PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 25 ta' Mejju, 2016

Citazzjoni Nru: 1103/2005 AF

John Sammut

vs

Roger Tonna

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni tal-attur John Sammut li permezz taghha wara li ġie premess illi:

L-attur huwa proprjetarju tal-hanut bin-numru ufficjali disgha (9) bl-isem ta' "Cuckoo's Nest" gja "Tavern Bar" fi Triq San Pawl, Rabat, Malta, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni pubblikat fid-19 ta' April, 1999 u iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela (kopja hawn annessa u mmarkat bhala Dok. "A").

Bi skrittura tat-18 ta' Frar, 1977 (vide Dok. "B") l-aventi kawza tal-attur, Giovanni Sammut kien kera dan il-hanut lill-konvenuti versu l-pattijiet u kundizzjonijiet hemm kontenuti.

Il-hanut kien digà gestit mill-imsemmi Giovanni Sammut bhala 'bar' taht l-isem "Tavern Bar".

Ghalhekk fil-kaz 'de quo' si tratta ta' kirja ta' azjenda kummercjali ben attivata, u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Dan il-hanut kien gie koncess mill-imsemmi Giovanni Sammut lill-konvenut b'titolu ta' lokazzjoni ghall-perjodu ta' ghoxrin (20) sena b'effett mit-18 ta' Frar, 1977 (vide klawsola 2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni hawn annessa bhala Dok. "B").

Fis-17 ta' Frar, 1997 skadiet din il-koncessjoni lokatizja, u l-konvenut baqa' fil-pussess tal-imsemmi hanut u baqa' jhallas il-kera relattiva kull tliet (3) xhur bil-quddiem – vide l-ahhar tliet (3) ricevuti tal-hlas illi qed jigu hawn annessi bhala Doks. "C1- C3".

Ghaldaqstant, wara l–ghleuq tal-koncessjoni lokatizja originali fis-17 ta' Frar, 1991, u fin-nuqqas ta' ftehim gdid bejn il-konvenut u s-sidien, bil-hlas tal-kera u l-accettazzjoni ta' tali hlas inholqot kirja gdida minghajr stipulazzjoni ta' terminu.

Ghaldaqstant, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-artikolu 1532(a) tal-Kodici Civili, il-hanut kien qed jinkera ghall-perjodu ta' tliet (3) xhur.

Permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Lulju, 2005 li giet debitament notifikata lill-konvenut fit-3 ta' Awwissu, 2005 (vide Dok. "D"), l-attur gharaf formalment lill-konvenut illi huwa ma kienx se jerga' jikrilu dan il-hanut wara illi tiskadi l-kirja veljanti ta' tliet (3) xhur fis-17 ta' Awwissu, 2005, u interpellah sabiex fis-17 ta' Awwissu, 2005 huwa, u cioè l-konvenut, jikkonsenjalu c-cwievet u l-pussess battal tal-hanut *de quo agitur*.

Il-konvenut wiegeb permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' Awwissu 2005 (vide Dok. "E") li biha qal li l-pretensjonijiet tal-attur kienu infondati fil-fatt u fid-dritt.

Wara l-gheluq tal-kirja veljanti fis-17 ta' Awwissu 2005 il-konvenut naqas milli jottempora ruhu ma dak li gie mitlub jaghmel permezz tal-fuq imsemmija ittra ufficjali tas-27 ta' Gunju, 2005, baqa' fil-pussess tal-hanut in kwistjoni u ghadda biex iddepozita l-hlas ta' tliet (3) xhur kera ghall-perjodu mis-17 ta' Awwissu 2005 sas-17 ta' Novembru 2005 taht l-Awtorità tal-Qorti (vide Dok. "F").

Effettivament il-konvenut qieghed jokkupa l-hanut in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-agir tieghu il-kovnenut arreka u qieghed jarreka danni ingenti lill-attur konsistenti kemm f'danni ghall-okkupazzjoni bla titolu u kif ukoll f'telf ta' introjtu illi l-attur seta' jippercepixxi mill-bejgh jew kiri ta' dan il-hanut bir-rati kummercjali applikabbli fil-prezent ghall-hanut ta' din ix-xorta, posizzjoni u natura.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi, wara t-terminazzjoni tal-perjodu lokatizju pattwit fl-iskrittura ta' lokazzjoni tat-18 ta' Frar, 1977 u l-gheluq tal-perjodu ta' lokazzjoni ta' tliet (3) xhur fis-17 ta' Awwissu 2005, il-konvenut gie li qieghed jokkupa u jiddejteni l-hanut bin-numru ufficjali disgha (9) bl-isem ta' "Cuckoo's Nest" gja "Tavern Bar" fi Triq San Pawl, Rabat, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

2. Konsegwentement tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huwa jizgombra mill-hanut bin-numru ufficjali disgha (9) bl-isem ta' "Cuckoo's Nest" gja "Tavern Bar" fi Triq San Pawl, Rabat, Malta u jirrilaxxja c-cwievet u l-pussess battal tal-imsemmi hanut lill-attur.

3. Tiddikjara illi l-konvenut ghandu jhallas lill-attur d-danni kollha sofferti mill-istess attur minhabba l-fatt illi l-konvenut baqa' jokkupa u jiddetjeni l-hanut *de quo agitur* minghajr ebda titolu validi fil-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ta' Roger Tonna li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok jekk l-eccipjent qieghed jifhem sewwa li l-azzjoni esperita mill-attur u cioè li qieghed jippretendi li l-lokazzjoni mertu tal-kawza hija kirja ta' bare premises u/jew avvjament u mhux ta' fond, allura c-citazzjoni tippekka inkwantokkè li ma saritx talba ad hoc sostantiva fis-sens li tigi dikjarata xolta l-kirja dik li qieghed jippretendi li tezisti l-attur, allura t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, apparti li l-fond in kwistjoni kemm ilu fih l-eccipjent intiza principalment bhala Restaurant u mhux bhala Bar, jezistu l-fatti specie kollha li jindikaw li l-eccipjent igawdi minn kirja protetta skond il-ligi *inter alia* mill-protezzjoni li tiskaturixxi mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti mhux biss minhabba l-protezzjoni intrinska tar-rikolazzjoni *ex lege* izda wkoll ghax din il-Qorti allura lanqas hija kompetenti *rationae materiae* u dan kif ser jigi ipprovat fit-trattazzjoni tal-kawza. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda kontra l-attur bl-ispejjez.

Subordinatament u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, dato ma non concesso li jigu rigettati l-ewwel zewg eccezzjonijiet, in kwantu jirrigwarda t-talba ghall-likwidazzjoni tad-danni, din ma hix sostenibbli in kwantu hadd ma jista' jigi kostrett ihallas ghal danni b'konsegwenza li jkun qieghed jiddefendi dritt li *prima facie* ghandu purché tali difiza ma tkunx manifestament infondata *ad incipis*, ghalhekk dik it-talba ghandha tigi rigettata.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponent ma hux responsabbli ghad-danni pretizi u fi kwalunkwe kaz dawn iridu jigu ipprovati b'mod sodisfacenti.

Ghall-bqija t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

Salvi eccezzjonijiet oħra.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta datat 10 ta' Diċembru 2012 fejn ħatret lill-Perit Mario Cassar bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-attur qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-imħarrek Roger Tonna minn fond kummerċjali li l-attur jgħid illi kien mikri lill-konvenut bħala kirja ta' negozju bl-avvjament u dan wara li l-perjodu lokatizzju pattwit oriġinarjament għalaq u għalkemm il-kirja baqgħet tiġġedded taċitament skont ma jipprovdi l-artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili, ingħata l-congedo meħtieġ lill-konvenut li però rrifjuta li jiżgombra mill-fond. L-attur qiegħed jitlob ukoll danni minħabba li l-konvenut baqa' jokkupa l-fond mingħajr titolu.

Il-konvenut laqa' għat-talbiet attriċi billi preliminarjament eċċepixxa li ċ-ċitazzjoni tippekka in kwantu li ma saritx talba sabiex il-kirja tiġi dikjarata xolta kif ukoll illi l-konvenut igawdi minn kirja protetta bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex il-kirja kienet ta' post kummerċjali u mhux tal-avvjament u għaldaqstant bħala tali, il-kirja miftehma kienet imħarsa mil-liġi speċjali dwar kirjiet ta' fondi urbani u għalhekk tibqa' tiġġedded awtomatikament. F'dan is-sens il-konvenut eċepixxa li allura din il-Qorti m'għandiex kompetenza *rationae materiae*.

Fil-mertu, l-konvenut eċepixxa li talba għall-likwidazzjoni ta' danni mhijiex sostenibbli in kwantu li ħadd ma jista' jiġi kostrett iħallas danni b'konsegwenza li jkun qiegħed jiddefendi

dritt li *prima facie* għandu kif ukoll illi l-konvenut mhuwiex responsabbli għad-danni pretiżi li fi kwalunkwe każ għandhom jiġu pprovati.

Fir-rigward tal-ewwel eċezzjoni preliminari tal-konvenut, kif qalet il-Qort tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Middlesea Inusrance vs Vella Karl**, deċiża fl-10 ta' Ottubru 2005:

> *"B'mod ġenerali jibda' biex jiġi osservat illi minn eżami ta' bosta deċiżjonijiet il-ġudikatura prattika minn dejjem ippropendiet biex, safejn kien leġittimament possibli, issalva l-atti, anzikkè tannullahom."*

Dwar dan l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jagħmlu riferenza għas-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet Sergio Manara et vs Joseph Bonello et, deċiża fis-17 ta' Ottubru 2002, fejn il-Qorti qalet:

> *"Illi, kif ingħad għadd ta' drabi mill-Qrati tagħna, id-dikjarazzjonijiet li jistgħu ikunu meħtieġa biex attur jasal għal xi waħda mit-talbiet tiegħu m'hemmx bżonn li jsiru fiċ-ċitazzjoni taħt għamla ta' talba, imma biżżejjed li ssir talba biex tiġi mogħtija kull dikjarazzjoni meħtieġa skont il-prattika."*

In sostenn ta' dak minnha enunċjat il-Qorti msemmija għamlet riferenza għall-bosta sentenzi tal-Qrati Tagħna.

Għaldaqstant u in kwantu li jirriżulta li l-ewwel talba tal-attur tibda propju bil-kliem '*prevja kull dikjarazzjoni oħra tavvolta meħtieġa u neċessarja*' din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenut, jirriżuta ampjament illi f'din il-kawża il-Qorti trid tiddeċiedi jekk il-ftehim li sar bejn missier l-attur u l-konvenut kienx kirja tal-avvjament tan-negozju flimkien mal-ħanut innifsu u għalhekk regolat mill-Kodiċi Ċivili jew kienx kirja ta' fond kummerċjali li huwa għaldaqstant regolat mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-konsiderazzjonijiet legali rilevanti għall-kwistjoni kollha jiddependu minn dan.

Kif sostniet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet Avukat Evelyn Caruana Demajo noe vs Guseppe Said et datata 2 ta' Mejju 2001:

"Kiri ta' negozju bl-avjament qatt ma kien protett bil-liġijiet tal-kera u kwindi l-Kap 69 mhux applikabbli f'dan il-każ imma tapplika inveċe l-liġi ordinarja ċivili u huma l-Qrati ordinarji li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' din il-kawża u mhux it-Tribunal speċjali kif jippretendu l-appellanti."

Kif ukoll fis-sentenza fl-ismijiet Liugi Mifsud vs Leone Gambin (K. 1944 – XXXII.i.517) fejn ingħad illi:

"kirja ta' ħanut bl-avvjament tal-ażjenda kummerċjali relattiva ma taqax taħt il-liġi speċjali tal-kera (...) meta tispiċċa l-lokazzjoni, il-konċedent għandu d-dritt jieħu lura dak il-ħanut bl-avvjament. Il-fatt li l-inkwilin jagħmel ħafna benefikati fl-ażjenda ma jagħtihx id-dritt li jġedded il-kera kontra r-rieda tal-lokatur jew li ma jroddx l-ażjenda f'għeluq iż-żmien kuntrattevoli, imma biss id-dritt li tagħtih il-liġi relattivament għal dawn il-benefikati."

Mill-provi jirriżulta li permezz ta' skrittura datata 18 ta' Frar 1977, Giovanni Sammut li jiġi missier l-attur, issulloka l-ħanut numru disgħa (9) li kien jġib l-isem "Tavern Bar", fi Triq San Pawl, Rabat Malta. L-unika kundizzjonijiet li hemm indikati f'din l-iskrittura huma l-kera ta' Lm273.80 fis-sena, pagabbli kull 3 xhur bil-quddiem, il-perjodu ta' kirja – 20 sena, u ċioè għaxar snin di fermo u 10 snin di rispetto kif ukoll illi l-konvenut kellu dritt jirrexxindi l-lokazzjoni fi żmien 6 xhur mid-data tal-iskrittura f'każ illi jirriżulta li ma jkunx hemm il-permessi neċessarji tas-Sanità u ċioè ma jkunx sodifatt l-Ispettur Sanitarju rigward it-Toilets u Restaurant. Fl-iskrittura hemm indikat ukoll illi fil-ħanut hemm xi mobbli li l-konvenut kien diġa ħa il-konsenja tagħhom kif ukoll illi l-konvenut jkollu dritt li jagħmel xi benefikati fil-ħanut. Jirriżulta l-konvenut biddel l-isem ta' dan il-ħanut għal "Cuckoo's Nest".

Fl-affidavit tiegħu l-attur jgħid illi jirriżultalu li missieru kien xtara dan il-fond fl-10 ta' Diċembru 1977. Ma ġietx preżentata kopja ta' dan il-kuntratt iżda jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni

datat 19 ta’ April 1999 li jinsab a fol. 7 et seq. tal-proċess illi l-attur akkwista dan il-fond permezz tal-istess kuntratt imsemmi in kwantu għal nofs mill-wirt ta’ missieru u nofs mingħand ommu Giuseppa Sammut.

L-attur informa lill-konvenut permezz ta’ ittra uffiċjali li ġġib id-data 27 ta’ Lulju 2005 illi fi tmiem l-iskadenza tal-kirja li kien imiss, jiġifieri fis-17 ta’ Awwissu 2005, huwa ma kienx ser iġeddidlu l-kirja. Permezz ta’ ittra uffiċċjali responsiva datata 17 ta’ Awissu 2005, il-konvenut irrisponda li l-pretensjonjiet tal-attur kienu infondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi l-attur jinsisti li ftehim bejn missieru u l-konvenut kien jikkonċerna post imrawwem u mhux post battal jew sempliċiment attrezzat għan-negozju. L-attur ressaq diversi xhieda sabiex isaħħaħ il-pożizzjoni tiegħu kif ukoll xehed huwa stess permezz ta’ affidavit. Huwa għamel ukoll kontro eżami tal-konvenut. Il-konvenut straħ fuq affidavit tiegħu stess kif ukoll il-kontro eżamijiet tax-xhieda mresqa mill-attur u kontro eżami tal-attur.

Illi fir-rigward ta’ dan, kif qalet din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet George Bugeja vs Joseph Meilaq, deċiza fit-30 t’ Ottubru 2003:

> *“Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, sostrat bażiku ta’ azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti ghall-konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan għad-differenza ta’ dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-ħtija trid tirriżulta mingħajr ma tħalli dubju raġjonevoli. Kif kompla jingħad fl-imsemmija kawza “Farrugia vs Farrugia”, “mhux kwalunkwe tip ta’ konflitt għandu jħalli lill-Qorti f’dak l-istat ta’ perplessità li minħabba fih ma tkunx tista’ tiddeċiedi b’kuxjenza kwieta u jkollha taqa’ fuq ir-regola ta’ “in dubio pro reo”*.”

"Il-konflitt tal-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibiltà u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex verżjoni teskludi lill-oħra, anke fuq bilanċ ta' probabiltajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għaliex dawn, f'kawżi ċivili huma ġeneralment sufficjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant (Farrugia vs Farrugia, deċiza minn din il-Qorti fl-24 ta' Novembru 1966)."

Applikat dan għall-kawża li odjerna, ghandu jingħad illi l-liġi trid li fejn il-kliem fi ftehim huwa ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni.[1] Madanakollu, wieħed għandu f'kull każ iħares ukoll lejn x'kienet il-fehma tal-partijiet dwar l-oġġett veru u ewlieni tan-negozju ta' bejnithom (Carmela Mallia vs Giovanni Falzon, deċiża fis-17 ta' Mejju 1968, mhux ippubblikata). Iżda għandu jingħad ukoll illi:

"*ma jistax jinġibed illi għax l-avvjament ma ssemmiex espressament fil-kuntratt fil-każ preżenti kien hemm biss lokazzjoni ossia sullokazzjoni ta' bare premises*" (Emmanuele Camilleri et vs Anthony Deguara, Appell Kummerċjali, 16 ta' Ottubru 1972).

Huwa evidenti li f'każ bħal dan, deċiżjoni trid tkun ibbażata fuq eżami taċ-ċirkostanzi kollha rilevanti għall-każ, sabiex imbagħad mill-kumpless tal-provi kollha, l-Qorti tkun tista' tasal f'posizzjoni li tistabilixxi x'kienet il-vera intenzjoni tal-kontraenti meta saret il-kirja.

Jirriżulta li l-iskrittura tal-kirja m'hijiex ta' wisq għajnuna lill-Qorti in kwantu li nieqsa mid-dettalji. Jirriżulta wkoll illi l-lokatur oriġinali llum m'għadux ħaj u allura l-Qorti m'għandiex għażla f'dan il-każ ħlief li tistrieh fuq ix-xhieda tal-konvenut u x-xhieda l-oħra li ġew eżaminati fil-kawża kif ukoll il-provi prodotti.

Jibda biex jingħad illi l-Qorti m'għandiex dubju li xi ftit jew wisq l-fond in kwistjoni kien attrezzat meta ġie mikri lill-konvenut u

[1] Art. 1002 tal-Kodiċi Ċivili

dan anke kkonfermat mill-konvenut stess illi jikkonferma li kien hemm bankijiet fejn ipoġġu n-nies, xi siġġijiet, banketti, tazzi, u faċilitajiet sanitarji għall-irġiel. Jirriżulta wkoll mix-xhieda prodotti mill-attur kif ukoll ikkonfermat mill-konvenut stess illi fil-mument illi bdiet il-kirja in kwistjoni, il-ħanut kien digà liċenzjat bħala ħanut tat-tè.

Għandu jingħad però illi:

> "*mhux kull meta ssir kirja ta' fond ġja użat bħala ħanut, talvolta anke b'xi għamara fih (per eż. xi bank jew vetrina) u b'xi liċenzja tal-pulizija fuqu għandu bilfors jingħad illi si tratta ta' twellija ta' ażjenda kummerċjali*' (Carmelo Mallia vs Giovanna Falzon, Appell Kummerċjali, deċiż fis-17 ta' Mejju 1968, Giuseppe Bonello vs Giuseppe Agius, Appell Kummerċjali, deċiż fis-7 ta' Ġunju 1965 u Caterina Bonello vs Maria Bonaci et, Appell Kummerċjali, deċiż fit-12 ta' Jannar 1953).

Lanqas ma huwa wisq rilevanti għall-każ odjern illi l-konvenut, wara li ħa n-negozju f'idejh, beda joffri wkoll l-ikel. Kif qalet il-Qorti tal-Appell, Sede Kummerċ fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Diċembru 1974 fil-kawża fl-ismijiet Luke Vincent Gauci noe vs Joseph Aquilina:

> "*Il-Qorti ma jidhriliex illi għandha tinġibed xi konklużjoni sfavorevoli għall-attur nomine mill-fatt illi wara li saret l-imsemmija skrittura l-ħanut ġie adoperat għall-spaċċ ta' merċi differenti minn dak li kienu jinbiegħu fih qabel għaliex it-test huwa jekk fil-lokazzjoni kienx kompriż a business concern u l-fatt illi ġie miftihem illi fil-ħanut kien jista' jiġi l-quddiem eżerċitat negozju ta' kull ġeneru ma jeliminax u ma jiżnaturax waħdu l-vera essenza tal-kontrattazzjoni oriġinali.*"

Fi kwalunkwe każ il-Qorti hija tal-opinjoni li f'dan il-każ ftit inbidlet in-natura tan-negozju meta ħa l-kirja f'idejh il-konvenut.

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Rosario Gatt vs Michael Micallef et, deċiża fis-6 ta' Ġunju 2002, fejn ingħad:

> *"Il-fatt illi l-konvenut kompla jkabbar l-avvjament ma jfissirx illi n-negozju ma baqax ta' l-attur, għalkemm mikri lill-konvenut. Lanqas ma huwa rilevanti l-fatt illi l-konvenut seta' jagħmel alterazzjonijiet fil-bini, jew jerġa jagħti n-negozju b'sullokazzjoni lill-ħaddieħor. Huwa irrelevanti ukoll li l-konvenut xtara l-attrezi – għax l-attrezzi huma biss wieħed mill-elementi, u mhux l-aktar importanti ta' l-ażjenda – u l-fatt illi kellu l-liċenzji fuq ismu, għax il-liċenzji juru min hu responsabbli quddiem l-awtoritajiet, u mhux bilfors it-titolarità tan-negozju."*

In vista tal-fatt illi tali prova tal-attrezzi li kienu jinsabu fil-ħanut u l-liċenzji li kien mikri bihom mhijiex prova innifisha għad-deċiżjoni li trid tasal għaliha l-Qorti fil-każ illi għandha quddiemha llum, iżda hija biss ta' importanza sekondarja, trid issir riferenza għall-ġurisprudenza nostrana dwar x'tassew ifisser 'avvjament' ta' ħanut. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet, Emanuel Abela vs Paul Abela et, tal-5 ta' Marzu 2003:

> *"Fil-fehma ta' din il-Qorti però l-ħsieb traċċjat fid-deċiżjoni "<u>Albert Huber et –vs- Edward Gauci</u>", Appell Kummerċjali, 4 ta' Ottubru 1991 joffri aktar sostenn għas-soluzzjoni tal-kwestjoni jekk kirja hijiex sempliċiment ta' ħanut jew ta' l-avvjament ta' ħanut. Fiha ġie infatti espress:-*
>
> *"Għalkemm ma huwiex forsi faċli li tinstab definizjoni ta' x'inhuma "avjament" f'kuntest ġuridiku, b'referenza għall-ġurisprudenza, b'dana kollu din il-Qorti jidhrilha illi l-kunċett kummerċjali tal-kelma huwa faċli u għandu jiġi użat. Id-distinzjoni li jagħmel negozjant hija bejn li <u>jibda</u> huwa, negozju, f'ħanut, f'fabbrika jew f'xi stabbiliment, u li huwa <u>jkompli</u> f'negozju għaddej u miexi – jiġifieri dak avvjat – f'ħanut, f'fabbirka jew f'stabbiliment. L-espressjoni ingliża "a <u>going</u> concern" hija indikativa ta l-istess kunċett"*

Din is-sentenza żiedet taġġunġi dan: "Il-qofol huwa dejjem li biex tapplika l-liġi ordinarja, l-kirja trid tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' ħanut avvjat għan-negozju li però mhux avvjat fin-negozju."'

Fis-sentenza Guze Amato vs Edward Gauci, Appell Inferjuri, 7 ta' Marzu 1996 intqal hekk:

"l-fatturi jew elementi imsemmija, huma indikattivi, intiżi biex juru kif u sa fejn huwa avvjat in-negozju. Però il-qofol huwa dejjem biex tapplika l-liġi ordinarja l-kirja trid tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' ħanut avvjat għan-negozju, li però mhux avvjat fin-negozju. Huwa ċar, per eżempju, li ħanut bl-armaturi, jew bl-ixkafef, huwa ħanut li beda jkun avvjat għan-negozju imma ma huwiex ħanut avvjat fin-negozju, u għall-skopijiet tal-liġi ħanut hekk avvjat għan-negozju, xorta waħda huwa regolat bil-liġi speċjali u mhux minn dik ordinarja."

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, Sede Kummerċ tal-14 ta' Diċembru 1994 fl-ismijiet Carmelo Attard et vs John Farrugia et, il-Qorti qalet hekk:

"Ħafna ħwienet huma attrezzati u huma liċenzjati għan-negozju però ma humiex avvjati. Il-kelma Ingliża 'goodwill' hija hekk definita ("The New Oxford Illustrated Dictionary) bħala "established custom of business" (saleable value) u għalhekk il-kelma 'avvjament' għandha sinifikat speċifiku, tindika ċertu klijentela, f'xi ġeneru ta' negozju. Huwa negozju li fil-pjazza (kelma tekniku kummerċjali b'sinifikat proprju tagħha) huwa magħruf għal ċertu tip ta' negozju li għalih il-ħanut huwa attrezzat."

L-istess Qorti kompliet hekk:

"Mogħtija din id-definizzjoni, l-kwestjoni tal-liċenzji u attrezzaturi jassumu importanza sekondarja. Dak li huwa importanti huwa illi l-fond in kwistjoni huwa magħruf mill-pubbliku bħala fond minn fejn hu ġestit tip ta' negozju partikolari, u huwa mfittex mill-pubbliku, jew minn sezzjoni tiegħu għal dak it-tip ta' prodott jew servizz."

Speċifikament, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Rosario Gatt vs Michael Micallef et surriferita, biex ikun hemm każ ta' '*going concern*', irid jirriżulta li l-konvenut:

> "*kompla jaqdi s-suq li kien igawdi l-ħanut*."

L-istess Qorti qalet ukoll:

> "*L-iżjed element determinanti hu l-fatt illi kien hemm negozju miexi, bil-klijentela tiegħu u l-konvenut kompla jmexxi l-istess negozju.*"

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Maryanne Hogan et vs Carmen Cavallaro et tat-23 ta' Novembru 2005 qalet hekk:

> "*B'avvjament wieħed jifhem dik l-attitudni ta' l-azjenda fil-krejazzjoni tal-potenzjalità ekonomika tagħha. Kif ahjar spjegat, "il-kelma 'avvjament' tfisser ordinarjament il-trawwim ta' post għan-negozju; u għalkemm l-avvjament ta' post hu ta' valur akbar meta l-ġeneru tan-negozju eżerċitat fih preċedentement ikun l-istess, din però hi kwestjoni ta' gradazzjoni fil-valur tiegħu, għax hemm ukoll avvjament fil-fatt li l-post ikun ġie qabel użat għal xi negozju, ukoll jekk divers. L-importanti hu li n-nies ikunu jafu l-post bħala stabbiliment, bħala negozju..." Francesco Spiteri –vs- Giuseppe Sghendo et, Appell Ċivili, 9 ta' Mejju 1955*."

Għalhekk il-Qorti sejra tikkunsidra l-element tal-avvjament ta' dan il-ħanut fid-dawl tal-ġurisprudenza msemmija. Ix-xhieda mressqa mill-attur kif ukoll l-attur stess jikkonfermaw illi l-ħanut in kwistjoni kien ilu ġestit bħala ħanut tat-tè tant illi biddel l-idejn diversi drabi matul is-snin sakemm inkera lill-konvenut. Minn naħa tiegħu, l-konvenut jgħid illi qatt ma daħal fil-post qabel ħadu f'idejh[2] u li meta huwa kera l-ħanut kien diġà miftuħ bħala ħanut tat-tè. Fl-affidavit tiegħu a fol. 128 il-konvenut jgħid illi l-ħanut ma kellu klijentela ta' xejn. Iżda in kontro eżami jsostni li huwa ma jafx xi klijentela kellu

[2] Xhieda tal-konvenut a fol. 84

dan il-ħanut għaliex qatt ma frekwentah u d-darbtejn illi daħal fil-ħanut sabiex ikellem lill-missier l-attur, dan il-ħanut dejjem sabu vojt. F'dan ir-rigward il-Qorti ssib illi mhuwiex verosimili xejn l-konvenut ma kien jaf xejn fuq in-negozju avvjat ta' dan il-ħanut u lanqas dwar kellux klijentela. Fil-fatt il-konvenut stess fl-affidavit tiegħu jgħid illi jiftakar erba' persuni differenti li kienu jiġġestixxu l-fond. Mingħajr ebda indaġini dwar jekk il-ħanut kellux klijenti, ma kienx ser jikrih.

Fl-opinjoni tal-Qorti din il-konsiderazzjoni hija importanti speċjalment meta wieħed jikkonsidra li hawn si tratta ta' ħanut tat-tè fir-Rabat, Malta fis-sena 1977 meta turisti ma kienux frekwenti bħal lum u negozju ta' dan it-tip kien jiddependi prinċipalment min nies tal-lokal. Fil-fatt, ix-xhieda kollha mressqa mill-attur huma nies li kienu jiffrekwentaw dan il-ħanut, illi filwaqt li ma jaqblux fix-xhieda tagħhom dwar dettalji bħal jekk kienx iservi ikel jew le missier l-attur qabel il-fond inkera lill-konvenut, kollha huma konsistenti fix-xhieda tagħhom dwar il-fatt illi l-fond kien fil-fatt avvjat u attiv fin-negozju fi żmien illi nkera lill-konvenut.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut jagħmel riferenza għall-kontro eżami tal-attur a fol. 199A tal-proċess fejn huwa qal hekk:

> "*Qed niġi mistoqsi naqbilx li ma kienx qed jinkera l-avvjament, u qed niġi mistoqsi jekk kienx qed jinkera il-ħanut il-ġebla biss, ngħid illi iva*."

Il-konvenut qiegħed jistrieh fuq din is-sentenza bħala ammissjoni tal-attur illi ma kienx l-avvjament li kien qiegħed jinkera minn missieru. Il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument tal-konvenut. Jibda biex jingħad illi l-attur ma kienx parti mill-ftehim oriġinali. Fil-fatt il-konvenut stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jgħid illi l-attur kellu biss tlettax-il sena meta ġiet iffirmat l-iskrittura u għalhekk mhuwiex il-persuna idoneja biex jixhed fuq x'kien il-ftehim bejn il-partijiet. B'żieda ma dan, ix-xhieda tal-attur trid tinqara fil-kuntest tal-bqija tax-xhieda tiegħu u l-argumenti li huwa jressaq matul il-proċeduri. L-argumenti tiegħu dejjem kienu kostanti fis-sens illi missieru kien kera lill-konvenut negozju avvjat u ben attivat u mhux il-

ħanut biss. Għall-istess raġuni, il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenut fir-rigward tar-rata ta' kera li ġiet miftehma bejn il-partijiet. Il-konvenut isostni li din kienet tkopri biss il-ħanut mingħajr l-avvjament u dan abbażi ta' tqabbil mal-valur lokatizzju li stabilixxa l-perit tekniku. Il-provi għandhom jiġu kkunsidrati fit-totalità tagħhom la ma ġiex speċifikat fl-iskrittura ta' lokazzjoni jekk kienx qiegħed jinkera ħanut avvjat fin-negozju jew ħanut avvjat għan-negozju.

Għalhekk din il-Qorti, wara li kkunsidrat il-provi kollha miġjuba waslet għal konvinċiment illi applikata l-ġurisprudenza msemmija għall-fatti in eżami, il-ftehim bejn Giovanni Sammut u l-konvenut Roger Tonna kien dak ta' kera ta' post li mhux biss kien adibit għall-attività kummerċjali, imma kien diġà hekk avvjat u imrawwem bħala post ta' negozju li kien għadu attiv, u fil-mument illi ġiet iffirmata l-iskrittura ta' sullokazzjoni, kien qiegħed jiġi ġestit dan in-negozju u mhux biss il-mobbli li kienu jinsabu fil-post ġew trasferiti lill-konvenut bħala parti integrali tal-kirja imma wkoll il-klijentela li minnha l-istess konvenut minn dak il-mument baqa' jużufruwixxi minnha.[3]

Dan kollu jwassal għal konklużjoni li ladarba l-oġġett tal-kirja kienet ta' azjenda jew '*business concern*' allura skont il-ġurisprudenza kostanti tibqa' tapplika l-liġi ordinarja, u kompetenti hija l-qorti ordinarja (Carmelo Agius et vs George Xerri, deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fit-18 ta' Jannar 1989). Għalhekk, jirriżulta li in kwantu li l-attur ta l-congedo skont il-liġi lill-konvenut permezz tal-ittra uffiċjali tiegħu tas-27 ta' Lulju 2005, minn tmiem dik l-iskadenza ta' kera 'l quddiem, l-konvenut kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Għaldaqstant it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenut qiegħda tiġi miċħuda.

Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fil-mertu, l-Qorti ssib illi dawn huma mingħajr bażi. Hija stabbilita l-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna li fejn jirriżulta li hemm

---

[3] Ara f' dan is-sens ukoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri fl-ismijiet **A.C.I.T. Company Limited vs Robert Gordon Mayo** deċiża fit-2 ta' Ġunju 2000.

okkupazzjoni mingħajr titolu, kif jirriżulta li kien hemm fil-każ odjern in kwantu li l-kirja ġiet fi tmiemha fis-17 ta' Awissu 2005 kif diġa ngħad:

> "*din it-talba wkoll għandha tintlaqa' billi, sakemm baqgħu jċaħħdu lill-atturi minn ħwejjiġhom, il-konvenuti tellfuhom il-frott li setgħu jieħdu min negozju*" - (Rosario Gatt vs Michael Micallef et surriferita).

F'dan is-sens ukoll ġiet deċiża is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Carmela Bugeja et vs John Tanti, kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 2006, kif ukoll is-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara vs Nathalie Scicluna deċiża fit-18 ta' Mejju 2012 fejn il-Qorti qalet:

> "*Infatti rriżulta li r-rikorrenti ġew imċaħħda inġustament għal dan iż-żmien kollu mill-pussess vakanti tal-fond tagħhom. Għalhekk jifdal li jiġi likwidat id-dannu effettivament subit mir-rikorrenti. Jingħad ukoll li f'każijiet bħal dan meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu il-kumpens dovut bħala danni soltu li jiġu kalkulati a bażi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (Staines noe vs Amato et, PA deċiża fit-28 ta' Mejju 1999), kif ukoll li dan mhuwiex neċessarjament ekwiparat mal-kera preċedentement imħallsa iżda għal kull kera li l-istess fond seta' jattira skond is-suq (Vincent Curmi noe vs John Bosco Bonaci, PA deċiża fit-30 ta' Ottubru 2008)...*"

Għaldaqstant l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-konvenuti qiegħdin jiġu miċħuda.

Fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas bħala danni, l-Qorti tagħmel riferenza għar-rapport tal-perit tekniku li stabilixxa l-valur lokatizzju tal-ħanut *de quo*. Il-Qorti ma ssib li hemm ebda raġuni għalfejn m'għandiex tistrih fuq il-konklużjonijiet tal-perit tekniku.

Il-perit tekniku kkonkluda li għas-snin 2005 sa 2008 il-valur lokatizju kien ta' €3328 fis-sena. Għas-snin 2009 sa 2013 huwa stabilixxa l-valur lokatizju fl-ammont ta' €4560 fis-sena. Abbażi tal-aħħar figura l-Qorti ser tistabilixxi l-valur lokatizzju

għas-snin 2014 sa 2016 fl-istess ammont ta' €4560 u r-rata ta' €12.81 kulljum mid-data tas-sentenza sad-data tal-iżgumbrament effettiv mill-istess fond.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi, billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attriċi b'dan illi:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li wara t-terminazzjoni tal-kirja fis-17 ta' Awissu 2005 il-konvenut qiegħed jiddetjeni u jokkupa l-ħanut "The Cuckoo's Nest" ġja "The Tavern Bar" ta' 9, Triq San Pawl, Rabat, Malta bla ebda titolu validu fil-liġi;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenut sabiex fi żmien wieħed u għoxrin (21) ġurnata mid-data ta' din is-sentenza jiżgombra mill-imsemmi ħanut u jirrilaxxa ċ-ċwievet u l-pussess battal tal-imsemmi ħanut lill-attur;

3. Tikkundanna lill-istess konvenut iħallas lill-attur in linea ta' danni s-somma ta' ħamsa u erbgħin elf u ħamsa u erbgħin Ewro (€45,045) bħala danni likwidati rapprezentanti kumpens għall-okkupazzjoni bla titolu da parte tal-istess konvenut tal-imsemmi ħanut mit-18 ta' Awwissu 2005 sad-data tas-sentenza u dan oltre ammont ulterjuri wkoll abbażi tar-rata ta' €12.81 kuljum għall-perjodu relattiv mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-iżgumbrament effettiv tal-konvenut mill-ħanut *de quo*.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG