



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tal-21 ta' Frar, 2005

Avviz Numru. 1342/1999/1

Maryanne u Michael konjugi Hogan

Vs

Carmen u Michael konjugi Cavalloro

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati minn dina l-Qorti li fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jizgumbraw mill-hanut Main Star Bazaar, f'St Andrews Road, St Andrews li qed jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi stante li l-lokazzjoni giet terminata b'effett mit-28 ta' Lulju 1999.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikajrat li l-valur lokatizju hu fil-kompetenza ta' dina l-Qorti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Gunju 1999. Il-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol 3 ibid) u li biha eccepew bir-rispett:-

Illi qabel xejn l-atturi ghandhom jipprezentaw il-kuntratt ta' lokazzjoni ta' dan il-fond.

Illi minghajr pregudizzju tal-premess l-atturi ghandhom jindikaw il-kera annwali ta' dan il-fond biex jigi determinat il-valur lokatizzju ghal fini ta' kompetenza.

Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet din il-Qorti ma hijiex kompetenti biex tiehu konjuzzjoni ta' din l-istanza peress li si tratta tal-perjodu ta' 'rilokazzjoni' u ghalhekk kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel tlett eccezzjonijiet l-eccepjenti qeghdin jokkupaw il-fond imsemmi b'titolu validu ta' lokazzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-noti rispettivi tal-partijiet a fol 84 u fol 93 et seq ibid.

Ikkunsidrat

Illi din l-azzjoni hi, principalment, impernjata madwar il-kwistjoni dwar jekk il-ftehim ta' lokazzjoni jinvolvi kirja ta' "bare premises" jew kirja ta' "business concern". Fl-ewwel kaz, sostnut mill-konvenuti, din il-Qorti ghandha tiddikjara illi t-Tribunal kompetenti ghandu jkun il-Bord li Jirregola l-Kera waqt li l-istess konvenuti ghandhom jkunu kunsiderati bhala inkwilini protetti a basi tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Fit-tieni kap u skond kif jsostnu l-atturi din l-azzjoni tkun ta' kompetenza ta' din il-Qorti u regolata' mill-Kodici Civili.

Ikkunsidrat

Illi l-attrici (fol 8 et seq ibid) xehdet li l-post in kwistjoni kien ilu jappartjeni lilha mill-1977 u hi stess kienet tiggstixxi negozju ta' 'bazaar' fl-istess post, bil-permessi kollha relattivi. Sussegwentement fl-1987, ghar-raguni indikata fl-istess xhieda, hi ddeciediet li tikrieh lil terzi persuni u hekk ghamlet lill-konvenuti. Meta kien sar din il-ftehim, dan kien jinkudi ukoll, il-bejgh tal-'istock' kollu lill-istess konvenuti. Matul l-istess xhieda hi esebiet kopja tal-ftehim ta' lokazzjoni kif ukoll lista tal-'stock' li kienet bieghet lill-konvenuti. Inolte, in rigward il-permessi tal-hanut li kienu fuq isimha, hi kienet dawrithom fuq isem il-konvenuti, wara talba 'ad hoc' da parti ta' danni (ara ukoll ghal kull bon fini, ix-xhieda ta' Doris Gatt u Ralph Portelli a fol 41 u fol 43 et seq ibid kif ukoll ta' Melita Mizzi a fol 46 et seq ibid).

Illi in rigward id-dokumenti msemmija, a fol 11 sa fol 14, u a fol 50 sa fol 55 jinsabu kopji tal-licenzji ossija permessi in rigward il-perijodu meta l-attrici, bhala proprjetarja tal-post, kienet , hi stess tiggstixxi n-negozju ta' 'bazaar' fl-istess post. A fol 19 tinsab l-kopja tal-lokazzjoni in esami, skond l-istess dokument, bid-data tat-28 ta' Mejju 1987, li ma giex kontestat, jidher li l-attrici kriet lill-konvenuta, l-hanut maghruf bhala 'Main Star Bazaar' versu l-pagament ta' Lm45 kera kull xahar ghall-ewwel hames snin waqt li l-istess kera ghandu jghola ghal Lm50 kull xahar wara li jiddekorri t-terminu msemmi u dan '... jibqa' hekk in perpetwita ghall-quddiem'. A fol 20 sa fol 32 tinsab kopja tal-lista ta' 'stock' li gie mibjugh lill-konvenuti u bil-valuri relattivi.

Ikkunsidrat

Illi WPS 85 Audrey Cassar (fol 37 u fol 38 ibid) giet prodotta sabiex tixhed dwar l-imsemmija licenzji u din ikkonfermat illi l-istess post kien ilu jigi operat taht l-isem ta' 'Main Star Bazaar' sa mill-1973. Fl-1987, l-istess licenzja kienet giet trasferita minn isem l-attrici ghal dik tal-konvenuta. Inolre x-xhud specifikat illi wara din is-sena', kien hemm zieda ta' xi prodotti specifikati fl-istess licenzja sabiex jkun jistghu jinbieghu mill-istess 'bazaar'.

Ikkunsidrat

Illi meta xehdet il-konvenuta (fol 72 sa fol 74 ibid), din, wara li semmiet xi xogholijiet li saru fl-istess post minhabba problema ta' dhul ta' ilma ta' xita, hi kompliet biex tghid illi matul Settembru 1998, l-attrici ma kienet accettat il-hlas tal-iskadenza ta' kera dovuta. Inltre, hi konfermat illi l-istess post kien jintuza ghal 'bazaar' qabel ma krietu hi. Inltre go fih kien hemm vetrini u bank ('counter') u 'xi units' ohrajn. Dwar l-isem, hi baqghet tmexxi n-negozju taht l-isem li kien meta saret il-kirja in esami. Fl-ahharnett, hi kkonfermat illi kienet akkwistat l-'stock' minghand l-attrici, bil-prezz ta' Lm2244 waqt li semmiet ukoll illi 'jista' jkun' li kienet ircieviet 'xi ittra ufficjai' minghand l-attrici presumibiliment dik a fol 77 tal-atti esebita in vera foto kopja.

Ikkunsidrat

Illi mill-premess jirrisultaw b'mod car is-segwenti fatti:-

- a) Meta saret il-kirja in esami, fil-post in kwistjoni kien hemm, di gja, 'a business concern' ossia 'bazaar' li kien ilu avjat ghal diversi snin. Dan il-fatt jidher kemm mix-xhieda tal-attrici u d-dokumenti esebiti minnha kemm mix-xhieda tal-istess konvenuta.
- b) Wara li saret il-kirja in esami il-konvenuta kompliet tiggstixxi l-istess generu u tip ta' kummerc fil-post in kwistjoni ossija 'bazaar'.
- c) Il-konvenuta akkwistat l-'istock' kollu kif di gja inghad. Inltre kif xehdet hi stess hi kriet l-istess post bl-armor kollu li kien hemm fih.
- d) Il-licenzja, in rigward l-istess negozju giet trasferita fuq isem l-konvenuta.

Illi, a basi ta' dak kollu li gie premess, jidher evidenti, fil-fehma ta' din il-Qorti illi il-konvenuta ma krietx il-'bare premises' izda negozju di gja avjat mill-istess attrici.

Ikkunsidrat

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi kif di gja inghad, dan jfisser li din l-azzjoni hi ta' kompetenza ta' din il-Qorti u l-ligi applikabbli hi l-ligi civili ordinarja.

Illi skond l-istess ftehim, wara li jiddekorri l-perjodu originali miftiehem, bhal ma gara f'dan il-kaz il-kera kellu jkun ta' Lm50 fix-xahar. Ghalhekk f'kaz li l-attrici riedet li tittermina l-istess kirja, kellha tagixxi skond l-artikolu 1568 tal-Kodici Civili b'applikazzjoni tal-artikolu 1532 tal-istess Kodici. Dwar dan jidher li l-attrici kienet konformi mal-ligi bil-presentata tal-ittra ufficjali hawn fuq imsemmija.

Ikkunsidrat

Illi, fl-ahhar nett, dwar it-tieni eccezzjoni sollevata, jidher car li l-valur lokatizju involut jammonta ghal Lm600 u b'hekk din il-Qorti hi kompetenti li tiddeciedi dan il-kaz 'ratione valoris' ukoll.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti qed jokkupaw il-hanut 'Main Star Bazaar' St Andrew's Road, St Andrew's minghajr ebda titolu validu fil-ligi stante li l-lokazzjoni giet terminata mit-28 ta' Lulju 1999.
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, sal-21 ta' Awissu 2005, jizgumbraw mill-istess hanut.

In rigward l-ispejjes, dawn inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Gunju 1999 ghandhom jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----