QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 12 ta' Lulju 2019

Numru 1

Rikors numru 649/16 LSO

Silvana Abela, Mario Borg u Carmelina Sultana

v.

Publius Bartolo

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Silvana Abela, Mario Borg u Carmelina Sultana datat 3 ta' Awwissu, 2016, fejn inghad hekk:

> "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 ir-risposta guramentata tal-konvenut Publius Bartolo tal-5 ta' Settembru, 2016, li permezz taghha eccepixxa:

"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 li Jirregola l-Kera fl-atti tal-kawza 134A/1992 fl-ismijiet Publius Bartolo vs Doris Borg u Lina Sultana.
>
> “3. Salvi eccezzjonijiet ohra”.

Rat is-sentenza preliminari tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta’ Ottubru, 2018, li permezz taghha filwaqt li ddikjarat li ghandha l-kompetenza mehtiega, sabiex tkompli tisma’ l-kaz, iddecidiet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut billi cahdet l-istess u ordnat il-prosegwiment tal-kawza. Bl-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjoniijiet:

> “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.*
>
> “<u>Provi:</u>
>
> “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.

"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.

"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.

"<u>Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

---

[1] Seduta tat-22 ta' Gunju 2017.
[2] Seduta tal-10 ta' Jannar 2017.
[3] Seduta tal-21 ta' Frar 2017
[4] Seduta tas-7 ta' Novembru 2017.
[5] Seduta tas-7 ta' Novembru 2017.

"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' 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 tal-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 avvjata’ 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 'avvjamenta' 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 tal-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 tal-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 tal-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-zewg 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".

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Publius Bartolo li permezz tieghu talab li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tiddikjara li l-kompetenza hija skont il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Bord li Jirregola l-Kera, u mhux tal-Qorti Civili, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi Silvana Abela, Mario Borg u Carmelina Sultana, li permezz taghha talbu li din il-Qorti tichad l-appell tal-

konvenut, bl-ispejjez kontra tieghu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha, in kwantu hija ineccepibbli.

Rat li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza, wara li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza titratta talba tal-atturi sabiex il-konvenut jigi dikjarat li m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi sabiex izomm u jiddetjeni x-xoghol u l-intrapriza fil-hanut bin-numru 20, il-Mall, Furjana, kif ukoll l-istess hanut u sabiex il-konvenut jigi kkundannat jivvaka l-imsemmi hanut u jhalli fih ix-xoghol u l-intrapriza proprjetà tal-atturi.

Il-konvenut *inter alia* eccepixxa li huwa ghandu titolu validu ta' kera ta' fond kummercjali u mhux kirja ta' azjenda kummercjali u li l-istess atturi rrikonoxxew li huwa ghandu kirja ta' fond kummercjali, kif jirrizulta mill-proceduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, fl-atti tal-kawza 134A/1992 fl-ismijiet **Publius Bartolo v. Doris Borg et**.

L-ewwel Qorti ddecidiet l-eccezzjonijiet preliminari billi filwaqt li ddikjarat ruhha kompetenti li tisma' l-kawza, cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut u ordnat il-prosegwiment tal-kawza.

Il-konvenut appellant hassu aggravat b'dik is-sentenza u ressaq l-appell in ezami li jissejjes fuq erba' aggravji principali:

(1) Li l-provi mressqa mill-partijiet huma cari, kwindi jsostni li l-kaz in kwistjoni huwa wiehed ta' kera regolat taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan meta saru proceduri antecedenti qabel dawk odjerni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn permezz ta' ittra ufficjali mibghuta mill-atturi jew l-awturi taghhom fit-titolu talbu awment fil-kera, li wasslet ghall-proceduri intavolati mill-konvenut quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Kwindi jargumenta li l-atturi ma jistghux jichdu l-fatt li huma stess accettaw fis-sena 1992, li dan il-hanut kien mikri lilu bhala "*bare premises*" u mhux bhala avvjament tal-azjenda. Wara kollox jishaq li l-atturi fix-xhieda taghhom juzaw il-kelma "kera" u mhux "twellija" li normalment tirreferi ghal kirja ta' avvjament jew ta' azjenda kummercjali.

(2) Li l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni zbaljata tal-kirja tal-avvjament li tiggedded tacitament u tal-Artikolu 1566 tal-Kodici Civili, peress li l-kirja ta' avvjament tispicca mat-terminu pattwit u espress fl-iskrittura li tohloq it-twellija ta' azjenda kummercjali u ghalhekk hija distinta mill-kirja ta'

fond. Il-konvenut isostni li sussegwenti ghall-iskrittura originali li t-terminu taghha kien skada, l-konvenut kien ghamel ftehim ma' Antonio Muscat, l-awtur fit-titolu tal-atturi, li jkun hemm kirja ta' fond kummercjali u li dak iz-zmien ma kien hemm htiega tal-ebda skrittura *ad validatem,* tant li kienu ftehmu kera gdida ta' Lm12 fix-xahar, mentri l-iskrittura qabel kienet tipprovdi ghall-hlas bit-tant kuljum, kif ukoll li l-permessi jduru fuq il-konvenut. Kwindi jishaq li wara li spiccat il-kirja tal-avvjament, bir-rieda ta' Antonio Muscat, saret kirja ta' fond kummercjali u li dan kollu gie espressament accettat mill-atturi meta talbu awment fil-kera.

(3) Il-konvenut appellant jistaqsi jekk kienx hemm nuqqas tal-prova tal-kirja, meta dak iz-zmien ma kienx hemm htiega ta' skrittura biex issir kirja ta' fond, izda kien bizzejjed li jsir ftehim u li wara tidhol il-ligi. Issir referenza ghax-xhieda tieghu li ma gietx michuda, kif ukoll ghall-fatt li l-atturi appellati baqghu jirreferu ghall-iskrittura originali li kienet wahda skaduta u li l-istess atturi appellati jitkellmu dwar kirja, li ssostni l-asserzjoni tal-konvenut. Dan apparti t-trasferiment tal-licenzji, li ma setghux isiru jekk mhux bil-kunsens ta' Antonio Muscat u li hadd mix-xhieda li xehdu ma kienu prezenti, kif kien l-istess konvenut appellant u li hadd minnhom ma cahad li kien hemm kirja, kif wara kollox xehed l-istess konvenut appellant.

(4) In kwantu ghan-novazzjoni, jinghad mill-konvenut appellant li din kienet imqanqla mill-atturi appellati fit-trattazzjoni. Jishaq li ladarba skont l-iskrittura originali kien hemm twellija ta' azjenda jew ta' avvjament kummercjali ghal zmien definit, meta dan jispicca ma jkunx hemm tigdid tacitu, izda jista' jkun hemm biss mera tolleranza. Kwindi jsostni li ladarba jispicca l-vinkolu kuntrattwali, b'mewta naturali, b'ezawriment tat-terminu pattwit, konsidrat li l-Artikolu 1566 tal-Kodici Civili jipprovdi li ma hemmx tigdid tacitu, wiehed ma jistax jitkellem fuq novazzjoni, izda jista' jitkellem biss fuq vinkolu kuntrattwali gdid u f'dan il-kaz kien hemm kuntratt ta' kera, li jsostni ghandu jigi regolat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fir-risposta taghhom filwaqt li l-atturi appellati jishqu li l-appell interpost ghandu jigi michud in kwantu infondat fil-fatt u fid-dritt, iressqu pregudizzjali fis-sens li jikkontendu li filwaqt li sa fejn il-kap tas-sentenza appellata giet respinta l-eccezzjoni ta' nkompetenza *rationae materiae,* l-Artikolu 234 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), jidderoga mill-principju generali stabbilit fl-Artikolu 231 tal-istess Kodici u kwindi jippermetti li jsir appell minn sentenza parzjali dwar tali eccezzjoni minghajr il-htiega li jintalab il-permess preventiv tal-qorti tal-prim'istanza; mhux l-istess, pero', jista' jinghad dwar l-appell tal-konvenut appellant sa fejn jattakka l-mertu. Kwindi jsostnu li l-appell tal-konvenut appellant sa fejn jattakka l-mertu, huwa null u inattendibbli.

Jitqies opportun li l-ewwel jigi investit dan il-pregudizzjali mressaq mill-atturi appellati. Mhux kontestat li l-konvenut appellant ressaq l-appell in ezami minghajr ma talab permess tal-ewwel Qorti a tenur tal-Artikolu 231 tal-Kap, 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghall-fini li jigi mistharreg dan il-punt, tajjeb li jigu riprodotti l-artikoli in kwistjoni. L-Artikolu 231 jipprovdi hekk:

> "*231. (1) Jekk diversi kwistjonijiet f'kawza jinqatghu b'sentenzi separati, jista' jsir appell minn kull wahda minn dawk is-sentenzi wara s-sentenza finali u fiz-zmien li jmiss li jibda jghodd mill-jum meta tinghata l-ahhar sentenza; u f'dak l-appell ghandhom jissemmew espressament is-sentenza jew sentenzi li minnhom isir appell:*
>
> "*Izda appell minn dawk is-sentenzi separati jista' jsir qabel l-ahhar sentenza biss bil-permess tal-qorti moghti fil-qorti bil-miftuh; u din it-talba ghal permess biex isir appell ghandha ssir jew verbalment meta tinghata s-sentenza jew b'rikors fi zmien sitt ijiem minn dik is-sentenza u meta jinghata dak il-permess biex isir appell minn dawk is-sentenzi separati, iz-zmien biex jigi prezentat l-appell relattiv ghandu jibda ghaddej mill-jum minn meta jinghata dak il-permess fil-qorti bil-miftuh*".

Filwaqt li l-Artikolu 234 jiddisponi hekk:

> "*234. Bla hsara tad-disposizzjonijiet specjali ohra ta' dan il-Kodici dwar l-eccezzjoni tal-inkompetenza minhabba x-xorta tal-haga fil-kawza, minn kull sentenza moghtija minn kull qorti fuq il-kompetenza taghha li tiehu konjizzjoni mill-kawza, jista' jsir appell; u l-qorti tista` twaqqaf is-smigh tal-kawza sakemm jinqata' dak il-punt fil-qorti fi grad ta' appell, meta ebda wahda mill-partijiet ma tipprova lill-qorti, li t-twaqqif tas-smigh tal-kawza jista' jkun ta' hsara ghaliha*".

Mill-gurisprudenza estensiva fuq l-Artikolu 231 tal-Kap. 12 gie osservat li dan l-artikolu gie emendat bl-Att XXIV tas-sena 1995, sabiex bhala regola generali, ma jsirux appelli minn sentenzi parzjali, hlief f'dawk il-kazijiet fejn il-parti interessata, wara li taghmel it-talba opportuna,

tinghata dan id-dritt. Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Ivan Cutajar v. J Lautier Ltd.** deciza fis-6 ta' Dicembru, 2002:

> "*Il-ligi tal-procedura, kif emendata, ma nehhitx b'mod assolut id-dritt tal-parti telliefa, f'dan il-kaz is-socjeta' appellanti, milli tappella imma ssottoponietu ghall-htiega obbligatorja li jitlob formalment permess mill-ewwel Qorti, anke verbalment. Jekk dan ma sarx, l-appellant ma jistax issa jippretendi li fil-kaz tieghu l-htiega ghall-otteniment ta' dan il-permess m'huwiex rikjest "ex lege". Diversament, ikun ifisser li jkun bizzejjed ghal kull min irid jistultifika l-andament tal-kawza li jissolleva l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni anke meta m'ghandux fondament ghaliha, jipprovoka sentenza preliminarja in parte biex imbaghad jappella minnha minghajr il-htiega ta' permess kif hemm imnizzel fl-artkolu 231 tal-Kap. 12. Fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti kien proprju dan it-tip ta' spezzettar bla kontroll li l-emenda procedurali surreferita riedet tirrizolvi u, ghandu jinghad, illi bil-mod kif gie formulat dan l-artikolu, ma hemm l-ebda rigidita` esagerata fih ghaliex anke b'semplici talba verbali jista' jintalab permess*".

Kwindi ladarba rrizulta li ma ntalab ebda permess, dik il-Qorti cahdet l-appell imressaq stante li gie dikjarat irritu u null, b'dan li rrizervat li titqajjem il-kwistjoni tal-preskrizzjoni wara li tinghata s-sentenza finali.

Min-naha l-ohra sentenza ohra ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Gaming VC Corporation Limited v. Boss Media Malta Casino Ltd**, deciza fit-3 ta' Frar, 2012, inghad:

> "*Ghalhekk hawn insib distinzjoni netta bejn appelli minn sentenzi preliminari ta' kull generu li jehtiegu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex dak l-appell jigi ntavolat qabel is-sentenza finali, u dawk l-appelli minn sentenzi preliminari dwar il-kompetenza tal-Qorti li ma jehtiegux din l-awtorizzazzjoni. Naturalment sentenza dwar kompetenza fejn il-Qorti tiddikjara li ma ghandhiex gurisdizzjoni tiehu konjizzjoni tal-kawza, qatt ma tista` tirrikjedi l-permess tal-Qorti li tkun ppronunzjata biex isir appell u dan billi tali sentenza, fiha nnifisha, ma tkunx wahda preliminari izda pjuttost finali billi b'dak il-pronunzjament il-gudizzju jigi terminat. F'dan il-kaz, il-legislatur ma kellux bzonn li jipprovdi billi jkunu japplikaw il-provvediment generali koncernanti appelli minn sentenzi finali. Biss fil-kaz ta' sentenza fejn il-Qorti tkun cahdet l-*

> *eccezzjoni ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni taghha, u b'hekk iddikjarat ruhha kompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kaz, bhal fil-kaz in ezami, dik is-sentenza tkun wahda preliminari billi l-process gudizzjarju jibqa' miexi. F'dan il-kaz, ghalhekk, il-legislatur, kieku ried, halla l-kwistjoni tal-appellabilita` minn dik is-sentenza qabel is-sentenza finali li tigi regolata bl-Artikolu 231 bhal kazijiet l-ohra. Izda jidher li dan ma kienx dak li ried il-legislatur billi mhux talli f'dawn il-kazi, kkonferixxa dritt ta' appell lill-parti interessata minghajr ir-rekwiziti msemmija fl-Artikolu 231, talli ddispona oltre meta kkonferixxa fuq il-Qorti ta' prim istanza d-diskrezzjoni tal-ghazla li "twaqqaf is-smigh tal-kawza sakemm jinqata dak il-punt fil-qorti fi grad ta' appell*".

Dik il-Qorti ghaddiet sabiex cahdet il-pregudizzjali sollevata mis-socjetà appellata peress li ma qisetx li kienet gustifikata, kwindi ddikjarat l-appell bhala wiehed validu, ladarba kien jitratta l-kwistjoni tal-kompetenza tal-ewwel Qorti.

Applikati dawn l-istess principji ghall-kaz in ezami, ladarba jirrizulta li l-konvenut appellant ma talab ebda permess lill-ewwel Qorti sabiex isir l-appell in ezami, ikun xieraq li l-appell odjern jigi investit limitatament sa fejn jitratta d-decizjoni tal-ewwel Qorti li tiddikjara ruhha kompetenti li tiddeciedi l-kaz in kwistjoni. Altrimenti tigi stultifikata ligi procedurali li tipprovdi tassativament li jehtieg li jintalab u li jinghata dan il-permess sabiex isir appell minn sentenza parzjali qabel ma tinghata s-sentenza finali. Kwindi jitqies opportun li tillimita l-ezami tal-appell sa fejn jitratta l-kompetenza tal-Ewwel Qorti li tisma' l-kawza odjerna, minghajr ma tinoltra ruhha fil-mertu tal-bqija tal-kaz li jibqa' mpregudikat, ladarba ma ntalabx il-permess opportun li jsir l-appell kif titlob il-ligi.

Trattat dan il-punt, imiss li jigi ndirizzat l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant fejn jishaq li l-kaz in ezami huwa wiehed ta' kera li kellu jigi regolat taht il-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta (cioè li jinstema' mill-Bord li Jirregola l-Kera). Izda ghandu jigi pprecizat li fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ewwel kwistjoni li ghandha tigi determinata mhix jekk il-konvenut ghandhux titolu ta' kera, izda l-ewwel Qorti f'cirkostanzi simili jehtieg li tara jekk ghandhiex il-kompetenza taghmel l-ezami mitlub minnha mill-atturi. F'dak l-istadju l-ewwel Qorti ma tiddecidix dwar it-titolu tal-konvenut, izda dwar jekk ghandhiex il-kompetenza mehtiega. Kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, l-ewwel konsiderazzjoni li tinghata meta tkun qeghda tigi mistharrga eccezzjoni ta' kompetenza, hija dik dwar l-att promotur kif intavolat, bil-premessi u t-talbiet li jkun hemm fih li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddetermina l-kompetenza taghha (sentenza citata ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Frankie Refalo noe v. Jason Azzopardi et,** deciza 7 ta' Ottubru, 1997).

Din il-Qorti zzid tghid li mill-istess sentenza citata jirrizulta relevanti li, l-mument determinanti tal-kompetenza huwa hekk iffissat mhux biss ghall-istat ta' fatti ezistenti fiz-zmien tal-proposizzjoni tad-domanda, izda wkoll ghal dik tal-kontenut tal-istess domanda. Kif kellha okkazjoni din il-Qorti tiddeciedi fil-kawza fl-ismijiet **Edmund Mifsud v. Doris Micallef**, tat-12 ta' Frar, 2016:

"*Biex tiċħad eċċezzjoni li l-Qorti ma għandhiex kompetenza għax il-konvenuta tallega titolu ta' kiri ma hux meħtieġ illi tgħid ukoll illi l-konvenuta ma għandhiex dak it-titolu, kif tidher li trid tgħid il-konvenuta, għax il-fatt li ssir allegazzjoni li hemm titolu ta' kiri ma jwassalx għall-konklużjoni li l-Prim' Awla ma għandhiex kompetenza. Ma hemm ebda deċiżjoni li l-konvenuta ma għandhiex titolu u għalhekk ma kien ikun hemm ebda kontradizzjoni li kieku finalment il-Qorti kellha ssib – issa li sabet li għandha kompetenza tagħmel dik l-indaġni – li l-konvenuta għandha dak it-titolu. F'dak il-każ il-konklużjoni ma tkunx illi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza iżda illi tiċħad it-talbiet tal-attur għax tkun falliet il-premessa li l-konvenuta ma għandhiex titolu*".

Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' dan il-principju hawn appena citat, meta tapplikah ghall-kaz in ezami, issib li l-argumenti kollha mressqa mill-konvenut appellant sabiex jittanta jikkonvinci lill-Qorti li kien hemm vigenti bejn il-partijiet kuntratt ta' kera u li l-atturi appellati kienu ben konsapevoli ta' dan minhabba l-fatt li l-proceduri li kienu intavolati minnu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, wara li dak iz-zmien l-atturi appellati nterpellawh ghall-awment fir-rata tal-kera, kienu prova inkonfutabbli li kien hemm vigenti bejn il-partijiet kuntratt ta' kera, ma jregux. Dan jinghad peress li t-talba attrici hija wahda msejsa fuq it-tmiem ta' titolu ta' lokazzjoni ta' azjenda jew avvjament. Issa jekk jirrizulta li wara s-smiegh tal-provi fil-mertu, li t-titolu ta' lokazzjoni ta' azjenda spicca, peress li dahal fis-sehh dak ta' kiri, kif jikkontendi l-konvenut appellant, dan ikun ifisser li l-azzjoni attrici tfalli. Izda sabiex il-Qorti tasal ghad-decizjoni jekk hemmx fis-sehh titolu ta' azjenda jew titolu ta' kiri, hija ghandha preliminarjament tiddeciedi jekk ghandhiex kompetenza taghmel dan l-istharrig.

Huwa minnu li l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut appellant huma relatati intimament u setghu gew mistharrga u decizi flimkien, fil-kuntest tal-kompetenza tal-Qorti li tisma' l-kawza odjerna, in kwantu z-zewg eccezzjonijiet jishqu fuq l-ezistenza ta' kuntratt ta' kera. Izda din il-Qorti hija tal-fehma li ladarba l-atturi appellati mhumiex jirrikonoxxu li hemm vigenti kuntratt ta' kirja ta' fond kummercjali kif vantat mill-konvenut appellant, tant li fir-rikors promotur tintalab dikjarazzjoni li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni bla titolu, allura m'hemmx dubju li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili hija kompetenti li tistharreg il-materja, in kwantu hija l-foro indikat f'tali cirkostanzi. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **George Falzon et v. Raymond Buttigieg et** deciza fit-28 ta' Marzu, 2014).

Kwindi ladarba m'hemmx dubju li ghall-fini tal-kwistjoni tal-kompetenza tal-Qorti, wiehed ghandu jara x'jirrizulta mir-rikors promotur, ma hemm ebda htiega li din il-Qorti tinvesti ulterjorment l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut appellant, in kwantu jitrattaw mertu lil hinn mill-kwistjoni tal-kompetenza tal-Qorti. Fi kwalunkwè kaz, issib li bosta mill-argumenti mressqa mill-konvenut appellant bhad-distinzjoni bejn l-uzu tal-kelma "kera" minflok "twellija" huma pjuttost kongetturali u bl-ebda mod ma jistghu jitqiesu determinanti, ghall-fini li tigi stabbilita jew rifjutata l-kompetenza tal-Qorti. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant, mehud fil-kuntest tad-determinazzjoni tal-kompetenza tal-qrati ordinarji, ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

Sa fejn il-bqija tal-aggravji tal-konvenut appellant jittrattaw il-mertu tal-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant, fis-sens jekk il-konvenut ressaqx provi sodisfacenti dwar l-ezistenza tal-kirja ta' fond kummercjali, dwar jekk is-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fir-rigward tal-awment tal-kera fuq l-istess fond, kellhiex titqies bhala prova sodisfacenti tal-gharfien tal-atturi tat-titolu vantat mill-konvenut, dwar l-interpretazzjoni zbaljata moghtija mill-ewwel Qorti tal-Artikolu 1566 tal-Kodici Civili, jekk jistax ikun hemm tigdid tacitu ta' twellija ta' azjenda, dwar it-trasferiment tal-licenzji u dwar jekk kienx hemm kaz ta' novazzjoni, jitqies opportun jinghad li galadarba ma ntalabx permess mill-ewwel Qorti sabiex isir appell mis-sentenza parzjali, l-appell fir-rigward ta' dawn l-aggravji huwa f'dan l-istadju meqjus bhala irritu u null, in kwantu jezorbitaw mill-kwistjoni ta' kompetenza tal-Qorti. Kwindi filwaqt li thalli mpregudikati dawn il-kwistjonijiet sabiex possibilment jigu mistharrga ulterjorment wara li tinghata s-sentenza finali fil-mertu, taghzel li ma tqisx ulterjorment dawn l-aggravji.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet kollha, filwaqt li tichad l-appell tal-konvenut appellant sa fejn jikkontesta l-kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili u tikkonferma s-sentenza appellata li ddikjarat ruhha kompetenti sabiex tkompli tisma' dan il-kaz, tilqa' l-pregudizzjali sollevata mill-atturi appellati u tiddikjara li sa fejn l-appell interpost jittratta l-eccezzjonijiet tal-konvenut fil-mertu taghhom, bhala irritu u null,

in kwantu kien mehtieg il-permess tal-ewwel Qorti sabiex isir l-appell relattiv u kwindi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu.

Tikkundanna lill-konvenut appellant ihallas l-ispejjez ta' din l-istanza u tordna li l-atti tal-kawza jigu mibghuta lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, sabiex ikompli s-smigh tal-kawza.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb