bare premises*" li sussegwentement ġie avvjat b'halan hekk, imma *invece* li l-konvenut ha b'kiri hanut digà avvjat u llicenzjat u digà adebit bl-għamara u bl-attrezzi kollha neċessarji għall-bejgħ ta' l-oġġetti formanti parti l-generu ta' negozju in kwistjoni u ntqal espressament fil-kuntratt li l-fond ġie mikri bl-avvjament u permessi. Tant hu hekk, li bis-sitt klawsola l-ispizjar Debono rinunzja espressament għad-dritt li jirriprende l-pussess tal-fond fl-aħhar tal-lokazzjoni fuq il-motiv li dan ġie mikri bl-avvjament u permessi. Fil-fehma tal-Qorti, din il-kondizzjoni kienet torbot lil Debono, però bl-ebda mod ma torbot lill-attriċi jew l-awtriċi tagħha għaliex din ma rriżultax li tat il-kunsens tagħha għall-kondizzjoni insolita u straordinarja b'hal din;

Konsegwentement la l-Qorti waslet fil-konklużjoni li *si tratta* ta' kiri ta' "*universitas rerum*" u mhux ta' "*bare premises*" isegwi li din il-kirja hija rregolata mid-disposizzjonijiet tal-ligi ċivili biss u li l-protezzjoni li jagħti lill-inkwilin il-Kapitolu 69 ma testendix għal din il-lokazzjoni;

Għaldaqstant, it-talbiet ta' l-attriċi ġew debitament sostanzjati;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi prevja li tiċhad l-eċċezzjoni fil-mertu tal-konvenut, tilqa' t-talbiet ta' l-attriċi u għalhekk tiddikjara li l-konvenut qiegħed attwalment jokkupa l-fond numru 24, Tower Road, Sliema, mingħajr titolu legali u konsegwentement tipprefiġgħu tliet xhur żmien mil-lum biex jiżgombra mill-istess fond;

L-ispejjeż jithallsu mill-konvenut;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut u l-petizzjoni ta' l-appell tiegħu li permezz tagħha talab li din il-Qorti joghġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tiċhad id-domandi attriċi bl-ispejjeż kontra l-attriċi appellata;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-attriċi appellata;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esibiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Il-konvenut appella mis-sentenza ta' l-ewwel Onorabbli Qorti a bazi ta' l-aggravji segwenti:

a) L-ewwel Onorabbli Qorti ma applikatx il-prinċipju enunzjat minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha *in re* Cassar Desain vs Pace (Vol. XLIX.I.394) illi wiehed għandu jara x'inhin-natura tal-kuntrattazzjoni fil-kumpless tagħha meħud rigward ta' l-element preponderanti tagħha. Fil-fehma tiegħu, l-ewwel Onorabbli Qorti ma haditx in konsiderazzjoni ċerti elementi li hargu mill-provi u anke mill-kuntratti relattivi li juru biċ-ċar illi l-kirja in kwistjoni kienet waħda ta' *bare premises* u mhux ta' avvjament;

b) Illi skond il-gurisprudenza nostrana għalkemm il-kuntratt tal-lokazzjoni jkun jgħid li l-kirja tinkludi l-avvjament, wiehed irid jara jekk fil-fatt kienx hemm kirja ta' avvjament;

ċ) Fost l-elementi li l-ewwel Onorabbli Qorti ma haditx in konsiderazzjoni skond l-appellant hemm is-segwenti:

1) Il-fatt li l-ħanut kien ġie mikri għandu mill-1953;

2) Il-fatt li fl-1965 huwa stess kien biddel in-natura tan-negozju minn spizerija għal ħanut li jbigħ il-kosmetiċi u fwejjah;

3) Il-fatt li meta sar il-kuntratt ta' Marzu, 1966, il-ħanut lanqas kien għadu spizerija, però veru kien għad fih xi oġġetti li kienu jappartjenu għan-negozju ta' spizerija li kien isir fl-istess fond qabel;

d) Illi l-kirja skond l-istess kuntratt ta' lokazzjoni tat-8 ta' Marzu, 1966 kienet tikkomprendi biss "...il-ħanutflimkien ma' l-armaturi u l-effetti mobili indikati iktar 'l isfel" u ma jissemmiex l-avvjament;

e) Illi mid-disa' mobili inklużi fil-kirja, hamsa minnhom huma ta' natura permanenti u għalhekk, allavolja inklużi fil-lista ta' mobili, fil-fatt l-anqas huma "mobili" u wiehed ma jridx jinsa li ftit mobili f'ħanut ma jikkomprendux l-avvjament ammenocchè l-istess oġġetti li jkun hemm ma jkunux dawk neċessarji għall-avvjament partikolari li wkoll ikun ġie ttrasferit;

f) Il-fatt li l-kontrajenti ftehm u fil-klawsola 4 li l-inkwilin ikollu d-dritt jagħmel il-fond kwalunkwe użu ta' natura kummerċjali hu indikattiv ta' kemm ma kellhomx f'rashom il-kunċett ta' avvjament;

g) Il-klawsola 6 li biha l-lokatur assumma l-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja ma jippruvaw jirriprendi pussess tal-fond

hu wkoll indikattiv li indirettament, il-partijiet kienu qed jiddikjaraw li ma kinitx qed issir kirja bl-avvjament;

Ikkunsidrat:

Illi fl-ewwel lok jiġi osservat, li mhix korretta l-osservazzjoni ta' l-appellant li l-ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza tagħha ma applikatx il-prinċipju indikat fl-aggravju (a) *supra* jew li qisha ma kinitx taf bil-prinċipju l-ieħor indikat fl-aggravju (b). Infatti jekk wieħed jeżamina s-sentenza appellata ma ajr jinduna li dawn huma proprja l-prinċipji li servew ta' bażi għas-sentenza kif jidher ċar meta fiha jingħad: "Huwa veru li hu prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna illi meta wieħed iħalli xi ftit oġġetti fil-ħanut, b'daqshekk ma jkunx qiegħed jikrih bħala *business concern* meta l-kumpless taċ-ċirkostanzi juru l-kuntrarju". Dan hu proprju l-eżerċizzju li għamlet l-ewwel Onorabbli Qorti, ċjoè hadet il-kumpless tal-provi, mhux biss il-kliem adoperat fil-kuntratt, anqas il-fatt biss li kien hemm xi attrezzi fil-ħanut li ġew inklużi fil-kirja, imma l-fatti kollha li rriżultaw u waslet għall-konklużjoni li f'dal-każ *si trattava* proprju ta' lokazzjoni ta' *universitas rerum* u mhux ta' lokazzjoni ta' *bare premises*;

Ikkunsidrat:

Illi l-appellant jippretendi li din il-Qorti għandha tikkonvinci ruħha li lilu saritlu kirja ta' *bare premises* u mhux ta' *going concern* meta anki mix-xieħda tiegħu stess – u dan apparti minn dak li hemm fil-kuntratt ta' lokazzjoni tat-8 ta' Marzu, 1966 – jirriżulta proprju l-kuntrarju. Fil-fatt din il-Qorti mingħajr ebda diffikultà ta' xejn tara li l-ewwel Onorabbli Qorti anqas kellha għalfejn tidhol f'd-dettal kollu li daħlet fih;

Infatti jirrizulta mix-xieħda ta' l-istess appellant illi l-ħanut *de quo* hu krieh l-ewwel darba fid-19 ta' Ottubru, 1953, u għalkemm ipprometta li jipprezenta kopja ta' l-iskrittura jew kuntratt relattiva għal din il-kirja, u skond nota li jidher li pprezenta hu stess, hu ddikjara li fl-1 ta' Awissu, 1954, huwa beda jopera l-ħanut bħala spizerija. Imbagħad, dejjem skond l-appellant stess, fit-12 ta' Ġunju, 1965, huwa biddel it-tip ta' negozju billi minn spizerija beda jinnegozja l-ħanut bħala wieħed ta' *cosmetics* u *perfumery* għalkemm, kif jammetti fil-petizzjoni ta' l-appell, kien għad fadal fih xi oġġetti relattivi għan-negozju ta' spizerija. Imbagħad fit-8 ta' Marzu, 1966, sar il-kuntratt ta' lokazzjoni;

Issa din il-Qorti, sempliċement ma tistax tifhem, kif l-appellant li f'Marzu ta' l-1966 kien ilu digà tnax-il sena skorruti jiggestixxi negozju minn dan il-ħanut, jippretendi li meta fl-1966 għamel kuntratt ġdid b'kirja ġdida ma' l-istess persuna li kienet tikrilu qabel, jista' b'xi mod jippretendi li kien qed jinkrilu ħanut *bare premises*, jew li l-ħanut ma kienx avvjat jew ma kienx hemm *going concern*. Dan l-argument ikompli jissahħaħ bil-fatt li l-istess appellant ftit qabel ma saret it-tieni kirja kien biddel in-negozju minn spizerija għal wieħed ta' *cosmetics* liema argument l-appellant haseb li hu favurih, mentri huwa definnittivament kontrih peress li hu stess jgħid li hu dejjem kellu d-dritt li jbiddel in-negozju;

Effettivament il-provi u ċ-ċirkostanzi tal-każ huma ċarissimi, fis-sens li fl-ewwel lok jiġi osserrvat li bil-kuntratt ta' l-1966 ma gietx mikrija spizerija, iżda ħanut bl-avvjament li kien hemm dak in-nhar evidentement għax iż-żewġ partijiet kienu konxji tal-kambjament fin-negozju li kien sar. Però li f'dawn iċ-ċirkostanzi l-appellant jippretendi li ma sarix kirja ta' *going*

concern meta hu stess kien qed jiggestixxi dik il-going concern in forza ta' kirja precedenti, hu semplicement inkonċepibbli;

Għall-kumpliment, din il-Qorti tagħmel riferenza espressament għal dak li qalet l-ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza appellata, kwantu jirrigwarda l-konkluzjonijiet li wieħed loġikament għandu jidderiva mill-kuntratt ta' l-1966 li magħhom taqbel perfettament. Tgħid biss li semplicement ma taqbel xejn mas-sottomissjonijiet ta' l-appellant rigwardanti l-mod kif qed jipprova jinterpretar l-veru sinifikat tal-klawsola 6 tal-kuntratt li fil-fehma tagħha jfisser proprju l-oppożizzjoni ta' dak li qed isostni hu, u ċjoè ifisser proprju dak li qalet l-ewwel Onorabbli Qorti;

Għal dawn il-motivi tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tiċċad l-istess, u konsegwentement, tikkonferma s-sentenza appellata b'dan li l-perijodu ta' tliet xhur prefiss mill-ewwel Onorabbli Qorti għall-izgumbrament, jibda jiddekorri mil-lum;

Spejjeż għall-appellant.

