MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 683/1997/2

Marie u George, konjugi Bugeja
Vs
Mary Cachia

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk:

Premess illi l-awtrici ta' l-attrici Maria Bugeja, mart l-attur l-iehor George Bugeja, kienet kriet il-hanut f'Rudolph Street, Sliema li jgib in-numru 163, illum bl-isem ta' "Seven Hands", liema hanut huwa mikri versu l-kera ta' tmienja u hamsin liri Maltin u hamsin centezmu kull tlett (3) xhur li jithallsu bil-quddiem;

Premess illi f'din il-kirja li kienet saret a favur tal-konvenuta, kien hemm inkluzi l-armaturi u attrezzaturi u kif ukoll l-uzu tal-permessi tal-hanut li dak iz-zmien kien diga'

qieghed jigi gestit bhala bazaar u generu simili ghal dak li baqghet tiggestixxi l-konvenuta (ara dokument MB1);

Premess illi allura kif jirrizulta mill-iskrittura privata datata 17 ta’ Lulju 1975, hawn si trattava ta’ kirja ta’ avvjament ta’ negozju u mhux tal-“bare premises” u kwindi l-atturi ghalhekk ghandhom il-jedd li ma jgeddux din il-kirja u jtemmuha;

Premess illi di piu l-istess konvenuta ma baqghetx adempjenti ghall-obbligi kontrattwali taghha naxxenti mill-istess skrittura privata u dan billi naqset li taghmel il-manutenzjoni ordinarja tal-hanut in kwistjoni kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

Premess illi b’ittra ufficjali ta’ l-24 ta’ Jannar 1997 il-konvenuta mitluba biex tikkonsenja c-cwievet ta’ dan il-fond lill-attrici baqghet inadempjenti;

Tghid ghalhekk il-konvenuta ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex ghar-ragunijiet fuq imsemmija:

1. tiddikjara bhala xolta u terminata l-lokazzjoni mertu ta’ l-iskrittura privata tas-17 ta’ Lulju 1975 u senjatament ghall-fond “Seven Hands”, numru 163, Rudolph Street, Sliema;

2. u konsegwentement tiddikjara li l-konvenuta m’ghadx fadlilha ebda dritt fil-ligi li tkompli fil-lokazzjoni ta’ dan il-fond u tipprefiggilha zmien qasir u perentorju sabiex tizgombra mill-imsemmi fond;

Bl-ispejjez u bil-konvenuta minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-attrici li biha eccepiet:

Illi t-talba attrici hi infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond de quo jircievi l-protezzjoni tal-ligi specjali ex Kapitolu 69 bil-konsegwenza li dina l-Qorti m hijiex it-tribunal kompetenti li jiehu konjizjoni tal-kawza.

Sekondarjament it-talba attrici hi wkoll insostenibbli billi mhux minnu illi l-eccipjenti kienet, kif allegat, kontrattwalment inadempjenti.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat

Illi permezz ta' skrittura privata[1] datata 17 ta' Lulju 1975 u redatta minn Nutar Dottor John Micallef Trigona l-awturi tal-atturi kienu krew lill-konvenuta "il-hanut f' Rudolph Street" f' tas-Sliema, bin-numru 163 li ggib l-isem 'Josvel'. Skond l-istess ftehim il-kirja kienet ghal zmien sena di ferma "u ghal perijodi sussegwenti ta' sena il-wiehed di rispetto sakemm l-inkwilina ma tavzax lis-sidein permezz ta' ittra registrata xahar qabel l-gheluq tas-sena di fermo jew qabel l-gheluq ta' kull sena di rispetto, li hija trid tittermina din il-lokazzjoni."[2] Fl-istess lokazzjoni gew inkluzi "l-armaturi u attrezzaturi esistenti"[3] fil-hanut fiz-zmien il-kirja u li gew elenkati fl-istess skrittura. L-inkwilina inghata wkoll "l-uzu tal-permessi ta' negozju ta' bazaar fl-imsemmi hanut"[4] bhala susbstitute u matul il-lokazzjoni. L-inkwilina xtrat l-istock ezistenti tale quale versu l-korrispettiv ta' Lm300. Hija obbligat ruhha li "zzomm il-hanut fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja sia internament u esternament…"[5]

Illi permezz ta' zewg ittri ufficjali datati rispettivament 23 ta' Jannar 1997 u 7 ta' Marzu 1997 l-atturi nformaw lill-konvenuta li huma ma riedux igeddu l-kirja tal-hanut u talbuha sabiex tirritorna c-cwievet u l-pussess tal-fond de quo.[6]

---

[1] Dok.MB1 – Fol.5
[2] Klawsola 2 – Fol.5
[3] Klawsola 3 – Fol.5
[4] Klawsola 4 – Fol.6
[5] Klawsola 10 – Fol.118
[6] Fols.107 u 109

Illi l-atturi qed jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq zewg premessi: [1] li l-kirja hija ta' azjenda kummercjali; u [2] li l-inkwilina kisret l-obbligazzjonijiet l-lokatizji taghha meta naqset li taghmel manutenzjoni ordinarja fil-hanut.

Illi preliminarjament il-konvenuta qeda teccepixxi l-inkompetenza ta' din il-Qorti a bazi tal-fatt minnha sostnut li l-kirja in disamina kienet wahda protetta that id-dispozizzjonijiet tal-ligi specjali tal-kera [Kap.69] u ghalhekk mhux ta' kompetenza tal-qrati ordinajri.

Illi ghalhekk l-ewwel punt li jehtieg li jigi ezaminat huwa jekk il-kirja li saret permezz tal-iskrittura fuq indikata, redatta minn persuna legali, kienitx kirja tal-hanut bhala bare premises, jew inkellha kellhiex wkoll bhala l-oggett taghha l-avvjament inerenti fiha. Ghax "hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza illi jekk kuntratt ta' lokazzjoni jkollu bhala oggett hanut bhala bare premises huwa protett mill-Kapitolu 69 u jkun kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera, mentri jekk il-kirja ssir flimkien mal-avvjament, ossia kirja ta' universitas rerum, allura dik il-krija tkun regolata mhux mill-imsemmi Kap imma mill-Kodici Civili u kompetenti jkunu t-tribunali ordinarji tal-pajjiz" [App.Kum. Carmelo Agius vs George Xerri [1989].[7] Ghal dan il-ghan "wiehed ghandu jhares lejn dak li kien, fil-kontemplazzjoni tal-partijiet l-oggett veru u sostanzjali tal-kuntratt, jekk hux il-bini fih innifsu bhala lokal inkellha principalment l-azjenda kummercjali bhala tali gestit fiha"[App.Kum. Carmelo Mallia vs Giovanni Falzon [1968].[8]

Kollox jiddependi mill-fattispecie tal-kaz partikolari, u ghalhekk jehtieg li ssir "investigazzjoni tac-cirkostanzi sabiex tigi stabbilita l-vera natura tal-kontrattazzjoni ghal dak li jaddita u jissottolinea l-vera essenza tal-kuntratt" [App.Inf. Nikolina Bugeja vs Pawlu Vella]. It test huwa jekk fil-lokazzjoni kienx kompriz a business concern. [App.Kum Luke Gauci vs Joseph Aquilina][9].

---

[7] Vol.LXXIII.II.429

[8] Citat fil-kawza *App.Inf. [PS]* ***Nikolina Bugeja vs Pawla Vella*** *– 10.04.2003;* vide kazistika citata.

[9] Deciza 16.12.1974

In propositu huma applikabbli s-segwenti principji:
[1] "Il-kelma avvjament tfisser ordinarjament trawwim ta' post ghan-negozju u ghandha sinifikat preciz li hu tradott f' valur ekonomiku distnti minn dak tal-bare premises lokat, fejn jigi gestit. Hi din il-karatterisika partikolari inerenti mal-fond li in effetti tbiddel in-natura tieghu ….. il-kelma avvjament ghandha sinifikat specifiku, tindika certu klijentela f' xi generu ta' negozju .." [App.Inf. [JSP] Guze D' Amato vs Edward Gauci [1996][10] "L-izjed element determinanti hu l-fatt illi kien hemm negozju miexi bil-kljentela tieghu, u l-konvenut kompla jmexxi l-istess negozju." [PA [GDC]Rosario Gatt vs Micahel Mallia][11]

Konformament gie ritenut li l-licenzji u attrezzaturi jassumu importanza sekondarja. "L-ezistenza ta' vetrini, bank, xkaffar u armar simili fil-post adebit bhala hanut, li kien gia uzat bhala hanut u lokat mill-gdid biex jigi uzat bhala tali, ma tirrendix b' daqshekk biss il-lokazzjoni ta' dak il-hanut bhala lokazzjoni ta' hanut avvjat – ammenocche' ma jirrizultax li dawk l-attezzi ma jkunux effettivament qed jigu uzati fil-mument tal-kirja biex jitmexxa n-negozju. Negozju li jrid ikun gestit u haj. 'Biex kuntratt ta' lokazzjoni ma jigix ritenut li jaqa' that il-kompetenza tal-Bord tal-Kera hemm bzonn li anke l-avvjament jkun jifforma oggett tal-kuntratt. Mhux billi wiehed ihalli ftit oggetti fil-post, b' daqshekk ikun qieghed jikrih bhala business concern [Vol.XXXV.I.430]" [D' Amato vs Gauci][12]

[2] Il-mument relevanti, u li ghalih ghandu jirreferi l-ezami odjern, huwa dak tal-kontrattazzjoni tal-lokazzjoni, fis-sens li jehtieg li jigi stabbilit jekk meta l-kontraenti dahlu fil-ftehim lokatizzju kienx hemm negozju avvjat: negozju "gestit u haj"; ghax in mankanza ta' tali ma jistax jinghad li l-ftehim kien jikkomprendi l-avvajmanet, meta f' dak il-mument partikolari l-avvjament ma kien jezisti jew ma kienx ghadu jezisti. Ghalhekk mhux sufficjenti li l-atturi jipprovaw li fil-hanut de quo kien ghal zmien twil jigi gestit negozju partikolari, imma sabiex jirnexxu fl-azzjoni

[10] Vol.LXXX.II.1145
[11] 6.06.2002
[12] Supra – emfasi mizjud

taghhom, jehtieg li jipprovaw li dan in-negozju kien ghadu ghaddej u haj fil-mument tal-kontrattazzjoni - prova li tispetta lilhom kemm fattwalment, stante l-allegazzjoni taghhom li “hawn si trattava ta’ kirja ta’ avvjament ta’ negozju ..”[13], kif ukoll legalment fuq l-istregwa tal-massima onus probandi ei qui dicit non ei qui negat.

In propositu gie ritenut li jekk hanut jaghlaq ghal ftit zmien izda ma jkunx tilef l-avvjament tieghu, xorta jibqa’ business concern, u ghalhekk ghandhom jigu ezaminati c-cirkostanzi kollha tal-kaz. [Q.K.[JDC] Carmela Sultana vs Giuseppe Vassallo [1983][14]. Dan il-principju giurisprudenzjali ghandu rilevanza qawwija fil-kaz odjern, stante li mill-provi jirrizulta li, ghalkemm il-hanut de quo kien hanut gia avvjat fin-negozju, u dan ghal diversi snin, mill-banda l-ohra irrizulta nkontestat li qabel ma kien inkera lill-konvenuta kien inzamm maghluq ghal certu zmien. F’ dawn ic-cirkostanzi dak li ghandu jigi ezaminat u stabbilit huwa jekk, stante li l-hanut kien maghluq, jistax jinghad li l-avvjament ma intilifx u n-negozju ghadu haj. Prova wkoll, din, li tispetta lill-atturi li qed isostnu li l-kirja kienet ta’ avvjament ta’ negozju u mhux ta’ bare premises.

Fattur ta’ natura determinanti f’ dan l-ezami huwa t-tul ta’ zmien li l-hanut dam maghluq qabel ma nkera lill-konvenuta. Fl-affidavit tieghu, Carmelo Cachia, ir-ragel tal-konvenuta, spjega li kien hu li kien innegozja l-kirja mal-awturi tal-atturi. Hu jsostni li “Qabel ma ntlahaq il-ftehim dwar il-kirja fil-1975 il-hanut kien ilu maghluq ‘il fuq minn sentejn. Dan nafu ghax kont nghaddi minn quddiemu kuljum billi Rudolph Street hi triqti.”[15] Il-Qorti tosserva li din il-prova ma gietx kontestata mill-atturi, nonostante li l-attrici sussegwentement kienet xehdet kemm in kontro ezami kif ukoll in re ezami[16]. Anzi ssib grad ta’ konfort fid-deposizzjoni tal-istess attrici tad-9 ta’ Novembru 2001 meta in kontro ezami qalet “Nahseb illi dan il-fond kien maghluq ghal xi zmien sakemm reghha inkera lill-konvenuta.” Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma li

[13] Att tac-citazzjoni
[14] Vol.LXVII.IV.402
[15] Affidavit – fol.99
[16] Fid-9 ta’ Novembru .2001[Fol.125] u 2 ta’ April 2003 [Fol.144]

ghandha taghti affidament ghax-xhieda ta’ Carmelo Cachia u taccetta bhala veritiera l-imsemmija affirmazzjoni tieghu.

Fil-kuntest ta’ dawn ic-cirkostanzi ma kienx sufficjenti biex jigi, sodisfatt l-oneru tal-prova dwar l-ezistenza tal-avvjament fiz-zmien il-kontrattazzjoni, li l-atturi jipprovaw li l-hanut kien diga’ gie uzat bhala hanut, imma kienet necessarju wkoll il-prova li fil-mument tal-kirja in-negozju bhala going concern[17] kien ghadu haj. Fi kliem iehor li l-hanut kien ghadu avvjat fin-negozju. Il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi ma rnexxielhomx jaghmlu din il-prova b’ mod sodisfacenti. It-tul taz-zmien [“il fuq minn sentejn”] li l-hanut inzamm maghluq sakemm inkera lill-konvenuta jimmilita serjament u b’ mod qawwi kontra t-tesi attrici; multo magis, meta jigi kkunsidrat li ma gew prezentati ebda dokumenti u kotba tan-negozju bhala prova ta’ negozju gestit u haj – prova din, li tassumi importanza akbar in vista tal-fatt li l-hanut kien maghluq meta nkera. Fil-kaz Albert Huber et vs Edward Gauci l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonfermat it-sentenza ta’ din il-Qorti, diversament presjeduta, li “… ma tarax kif wiehed jista’ jitkellem dwar business concern meta l-konvenut ha l-hanut in kwistjoni wara li l-istess hanut kien ilu madwar tlett xhur maghluq.”[18]

Illi rigward l-istock “antik” li kien hemm fil-hanut fil-mument tal-kirja, Carmelo Cachia jispjega li dana kien xtrah minghand is-sid “billi din insistiet li kelli naghmel dan biex stajt nikri l-post”. Inoltre, mal-ftehim il-konvenuta biddlet l-isem tal-hanut minn Josvel ghal 7 Hands.

Jinghad ukoll li il-konkluzjoni li l-kirja kienet ta’ hanut bare premises u mhux ta’ avvjament, isib wkoll grad ta’ konfort fil-fatt li fl-iskrittura, li kienet redatta minn persuna li ghandha il-kwalifika ta’ Nutar u duttur fil-ligi, ma giex indikat li l-hanut kien qed jinkera bl-avvjament – cirkostanza li ghandha implikazzjonijiet legali importanti.

[17] “L-espressjoni ingliza *a going concern* hija indikattiva ta’ l-istess kuncent *[App.Kum.* ***Albert Huber et vs Edward Gauci*** *4.10.1991]*

[18] Sottolinear ta’ din il-Qorti

Dan premess u kunsidrat, il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li, stante li l-kirja in disamina kienet ta' hanut bhala bare premises u mhux inkluz l-avvjament [li dak iz-zmien ma kienx ghadu jezisti], il-kaz odjern mhux ta' kompetenza tal-qrati ordinarji izda tal-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Kapitolu 69. Ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta hija sostenibbli fil-fatt u fid-dritt u joshoqilha li tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi tiddisponi minn din il-kawza billi, tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta, tiddikjara ruhha inkompetenti milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan il-kaz, u tillibera lill-konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju. L-ispejjez jibqghu a kariku tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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