MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 683/1997/1

Marie u George konjugi Bugeja

v.

Mary Cachia

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid illi:
"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 ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:
"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."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Ottubru 2004, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"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."

Dik il-Qorti tat id-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"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

[1] Dok.MB1 – Fol.5
[2] Klawsola 2 – Fol.5
[3] Klawsola 3 – Fol.5
[4] Klawsola 4 – Fol.6

"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]

"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

[5] Klawsola 10 – Fol.118
[6] Fols.107 u 109
[7] Vol.LXXIII.II.429

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].

"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

---

[8] Citat fil-kawza *App.Inf. [PS]* ***Nikolina Bugeja vs Pawla Vella*** *– 10.04.2003;* vide kazistika citata.
[9] Deciza 16.12.1974
[10] Vol.LXXX.II.1145
[11] 6.06.2002

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 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-

[12] Supra – emfasi mizjud
[13] Att tac-citazzjoni
[14] Vol.LXVII.IV.402

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 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-

[15] Affidavit – fol.99
[16] Fid-9 ta' Novembru .2001[Fol.125] u 2 ta' April 2003 [Fol.144]
[17] "L-espressjoni ingliza *a going concern* hija indikattiva ta' l-istess kuncent *[App.Kum.* ***Albert Huber et vs Edward Gauci*** *4.10.1991]*

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.

"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."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi fejn talbu r-revoka tas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u l-akkoljiment tat-talbiet taghhom;

Rat ir-risposta tal-konvenuta appellata;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna kirja li sehhet fis-17 ta' Lulju 1975, li in forza taghha l-awturi ta' l-atturi kienu krew lill-konvenuta l-hanut fi Triq Ridolfu f'Ta' Sliema, numru 163,

[18] Sottolinear ta’ din il-Qorti

u li kien maghruf bl-isem ta' 'Josvel'. Il-kirja saret bil-kera ta' Lm100 fis-sena u ghal zmien sena *di fermo* u ghal perijodi sussegwenti ta' sena-il wiehed *di rispetto* sakemm l-inkwilina ma tavzax lis-sidien permezz ta' ittra registrata xahar qabel l-gheluq is-sena *di fermo* jew qabel l-gheluq ta' kull sena *di rispetto* li hija trid tittermina din il-lokazzjoni. Inkluz fil-kirja, kien hemm l-armaturi u l-attrezzaturi ezistenti fil-hanut. L-inkwilina kellha l-uzu wkoll tal-permessi ta' negozju ta' *bazaar* gestit fl-imsemmi hanut u giet ipprojbita milli ddahhal xi hadd bi shab maghha jew tidhol f'xi *management agreement* ma' xi terzi. L-inkwilina xtrat l-i*stock* kollu ezistenti fl-imsemmi hanut bil-prezz ta' Lm300.

L-atturi qed jallegaw li l-hanut inkera bhala "*a going concern*", u peress li l-inkwilina naqset mill-obbligi kontrattwali taghha naxxenti mill-iskrittura ta' lokazzjoni, qed jitolbu dikjarazzjoni li l-kirja giet allura xjolta u terminata, u l-konvenuta ghandha, konsegwentement, tivvaka mill-fond. Il-konvenuta allegat li l-fond inkera bhala "*bare premises*" u kwindi t-tribunal kompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talba attrici hu l-Bord li Jirregola l-Kera.

L-ewwel Qorti kienet laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuta u peress li qieset li l-kirja saret tal-fond bhala "*bare premises*", iddecidiet li talba ghall-izgumbrament mill-fond ghandha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

L-atturi appellaw mis-sentenza, bl-aggravju jkun li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tac-cirkostanzi tal-kirja li kellhom juru li l-kirja kienet tal-hanut "*as a going concern*", b'mod li allura l-Qrati ordinarji huma kompetenti jistharrgu t-talbiet taghhom.

Il-konvenuta qed topponi din it-talba billi qed tichad 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 pattwit, taht l-istess kondizzjonijiet li jkunu gew stipulati fil-koncessjoni, u

filwaqt 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-konvenuta fil-fatt, qed tinvoka din il-ligi, tant li eccepiet l-inkompetenza ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament taghha, u dan peress li, skond hi, il-kirja li hija tgawdi hi protetta bl-imsemmija ligi, u *kwindi* huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu kompetenza jordna l-izgumbrament taghha 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 kenitx kif allegata jew kenitx ta' "*bare premises*" (ara **Abela v. Farrugia** deciza minn din il-Qorti fis-16 ta' Marzu, 1984), b'dan li jekk jirrizulta li fil-fatt il-kirja kienet ta' fond biss, allura l-Qrati ordinarji ma jibqalhomx kompetenza jiddeterminaw it-talba ghal zgumbrament.

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

Fil-kawza **Bonnett v. 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, il-Qorti tal-Kummerc fil-kawza **Huber et v. 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 v.**

Deguara, App. Kum. 16 ta' Otturbu, 1972; **Gauci v. Aquilina**, App. Kum. 16 ta' Dicembru, 1974). Dan ghaliex "*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 materia* illi "*mhux kull meta ssir kirja ta' fond gia` wzat bhala hanut, talvolta anke b'xi ghamara fih (per ez., xi bank jew vetrina) u b'xi licenzja tal-pulizija fuqu, ghandu bilfors jinghad illi si tratta ta' twellija ta' azjenda kummercjali*" (**Mallia v. Falzon** App. Kum. 17 ta' Mejju, 1968; **Bonello v. Agius** App. Kum. 7 ta' Gunju, 1965; **Bonello v. Bonaci** App. Kum. 12 ta' Gunju, 1953). Fil-kawza **Haber v. Gauci**, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Ottubru 1991, intqal hekk: "*Ghalkemm ma huwiex forsi facli li tinstab definizzjoni ta' x'inhuwa "avvjament" f'kuntest guridiku, b'referenza ghall-gurisprudenza, b'dan kollu din il-Qorti jidhrilha illi l-kuncett kummercjali tal-kelma huwa facli, u ghandu jigi wzat 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 indikattiva 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 inbidlu x'mobbli, ma jiznaturax il-ftehim jew il-kirja originali. (**Abela v. Farrugia**, App. Kum. 16 ta' Marzu, 1984; **Zerafa v. Briffa**, App. Kum. 4 ta' Mejju, 1998).

Fil-kawza **Amato v. Gauci**, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Marzu 1996, gie ritenut li *"biex kuntratt ta' lokazzjoni ma jigix ritenut li jaqa' taht il-kompetenza tal-Bord tal-Kera, hemm bzonn li anke l-avvjament ikun jifforma oggett tal-kuntratt. Mhux billi wiehed ihalli ftit oggetti fil-post, b'daqshekk ikun qieghed jikrih bhala business concern."*

Issa f'dan il-kaz, ma jirrizultax li inkluz fil-kirja kien hemm l-avvjament. Mhux biss dan ma jirrizultax mill-iskrittura ta' lokazzjoni, izda jirrizulta wkoll mill-provi inkontradetti li l-hanut kien ilu maghluq xi sentejn qabel ma saret il-kirja in kwistjoni, u kwindi ma kienx hemm "avvjament" li seta' jifforma oggett tal-kirja. Biex wiehed jitkellem fuq "business concern", wiehed irid jikkunsidra l-qliegh li dak in-negozju jkun qed jaghmel u l-klijenti li jkollu, mentri f'dan il-kaz, il-hanut ma kellux klijentela, u l-konvenuta hadet il-post biex minnu taqdi lill-klijenti taghha li qabel kienu jinqdew minn negozju li kienet tmexxi minn vann. Hi ma komplietx in-negozju li kien jitmexxa mill-hanut, izda gestiet minn go fih in-negozju taghha.

Il-kirja kienet ta' hanut avvjat ghan-negozju (hanut bil-permess ta' *bazaar*, mghammar bl-armaturi u l-attrezzi u bi *stock* antik), pero`, ma kenitx kirja ta' negozju avvjat. Mill-provi jirrizulta li, fiz-zmien li saret il-kirja, ma kien hemm ebda negozju ghaddej fil-fond. L-element determinanti ta' azjenda kummercjali huwa l-fatt illi fiz-zmien tal-kirja kien hemm negozju miexi, bil-klijentela piu` o meno regolari tieghu, u l-inkwilin ikun kompla jmexxi l-istess negozju. Ghalkemm il-hanut jista' jigi adoperat ghall-ispacc ta' merci differenti minn dawk li kienu jinbieghu fih qabel, hu mehtieg li fil-kirja jkun hemm kompriz l-avvjament tal-hanut, mentri f'dan il-kaz dan ma jirrizultax.

Hu rilevanti l-kumment ta' l-ewwel Qorti li fl-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni ma hemm ebda riferenza ghall-avvjament tal-hanut. Avvjament ghandu valur ekonomiku, u kieku kien jezisti avvjament, is-sidien kienu zgur jitolbu kumpens ghat-tgawdija tieghu mill-inkwilina. Fl-iskrittura jissemma' li l-inkwilina nghatat id-dritt li tuza' l-armaturi u l-attrezzaturi, u l-permessi tan-negozju, izda xejn ma' jissemma' dwar l-avvjament. Jidher car li avvjament ma kienx hemm, u ma kienx fil-hsieb tal-partijiet li jinnegozjaw dwaru. Ladarba l-avvjament ma kienx jifforma "oggett tal-kuntratt", ma jistax jinghad li l-kirja kienet ta' hanut avvjat fin-negozju.

L-aggravju ta' l-atturi appellanti ma jirrizultax ghalhekk misthoqq.

Ghar-ragunijiet premessi, il-Qorti tiddisponi minn dan l-appell billi tichad l-istess, u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez ta' din l-istanza jkunu a karigu ta' l-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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