MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2004

Citazzjoni Numru. 509/2002/1

Mario Spiteri, u, ghal kull interess li jista' ikollha, martu Antonia Spiteri

Vs

Etienne Cachia

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-3 ta' Mejju, 2002, li in forza taghha, wara li ppremettew illi bi skrittura tat-18 ta' Mejju, 1979 (Dok A), l-attur u ommu (llum mejta) kienu willew il-hanut *"2nd Image"* (gia desinjat *"Parison")* gewwa *St. Joseph High Road, Hamrun,* bl-avvjament, lil *Emanuel Schembri*, li fost affarijiet ohra nghata d-dritt li *"iwilli l-istess hanut bl-istess kondizzjonijiet"* tal-lokazzjoni originali;

Ippremettew illi bi skrittura datata 10 ta' Jannar, 1980 (Dok B), l-imsemmi *Emanuel Schembri* ezercita dan id-dritt, u in ezekuzzjoni tieghu hu ceda u ttrasferixxa lill-konvenut il-lokazzjoni ta' dan il-hanut taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet tal-iskrittura originali (Dok A);

Ippremettew illi kif jirrizulta car mill-imsemmija skritturi, l-oggett tal-lokazzjoni kienet azjenda kummercjali gestita fl-imsemmi hanut, li kienet tikkomprendi l-avvjament ta' dik l-azjenda, u li ghac-cessjoni tieghu thallset bhala korrispettiv is-somma ta' Lm2,000.00, kif jidher mill-klawzola numru 4 tal-istess skrittura Dok. A;

Ippremettew illi l-istess Dok. B jistipula li c-cessjoni favur il-konvenut saret *"kif soggett ghal pattijiet u kondizzjonijiet kollha imposti fil-lokazzjoni in data 18 ta' Mejju, 1979, li c-cessjonarju jiddikjara li jaf bihom";*

Ippremettew illi l-konvenut, wara li ghalqu l-ewwel hdax-il sena tal-lokazzjoni, gedded il-lokazzjoni ta' dan il-hanut ghal hdax-il sena ohra, *a tenur* tal-klawzola 3 tad-Dok. A;

Ippremettew illi l-perjodu lokatizju, rinnovat kif inghad fil-premessa precedenti, ghalaq fil-31 ta' Lulju, 2001;

Ippremettew illi l-konvenut, ghalkemm intimat b'ittra bonarja tal-4 ta' Mejju, 2001 (Dok C), u b'ittra ufficjali datata 18 ta' Frar, 2002 (Dok. D), irrifjuta li jizgombra l-imsemmi hanut u jikkonsenja c-cwievet tieghu lill-attur, u dan *stante* li qieghed jippretendi li ghad ghandu titolu validu ta' lokazzjoni, kif jidher mid-dokumenti E u F hawn annessi;

Ippremettew illi l-konvenut baqa' jokkupa l-imsemmi fond illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-Ligi wara l-31 ta' Lulju, 2001, u ghadu qieghed jokkupah bl-istess mod fil-prezent;

Ippremettew illi kagun ta' din l-okkupazzjoni abbusiva, il-konvenut rrenda ruhu responsabbli ghad-danni lejn l-attur;

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni ezistenti favur tieghu tal-fond *"2nd image"* (gia desinjat *"Parison"*) gewwa *St. Joseph High Road, Hamrun*, kienet wahda ta' azjenda kummercjali, u mhux ta' *"bare premises"* li jgawdi l-protezzjoni tal-Ligi, kif qieghed jippretendi l-istess konvenut;

2. Tiddikjara u tiddeciedi *per* konsegwenza li b'effett mill-1 ta' Awissu, 2001 il-konvenut beda jiddetjeni l-fond in kwistjoni illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;

3. Tikkundanna lill-istess konvenut jizgombra l-imsemmi fond u jikkonsenja c-cwievet tieghu lill-attur, fi zmien qasir u perentorju li din l-istess Qorti joghgobha tiffissa;

4. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur minhabba d-detenzjoni abbuziva tal-hanut *de quo* mill-konvenut ghall-perjodu mill-1 ta' Awissu, 2001 sal-gurnata tal-konsenja tac-cwievet, *okkorrendo* bl-opera ta' periti nominandi;

5. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur s-somma hekk likwidata *in linea* ta' danni.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra legali datata 4 ta' Mejju, 2001 u dik ufficjali datata 18 ta' Frar, 2002, kontra l-konvenut, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha ecepixxa illi:

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti *ratione materiae;*

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess jigi eccepit li t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu respinti *stante* li huma ghal kollox infondati kemm legalment kif ukoll fattwalment *in vista* tal-fatt li l-eccippjent qieghed jiddetjeni l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' lokazzjoni *ossia* rilokazzjoni *ai termini* tal-ligi u dana kif jirrizulta mill-istess

dokumenti ezebiti mill-atturi u minn provi ohra li ser jirrizultaw waqt l-smiegh ta’ dawn il-proceduri;

3. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghal premess, it-talbiet relattivi ghal likwidazzjoni u hlas ta’ danni qatt ma jistghu jigu akkolti *stante* li ma hemmx talba ghal dikjarazzjoni ta’ responsabbilita’ f’dan ir-rigward;

4. B’riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk jinqala l-kaz;

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

L-attur, f’din il-kawza, huwa sid il-hanut maghruf bl-isem ta’ *“2nd Image”* (gia desinjat *“Parison”*) gewwa *St. Joseph High Road, Hamrun,* li hu flimkien ma’ ommu (illum mejta) kien kera lill-*Emanuel Schembri* bi skrittura tat-18 ta’ Mejju, 1979. L-attur qed jallega li l-kirja kienet ta’ azjenda bhala *“going concern”* u la darba l-perjodu lokatizju, kif rinovat skond kif permess fl-iskrittura ta’ lokazzjoni, issa skada (fil-fatt, il-kirja ghalqet fil-31 ta’ Lulju, 2001), qed jitlob li jiehu pussess tal-istess hanut; dana qed jigi sottomess billi, skond l-attur, il-kirja kienet ta’ hanut bl-avvjament u, allura, mhux protetta bil-ligijiet specjali li, ghal kirjiet ta’ fondi li saru qabel Gunju tal-1995 (kif inhu l-kaz in ezami), jippermettu r-rilokazzjoni tal-fond, *nonostante* t-terminu patwit u l-oppozizzjoni ta’ sid il-kera.

Il-konvenut qed jopponi din it-talba billi qed jichad li l-kirja saret ta' hanut bl-avvjament, izda kienet biss kirja ta' fond, u bhala tali hi protetta bil-ligijiet specjali li jirregolaw l-kera, partikolarment il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-ligi, fil-fatt, taghti dritt lill-inkwilin li jibqa' jgawdi l-lokazzjoni tal-fond, wara t-terminu patwit, taht l-istess kondizzjonijiet li jkunu gew stipulati fil-koncessjoni, u fil-waqt li tikkoncedi r-rilokazzjoni annwali, tawtorizza l-izgumbrament f'kazijiet espliciti elenkati fl-istess ligi, u tvesti lill-Bord li Jirregola l-Kera b'gurisdizzjoni esklussiva biex tiddetermina l-ezistenza *o meno* tar-ragunijiet li l-ligi tikkontempla bhala bazi ghal zgumbrament. Il-konvenut, fil-fatt, qed jinvoka din il-ligi, tant li ecepixxa l-kompetenza ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament tieghu, u dana peress li, skond hu, il-kirja li huwa jgawdi hi protetta bl-imsemmija ligi, u *kwindi* huwa biss il-Bord li jirregola l-kera li ghandi kompetenza jordna l-izgumbrament tieghu u dan ghar-ragunijiet biss specifikati fil-ligi.

Skond il-gurisprudenza, meta jigi allegat li fond inkera bhala *"business concern"*, huma l-Qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza jiddeterminaw jekk, bhala fatt, il-kirja kienetx kif allegata jew kienetx ta' *"bare premises"* (ara "Abela vs Farrugia" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Marzu, 1984), b'dan li jekk jirrizulta li, fil-fatt, il-kirja kienet ta' fond, allura l-Qrati ordinarji ma jibqalhomx kompetenza jiddeterminaw it-talba ghal zgumbrament.

Dak li jrid jigi deciz, fl-ewwel lok, f'din il-kawza, huwa jekk il-kirja in kwistjoni kienetx jew le kirja ta' *"bare premises"* jew ta' *"business concern".*

Fil-kawza "Bonnett vs Azzopardi", deciza fis-26 ta' Gunju, 1922 intqal li *"e' regola generale di diritto che nei contratti si deve indagare quale sia stata la comune intenzione dei contraenti, anziche' stare al senso letterale delle parole quando vi sia urto fra l'intenzione delle parti e tale senso letterale".* Fid-dawl ta' dan, l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza "Huber et vs Gauci", deciza fis-17 ta' Ottubru, 1980, kienet qalet li ghalkemm il-kelma *"goodwill"* uzata fil-kuntratt lokatizju, tista' tindika li l-kirja kienet ta'

"business concern", wiehed irid jezamina l-partijiet l-ohra tal-ftehim u jara x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet.

Wiehed ghalhekk irid jara x'kien fl-intendiment tal-kontraenti l-oggett veru u sostanzjali tal-kuntratt, jekk hux, *cioe'*, il-bini fih innifsu bhala lokal inkella principalment l-azjenda kummercjali bhala tali gestit fih ("Camilleri vs Deguara", App. Kum. 16 ta' Ottubru, 1972; "Gauci vs Aquilina", App. Kum. 16 ta' Dicembru, 1974). Dan ghalhiex *"il-gurisprudenza li nehhiet mill-protezzjoni tal-ligi specjali certi lokazzjonijiet jew cessjonijiet ta' azjendi kummercjali m'ghandhiex tigi estiza, u anzi ghandha tigi ristretta ghal kazijiet genwini ta' veri azjendi kummercjali li naturalment maghhom ikun hemm l-accessorji taghhom"* (Vol. XXXVII.I.430; XLIX.I.568). Gie kawtelat in *subjecta* materja illi *"mhux kull meta ssir kirja ta' fond gia uzat bhala hanut, tal volta anke b'xi ghamara fih (per ez., xi bank jew vetrina) u b'xi licenzja tal-pulizija fuqu, ghandu bil-fors jinghad illi si tratta ta' twellija ta' azjenda kummercjali"* ("Mallia vs Falzon App. Kum. 17 ta' Mejju, 1968; "Bonello vs Agius" App. Kum. 7 ta' Gunju, 1965; "Bonello vs Bonaci" App. Kum. 12 ta' Jannar, 1953). Fil-kawza "Haber vs Gauci", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-4 ta' Ottubru, 1991, intqal hekk: *"Ghalkemm ma huwiex forsi facli li tinstab definizzjoni ta' x'inhuwa "avvjament" f'kuntest guridiku, b'riferenza ghall-gurisprudenza, b'dana kollu din il-Qorti jidhrilha illi l-kuncett kummercjali tal-kelma huwa facli, u ghandu jigu uzat id-distinzjoni li jaghmel kummercjant li hija bejn li jibda huwa negozju, f'hanut, f'fabbrika jew f'xi stabbiliment, u li huwa jkompli f'negozju ghaddej u miexi – jigifieri dak avvjat f'hanut, f'fabbrika jew f'stabbiliment. L-espressjoni ingliza, "a going concern" hija ndikattiva ta' l-istess kuncett. … Il-qofol huwa dejjem li biex tapplika l-ligi ordinarja, il-kirja trid tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' hanut avvjat ghan-negozju li, pero', mhux avvjat fin-negozju".* Il-fatt li n-negozju tkabbar jew inbiddlu x'mobbli, ma jiznaturax il-ftehim jew il-kirja originali. ("Abela vs Farrugia" App. Kum. 16 ta' Marzu, 1984; "Zerafa vs Briffa" App. Kum. 4 ta' Mejju, 1988).

F’dan il-kaz il-fond gie lokat bil-kera ta’ Lm3 kuljum pagabbli bit-tliet xhur bil-quddiem. Fil-paragrafu erba ta’ l-iskrittura inghad – *“versu korrispettiv ulterjuri in konnessjoni ta’ din ic-cessjoni ta’ Lm4000, komposti kwantu ghal Lm2000 valur tal-avvjament tal-istess hanut u Lm2000 ohra valur ta’ attrezzi u arredamenti ohra (fixtures and fittings) ezistenti fl-istess hanut”.* Fil-klawsola hamsa jinghad umbaghad li, *“F’din ic-cessjoni huma inkluzi l-permessi u licenzji kollha ezistenti fuq l-istess hanut li jinkludu l-bejgh ta’ drappijiet, bazaar, toilet requisites u oggetti affini”.* Bil-klawsola sitta l-inkwilin inghata *“il-fakolta’ ibiddel il-generu tal-business li huma fuq il-hanut ikun xi jkun dan il-generu”*, u bil-klawsola numru seba, l-inkwilin inghata dritt ukoll *“iwilli l-istess hanut bl-istess kondizzjonijiet ta’ din il-lokazzjoni eskluza s-somma ta’ Lm4000”.* Is-sub-koncessjonijiet li saru wara din il-kirja originali, kienu cessjoni tal-inkwilinat bl-istess kondizzjonijiet stabbiliti f’dik l-ewwel skrittura.

Ta’ importanza hija x’xhieda ta’ l-ewwel inkwilin, *Emanuel Schembri* li qal li meta ha l-lokazzjoni tal-hanut, dan kien vojt u ma kien fih ebda merkanzija. Kien hemm fil-hanut ftit attrezzi u vettrini, izda hu biddel kompletament l-apparenza tal-hanut, u gab u beda jbiegh merkanzija tieghu. Il-hanut, meta nkera, kien allura vojt mill-merkanzija, u l-kirja ma saretx ta’ negozju avvjat, izda biss ta’ hanut avvjat ghan-negozju. Ghalkemm il-fond kien, precedentement intuza bhala hanut tal-hwejjeg, qabel ma inkera tbattal minn kollox, u *kwindi* ma jistax jinghad li l-inkwilin baqa’ jgawdi mill-klijentela li kellu dak il-hanut. Il-hsieb ma kienx li l-inkwilin ikompli fejn halla s-sid, billi jizufruwixxi minn negozju u l-kijentela li s-sid kien igawdi, izda li l-inkwilin jibda bil-gdid, bi kwalita’ u tip ta’ hwejjeg differenti u tieghu. L-inkwilin, fil-fatt, kellu negozju tieghu tal-hwejjeg, negozju li kien imexxi mill-hanut *Ascot House* gewwa l-*Belt;* huwa ried jiftah negozju gdid, izda fuq l-istess linja, ghal uliedu, u ma kellu ebda hsieb semplicement jibni fuq in-negozju tas-sid. Ghalkemm l-inkwilin ried jibqa’ juza l-hanut bhala hanut tal-hwejjeg, hu ma riedx ikompli fuq il-generu li fih kien jinnegozja s-sid, izda ried ibiddel il-kwalita’ u l-generu ta’ dak li jinbiegh mill-hanut. Dan ifisser ukoll bidla fil-klijentela, u l-inkwilin

ried jattira l-klientela tieghu u mhux jinqeda b'dawk li qabel kienu jiffrekwentaw il-hanut. L-inkwilin ried jibda negozju hu u mhux ikompli fuq dak tas-sid, u, allura, ma jistax jinghad li l-kirja saret ukoll tal-avvjament. L-inkwilin, b'hekk, ma baqax jaqdi s-suq li kien igawdi l-hanut. L-istess ghamel il-konvenut li, kif spjega x-xhud *Joseph Camilleri*, beda l-*business* tieghu *from scratch* u *"as a new venture";* hu beda negozju mill-gdid, b'generu ta' negozju differenti, u la kompla jew bena fuq in-negozju precedenti u lanqas ma approfitta ruhhu mill-avvjament li setgha kellu qabel il-hanut.

Inoltre, kif giet redatta lis-skrittura ta' lokazzjoni, jidher li fil-waqt li saret kirja tal-fond, bil-premessi u l-licenzji relattivi, saret cessjoni tal-avvjament, li ghalih l-inkwilin hallas *lump sum.* Dan jindika li n-negozju ma baqax tal-attur; dan mhux kaz fejn is-sid zamm f'idejh in-negozju, izda krieh lill-inkwilin, izda jidher aktar kaz ta' cessjoni ossija bejgh tal-istess negozju mis-sid ghal inkwilin. Il-kundizzjonijiet l-ohra tal-kuntratt jindikaw ukoll li s-sid ma kellux il-hsieb li jibqa' jzomm in-negozju bhala tieghu, tant li l-inkwilin inghata d-dritt li jbiddel il-generu tan-negozju, ikun xi jkun dak il-generu. Kirja ta' avvjament ma tistax tigi kontemplata meta l-iskrittura ta' lokazzjoni titkellem fuq cessjoni, u dan fl-istess nifs meta qed titkellem kemm fuq l-avvjament kif ukoll fuq l-attrezzi; hekk kif l-attur biegh u ttrasferixxa l-attrezzi, hekk ghamel ukoll bl-avvjament, u dak, allura, li baqa' jzomm l-attur kien biss il-fond, bhala struttura, li hu kkonceda b'kera ta' Lm3 kuljum.

Il-kirja kienet, allura, ta' *"bare premises"* u darba dan gie stabbilit, din il-Qorti ma tistax tiddikjara li l-konvenut ma jistax jibqa' in okkupazzjoni tal-fond, u lanqas ma tista tiehu konjizzjoni tat-talbiet l-ohra attrici.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza, billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------