QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 2 ta' Mejju 2001.

Numru 1

Avviz numru 331/96 DM

Avukat Evelyn Caruana Demajo bhala prokuratrici f'isem George Cuschieri, Emanuel Cuschieri, Edward Cuschieri u Carmela Cassar, ilkoll assenti minn dawn il-gzejjer.

vs

Guseppa Said u, ghal kull interess li jista' jkollhom, Antonio Said u Givanni Maria maghruf Gamri Cuschieri.

Il-Qorti;

<u>PRELIMINARI : L-AVVIZ PROMOTORJU</u>

1. B'avviz l-attrici nomine talbet il-Qorti tal-Magistrati tghid li l-avjament tal-hanut Horace Bar, fi Triq Notabile, H'Attard, u l-istess hanut, li huwa proprjeta' tal-partijiet kollha flimkien, ma ghandhomx mikrija lill-konvenuta Giuseppa Said wara li ghalaq iz-zmien tal-kiri ta' l-

avvjament tal-hanut gestit fl-istess fond, u wara l-avviz ta' congedo moghti lill-istess konvenuta b'ittra tal-15 ta' Settembru 1995.

Illi l-avviz iddetermina illi l-valur ghall-kompetenza, skond Artikolu 756 (2) tal-Kap 12 huwa ta' hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm25).

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

2. Il-konvenuti appellanti eccepew :-

Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-konvenuta tiddetjeni l-fond "Horace Bar", fond kummercjali taht titolu ta' kera liema kirja hija protetta taht il-Kapitolu 69 u dan bil-kera ta' Lm50 fis-sena.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Illi inoltre, u fi stadju matur tal-kawza tressqet quddiem il-Qorti tal-Magistrti (Sede Civili), tramite n-noti ta' sottomissjonijiet l-inkompetenza ratione materiae ta' l-istess Qorti u cioe' dwar in-nuqqas ta' gurisdizzjoni taghha stante li huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompetenti fil-kaz odjern u dan ghaliex jirrizulta li hemm titolu ta' lokazzjoni ta' hanut li huwa fil-perijodu ta' rilokazzjoni.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza taghha tat-3 ta' Dicembru 1999, il-Qorti tal-Magistrati (Sede Civili) iddecidiet illi kienet il-Qorti kompetenti li ghandha gurisdizzjoni fil-kaz ta' lokazzjoni ta' avvjament ta' negozju. Konsegwentement, stante li nghata wkoll avviz ta' congedo bl-ittra tal-15 ta' Settembru 1995, laqghet it-talba attrici u ddikjarat li l-lokazzjoni tad-19 ta' Mejju 1973 koncess ghal perjodu originali ta' tmien snin tinsab illum definittivament terminata.

L-APPELL TAL-KONVENUTI

4. Illi l-appellanti appellaw minn din is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati fuq l-aggravji segwenti :-

Illi l-punt kollu li qed jinkwadra din il-kawza hija x'kien l-oggett tal-lokazzjoni fil-kuntratt tad-19 ta' Mejju 1973 :- kienx lokazzjoni ta' hanut kif qed isostni l-appellanta jew jekk il-kuntratt kienet kirja ta' avvjament ta' hanut kif qed tipprova tpingi l-attrici *nomine*.

Illi ghandu jigi ritenut mill-ewwel illi dan il-kuntratt fuq imsemmi ma sarx biss mill-appellanti u ommha. Dan il-kuntratt gie redatt quddiem in-Nutar Dottor Salvatore sive Sammy Abela. Minn dan jirrizulta b'mod car li l-partijiet kienu riedu **verament** jirregolaw sewwa r-relazzjoni

taghhom kif zgur kienu spjegaw lin-Nutar qabel ma fassal il-kuntratt. **<u>Dwar dan il-punt ghandu jigi ritenut li jekk verament kienet l-intenzjoni tal-partijiet li jinkera l-avvjament tal-hanut u mhux il-hanut innifsu, zgur li dan kien b'xi mod isib postu fil-kuntratt fuq imsemmi.</u>**

Illi mill-banda l-ohra l-kuntratt jghid car u tond li omm l-appellanti "*qed taghti b'titolu ta' lokazzjoni (kera)* (**<u>minn hawn tohrog l-enfasi u n-natura tal-kirja)</u>** *lil komparenti l-ohra Giuseppa Said li bl-istess titolu ta' lokazzjoni taccetta u takkwista l-hanut konsistenti fil-hanut attwali, kamra warajh, kcina, bitha u Water Closet u dan f'H'Attard, Mdina Road, numru 11 igib bl-isem "Horace Bar" u dan kollu minghajr l-arja."*

Illi minn dan il-paragrafu johrog car li l-intenzjoni tal-partijiet kienet dik ta' kirja ta' hanut. Fl-ebda mod, f'dan il-preambolu, ma jindika li qed jinkera l-avvjament.

Illi fil-kunsiderazzjonijiet taghha, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni taghha li l-lokazzjoni kienet dik ta' "a going concern", negozju diga' avvjat, u mhux hanut bhala "a bare premise". Irriteniet li waslet ghal din il-konkluzjoni mill-korp tal-provi prodotti principalment "*minn fejn jirrizulta li l-istess hanut kien gestit mill-istess lokatrici li zammet f'isimha l-permessi kollha …."*

- **X'irrizulta mill-provi prodotti? Kien avvjat in-negozju mill-lokatrici, omm l-appellanti?**

Illi apparti il-preambolu li jintorduci l-kuntratt ta' lokazzjoni, li bl-ebda mod ma jaghmel referenza ghall-kirja ta' negozju avvjat fil-hanut "Horace Bar", jirrizulta wkoll li anke kieku kellha tigi b'xi mod akkolta t-tezi li **xi darba** kien hemm hanut avvjat, **fil-gurnata tal-lokazzjoni dan ma jirrizultax u lanqas ma ngiebet il-prova li fil-mument tal-lokazzjoni kien hemm il-hanut avvjat**.

L-appellanti, fl-affidavit konguntiv taghhom qalu li "Horace Bar" kien twaqqaf fi zmien it-tieni Gwerra Dinjija u kien jaqdi partikolarment is-servizzi Inglizi ghaliex kien hemm fil-vicinanza "British Depot".

Illi l-appellanti emigraw lejn l-Awstralja qabel ma miet missierhom u cioe' xi erba' snin qabel. Minn dan ma jistghux jghid, kif fil-fatt ma qalux fl-affidavit taghhom, jekk dan il-bar baqax miftuh u jekk kienx ghadu avvjat.

Illi ghalhekk wiehed ghandu jpoggi l-mistoqsija jekk post li seta' kien avvjat fi zmien it-Tieni Gwerra Dinjija u li kien principalment post tal-bahrin, jibqax "avvjat" jekk dan idum, ghal snin twal maghluq u mhux gestit u s-suq li kien ghalih kien infetah spicca. F'dan ir-rigward l-appellanti tirriteni li biex kirja ta' l-avvjament tissussisti trid verament tkun ezistenti fil-mument tal-kirja, u mhux ghexieren ta' snin qabel,

altrimenti l-inkwilin ma jkun xejn hlief qed jikri l-fond bhala hanut biex jibda huwa stess imexxi negozju gdid ghalih u mhux dak ga stabbilit minn haddiehor, kif fil-fatt gara fil-kaz odjern.

- **Il-prova tal-premessi**

Illi wiehed mill-elementi li fuqu sahqet l-ewwel Qorti kien il-fatt li l-premessi kienu, fil-mument tal-lokazzjoni baqghu fuq il-lokatrici u dan a tenur ta' Artikolu 8 tal-Kuntratt.

Illi jekk dan wahda huwa prova fih innifsu li l-lokatrici kienet qed tikkoncedi l-lokazzjoni tal-avvjament u mhux ta' hanut kif deskritt f'Artikolu 2 tal-Kap 69, dan l-ekwivoku ghandu jispicca ghaliex wara l-perijodi ta' tmien snin stipulati fil-kuntratt, u cioe' fil-perijodi ta' rilokazzjoni, l-permessi ta' l-hanut inqalbu minn fuq isem omm l-appellanti ghal fuq l-appellanti nnifisha, <u>BI QBIL BEJN IL-PARTIJIET GHALL-KUNTRATT ORIGINALI.</u>

Illi l-ewwel Qorti ma ghamlet l-ebda referenza jew konsiderazzjoni ghal din il-prova importanti li ressqet l-appellanti, bhal li kieku din il-prova ma ngiebitx.

Illi ghalkemm ma ghandu jkun hemm l-ebda dubbju fuq in-natura tal-lokazzjoni u cioe' li kienet lokazzjoni kummercjali a bazi ta' Artikolu 2 tal-Kap 69, zgur li jekk kien hemm xi farka dubbju fuq din l-intenzjoni

originali tal-partijiet fuq il-kuntratt tal-1973, din giet ratifikata minnhom meta fil-perjodu ta' rikolazzjoni l-partijiet qalbu l-premessi.

Illi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha l-appellata nomine ghamlet riferenza ghal sentenza **Joseph Schembri et vs Joseph Galea et (Avviz Numru 759/94)** deciza mill-**Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Frar 1996** dwar dak li fin-nota taghha stess l-appellata tirriferi ghal **rilokazzjoni tacita**.

Illi l-appellanta irriteniet li "*l-fatt li, wara li ghalaq iz-zmien ta' tmien snin stipulat f'Artikolu 2 tal-kuntratt, baqghet issir rilokazzjoni tacita, xejn ma tibdel min-natural tal-haga mikrija. Kirja ta' avvjament kienet u kiri ta' avvjament baqghet.*" **Dan ma huwa veru xejn**. U r-risposta tinsab fl-istess sentenza li kkwotat l-appellata nomine stess.

Illi kieku wiehed kellu jimxi mal-logika tal-appellata nomine, u cioe' li l-kirja in ezami kienet ta' l-avvjament u mhux tal-hanut kif qed tirritjeni l-appellanta, s-sentenza minnha citata tikkumbatti l-istess argumenti li qed tressaq l-appellata nomine stess minn angolu differenti. Din is-sentenza taghmel referenza ghar-rilokazzjoni tacita u l-effetti li jgib il-perkors ta' zmien wara l-perjodu lokatizju, izda din l-istess sentenza tkompli tghid is-segwenti :-

> "*Din il-Qorti ma tistax taqbel ma l-appellant illi* "la darba ma sarx ftehim, iehor wara l-iskaenza, n-natura legali (tar-relazzjoni) bejn

> il-partijiet tbiddlet" *bil-perkors taz-zmien. Il-pozizzjoni legali hija proprju il-kontra la ma sarx ftehim iehor, huma l-provvedimenti tal-ligi li ghandhom japplikaw, u in effetti l-appellant uzufruwixxa posittivament u benefikament minnhom ghal numru ta' snin.* ***Biex in-natura legali tal-kuntratt ta' kirja tinbidel hemm allura bzonn ta' ftehim gdid bejn il-kontendenti wara l-iskadenza tal-ftehim originali. Ftehim li baqa' ma sarx.***"

Illi minkejja li l-appellanta tirritjeni li l-bdil tal-permess fil-perijodu ta' rilokazzjoni kien jikkonferma l-intenzjoni originali tal-partijiet li jinkera l-hanut u mhux l-avvjament, bil-logika tal-appellata nomine stess, jekk kellu b'xi mod remot li jigi ammess li kienet kirja tal-avvjament ghaliex l-omm l-appellanta zammet il-permessi fuq isimha, (kundizzjoni numru 8 tal-kuntratt tal-1973) din is-sitwazzjoni inbiddlet wara li skada l-perijodi ta' tmien snin tal-kuntratt u allura jindika, skond ma qalet il-Qorti fis-sentenza citata, li hemm ftehim gdid bejn il-kontendenti wara l-iskadenza tal-ftehim originali li jibdel ukoll in-natura legali tal-kuntratt. Id-differenza hija li fil-kawza fuq citata l-ftehim gidi ma sarx u allura n-natura legali tal-kuntratt ma nbiddlitx, izda fil-kaz odjern sar il-ftehim gdid (meta daru l-premessi), tant li l-kundizzjonijiet tal-kuntratt originali nbiddlu, u allura skond is-sentenza citata dan igib mieghu ukoll ftehim gdid.

Illi ghaldaqstant bil-logika tal-appellata stess fin-nota tas-sottomissjonijiet, permezz tas-sentenza imsemmija, t-tibdil li gabu l-partijiet wara l-perijodu originali lokatizju "<u>in-natura legali tal-kuntratt ta' kera inbidel.</u> B'dan kollu kienu jafuh mill-bidu nett hut l-

esponenti li issa qed jaghmlu din il-kawza u la darba ma bdew l-ebda proceduri biex iwaqqghu dik il-kirja meta dawn intebhu biha ma jistghux illum jattakkaw l-istess.

Al menu, t-tibdil tal-permessi nehha kull ekwivoku li seta' kien hemm u minn dak il-mument zgur jista' jinghad li l-kirja saret wahda protetta taht Artikolu 2 tal-Kap 69 u allura l-Qorti tal-Magistati (Sede Inferjuri) mhix kompetenti stante ratione materiae u ghaldaqstant huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompenenti biex jiddeciedi fuq it-terminazzjoni o meno tal-kirja vigenti.

Ghaldaqstant l-appellanti filwaqt li taghmel referenza ghal dawk il-provi prodotti u sottomissjonijiet taghha u tirrizerva li tipproduci provi ohra permessi mil-ligi, titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza tat-3 ta' Dicembru 1999 deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Sede Inferjuri) fl-ismijiet premessi u filwaqt li tichad it-talbiet attrici u tilqa' l-eccezzjoni ratione materiae tal-appellanta fis-sens li l-Qorti tal-Magistrati (Sede Inferjuri) mhix kompetenti u ma ghandhiex gurisdizzjoni fuq il-kaz odjern stante li l-oggett tal-lokazzjoni huwa hanut u mhux avvjament.

IR-RISPOSTA TA' L-ATTRICI *NOMINE* APPELLATA

5. L-appellati wiegbu hekk :-

Is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-3 ta' Dicembru 1999, li minnha sar l-appell, hija gusta u jixraq li tkun konfermata, bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellanti.

L-aggravji mressqa mill-konvenuti appellanti kontra s-sentenza huma ghal kollox infondati, u ghalhekk ir-rikors ta' l-appell jisthoqqlu li jigi michud.

Essenzjalment, l-argumenti ta' l-appellanti kontra s-sentenza huma tnejn, wiehed principali u wiehed sussidjarju. L-appellanti qeghdin jghidu illi :-

(i) il-kirja kienet ta' fond battal, mhux ta' negozju bl-avvjament ; u

(ii) jekk il-kirja inizjalment kienet ta' negozju bl-avvjament, biddlet in-natural taghha u saret kirja ta' fond battal meta sehhet rilokazzjoni tacita.

Dawn iz-zewg argumenti huma hziena, u mibnija fuq premessi zbaljti ta' fatt u ta' dritt, ghar-ragunijiet migjuba hawn taht. Fil-fatt, il-kirja kienet sa mill-bidu, u baqghat dejjem sa ma ntemmet, kirja ta' negozju bl-avvjament, u ghalhekk qatt ma kienet taqa' taht il-ligijiet specjali tal-kiri.

Il-kirja kienet ta' Negozju bl-Avvjament

Il-konvenuti appellanti qeghdin jghidu li ma kienx hemm kiri ta' avvjament ghax il-preambolu ta' l-iskrittura jghid li s-sid kienet qieghda tikri hanut lill-konvenuta Giuseppa Said u "fl-ebda mod, f'dan il-preambolu, ma jindika li kien qed jinkera avvjament".

L-ewwel nett, huwa bizzejjed maghrufa illi l-Qorti ghandha tara x'tassew kienet l-intenzjoni tal-partijiet, u mhux toqghod fuq il-kliem li juzaw. Dan johrog ukoll mill-art. 1003 tal-Kodici Civili, li jghid illi ghandha tghodd mhux is-sens tal-kelma izda l-intenzjoni tal-partijiet kif tidher mic-cirkostanzi kollha tal-ftehim. Barra minn hekk, izda, l-kuntratt fih innifsu juri car li tassew li dak li kien qed jinkera kien negozju bl-avvjament, mhux fond battal.

L-ewwel Qorti, li ghamlet apprezzament tal-fatti wara li semghet lix-xhieda, waslet ghall-konkluzjoni illi l-kiri kien ta' l-avvjament. Dan l-apprezzament ta' fatt maghmul mill-ewwel Qorti ma ghandux jinbidel minn din il-Qorti Onorabbli fl-Appell jekk mhux ghal ragunijiet gravi. Fil-fehma ta' l-esponenti, l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti kienet wahda korretta, mibnija fuq apprezzament korrett tal-fatti. Li tassew il-kiri kien ta' negozju bl-avvjament johrog mhux biss mix-xhieda ta' l-atturi appellati, izda wkoll mill-pattijiet fl-istess skrittura ta' lokazzjoni.

Fil-fatt, l-art. 8 tal-kuntratt tad-19 ta' Mejju 1973 li bih kien sar il-kiri minn Angela Cuschieri, awtrici ta' l-esponenti *nomine*, lill-konvenuta Said ighid illi "l-permessi kollha jibqghu f'isem il-komparenti Angela Cuschieri u dina bla ebda eccezzjoni, u l-komparenti Giuseppa Said tkun bhala *substitute* biss … … … waqt li l-permessi jibqghu jithallsu mill-komparenti Angela Cuschieri."

Dan juri car li, qabel ma sar il-kiri lill-konvenuta Giuseppa Said, kien ga' gestit negozju fil-fond, ghax ga' kien hemm permessi, ma kienx fond battal. Barra minn hekk, il-fatt li n-negozju kien ser jibqa' gestit fuq l-istess permessi, li kienu sejrin "jibqghu" f'isem Angela Cuschieri, juri li kien ser ikun hemm kontinwazzjoni ta' l-istess negozju, Giuseppa Said ma kienitx sejra trawwem il-fond b'avvjament ta' negozju gdid.

Dan in-negozju, li qabel il-kiri kien ta' Angela Cuschieri (bhala sid u uzufruttwarja tas-sehem ta' zewgha li kien mejjet), baqa' ta' Angela Cuschieri ghax ma saritx cessjoni tan-negozju.

Pattijiet ohra li juru li Giuseppa Said ma kienitx qeghda tikri fond battal huma l-patt numru ghaxra (10), li jghid x'kienu l-attrezzi tan-negozju, u l-patt numru hdax (11), li jghid li l-konvenuta Said kellha tixtri minghand Angela Cuschieri l-*istock* kummercjali. Dawn il-fatti jkomplu jsahhu l-konkluzjoni li, filwaqt tal-kiri, ga' kien hemm negozju avvjat.

Dan kollu juri car li Giuseppa Said kienet qieghda tmexxi negozju li ma kienx taghha, kien biss mikri lilha. Huwa appuntu dan li trid turi l-esponenti *nomine* biex tirbah din il-kawza li dak li kien mikri lil Giuseppa Said kien negozju ga' avvjat.

<u>Il-Kirja ma bidlitx in-Natura taghha wara li daru l-Permessi</u>

Hafna snin wara li saret l-iskrittura l-permessi tal-hanut daru fuq il-konvenuta appellanti. Minn dan il-fatt l-appellanti trid tasal ghall-konkluzjoni li "n-natura legali tal-kuntratt ta' kera inbidel".

Izda l-fatt li daru l-permessi ma jfissirx, kif iridu l-konvenuti appellanti, illi nbidel l-oggett tal-lokazzjoni. Biex seta' jinbidel l-oggett tal-kiri, i.e. biex il-konvenuta appellanti tkun bidet tikri biss il-fond battal, kellha takkwista l-proprjeta' ta' l-avvjament, biex hekk izzomm il-fond bhala kerrejja u n-negozju bhala sid. Biex isir hekk, riedet issir cessjoni ta' l-avvjament favur Giuseppa Said. Izda c-cessjoni, kif ighid espressament l-art. 1470 tal-Kodici Civili, ma tiswiex jekk ma ssirx bil-miktub. Ma saret ebda kitba ta' cessjoni, u ghalhekk Giuseppa Said qatt ma akkwistat il-proprjeta' ta' l-avvjament. Baqghet, appuntu, zzommu b'titolu ta' kiri sa ma l-kirja ntemmet bl-avviz ta' *congedo* moghti mill-atturi appellati.

Barra minn hekk, ghandu jinghad ukoll illi Angela Cuschieri dehret fuq il-kuntratt originali ta' lokazzjoni f'isimha *proprio* u f'isem uliedha l-ohra l-atturi appellati. Dawn kienu awtorizzawha tikri n-negozju lil ohthom il-

konvenuta appellanti, ghalkemm strettament dan il-permess taghhom ma kienx mehtieg ghax Angela Cuschieri, bhala uzufruttwarja ta' sehem zewgha li kien mejjet, setghet tikri minghajr il-permess tan-nudi proprjetarji – ghalhekk l-iskrittura tghid li Angela Cuschieri tidher f'isem uliedha l-ohra "ghal kwalunkwe interess li jista' jkollhom" biss. Izda jekk setghet tikri n-negozju minghajr il-kunsens tan-nudi proprjetarji, certament ma setghetx iccedi n-negozju minghajr dan il-kunsens, u l-atturi zgur qatt ma taw dan il-kunsens.

Konkluzjoni

Mela, ladarba Giuseppa Said kienet izzomm l-avvjament b'titolu ta' lokazzjoni, il-kiri ma kienx ta' fond urban u ghalhekk ma jaqax taht il-ligijiet specjali tal-kera. Ma hux kiri protett, u lanqas jaqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghal dawn ir-ragunijiet, is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) – li qalet li kellha kompetenza tisma' l-kaz u li l-kirja favur il-konvenuta Giuseppa Said illum hija definitivament terminata – hija gusta.

L-appellata ghalhekk tissottometti bir-rispett illi l-appell tal-konvenuti ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

6. Din il-Qorti tibda billi tosserva li ghalkemm fl-eccezzjonijiet originali tal-konvenuti appellanti ma jissemma' xejn dwar in-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae tal-Qrati ordinarji, jirrizulta li kemm fin-nota ta' osservazzjonijiet responsiva taghhom kif ukoll fir-rikors ta' appell, u anke fl-istess sentenza appellata, sar mhux biss accenn lejn dina l-eccezzjoni imma jidher ukoll li t-talba ghar-revoka tas-sentenza appellata hija bazata in parte fuqha wkoll. Kien ghalhekk floku li l-ewwel Qorti investiet dan il-punt li, wara kollox, hu wiehed ta' ordni pubbliku u jista' anke jitqajjem "ex ufficio", u jkun ukoll floku li din il-Qorti tibda billi tiddelibera dwaru. Dan hu hekk ghar-raguni li kieku kellha tigi milqugha l-eccezzjoni ta' inkompetenza, allura jkun konsegwentement ukoll ifisser li kollox sar hazin billi l-procediment kien ikun messu tah u gie deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera u mhux mill-Qorti tal-Magistrati.

7. Illi in vista tas-suespost l-ewwel indagini li trid ghalhekk issir hija dwar il-gurisdizzjoni o meno tal-Qorti. Illi m'hemmx dubbju li r-rabta bejn il-kontendenti tohrog mill-kuntratt – Dok A – maghmul fid-19 ta' Mejju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy (Salvatore) Abela (fol. 3 u 7 tal-process), u li min-natura jew xorta ta' din ir-rabta kontrattwali ghandu johrog x'gie sewwa sew miftiehem dakinhar mill-partijiet kontraenti – fatt li hu kkontestat sew bejn il-partijiet kontendenti f'din il-kawza.

Il-konvenuti appellanti di fatti jsostnu li l-ftehim surreferit redatt min-Nutar ma jhalli l-ebda dubbju li hawn si trattava ta' kirja. Una volta li l-perijodu ta' din il-kirja gie jew baqa' jiggedded wara li t-terminu originali skada, allura kien ukoll ifisser li kien hemm rilokazzjoni tacita u ghalhekk isegwi li hawn si tratta ta' 'hanut' kif protett bil-ligi ai termini tal-l-art. 2 tal-Kap 69 u huwa, f'kull kaz, il-Bord li jirregola l-Kera li ghandu l-gurisdizzjoni li jisma' u jiddetermina l-vertenza.

Mill-banda l-ohra, l-atturi appellati jsostnu li proprjament il-kirja kienet mill-bidunett ta' fond bl-avvjament u li dan baqa' hekk sa ma ntemmet bil-'congedo'. Kiri ta' negozju bl-avvjament qatt ma kien protett bil-ligijiet tal-kera u kwindi l-Kap 69 mhux applikabbli f'dan il-kaz imma tapplika invece l-ligi ordinarja civili u li huma l-Qrati ordinarju li ghandhom jiehdu konjizzjoni ta' din il-kawza u mhux it-Tribunal specjali kif jippretendu l-appellanti.

8. Din il-Qorti, wara li qieset is-sottomissjonijiet taz-zewg nahat dwar il-kwistjoni tal-gurisdizzjoni hija tal-fehma li huma l-Qrati ordinarji li ghandhom u li kellhom jiddeterminaw din il-kawza. Naturalment dan kollu johrog minn ezami tan-natura tat-titlu li kellhom l-appellanti kif ser jigi elaborat minn din il-Qorti.

Skond l-appellant, l-kuntratt de quo, redatt minn-Nutar, huwa car bizzejjed u minnu ghandu johrog ukoll bic-car x'kienet l-intenzjoni tal-

partijiet, jigifieri dik ta' kirja ta' hanut. Il-kontroparti appellata invece ssostni li mill-assjem ta' dak li hemm inkorporat fl-istess kuntratt hemm bizzejjed x'juri li hawn kellna kirja ta' hanut avvjat u mhux ta' fond battal, u dak li sehh wara kien patt accessorju ai termini tal-artikolu 1536 tal-Kap 16. Ma kien hemm qatt cessjoni tal-kirja at sic u di piu' l-koncedenti kienet biss uzufruttwarja tal-fond de quo.

Din il-Qorti kkunsidrat mill-gdid sew il-provi akkwiziti u minn dawn ghandu jirrizulta, kif gustament allura gie ritenut mill-ewwel Qorti, li

> "Mill-provi prodotti, senjatament il-kuntratt ta' lokazzjoni, minn fejn jirrizulta li l-lokazzjoni kienet tirrigwarda hanut, bl-attrezzi kollha tieghu u munit bil-licenzji kollha relativi ghan-negozju u minn fejn jirrizulta illi l-istess hanut kien gestit mill-istess lokatrici li zammet f'isimha l-permessi kollha u minn fejn jirrizulta wkoll li anke f'gheluq il-lokazzjoni kellhom jirritornaw il-hanut fl-intier tieghu bhala "going concern" hlief ghall-istock kummercjali, … ….."

Jirrizulta kwindi li r-riferenza fil-kuntratt ghal 'hanut' kienet bilfors riferenza ghal negozju gja' avvjat, komprizi l-fond li fih jigi gestit dan in-negozju.

9. Mill-premess ghalhekk isegwi li :-

(i) Li trattandosi ta' lokazzjoni ta' avvjament ta' negozju huma l-Qrati ordinarji u mhux it-Tribunal specjali, li ghandhom gurisdizzjoni li jiehdu konjizzjoni ta' dan il-kaz.

(ii) Li hemm provi bizzejjed li juru li l-oggett tal-kirja kien hanut avvjat – hekk ukoll ara l-kundizzjonijiet bil-ftehim de quo fil-paragrafi bin-numri 8, 10 u 11.

Huma skorretti l-appellanti kwindi li jsostnu li l-ewwel Qorti injorat xi fatti saljenti tal-kaz. Il-konkluzjoni differenti li qed jaslu ghaliha l-appellanti gejja mill-fatt li huma baqghu jippretendu li Giuseppa Said akkwistat il-lokazzjoni ta' hanut, meta mill-provi jirrizulta li mhux hekk. Mill-provi jirrizulta li kien hanut avvjat diga' dak li kienet qeghda takkwista u per konsegwenza mhux il-kaz ta' rilokazzjoni tacita ta' hanut bl-applikazzjoni tal-art. 2 tal-Kap 69. Lanqas ma jsegwi li tbiddlet in-natura tal-kera minn kif kienet qabel ghax qatt ma saret cessjoni skond kif titlob il-ligi.

10. Illi ftit jaghti attendibilita' lit-tezi tal-appellanti dak li xehdet Giuseppa Said, il-konvenuta appellanti, fejn f'waqt tghid li "ommi qaltli wkoll biex il-permessi li kien hemm fuq il-hanut indawwarhom fuq ismi, biex ma jkollix kwistjonijiet ma' huti" (fol. 31) biex imbaghad tkompli li ommha gieli m'accettatx hlasijiet ta' kera "u meta ma kienitx izzommli l-flus, ma kienitx taghmilli ricevuta." 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, tohrog minn dak li hemm imnizzel fl-istess kuntratt.

Ghal dawn ir-ragunijiet,

Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata moghtija fil-kawza fl-ismijiet premessi fit-3 ta' Dicembru 1999 mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) tichad l-appell tal-konvenuti appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Dep/Reg

mg