MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 194/2002/1

Paul Camilleri (b'digriet tal-Qorti tas-6 ta' Jannar, 2004 gew trasfuzi l-atti f'isem Joseph, Helen sive Lilian, Anthony, Marlene, Teresa u Jennifer ahwa Camilleri minflok il-mejjet missierhom Paul Camilleri li miet fil-mori tal-kawza

vs

Michael u Michelle konjugi Camilleri

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fid-19 ta' Frar, 2002, li in forza taghha wara li ppremettew illi;

L-atturi permezz ta' skrittura datata sitta (6) ta' Dicembru, 1990 (Dok PC1) ikkoncedew b'titolu ta' kera lil Francis Cassar l-istabbiliment li jgib l-isem *"Sacred Heart Bakery"*

fi Triq il-Gummar, Birkirkara ghal zmien hames snin *di fermo* u hames snin *di rispetto* taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura, liema skrittura giet sussegwentement emendata permezz ta' skrittura ulterjuri datata tnax (12) ta' Dicembru, 1990 (Dok PC2);

Permezz ta' skrittura datata 15 ta' Marzu, 1991 (Dok PC3), l-attur Paul Camilleri ta' l-kunsens tieghu sabiex tali kirja tigi ceduta lill-konvenut Michael Camilleri taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet, b'dan illi tali pattijiet u kondizzjonijiet gew sussegwentement emendati permezz ta' skrittura datata l-ewwel (1) ta' Marzu, 1998 (Dok PC4);

It-terminu tal-kirja skada, izda l-konvenut debitament interpellat sabiex jizgombra (Dok PC5) qieghed jallega li ghadu jokkupa l-istabbiliment b'titolu ta' kera (Dok PC6), mentri l-kirja *in kwistjoni* ma kenitx tgawdi l-protezzjoni tal-Kap. 69 billi l-fond gie mikri bhala parti minn *going concern*, ossija bhala *universitas rerum ai termini* tal-gurisprudenza kostanti ta' dina l-Onorabbli Qorti;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex;

1. Tiddikjara li l-kirja koncessa *ai termini* ta' l-iskrittura datata sitta (6) ta' Dicembru, 1990 (Dok PC1) u sussegwentement emendata u ceduta lill-konvenuta mhijiex soggetta ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara konsegwentement illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-istabiliment li jgid l-isem *"Sacred Heart Bakery"* fi Triq il-Gummar, Birkirkara, minghajr titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-konvenuti *entro terminu perentorju*.

Bl-ispejjez, bl-ingunzjoni tal-konvenut minn issa *in subizzjoni*, u bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-ligi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha ecepew illi;

1. Preliminarjament u bla pregudizzju l-inkompetenza *rotionae valoris* ta' din l-Onorabbli Qorti *ai termini* tal-artikolu 756 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta *in kwantu* il-kera ta' sena tal-forn mertu tal-kawza odjerna huwa ta' elf u hamsa u disghin lira Maltin (Lm1,095).

2. Preliminarjament u bla pregudizzju l-inkompetenza *rationae materiae* ta' din l-Onorabbli Qorti *stante* li bejn l-atturi u l-konvenuti hemm vigenti kuntratt ta' kera dwar il-forn *"Sacred Heart Bakery"*, Gorse Street, Birkirkara, liema kuntratt huwa accettat u rikonoxxut mill-istess atturi *in kwantu* wara l-iskadenza fit-2 ta' Jannar 2000 tat-terminu originali tal-kuntratt tal-kera datat 6 ta' Dicembru, 1990, il-kera baqghet tithallas u tigi accettata mill-atturi u dan mit-2 ta' Jannar 2000 sat-20 ta' Awissu 2001 kif jixhdu il-kopji tal-ircevuti tal-kera relativi (Dok A, B u C). Ghalhekk fi kwalunkwe kaz it-tribunal kompetenti huwa l-Bord Li Jirregola l-Kera.

3. Illi bla pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li mhux minnu li l-kuntratt ta' kera mertu tal-kawza odjerna huwa dwar *going concern* kif qed jallegaw l-atturi izda huwa esplicitament kirja ta' *"forn"*. Forn jaqa' fid-definizzjoni ta' *hanut* moghtija fl-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u ghalhekk *stante* li tali kirja saret fis-6 ta' Dicembru, 1990 tgawdi mill-protezzjoni moghtija bl-artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi kemm l-atturi krew forn u mhux *going concern* huwa konfermat mill-fatt illi fl-iskrittura tat-12 ta' Dicembru, 1990 jinghad illi *"L-inkwilin jkun jiswa' jwelli dan* ***il-fond*** *taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li hemm fil-ftehim tas-6 ta' Dicembru, 1990…"* filwaqt li fl-iskrittura tal-15 ta' Mejju, 1991 l-atturi taw il-kunsens taghhom biex Francis Cassar, l-inkwilin precedenti ghall-attur *"jcedi d-drittijiet tieghu fil-* ***forn*** *imsemmi fl-iskrittura tas-6 ta' Dicembru, 1990 lil Michael Camilleri…"*

5. Illi mhux minnu li mal-iskadenza fit-2 ta' Jannar, 2000 tat-terminu originali tal-kirja l-atturi talbu lill-konvenut jizgombra mill-fond *de quo*. L-atturi naqsu meta ma

ddikjarawx fil-premessi tac-citazzjoni illi wara l-iskadenza fit-2 ta' Jannar, 2000 tat-terminu originali ta' kera huma baqghu jaccettaw il-kera ta' tlett liri Maltin (Lm3) ghal aktar minn sena u nofs.

6. Illi xahar u nofs qabel it-2 ta' Jannar, 2000 l-atturi talbu zieda tal-kera minn Lm3.00 kuljum ghal Lm4.50 kuljum (Dok D) liema talba giet rifjutata mill-konvenut (Dok E). Sussegwentement u wara li ghadda t-2 ta' Jannar, 2000 l-atturi baqghu jaccettaw il-kera bir-rata ta' Lm3.00 kuljum sat-30 ta' Awissu, 2001 liema accettazzjoni ta' kera bla rizerva tikkonferma l-accettazzjoni inkondizzjonata *da parti* tal-atturi li kien hemm renova tal-kirja bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet kif vigenti fit-2 ta' Jannar, 2000. Ghalhekk ukoll it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Rat li l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi bi skrittura datata 6 ta' Dicembru, 1990, l-atturi krew lil certu Francis Cassar il-forn bil-licenzji u permessi relattivi li jinsab fi Triq il-Gummar, Birkirkara, u maghruf bl-isem ta' *"Sacred Heart Bakery"*. B'oddenda maghmula fuq l-istess skrittura fit-12 ta' Dicembru, 1990, l-inkwilin inghata d-dritt li jkun jista' jwelli l-fond taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet kollha li hemm fil-ftehim precedenti, *pero'*, that ebda cirkustanzi ma seta' jissolloka l-fond lill-terzi.

Wara li ha dan il-fond, l-inkwilin Cassar, beda jahmi l-hobz fih u jqassam l-hobz fih u jqassmu lin-nies. Ghalkemm

dan il-fond jinsab f'Birkirkara, l-klientela tieghu ma kienetx gewwa dan ir-rahal, izda gewwa Birzebbuga, u fil-fatt, dan l-inkwilin kien jahmi l-hobz fil-forn matul il-lejl, u ghal-habta tal-4.30am jew l-5.00am kien jghabbi l-hobz fil-*van* tieghu u jinzel lejn Birzebbuga, idur it-toroq ta' dak il-villagg, ibiegh il-hobz mill-*van* lill-klient tieghu. Dan l-inkwilin ma kien ibiegh hobz mill-forn gewwa Birkirkara peress li kif inghad, hu kien jitlaq mill-forn kmieni filghodu u jihrilha lejn Birzebbuga fejn kellu d-dawra u l-klienti tieghu.

Ewentwalment dan Cassar sab forn gewwa Birzebbuga stess. Il-konvenut, min-naha l-ohra, jigi minn familja ta' furnara. Missieru kellu forn Hal Qormi, u kien iqassam il-hobz Hal Qormi stess, kif ukoll Hal Luqa u Birkirkara. Il-missier kellu tlett itfal li kienu jghinu lill-missierhom fil-forn u meta l-missier jlesti l-hobz, it-tfal kienu jdur bil-*van* iqassmu u jbieghu l-hobz fit-tlett irhula msemmija; il-konvenut Michael Camilleri kien imissu ibiegh il-hobz f'Birkirkara. Missier il-konvenut iddecieda li jerfa mix-xoghol u jqassam in-nezogju tieghu fost it-tlett uliedu, u lill-konvenut messu l-*area* ta' Birkirkara. Il-konvenut beda jfittex forn ghalih, u avvicina lil Francis Cassar li qallu li kien lest jitlaq mill-forn ta' Birkirkara, basta li l-konvenut jirranga mas-sid. Il-konvenut avvicina lis-sid Paul Camilleri, u dan accetta lill-konvenut bhala l-inkwilin il-gdid tieghu fuq skrittura datata 15 ta' Mejju, 1991. Il-kundizzjonijiet baqghu l-istess kif kienu esposti fuq l-iskrittura tas-6 ta' Dicembru, 1990, kif emendat fit-12 ta' Dicembru, 1990.

Il-kirja originali kienet ghal hames snin *di ferma* u hames snin *di rispetto*, u l-kera kienet ta' Lm3 kuljum. Il-konvenut Camilleri ma dahalx f'kirja gdida mas-sid, izda saret cessjoni tal-kirja ghaz-zmien li kien fadal.

Il-konvenut beda jahmi l-hobz f'dan il-forn gewwa Birkirkara u wara iqassmu lill-hwienet gewwa Birkirkara li kienu klienti ta' missieru. Il-konvenut ma jbieghx il-hobz fit-toroq, izda jbiegh dirett lill-hwienet li kienu jixtru l-hobz minghand missieru; meta irtira missieru, l-konvenut wiret il-klientela li kellu missieru f'dak il-post. Sakemm jilhaq jitlaq mill-forn u jdur il-hwienet, il-konvenut gieli jbiegh

hobz lin-nies tar-rahal li jitawlu biex jixtru l-hobz dirett mill-forn. Il-konvenut ma tax il-klientela tal-inkwilin precedenti, Francis Cassar, ghax dan kellu s-suq tieghu gewwa Birzebbuga; il-klienti tal-konvenut, min-naha l-ohra, kienu il-hwienet gewwa Birkirkara, il-klienti li qabel kien jaqdi missieru.

Wara li skada z-zmien originali ta' 10 snin, il-konvenut offra l-istess kera, u din il-kera giet accettata mis-sid ghal-hames skadenzi, u *cioe'*, mill-1 ta' Lulju, 2000, sat-30 ta' Settembru, 2001. Wara dan iz-zmien, inqalghet problema bejn il-konvenut u l-atturi sidien dwar uzu ta' ilma, u s-sidien talbu li l-kera tizdied minn Lm3 ghal Lm4.50 kuljum. Meta l-konvenut ma accettax din iz-zieda fil-kera, l-atturi talbu l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond fuq il-bazi li l-kirja kienet ta' *"going concern"*, u *kwindi* mhix protetta bil-ligijiet specjali li jaghtu protezzjoni lill-inkwilin, anke wara li jkun skada t-terminu miftiehem.

Skond il-gurisprudenza lokali, f'kaz li l-kirja ma tkunx ta' *"bare premises"* imma ta' *"a going concern"*, l-inkwilin ma jkollux dritt ghar-rilokazzjoni tal-fond, izda t-titolu tieghu jispicca wara li z-zmien koncess jaghlaq: ara, per ezempju, "Rogers vs Galea noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fit-30 ta' Mejju, 1986, "Haber et vs Gauci", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fis-17 ta' Ottubru, 1980, u "Fenech et vs Delicata et", deciza mill-istess Onorabbli Qorti tal-Kummerc fit-3 ta' Frar, 1983.

Ghal-fini tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, il-Qorti tirrileva li l-kompetenza tal-Qorti tigi determinata mit-termini tal-azzjoni, u la darba l-atturi qed jallegaw kien hemm kirja ta' *universitas rerum*, u qed jitolbu li din tigi terminata, trattandosi ta' valur indefinit, din il-Qorti ghandha l-kompetenza tittrattata u tiddeciedi fuq il-meritu tal-kaz.

Ghal-fini tat-tieni eccezzjoni imressqa mill-konvenuti, jinghad mill-ewwel, li skond il-gurisprudenza, meta l-allegazzjoni tkun li fond inkera bhala *"business concern"*, huma l-Qrati ordinarji li ghandhom kompetenza jiddeciedu

fuq dik il-kwistjoni u jipprovdu fuq it-talba ghal-izgumbrament – ara sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza "Abela vs Farrugia", deciza fis-16 ta' Marzu, 1984. Jekk, ovvjament, jigi deciz li l-kirja ma kienetx ta' *"business concern"* izda ta' *"bare premises"*, allura l-kompetenza ta' dawn il-Qrati tispicca b'dik id-decizjoni.

Il-fatt li s-sid, gheluq iz-zmien ta' lokazzjoni originali koncess, accetta l-kera u, ghalhekk, ikkonceda r-rilokazzjoni taccetta tal-fond, ma ghandux jaggevola lill-konvenut inkwilin, ghax kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "Schembri et vs Galea", deciza fit-12 ta' Frar, 1996, in-natura tal-kirja ma tinbidilx bil-fatt li s-sid ikun accetta l-kera wara li ghalaq iz-zmien originarjament koncess, fin-nuqqas ta' ftehim gdid. Jekk kirja tkun ta' *"business concern"*, hekk tibqa' titqies anke jekk l-istess kirja tkun mgedda tacitament.

Il-punt li issa jrid jigi determinat huwa jekk, bhala fatt, il-kirja *in kwistjoni* kienetx kirja ta' *"a going concern"*. F'kazijiet ta' din in-natura wiehed irid jifhem 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. Dan ghalhiex, *"il-gurisprudenza li nehhiet mill-protezzjoni tal-ligi specjali certi lokazzjonijiet jew cessjonijiet ta' azjendi kummercjali ma ghandhiex tigi estiza, u anzi ghandha tigi ristretta ghal kazijiet genwieni ta' veru azjendi kummercjali li naturalment maghhom ikun hemm l-accessorji taghhom"* (ara Kollez. Vol. XXXVII.I.430, u XLIX.1.568). Gie kawtelat *in subjecta* materja illi *"mhux kull meta isir kirja ta' fond gja uzat bhala hanut, talvolta anke b'xi ghamara fih (per ez., xi bank jew vettrina) u b'xi licenzja tal-pulizija fuqu, ghandu bil-fors jinghad illi si tratta ta twellija ta' azjenda kummercjali"* ("Mallia vs Falzon", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-17 ta' Mejju, 1968).

Ghalkemm ma humiex forsi facli li tinsab definizzjoni ta' x'inhuwa *"ovvjament"* f'kuntest guridiku, b'referenza ghal gurisprudenza, b'dana kollu din il-Qorti jidhrilha illi l-

kuncett kummercjali tal-kelma huwa facli u ghandu jigi 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 tal-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. Biex jinghad li kien hemm lokazzjoni jew cessjoni ta' negozju avvjat, irid jirrizulta li l-ftehim kien dak ta' kera ta' post li mhux biss kien adebit, u li fil-mument li fih gie konbjuz il-kuntratt ta' kirja, kien qieghed jigi fih gestit mhux biss bl-attrezzi u l-makkinarju u l-facilitajiet li gew trasferiti lill-konvenut bhala parti integrali tal-kirja, imma wkoll bil-klijentela li minnha l-istess inkwilin minn dak il-mument beda, u baqa', juzufruwixxi minnha – ara "A.C.I.T. Co. Ltd vs Mayo", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Gunju, 2000.

F'dan il-kaz, il-fond *in kwistjoni* gie attrezzat biex jintuza bhala forn mill-attur Paul Camilleri, bhala s-sid. Wara li l-fond ghamel zmien mikri, ghamel zmien iehor ta' madwar sena maghluq f'idejn l-atturi. Wara dan iz-zmien inkera lil certu George Galea li wara zmien qasir irrincenzja ghall-kirja, u l-post inkera lil Francis Cassar; wara dan il-fond ghadda f'idejn il-konvenut. Ghalkemm il-hanut kien u ghadu mghammar biex jintuza bhala forn, u ma kull lokazzjoni jew cessjoni, l-fond jghaddi bl-attrezzi li ssoltu wiehed juza f'forn, ma jirrizultax li, f'xi mument, gie trasferit ukoll l-avvjament. Kull inkwilin li hadem fil-fond ma kompliex fuq il-klientela li kien igawdu dak ta' qablu, izda mexxa n-negozju tieghu mal-klienti partikolari tieghu. Fil-kaz tal-konvenut, wara li ha dan il-forn, hu beda jaqdi l-klienti ta' missieru gewwa Birkirkara, u ma intervenhiex fis-suq ta' Birzebbuga, fejn l-inkwilin precedenti kellu l-klienti. Meta l-inkwilin Francis Cassar irrilaxxja l-forn, ma irrilaxxjax ukoll in-negozju u l-klientela tieghu. Huwa zamm in-negozju tieghu u zamm l-avvjament li kien igawdu, u lill-konvenut tah bixx l-uzu tal-fond. Il-konvenut kellu l-klientela tieghu li kien wiret minghand missieru, u la ha u lanqas gie offrut lilu n-negozu li kellu l-inkwilin

precedenti, u l-konvenut beda jmexxi negozju gdid u differenti, ghal-dak li klientela, minn dak ta' qablu. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Gatt vs Micallef", deciza fis-6 ta' Gunju, 2002, biex ikun hemm kaz ta' *"a going concern"* irid jirrizulta li l-konvenut *"kompla jaqdi s-suq li kien igawdi l-hanut"*. F'dan il-kaz, jirrizulta car li l-konvenut la kompla jaqdi u lanqas ghandu interess li jaqdi s-suq ta' Birzebbuga, ghax hu ghandu klientela tieghu u qed jinqeda bl-isem u l-avvjament li halaq missieru tul iz-zmien. Il-konvenut ma kompliex in-negozju li kien ghaddej, fis-sens li, ghalkemm baqa' juza il-fond bhala forn, ma kompliex jaqdi l-istess nies li l-inkwilin ta' qablu kien jaqdi. Il-kirja ma kienetx ta' negozju avvjat, izda ta' hanut avvjat ghan-negozju. Il-konvenut beda negozju mill-gdid, jew ahjar, kompla jaqdi il-klienti ta' missieru gewwa Birkirkara, u ma kompliex jimxi fuq il-passi tal-inkwilin precedenti ghalih. Il-konvenut ma inghatax id-dritt li jkompli juzufruwixxi mill-klientela tal-inkwilin ta' qablu, u, bhala fatt, dan m'ghamlux u qatt ma kellu l-hsieb li jaghmlu. Il-konvenut inqeda bl-avvjament ta' missieru u mhux tal-inkwilin precedenti tieghu, u, ghalhekk ma jistax jinghad li saret kirja jew cessjoni ta' *"a going concern"*. Il-fond, hu veru, kellu xi attrezzi ghal-uzu tieghu bhala forn, u anke kien fornit bil-premessi mehtiega biex hekk jintuza, *pero'*, meta l-konvenut ha it-tmexxija tal-hanut f'idejh, hu ma hax ukoll in-negozju li kien gestit, izda haseb ghal u mexxa n-negozju tieghu.

Il-kirja kienet tal-forn u mhux tal-azjenda kummercjali. Fil-fatt, meta l-konvenut, ha f'idejh il-kirja tal-hanut, ma sar ebda diskors mal-inkwilin precedenti fuq in-negozju li dan kellu, per ezempju, fuq il-goodwill u fuq in-negozju li dan kellu, per ezempju, fuq il-*goodwill* u fuq il-kredituri/debituri tieghu, jekk kellu; il-ftehim kien ghal-kirja tal-fond u xejn aktar. Il-fatt li l-konvenut zamm l-isem tal-hanut, ma jfissirx li ha l-avvjament tal-hanut. Ovvjament jikkonsisti minn hafna *"komponenti"*, u ghalkemm l-isem hu parti, sehem importanti aktar huwa tal-klientela, u f'dan il-kaz il-konvenut qatt ma kellu l-hsieb jew ried jaqdi l-klienti tal-inkwilin precedenti ghalih. Biex ikun kirja ta' *"business concern"* irid jinghata l-uzu mhux tal-isem biss, izda fuq kollox tan-negozju, u f'dan il-kaz il-konvenut dahal fil-fond

bin-negozju tieghu, u l-inkwilin precedenti ha mieghu n-negozju li kellu meta telaq mill-fond *in kwistjoni*. *Kwindi*, l-Qorti taqbel mat-tielet eccezzjoni tal-konvenut li l-fond *in kwistjoni* ma nkeriex bhala *"a going concern"*, u, ghalhekk, it-talbiet tal-atturi ma jistghux jigu milqugha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, u tichad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez kollha tal-kawza kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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