KOMPETENZA RATIONE MATERIAE

KIRJA TA' AZJENDA KUMMERCJALI (AVVJAMENT)

ANTINOMIJA LEGALI

NOVAZZJONI

L-UZU TAL-KELMA KERA MHUWIEX BIZZEJJED

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Ottubru 2018

Kawza Numru : 25
Rikors Guramentat Numru : 649/2016/LSO

Silvana Abela, Mario Borg u Carmelina Sultana

vs

Publius Bartolo

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf ta' Silvana Abela [detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 699259(M)], Mario Borg [detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 30356(M)] u Carmelina Sultana [detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 615629(M)] datat 3 ta' Awwissu 2016 fejn bil-gurament taghha Silvana Abela kkonfermat:-

Illi permezz ta' skrittura privata tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija wiehed u sebghin (1971), Antonio Muscat kera lill-konvenut, accettanti, ix-xoghol u l-intrapriza li kien hemm fil-hanut tax-xorb jismu "Silver Grill", u li llum ghandu n-numru ghoxrin (20), f' The Mall, Floriana, bl-avvjament u bl-attrezzi kollha li kienu jinsabu fih, u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmija skrittura privata.

Illi l-atturi huma *aventi causa* u successuri tal-imsemmi Antonio Muscat.

Illi din il-lokazzjoni baqghet tiggedded tacitament sakemm l-atturi gharrfu lill-konvenut li mhux behsiebhom igeddu l-istess lokazzjoni ulterjorment permezz ta' ittra ufficjali bin-numru tlett elef seba' mija hamsa u disghin zbarra elfejn u hmistax (3795/2015) ipprezentata fis-sittax (16) ta' Novembru tas-sena elfejn u hmistax (2015).

Illi minkejja dan, il-konvenut baqa' jiddetjeni kemm ix-xoghol u l-intrapriza mikrija lilu, u kemm il-hanut bin-numru ghoxrin (20), f' The Mall, Floriana, u dan minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi ghalhekk qed issir din il-kawza.

Illi l-attrici Silvana Abela tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment.

Ghaldaqstant l-atturi umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa l-provvedimenti u d-dikjarazzjonijiet kollha opportuni, joghgobha:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi sabiex izomm u jiddetjeni x-xoghol u l-intrapriza fil-hanut bin-numru ghoxrin (20), f' The Mall, Floriana, u l-istess hanut bin-numru ghoxrin (20), f' The Mall, Floriana;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jivvaka mill-hanut bin-numru ghoxrin (20), f' The Mall, Floriana u jhalli fih ix-xoghol u l-intrapriza proprjeta' tal-atturi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru tlett elef seba' mija hamsa u disghin zbarra elfejn u hmistax (3795/2015), kontra l-konvenut, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenut, inkluz dik ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni llegali ta' hwejjeg l-atturi.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-1 ta' Novembru 2016.

Rat ir-risposta guramentata ta' Publius Bartolo (ID253144M) datata 5 ta' Settembru 2016 (fol 14) fejn bil-gurament tieghu kkonferma:

L-eccezzjonijiet

1. Illi kuntrarjament dak allegat mill-atturi, il-konvenut ghandu titlu ta' kera ta' fond kummercjali u mhux kirja ta' azienda kummercjali fil-fond 20 The Mall, Floriana.

2. Illi l-atturi sa mill-1992 u qabel irrikonoxxew li l-konvenut ghandu kirja ta' fond kummercjali, u dan kif jirrizulta mill-proceduri quddiem il-Bord Ii Jirregola l-Kera fl-atti tal-kawza 134A/1992 fl-ismijiet Publius Bartolo vs Doris Borg u Lina Sultana.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 14 ta' Gunju 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehret l-attrici, u d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet: Dr Joseph Brincat u Dr Mark Simiana, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari ghat-30 ta' Ottubru 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni u t-tieni eccezzjoni in kwantu marbuta mal-ewwel, sollevati mill-

intimat fejn jikkontendi li ghandu titlu ta' kera ta' fond kummercjali u mhux kirja ta' azjenda kummercjali ossia l-avvjament tal-fond 20, The Mall, Floriana. Konsegwentement qed jissolleva eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae.*

Provi:

Publius Bartolo kkonferma dikjarazzjoni tal-fatti annessa mar-risposta tieghu (fol 15-16) fejn annetta wkoll kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Publius Bartolo v Doris Borg u Lina Sultana** (Rik 134A/92) a fol 17-18). Inoltre xehed permezz ta' affidavit (fol 24-25) u qal li jokkupa il-fond *de quo* b'titolu ta' kera, fejn qal li m'hemmx kirja ta' avvjament izda kirja ta' *bare premises*. Qal li jaqbel li bl-iskrittura ffirmata bejnu u bejn is-sid, Ninu Muscat, kien kera l-avvjament, u l-licenzja kellha tibqa' fuq is-sid, izda sussegwentment inqalbu l-licenzi ghal fuqu. Meta miet Antonio Muscat, qal, li uliedu baghtulu ittra ufficjali sabiex jghollu l-kera, u kien ressaq il-kaz quddiem il-Bord Li jirregola l-Kera u gie deciz li l-kera hi gusta. Esebixxa kopji tal-licenzji tal-imsemmi fond (fol 26-28) li juru li l-licenzji ilhom li daru fuqu. Qal li r-rikorrenti qed isostnu li hu m'ghandux kirja tal-fond izda kellu biss l-avvjament.

In kontro-ezami (fol 42-45)[1] qal, li ma jafx jaqra. Mistoqsi jiftakarx li kien iffirma kuntratt ma' Antonio Muscat, qal li iva jiftakar li mar darba ghand Dr. Joseph Brincat. Qal li qabel kien ha l-hanut in kwistjoni hu kien mikri ghand haddiehor u semma lil wahda jsejhulha z-zija Lucy u qabilha ghand diversi nies. Kien hanut tax-xorb.

[1] Seduta tat-22 ta' Gunju 2017.

Qal li jiftakar li Antonio Muscat kien kellmu biex jaqleb il-licenzji tal-hanut fuqu minhabba ragunijiet ta' pensjoni. Qal li mbaghad wara l-mewt ta' Antonio kien imur f'dar Hal Balzan biex ihallas il-kera, u xi drabi anke hallielha l-kera fil-letterbox u hi kienet timpostja l-ktieb tal-kera lura.

Xehdet **WPS 125 Christabelle Mallia** (fol 30-33)[2] qalet li hi tahdem fl-ufficju tal-Ghassa l-Belt, u n-numru tal-permess tal-fond in kwistjoni mghandhiex izda ghandha biss in-numru ta' ricevuti mill-1990 sal-1996. Esebiet kopja tal-licenzja Dok PUL1, u qalet li l-licenzja tal-fond in kwistjoni tghid ghal hanut tal-inbid u l-birra u ghandu l-licenzja wkoll ghal te u kafe. Ikkonfermat li l-licenzja qeghda fuq Publius Bartolo.

Silvana Abela xehdet in subizzjoni (fol 35-36)[3] u qalet li l-werrieta ta' Antonio Muscat kienu ommha Doris Borg u Lina Sultana. Xehdet li hija l-werrieta ta' Doris Borg .Qalet din hi l-ewwel kawza taghha l-Qorti, u Doris u z-zija Lina kienu ghamlu kaz precedentement.

Liberato Pace xehed permezz ta' affidavit (fol 39-40) u qal li lil Antonio Muscat sar jafu fl-1954, u l-hanut in kwistjoni bl-isem “Silver Grill” The Mall Furjana, kien mikri lil certa Furta, u sussegwentement beda jinkera lil certa Lucy Zahra, u mbaghad sussegwentement, Antonio Muscat kera lil Publius Bartolo. Qal li meta Publius Bartolo kera l-fond , il-hanut baqa' bl-isem "Silver Grill" u Barolo ha l-gestjoni tan-negozju kif kienet tmexxih Lucy Zahra. Spjega li Antonio Muscat kellu sentenza sospiza, b'hekk kellu l-licenzja tal-*wines and spirits* fuq martu Giuseppa Muscat.

---

[2] Seduta tal-10 ta' Jannar 2017.
[3] Seduta tal-21 ta' Frar 2017.

Mario Borg xehed (fol 47-48)[4] u qal li hu iben Doris Borg. Qal li jiftakar lil ommu tghid li kellha kaz fuq il-kera tal-hanut in kwistjoni u dejjem uzat il-kelma 'kera.'

Silvana Abela xehdet (fol 49-50)[5] u qalet li ommha u zitha dejjem fuq il-kelma kera tkellmu u ma tafx li ghamlu differenza dwar kera ta' hanut u kera.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Illi l-intimat eccepixxa in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti *stante* li ghandu titlu ta' kera ta' fond kummercjali mhux kirja ta' azjenda kummercjali bl-avvjament. Kwindi l-kompetenza tispetta lill-Bord tal-Kera fejn il-kirja hija protetta.

Illi hu pacifiku li l-kompetenza *rationae materiae* hija determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha; **Frankie Refalo nomine vs. Jason Azzopardi et.** (Appell – 7 ta' Ottubru 1997).

Mhuwiex in diskussjoni l-kompetenza ta' din il-Qorti biex tiddetermina x'tip ta' kirja jivvinkola l-partijiet.

Ir-rikorrenti jissottomettu li l-oggett tal-kirja kif jirrizulta mill-iskrittura lokatizja esebita kien proprju l-avvjament tal-hanut tax-xorb. Isegwi li kiri ta' negozju b'avvjament qatt ma kien protett bil-ligijiet tal-kera u kwindi l-Kap 69 tal-Ligijiet ta'

[4] Seduta tas-7 ta' Novembru 2017.
[5] Seduta tas-7 ta' Novembru 2017.

Malta mhux applikabbli f'dan il-kaz izda tapplika l-ligi civili, u huma l-Qrati ordinarji li ghandhom jiehdu konjizzjoni ta' din il-kawza u mhux it-Tribunal specjali.

Jigi precizat li ma hemmx kontestazzjoni dwar il-validita' tal-iskrittura lokatizja iffirmata bejn l-awtur fit-titlu tar-rikorrenti u l-intimat, datat id-29 ta' Mejju 1971 (Dok A a fol 4), kif ukoll li l-intimat kera l-hanut bhala *going concern.* Dan hu ammess mill-istess intimat fix-xhieda tieghu u fid-dikjarazzjoni annessa mar-risposta guramentata u din l-intenzjoni tal-kontraenti hija espressa b'mod car u inekwivoku fl-istess skrittura.

Difatti t-tieni paragrafu tal-iskrittura jistipula:

"Antonio Muscat qieghed jikri filwaqt li Publius Bartolo jaccetta x-xoghol u l-intrapriza li hemm fil-hanut tax-xorb jismu Silver Grill, f'The Mall Floriana, bl-avvjament u l-attrezzi kollha li prezentement jinsabu fih".

Jirrizulta kwindi li r-referenza fil-kuntratt lokatizju kienet referenza ghal negozju diga avvjat.

Il-qofol tal-kwistjoni kif johrog mit-trattazzjoni tirrigwarda s-segwenti punti:

1. Jekk l-oggett tal-kirja kien gie mibdul minhabba fatti sussegwenti ghall-iskrittura; u/jew

2. Is-sinifikat u effett legali tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera (Rik Numru 134A/1992) rigwardanti talba maghmula mill-istess intimat kontra Doris Borg u Lina Sultana, fejn il-Bord iffissa l-kera xieraq tal-fond imsemmi.

Illi jinghad ukoll minnufih li fid-dawl tal-kliem specifici ta' l-iskrittura sucitata, l-argument tal-avukat difensur tal-intimat fit-trattazzjoni, li Mario Borg u Silvana Abela xehdu fix-xhieda taghhom u semmew li dejjem tkellmu dwar 'kirja', ma jregix. Effettivament l-oggett tal-iskrittura huwa kirja, u taqbel mad-difensur tar-rikorrenti li l-kirja tal-avvjament jissejjah ukoll "kirja."

Jigi rilevat li l-gurisprudenza nostrana hija konformi li jekk il-kliem tal-iskrittura lokatizja huwa car, trattandosi ta' lokazzjoni ta' avvjament ta' negozju, huma l-Qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza ta' din il-materja. (Ara **L-Avukat Evelyn Caruana Demajo noe et, vs Giuseppa Said et**, deciza mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fit-2 ta' Mejju 2001). F'dan il-kaz gie ritenut:

"Lanqas ma jidher li kien hemm il-htiega li fil-kuntratt joqghod jissemma' li si tratta ta' kirja ta' 'hanut avvjat' ghar-raguni li din ic-cirkostanza, hekk importanti ghar-rizoluzzjoni ta' din il-vertenza, tohorg minn dak li hemm imnizzel fl-istess kuntratt." Ghalhekk, gie konkjuz li jekk mill-fatti u c-cirkostanzi tal-kaz jirrizulta li hemm kirja ta' fond avvjat, mhuwiex imperattiv li dan jitnizzel esplicitament fil-kuntratt."

Hekk 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."

L-insenjament tad-decizjonijiet relattivi f'din il-materja jemergi li:

*"Wiehed ghandu jhares lejn dak li kien fil-kontemplazzjoni tal-partijiet, l-oggett veru u sostanzjali tal-kuntratt; jekk hux cioe` l-bini fih innifsu bhala lokal inkella principalment l-azjenda kummercjali bhala tali gestita fih (**Carmelo Mallia vs Giovanni Falzon,** Appell Kummercjali – 17 ta' Mejju **Carmelo Mallia** 1968). Fil-kaz **Emmanuele Camilleri et vs Anthony Deguara**, Appell Kummercjali deciz fis-16 ta' Ottubru 1972, inghad li: "ma jistax jingibed li ghax l-avvjament ma ssemmiex espressament fil-kuntratt fil-kaz prezenti kien hemm biss lokazzjoni ossija sullokazzjoni ta' "bare premises".*

Illi, inoltre, kif jinsab enuncjat, "*meta kontrattazzjoni ghandha bhala oggett taghha l-avvjament u l-attrezzi ta' hanut u fl-istess hin l-inkwilinat tal-fond fejn il-hanut hu ezercitat, l-avvjament u l-attrezzi jikkostitwixxu l-oggett principali u prevalenti tan-negozju di fronte ghall-inkwilinat li minghajr l-avvjament u l-attrezzi ma kienx ikollu valur specjali. In-negozju hu inxindibbli u ghandu jkun karaterizzat mill-importanza ta' l-oggett principali tieghu*" - "**Markiz Anthony Cassar Desain *et* -vs- Giovanni Pace *nomine***", Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965.

"B' avvjament wiehed jifhem dik l-attitudni ta' l-azjenda fil-krejazzjoni tal-potenzjalita` ekonomika taghha. Kif ahjar spjegat, 'il-kelma 'avvjament' tfisser ordinarjament it-

*trawwim ta' post ghan-negozju; u ghalkemm l-avvjament ta' post hu ta' valur akbar meta l-generu tan-negozju ezercitat fih precedentement ikun l-istess, din pero` hi kwestjoni ta' gradazzjoni fil-valur tieghu, ghax hemm ukoll avjament fil-fatt li l-post ikun gie qabel uzat ghal xi negozju, ukoll jekk divers. L-importanti hu li n-nies ikunu jafu l-post bhala stabbiliment, bhala negozju ... "**Francesco Spiteri -vs- Giuseppe Sghendo et**", Appell Civili, 9 ta' Mejju 1955"* (**Maryann Hogan et v Carmen Cavallaro et -** App Inf - Per Imh. P Sciberras - dec.23 ta' Novembru 2005).

Illi dan kollu premess, kif fil-fatt huwa anke ammess, l-lokazzjoni fil-vertenza in ezami kienet tal-avvjament tan-negozju u mhux kirja ta' hanut bhala "*bare premises".*

Illi l-intimat qed isostni li wara li nholqot il-kirja permezz tal-iskrittura esebita, kien hemm bidla billi l-kirja saret tal-fond kummercjali u mhux tal-avvjament. Izda, kif tajjeb issottolinea l-avukat difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni, dan irid jigi ippruvat. Ma jirrizulta bl-ebda mod li gie ppruvat li kien hemm bidla fl-oggett tal-kirja, biex mill-avvjament inqalbet ghall-kirja ta' fond.

Illi d-decizjoni tal-vertenza in ezami trid tkun ibbazata fuq ezami tac-cirkostanzi kollha relevanti ghall-kaz, u jigi analizzat il-kumpless kollu tal-provi. Huwa minnu li sussegwentement ghall-iskrittura lokatizja Dok A, il-licenzja tal-imsemmi fond inqalbet fuq l-intimat u ma baqghetx f'isem il-lokatur, illum defunt, Antonio Muscat, kif jidher mid-dokumenti esebiti a fol 26 sa 28 tal-process. Illi dan il-fatt *per se*, evidentement ma jikkostitwix bidla fil-kirja jew fl-oggett tal-kirja, kif tajjeb sostnut mir-rikorrenti fit-trattazzjoni. Difatti fil-kaz **Nikolina Bugeja vs Pawlu Vella**

li ser jigi citat (37/93/PC) – 10 ta' April 2003, gie ritenut li l-fattur tal-licenzji mhuwiex fattur determinanti biex jigi stabbilit jekk il-kirja hijiex bl-avvjament *o meno*. Hekk ukoll, fil-kaz **Hogan v Cavallaro** fuq citat, intqal li "*In dimostrazzjoni ta' l-assunt taghhom illi si tratta ta' lokazzjoni ta' "bare premises", l-appellanti jissottomettu wkoll illi l-fatt li l-atturi ddisponew mil-licenzjji tal-hanut dan hu dimostrattiv li huma riedu jinqatghu ghal kollox mill-ezercizzju tan-negozju. Dan l-argument ma jidhirx li jsib riskontru fil-gurisprudenza taghna u, anzi, pjuttost jimmilita kontra l-appellanti. Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "**Carmelo Mallia -vs- Govanni Falzon**", Appell Kummercjali, 17 ta' Mejju 1968 illi "anzi l-fatti illi s-sid zamm il-licenzji fuq ismu u ma dawwarhomx f' isem l-appellant, juri illi dak li kien qieghed jikrilu kien biss il-bini". Dan ma japplikax fil-kaz odjern ghaliex mill-provi jirrizulta kjarament illi l-licenzji daru fuq l-appellanti fl-istess zmien tal-kirja, jigifieri fl-1987. (Ara xhieda ta' WPS Audrey Cassar a fol. 37). Li jfisser, a contrario sensu ta' dak li jinghad fis-silta appena riportata, illi l-licenzji de qua, bit-trasferiment li sar taghhom, kienu komprizi fil-kirja tal-business concern."*

Illi kif gja premess, ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li l-intimat kera l-avvjament mis-sid, u dan minnkejja li jirrizulta li baqa' izomm il-licenzja tal-hanut fuq ismu. Kif gie osservat fil-kaz **Rosario Gatt et vs Michel Micallef et**, P.A. (GCD) deciza fis-6 ta' Gunju 2002, gie ritenut li *"il-licenzji juru min hu responsabbli quddiem l-awtoritajiet, u mhux bil-fors it-titolarita` tan-negozju. L-izjed element determinanti hu l-fatt illi kien hemm negozju miexi, bil-klijentela tieghu, u l-konvenut kompla jmexxi l-istess negozju."* (Ara wkoll **Nikolina Bugeja noe vs Pawla Vella**

et, deciza mill-Qorti tal-Appell, (37/93/PC) - 10 ta' April 2003.)

Fit-trattazzjoni, gie sottomess da parti tal-avukat difensur tar-rikorrenti, li ma giex ippruvat li saret novazzjoni tal-ftehim bejn il-partijiet dwar l-oggett tal-kirja. Gie trattat li n-novazzjoni tista' ssir anke tacitament izda dejjem jehtieg li jirrizulta l-*animo novandi* b'mod car u inekwivoku. Hekk jiddisponi l**-Artikolu 1180 (2)** tal-Kodici Civili li n-novazzjoni *"mhix prezunta; l-intenzjoni li ssir ghandha tidher bic-car*".

Fuq din il-materja, ir-Ricci jispjega illi:

"*La novazione non in altro consiste se non nella sostituzione di una nuova obbligazione ad altra precedente, che, col sorgere di questa, rimane estinta. Tre elementi pertanto sono indispensabili a costituire novazione, vale a dire: un'obbligazione precedente, un'obbligazione nuova, e la volonta' delle parti di sostituire questa seconda obbligazione alla prima… L'esistenza di una precedente obbligazione e di una nuova non costituisce novazione, se manchi la volonta' delle parti di sostituire questa a quella. Tale volonta'…non si presume, ma deve chiaramente risultare dall'atto. Perche' la novazione non si presume? Perche' ogni novazione contiene implicita una rinuncia alla precedente obbligazione e le rinuncie non si presumono mai;* ***come la rinuncia deve essere chiaramente dimostrata, cosi' del pari la volonta' delle parti di effettuare la novazione deve chiaramente risultare dall'atto, ne' puo' stabilirsi per via di presunzione. Cio' pero` non vuol dire che le parti debbano esplicitamente dichiarare nell'atto la***

***loro volonta' di effettuare la novazione…impero` che' la volonta' di novare puo' chiaramente risultare, quantunque non esplicita, ma contenuta implicitamente e necessariamente nelle convenzioni intervenute tra le parti e nelle relative circostanze di fatto**.*" ("Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile" Vol.VI ediz.1886 para. 285, 287 pag.376 -378, enfasi mizjud.

Fil-kaz odjern kull ma sar kien jirrigwarda l-licenzji tal-hanut li inqalbu fuq l-intimat. L-intimat, fix-xhieda tieghu in kontro ezami spjega li rrizulta li l-unika raguni ghalfejn qalbu l-licenzji kien biex is-sid ta' l-azjenda Antonio Muscat il-predecessur fit-titolu tal-atturi jissalvagwarda d-dritt tieghu tal-pensjoni. Minn imkien ma jirrizulta li kien hemm intenzjoni novattiva biex jinbidel l-oggett tal-kirja.

Illi fis-sentenza **Mary Borg et vs Joseph Micallef** tat-22 ta' Ottubru 1998, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) osservat:-

"Kif ga gie deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-25 ta' Mejju, 1956, in re ***Paul Koludrovich vs Carmelo Muscat,*** *ikun hemm novazzjoni oggettiva meta ssir obbligazzjoni gdida li tigi sostitwita ghal ohra pre-ezistenti li b'hekk tigi estinta. Izda b'ligi espressa, in-novazzjoni ma tistax tigi prezunta u l-animus novandi ghandu jirrizulta b'mod car u univoku. Inoltre, 'in-novazzjoni oggettiva tacita ghandha tirrizulta minn inkompatibilita' bejn l'id quod actum est u l-eskluzjoni tal-volonta' li ssir novazzjoni' (Vol. XXIX.iii.80). Inoltre ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tigix maqtula, imma sempliciment modifikata (Vol. XXXI.i.753), ghaliex billi ssir modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverax ruhha novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir*

obbligazzjoni gdida in sostituzzjoni ghall-antika, li tigi mill-partijiet imhassra (Vol. XXXV.ii.607).".

Il-fatt li s-sid u l-intimat marru sa ghand il-Pulizija sabiex jinqalbu l-licenzji fih innfisu ma jfissirx li sar ftehim gdid izda li kien hemm modifika ta' wiehed mill-kondizzjonijiet tal-ftehim pre-ezistenti fl-assenza ta' provi ohra li jkunu cari u inekwivoci tal-*animus novandi* bejn il-kontraenti. Iktar u iktar meta s-sid kien attent li jistipula fl-iskrittura li kien qed jikri l-avvjament u ma hemm xejn li jindika li dak li gie miftiehem bl-iskritt gie skartat sussegwentement minghajr prova cara ta' rinunzja da parti tal-lokatur ghad-drittijiet kollha tieghu minghajr ir-restrizzjonijiet enforzabbli skont l-Kap 69 tal-Ligijiet ta'Malta.

Illi huwa minnu li b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera esebita a fol 17 u 18 l-istess Bord iffissa l-kera xieraq tal-hanut. L-intimat jistrieh fuq din is-sentenza u jissottometti li kien hemm l-adezjoni tas-sidien li l-kirja bejniethom kienet tal-fond u mhux tan-negozju.

Illi jirrizulta li kien l-intimat li adixxa lill-Bord biex jiffissa l-kera xieraq tal-fond. Fir-rikors tieghu kif riprodott fis-sentenza, ippremetta li kien hemm kirja ta' hanut u ma jirrizultax mis-sentenza x'kienu l-atti esebiti, partikolarmant ma saret l-ebda referenza ghall-iskrittura lokatizja.

Illi r-rikorrenti ghamlu referenza ghas-sentenza fil-kaz fl-ismijiet **Joseph Caruana v Frances Dei Conti Manduca** (App.Civ deciz fis-17 ta' Mejju 1993) fejn il-Qorti tal-Appell kienet ikkonfrontata bl-antinomija legali bejn id-dettami tal-Ligi u s-sentenza appellata tal-Bord li iffissat kera ta' fond li rrizulta li kien fond iddekontrollat. Il-Qorti tal-Appell f'dik il-kawza irriteniet li "*Skont il-principji rizolutorji ta' l-antinomija*

recepiti mit-Teorija Generali tad-Dritt, skont il-principju gerarkiku ghandha tipprevali n-normattiva specifika tal-Ligi fuq l-ispecificita' tad-dispozittiv partikolari ta' sentenza."

Ikkonsidrat li l-kompetenza *ratione materiae* hija kwistjoni ta' ordni pubbliku. Inoltre huwa assodat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera qabel l-emmendi introdotti bl-Att X tal-2009 kienet wahda specjali u kwindi l-Bord ma seta' qatt jiggudika dwar kirja ta' negozju avvjat.

Illi fic-cirkostanzi hija tal-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li s-sentenza imsemmija mhix prova ta' novazzjoni fl-oggett tal-kirja, u wisq inqas tal-adezjoni tas-sidien biex ikun hemm bidla fid-destinazzjoni tal-kirja. Kwindi din il-Qorti hija soddisfatta li ma sar l-ebda tibdil ghall-kirja originali. Ghalhekk il-kirja baqghet wahda tal-avvjament tal-hanut kif specifikat fl-imsemmija skrittura datata 29 ta’ Mejju 1971.

Illi din is-sitwazzjoni ma inbidlitx bl-Att X tal-2009 li permezz tal-istess gie ammendat l-**arikolu 1525 tal-Kodici Civili** li issa jiddisponi:

"*Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar ‘il quddiem f’dan it-titolu msejjah “il-Bord tal-Kera”) mahtur bis-sahha ta’ l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar ghall-abitazzjoni u ta’ fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta’ gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta’raba’ taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ mahtur bid-disposizzjonijiet ta’ l-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba*."

(Ara wkoll fl-istess sens l-Artikolu 39(5) tal-iSkeda Tlieta tal-Kap 16 u l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ezaminati dawn iz-z ewg artikoli, jemergi illi l-ligi taghmel referenza cara ghal-fondi urbani, djar ta’ abitazzjoni u fondi kummercjali u ma taghmel ebda referenza ghal xi xorta ta’ kera ohra bhal dik in dizamina, jigifieri kera ta’ azjenda kummercjali. Gjaladarba din il-Qorti wasslet ghall-konkluzjoni li l-kaz odjern jittratta kirja ta' azjenda kummercjali u *stante* li din ix-xorta ta' kirja hija gurisprudenzjalment differenti minn kera ta’ fond kummercjali, din il-Qorti tikkonkludi li ghandha l-kompetenza biex tkompli tisma' dan il-kaz.

III. DECIDE.

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din l-Qorti **taqta’** u **tiddeciedi** billi tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimat u tordna l-prosegwiment tal-kaz.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta’ Ottubru 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta’ Ottubru 2018