



MALTA

**QORTI TAL-MAGISTRATI (SEDE CIVILI)
MALTA**

**MAGISTRAT DR.
MONTEBELLO DENNIS B.A., LL.D.**

Seduta ta' 18 ta' Ottubru, 2002

Avviz Numru. 515/2001/1

Avviz Nru 515/01 DM

Edwige armla minn Roger Camilleri u Lino Friggieri

VS

Victor Buttigieg

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenut sabiex:

1 Jizgumbra fi zmien qasir u perentorju, mill-fond 41, Elvic Boutique, Triq Dun Nerik Cordina Perez, il-Hamrun, prevja dikjarazzjoni li l-ittra Ufficjali fl-istess ismijiet ta' dan l-Avviz, ipprezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 t'April 2001, (Dok A) serviet ta' avviz mehtieg skond il-ligi biex tintemm il-kirja/sullokazzjoni ta' l-avvjament gestit fl-imsemmi fond, li issa il-konvenut qieghed jokkupa bla ebda titolu validu fil-ligi;

Kopja Informali ta' Sentenza

2 Jregga lira lill-atturi l-avvjament tal-hanut in kwistjoni, il-permessi relativi, u l-attrezzatura, bhal ma huma l-vetrini.

Bl-ispejjez tal-prezenti, ta' l-imsemmija ittra ufficjali, u ta' l-ittra responsiva u konsult ulterjuri tat-12 ta' Mejju 2001, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghall fini ta' l-Artikolu 756(2) tal-Kap 12, jigi ddikjarat illi kull rata ta' kera ta' l-avvjament in kwistjoni ma kinetx teccedix it-tlett mitt lira (Lm300).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Victor Buttigieg fejn eccepixxa illi:-

1 In linea preliminari din il-Qorti mhix kompeteni biex tiehu konjizzjoni tal-kawza li hija fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera peress li l-kwistjoni tittratta dwar sullokazzjoni ta' hanut li giet rikonoxxuta mis-sid fiz-zmien li saret;

2 Preliminarjament l-attur Lino Friggieri ghandu jaghti prova ta' x'titolu jgawdi illum fuq il-fond meritu tal-kawza;

3 Kif ser jirrizulta fil-kors tal-kawza m'huwiex minnu li l-eccepjent kera l-avvjament;

4 Minghajr pregudizzju u f'kull kaz, il-ftehim tas-7 ta' Lulju 1982 stess jikkontempla li l-kirja tibqa' tiggedded;

5 Minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

6 Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat illi:-

Il-fatti inkontestati illi jirrizultatw mid-dokumenti esebiti li fuqhom hija

ibbazat din il-kawza huma s-segwenti:-

1 Edwige Camilleri bhala proprjetarja tal-fond numru 41 Broad Street, Hamrun, kient ikkoncediet dan il-post in lokazzjoni lil Carmelino sive Lino Friggieri permezz ta' skrittura tal-25 t'Awissu, 1979, (esebita a fol 38 tal-process) fejn l-inkwilin Lino Friggieri kien moghti l-fakulta' li jkun jista' jissulloka l-fond in kwistjoni jew b'xi mod iehor icedieh jew jaghtih b'avvjament.

2 In oltre dan il-post kien gie mikri bil-kundizzjoni illi d-destinazzjoni tkun ghall-uzu bhala boutique ghall-hwejjeg generali tan-nisa w irgiel kif ukoll ghan-negozju u attivita' kummercjali ta' bejgh ta' zraben u oggetti konnessi mal-ilbies.

3 It-terminu stipulat ghal din il-lokazzjoni kellu jkun ta' tnax-il sena, sentejn minnhom di fermo u ghaxar snin l-ohra di rispetto.

4 Kif awtorizzat l-inkwilin Lino Friggieri kien fis-7 ta' Lulju, 1982, ikkonceda lill-konvenut Victor Buttigieg in sullokazzjoni il-hanut ossija boutique issa bl-isem ta' 'Stardust' f'numru 41 Broad Street, Hamrun, u bil-kundizzjoni li Victor Buttigieg, il-konvenut, kellu jibqa' juza dan il-hanut ghall-istess skopijiet li kien qed jintuza mill-inkwilin cioe' ghall-bejgh ta' oggetti konnessi mal-ilbies u fit-tmiem tas-sullokazzjoni kellu jirritorna l-istess hanut kif fil-fatt gie moghti lilu bhala boutique komprizi l-armaturi li jinkludu wall units, fitted carpets, aluminium shop windows, soffits u oggetti ohra. It-terminu stipulat ghal din il-lokazzjoni kien ta' disa' snin li ghalhekk kellhom jiskadu fis-6 ta' Lulju, 1991.

5 Ghalkemm il-konvenut kien gie moghti fakulta' li seta' jgedded din il-lokazzjoni ma jirrizultax illi huwa bbenefika minn din il-koncessjoni w mill-provi ma rrizultax illi kien ghamel il-pre avviz mehtieg bil-miktub fiz-zmien tliet xhur qabel ma skadiet il-lokazzjoni.

6 Jirrizulta wkoll illi permezz ta' skrittura tat-18 ta' Dicembru, 1984, Lino Friggieri l-inkwilin kien irrinunzja ghal-lokazzjoni korrenti favur tieghu u s-sid Edwige Camilleri b'ittra tas-26 ta' Settembru, 1986, kienet irrikonoxxiet direttament lill-konvenut Victor Buttigieg bhala inkwilin taghha taht il-kundizzjonijiet kollha mifthema bejn Friggieri w il-konvenut.

7 In oltre jirrizulta wkoll illi wara l-iskadenza tat-terminu originali l-kirja baqghat tiggdedded

awtomatikament sakemm permezz ta' ittra ufficjali tal-4 t'April, 2001, spedita mill-atturi, il-konvenut kien gie moghti il-pre avviz rikjest sabiex il-lokazzjoni tigi terminata mill-iskadenza li jmiss.

Ghalhekk kieku ma kienx ghall-provvedimenti tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta li jirregola it-tigdid tal-kiri tal-bini, is-sid kienet tkun meqjusa li kienet munita bir-rekwisiti kollha tal-ligi civili sabiex terga' tirriprendi l-pussess tal-hanut minnha issa mikri lill-konvenut.

Infatti bl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut qiegħed jeccepixxi l-inkompetenza ta' din il-Qorti li tiehu konjizzjoni tal-kawza billi jsostni illi l-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-indagni rikjest minn din il-Qorti huwa li tistabilixxi jekk il-lokazzjoni li kienet saret bejn Lino Friggieri w Victor Buttigieg hiex lokazzjoni ta' fond ossija hanut illi jaqa' taht id-definizzjoni mogħtija minn Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta li jirrigwarda biss bini kif huwa mogħti bhala tifsira lill-kelma fond skond l-Artiklu 2 ta' l-istess Att.

Ghalhekk dak li jrid jigi determinat minn din il-Qorti huwa jekk il-kirja li saret favur Victor Buttigieg kienetx kirja tal-fond biss, ossija bini bhala 'bare premises', bin-numru 41 Broad Street, Hamrun, jew kienetx kirja tan-negozju kollhu illi diga' kien qed jigi gestit fil-fond in kwistjoni, u li kienet tikkomprenđi wkoll il-kirja tal-bini tal-attrici Edwidge Camilleri .

Biex jigi determinat dan il-punt wieħed irid jiehu in kunsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz senjatament dak li gie pattwit bejn il-kontendenti, Friggieri u Buttigieg.

Fil-kuntratt tas-7 ta' Lulju, 1982, issemma' li dak li qed jigi koncess in sullokazzjoni huwa l-hanut ossija boutique diga' bl-isem ta' Stardust u b'indikazzjoni tan-numru w it-triq li fiha jinsab.

Gie ukoll pattwit illi n-negozju li kellu jibqa' jigi gestit kellu jkun in-negozju diga' gestit minn Lino Friggieri, ossia dak ta' bejgh ta' hwejjeg u oggetti ta' l-ilbies ohra konnessi ma'

I-istess. Jirrizulta w anki huwa ammess mill-istess konvenut illi meta ha pussess tal-fond in kwistjoni dan, oltre li kien diga' qed jigi gestit bhala hanut tal-ilbies, kien armat b'dak kollu necessarju biex jista' jtkompla n-negozju hlief ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' l-istock li kien xi ftit limitat u illi l-post kellu bzonn xi manutenzjoni.

Huwa wkoll relevanti dak li gie pattwit fil-klawsola numru 5 illi gie ddikjarat mill-kontendenti illi dan il-post kien armat b'dak kollu rikjest biex jintuza bhala hanut komprisi l-wall units, fitted carpets, is-shop windows, is-soffits u attrezzi ohra.

Gie ukoll stipulat illi l-inkwilin konvenut Victor Buttigieg kellu juza dan il-fond esklusivament bhala boutique ghall-bejgh ta' hwejjeg u dawk l-oggetti l-ohra in konnessjoni ma' l-ilbies. In oltre gie ukoll obligat illi jiehu hsieb tal-armar kollu li sab fil-post komprisi l-wall units, it-twapet, u l-attrezzi l-ohra kollha u gie obligat illi jikkonsenja l-istess fit-terminu tal-lokazzjoni f'kundizzjoni tajba salv 'fare wear and tear'.

In oltre l-istess konvenut jammetti illi meta ha l-pussess tal-hanut dan kien diga' attrezzat u anke kien hemm xi stock limitat fih izda dan l-istock huwa ma zammux u hadu mieghu Lino Friggieri. Dan huwa ukoll spjegat bil-fatt illi l-generu ta' ilbies li huwa kien intiz li jibda ibiegh fin-negozju mikri kien sa jkun ta' kwalita' ahjar minn dak illi kien qed ibiegh Friggieri qablu u bl-istess mod kien ghamel diversi miljoramenti fil-post u manutenzjoni fl-attrezzi li kien hemm u anke bidel l-isem tal-boutique w minflok Stardust issa semmieh Elvic Boutique.

Dawn l-indizji w cirkostanzi kollha waslu din il-Qorti biex tikkonkludi illi l-lokazzjoni li kienet qeghda issir bejn Friggieri w il-konvenut ma kienitx intiza bhala lokazzjoni li kienet tirrigwarda esklusivament il-'bare premises' fil-Hamrun, il-proprjeta' tal-attrici Edwige Camilleri, izda kienet lokazzjoni tan-negozju kollha li kien diga' qed jigi gestit f'dak il-post u dan in-negozju oltre l-attrezzi w oltre l-armar ta' dak il-post kien jinkludi anke il-bini go liema kien qed jigi ezercitat in-negozju u li kien mikri mis-sid lill-

Friggieri. Huwa f'dan l-ispirtu li giet uzata il-kelma 'sullokazzjoni' bejn Friggieri u Buttigieg; infatti fil-kirja lill-konvenut kien hemm inkluz mhux biss il-kiri ta' Camilleri izda l-mobbli u armar ta' Friggieri.

Ghaldaqstant isib illi l-lokazzjoni miftehema bejn Friggieri w il-konvenut ma kienitx tirrigwarda l-'bare premises' izda kienet tirrigwarda l-avvjament tan-negozju li kien qed jigi gestit u li kien jinkludi l-hanut u ghalhekk din il-kirja ma tikkwalifikax bhala kirja ta' fond kif jipprospetta l-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta w konsegwentement qeghda tiddikjara illi dik il-ligi ma tapplikax ghall-kaz in ezami, qeghda tirrespingi l-ewwel eccezzjoni preliminarja sollevata mill-konvenut u qeghda tiddikjara ruhha kompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna.

Ghal dak li jirrigwarda t-tieni eccezzjoni dwar l-allegat nuqqas ta' interess guridiku da parti tal-attur Friggieri, jirrizulta pprovat illi Lino Friggieri kien, permezz ta' skrittura tat-18 ta' Dicembru, 1984, irrinunzja ghall-lokazzjoni korrenti favur tieghu minghand is-sid Edwige Camilleri li min-naha taghha kienet irrikonoxxiet direttament lil-konvenut Victor Buttigieg bhala inkwilin taghha taht il-kundizzjonijiet kollha li kienu pattwiti bejn Friggieri w Buttigieg. Izda jirrizulta wkoll illi l-kirja maghmula minn Camilleri lil Friggieri ma kienetx tinkludi l-attrezzi w l-armar kollu in konnessjoni man-negozju tal-boutique liema armar u attrezzi baqghu proprjeta' tal-attur Lino Friggieri li ghalhekk ghandu interess illi jirriprendi w jiehu lura l-pussess ta' dawn l-oggetti illi gew mikrija bhala parti minn-negozju mikri lill-konvenut Victor Buttigieg.

Ghaldaqstant qeghda tirrespingi wkoll it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut u tiddikjara li fejn jirrigwarda t-tieni talba attrici, l-attur Lino Friggieri ghandu interess guridiku.

Ghal dak li jirrigwarda l-mertu, kif diga' gie ritenut, il-lokazzjoni in kwistjoni tan-negozju gestit fil-boutique li jinsab fil-fond Elvic Boutique, 41, Triq Dun Nerik Cordina Perez, kienet giet legalment itterminata b'effett tal-ittra ufficjali spedita fl-4 t'April, 2001, (kopja esebita Dokument

Kopja Informali ta' Sentenza

a fol 18 tal-process), u ghalhekk l-attrici Edwige Camilleri ghandha d-dritt li tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni waqt illi l-attur Lino Friggieri ghandu dritt li jirriprendi l-pussess tal-attrezzi w l-armar tal-istess hanut.

Ghal dawn il-mottivi qeghda tilqa t-talbiet attrici w qeghda tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-fond 41 Elvic Boutique, Dun Nerik Cordina Perez, Hamrun, ghar-ragunijiet indikati fl-avviz u ghall-fini ta' l-izgumbrament qeghda tiffissa terminu ta' xahrejn.

Qeghda tilqa wkoll it-tieni talba tal-atturi w tikkundanna lill-konvenut sabiex jikkonsenja lura lill-attur Lino Friggieri l-attrezzi w l-armar inkluzi l-vevtrini li jinsabu fl-istess hanut 41 Triq Dun Nerik Cordina Perez u ghal fini ta' din il-konsenja qed taghtih terminu ta' xahrejn.

Bl-ispejjez kontra il-konvenut.

Magt. Dr. D. Montebello B.A. LLD.

Sandra Farrugia
Dep. Reg.
Civ. 48