- *AZJENDA KUMMERCJALI* -

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 29 ta' Novembru 2001

Kawza Numru: 27
Citazzjoni Numru: 2137/97/RCP

Carmena armla ta' Giuseppe Bugeja, Carmelina mart Charles Bartolo, Lily mart Anthony Fenech u Josette mart Godwin Mercieca, ulied il-mejta Giovanna Bugeja, Carmelo, Pauline mart Salvatore Agius, Anthony, Joseph, Mary armla ta' Angelo Cilia, Rose mart Paul Gatt, u Nazzareno sive Reno, ilkoll ahwa Bugeja.

vs

John Tanti

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma ko-proprjetarji tal-fond adebit bhala hanut bl-isem "The Camps", 41 Main Street, Rabat li tieghu l-attrici Carmena Bugeja hi wkoll l-uzufruttwarja;

Illi bi skrittura datata 17 ta' Marzu 1976 l-aventi kawza taghhom Giuseppe Bugeja kera l-imsemmi hanut lil konvenut versu l-pattijiet u kundizzjonijiet hemm kontenuti;

Illi l-istess hanut kien ghal diversi snin qabel il-lokazzjoni gestit mill-istess sidien bhala bar taht l-isem "Union Bar";

Illi ghalhekk fil-kaz *de quo si tratta* ta' kirja ta' azjenda kummercjali ben attivita li t-terminu taghha skada definittivament fis-16 ta' Marzu 1996;

Illi ghalhekk l-istess konvenut gie li qed jokkupa l-imsemmi hanut minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

L-istess atturi talbu li l-konvenut jghid ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi wara t-terminazzjoni tal-perijodu lokatizju pattwit in forza tal-iskrittura tas-17 ta'

Marzu 1976, il-konvenut gie li qed jiddetjeni u jokkupa l-hanut “The Camps” ga “Union Bar” 41, Main Street, Rabat, bla ebda titolu validu fil-ligi;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat jizgombra mill-imsemmi hanut;

3. Tikkundanna inoltre lill-istess konvenut inhallas lill-atturi in linea ta’ danni dik is-somma li tigi likwidata okkorrendo permezz ta’ perit nominand, ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte tal-istess konvenut tal-imsemmi hanut mis-17 ta’ Marzu 1996 sad-data tal-izgumbrament effettiv;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-31 ta’ Jannar 1997 u 3 ta’ Marzu 1997 kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat il-lista ta’ xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 4 sa 7 tal-process;

Rat il-verbal tal-4 ta’ Gunju 1998.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut John Tanti a fol 15 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante li *si tratta* ta' lokazzjoni ta' fond urban u mhux ta' azjenda kummercjali.

2. Illi preliminarjament ukoll in-nuqqas ta' integrita` ta' gudizzju stante li din hija lokazzjoni maghmula favur il-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejn il-konvenut u martu li ghalhekk kellha tkun parti mill-kawza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li ma tezisti l-ebda raguni ghaliex il-lokazzjoni ezistenti bejn il-kontendenti ghandha tigi terminata.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u l-lista tax-xhieda a fol 16 tal-process;

Rat il-verbali tal-11 ta' Novembru 1998 fejn gie nominat l-Assistent Gudizzjarju Dr Censu Galea biex jisma l-provi, tat-3 ta' Frar 1999, tal-20 ta' Ottubru 1999, tat-30 ta' Marzu 2000, tal-14 ta' April 2000, tal-25 ta' Mejju 2000, tat-18 ta' Ottubru 2000, tas-16 ta' Jannar 2001 u tal-20 ta' Marzu 2001 fejn l-Assistent Gudizzjarju informa lill-Qorti li l-provi gew konkluzi, id-difensuri talbu li jaghmlu noti, u l-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghad-19 ta' Gunju 2001.

Rat is-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju.

Rat il-verbal tad-19 ta' Gunju 2001 fejn id-difensuri trattaw il-kaz u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta' Novembru 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

A. <u>KAWZA ODJERNA</u>

Illi din il-kawza saret mill-atturi sabiex jizgombraw lill-konvenut mill-hanut bl-isem *"The Camps"*, 41, Main Street, Rabat, peress li qed jallegaw li l-iskrittura tas-17 ta' Lulju 1976 kienet tikkonsisti f'kirja ta' azjenda kummercjali ben attivita', u ghalhekk la darba ghadda t-terminu specifikat fl-istess ftehim, mela allura b'effett mis-16 ta' Marzu 1996, l-konvenut baqa' jokkupa l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi min-naha l-ohra l-konvenut qed isostni li l-istess lokazzjoni kienet ta' fond urban u mhux ta' azjenda kummercjali u ghalhekk din il-Qorti hija inkompetenti.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-avendi kawza tal-atturi ghamel skrittura privata datata 17 ta' Marzu 1976 (fol.6) *ai termini* ta' liema Giuseppe Bugeja ta b'titolu ta' lokazzjoni sive kera lill-konvenut, il-hanut numru 41, High Street, Rabat, li kellu l-isem ta' *"Union Bar"* verso il-kera ta' lira u nofs kull jum, ghall-perjodu ta' ghoxrin (20) sena, ghaxra (10) *'di fermo'* u ghaxra (10) '*di rispetto'*, u mal-istess hanut inghataw ukoll lista ta' oggetti li kien hemm fl-istess hanut skond lista annessa mal-istess kuntratt (fol.7), u *'inter alia'* bil-kundizzjoni li l-permessi u licenzji relattivi tal-istess hanut, kif ukoll dawk godda li jista' jottjeni l-konvenut ghandhom jibqghu fuq l-isem ta' Giuseppi Bugeja li ghalhekk ma jkun jista' jirrifjuta ebda permess.

B. PROVI

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-istess hanut kien ilu jigi gestit mill-istess Joseph Bugeja bhala *"Wines & Spirits Bar"* bl-isem ta' *"Union Bar"* minn cirka meta gie akkwistat minnu fil-1958, u kien biss meta wasal ghall-pensjoni li huwa kien iddecieda li jikri l-istess hanut b'ordni ta' *substitute*, tant li l-permessi baqghu fuqu sakemm miet u wara daru fuq martu. Illi skond **Nazzareno Bugeja** l-istess hanut inkera bl-avvjament u bl-istock b'kollox. Waqt il-kirja kull meta l-istess konvenut ried johrog permess gdid dan dejjem talab il-kunsens tal-atturi. Fil-fatt wara li ghadda it-terminu tal-istess skrittura privata l-atturi avvicinaw lill-konvenut sabiex issir ftehim gdid, izda wara li l-konvenut

qabel verbalment, ma riedx jaghmel skrittura privata u ghalhekk saret din il-kawza.

Illi **il-konvenut** sostna li l-oggetti elenkati fil-lista annessa mal-istess skrittura gew in parte kbira ritornati lis-sid ftit wara d-data tal-istess skrittura u cjoe' fit-30 ta' Marzu 1976 (Dok. "JT 2" – fol. 36), u wkoll sar bejgh tal-istokk li kien hemm fl-istess hanut kif jirrizulta minn Dok. "JT 3" a fol. 37 tal-process, u l-ftehim sar wara li kien avvicina lill-istess Joseph Bugeja, peress li sema' li uliedu ma riedux joqghodu fl-istess hanut, u ghalhekk sar il-ftehim ta' kera in kwistjoni ghal dan il-fond li kien hanut tat-te', u ghalaq l-istess hanut ghall-gimgha, kemm sabiex ibiddel l-isem u skond huwa qaleb is-sistema tax-xoghol, billi beda' jsajjar mill-ewwel, rama' kcina, qata' l-loghob tal-karti u biddel it-tazzi tat-te` u l-kafe` u ghamel kikri minn flokhom. Il-licenzji baqghu dik ta' *wines and spirits* u te` u kafe' imma zdiedu permessi ohra fuqhom.

Illi fis-seduta tat-28 ta' Jannar 1999 l-istess konvenut sostna hekk:

"*Il-post meta hadtu jien kien bhala restaurant, ghax dak iz-zmien ma kienx hemm bzonn licenzja talli kont insajjar, imbaghad meta beda jiffunzjona l-Catering Board, u cioe` l-Hotel's & Catering Board, poggewni "4th Class Snack Bar"*.

Illi in kontro-ezami fl-24 ta' Jannar 2000 ikkonferma li huwa ghadu jbiegh l-istess affarijiet li kienu jinbieghu meta l-

hanut kien ghadu jismu Union Bar u l-licenzji tal-hanut baqghu dejjem fuq Joseph Bugeja jew fuq martu Carmen. Il-permessi tal-Hotels & Catering Board saru fuq l-isem tal-konvenut ghaliex applika fuq ismu, u dan ghaliex il-licenzji johorgu fuq min ikun imexxi l-istess post. Hu ghadu jmexxi l-bar bhala *substitute*. Mill-oggetti li gew ikkonsenjati lilu u ma rritornax lura lis-sid kien ghad fadal biss xi armaturi u siggijiet.

Illi fl-ahhar nett xehdu **PC1534 Mario Baldacchino** u **WPC30 Connie Apap** li sostnew li fin-1995 kienet saret applikazzjoni minn Carmela Bugeja sabiex il-licenzja tal-hanut tigi maqluba fuqha minn fuq zewgha li kien miet u r-referenza tal-file hija TL/B/72/85 u wkoll TL/R/9/76, u gew esebiti l-licenzji kollha relattivi a fol 73 u minn fol 87 sa 92 tal-process, fejn minnhom jirrizulta li l-hanut kien licenzjat bhala *Wines & Spirits Bar Retail* fuq il-hanut bl-isem *The Kamps* u sub-licenses ohra li *inter alia* gew inkluzi wkoll bejgh ta' sigaretti, te` u kaffe`, zamma ta' *billiard table* u biex John Tanti jagixxi bhala *substitute* f'dan il-hanut.

C. <u>Apprezzament tal-Provi</u>

Illi ghalkemm ma hemm ebda provvedimenti fil-ligi taghna dwar l-azjenda kummercjali, din hija certament rikonoxxuta mill-gurisprudenza nostrali tant li inghad fil-kawza **"The Kursaal Company Limited vs Avukat Dr. Grazio Mercieca"** (K.15 ta' Mejju 1984) li:-

"F'Malta, l-azjenda kummercjali ghad li ma ircevietx rikonoxximent legislattiv pero' irceviet rikonoxximent definitiv fl-uzu kummercjali Malti u anke fil-gurisprudenza nostrali".

Illi fil-fatt dwar in-natura tal-istess azjenda kummercjali inghad fis-sentenza **"Paolo Sapienza vs Francesco Pace"** (A.K. - 1921 - XXIV. i. 1127) li *"l-azienda commerciale comprende le cose corporali, i diritti e l'avviamento appartenenti ed inerenti al commercio di cui si tratta, e fra i diritti va compresa anche' la licenzia che fosse richiesta dalla legge per l'esercizio di ditto commercio"*

Illi fil-fatt l-ezistenza tal-istess licenzja sabiex wiehed jopera hija essenzjali anke fil-kuntest ta' bejgh tal-istess azjenda kummercjali, tant li gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **"Paolo Azzopardi *et vs* Emanuel Pantalereso"** (K. 1929 – XXVII. iii. 473) li tali licenzja tigi trasferita immedjetament lill-akwirent ghaliex tifforma parti integrali mit-trasferiment innifsu tal-istess azjenda.

Illi dwar in-natura guridika tal-istess azjenda kummercjali d-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **"Carmelo Ellul Sullivan *nomine vs* Egbert Zimelli *et"*** (K. (T.G.) 1955 – XXXIX. Iii. 826) inghad illi:-

"L-azjenda kummercjali m'ghandhiex awtonomija guridika, la bhala soggett u lanqas bhala oggett tad-dritt, hija biss

'universalita' di fatto' kostitwita mill-volonta' tal-propjetarju taghha; u mill-istess volonta' jiddependi l-kontenut taghha b'mod li l-proprjetarju jista' jiddisponi minnha fit-totalita' taghha jew f'parti, billi jaqsamha f'kemm partijiet jghogbu……u ghalhekk wiehed dejjem ghandu jara x'kienet il-volonta' tal-kontraenti biex jistabbilixxi liema huma l-elementi li dahlu jew gew komprizi f'dak in-negozju….".

Illi stabbilita ghalhekk l-ezitenza tal-kuncett ta' azjenda kummercjali fl-ordinament guridiku Malti tramite il-gurisprudenza konstanti, wiehed jasal ghall-konsiderazzjoni tal-kwistjoni odjerna, fejn l-atturi qed isostnu li l-ftehim mal-konvenut rigwardanti il-hanut *"The Camps"* gja *"Union Bar",* Main Street, Rabat, Malta, kien ftehim ta' kera ta' azjenda kummercjali, mentri l-konvenut qed isostni li l-istess skrittura kienet biss tinkorpora ftehim ta' kera tal-fond in kwistjoni.

Illi din id-distinzjoni hija ta' importanza vitali ghas-soluzzjoni tal-pendenza odjerna, ghaliex l-effetti huma ben differenti skond jekk tali ftehim kienx jirrigwarda il-wahda jew l-ohra mit-tezijiet tal-partijiet, tant li fis-sentenza **"Franceso Portanier vs Giorgio Portanier"** (K. 1939 – XXX. iii. 460) inghad li :-

"Il-ligi tal-kera tirrigwarda l-kirja tad-djar u ta' beni urbani ohra, komprizi il-hwienet; imma tikkontempla biss il-kirja tal-lokal fejn wiehed jabita jew jezercita xi kummerc jew

industrija, u mhux kirja ta' hwejjeg ohra. Ghalhekk meta il-kirja mhux tas-semplici lokal destinat ghall-industrija jew kummerc, izda tal-azjenda kummercjali, din il-kirja ma taqax taht il-ligi tal-kera, imma taht il-ligi ordinarja li tirregola il-lokazzjoni in generali".

Illi l-effett ta' dan huwa ovvju minn dak li gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **"Luigi Mifsud vs Leone Gambin"** (K. 1944 – XXXII.i.517) fejn inghad li *"kirja ta' hanut bl-avvjament tal-azjenda kummercjali relattiva ma taqax taht il-ligi specjali tal-kera…..meta tispicca l-lokazzjoni, il-koncedent ghandu d-dritt jiehu lura dak il-hanut bl-avvjament. Il-fatt li l-inkwilin jaghmel hafna benefikati fl-azjenda ma jaghtihx id-dritt li jgedded il-kera kontra ir-rieda tal-lokatur jew li ma jroddx l-azjenda f'gheluq iz-zmien kuntrattevoli, imma biss id-dritt li taghtih il-ligi relattivament ghal dawn il-benifikati ".*

Illi l-effett ta' dan jittrasmetti ruhu anke fil-kompetenza ta' din il-Qorti, u hawn tidhol in xena l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti stante li kif inghad fis-sentenza **"Joseph Mizzi vs Joseph Abela"** (A.K. 20 ta' April 1995 – LXXIX. ii. 889) :-

"Jekk mill-provi jirrizulta li nkera biss post vojt biex jintuza ghan-negozju allura mat-terminazzjoni tal-perjodu originali tal-lokazzjoni tkun operata 'ipso iure' r-rilokazzjoni tal-ligi tal-Kapitolu 69 u ma tkunx iktar kompetenti l-Qorti tal-Kummerc imma jkun kompetenti l-Bord tal-Kera".

Illi ghalhekk fis-semplicita' taghha il-kwistjoni odjerna bejn il-partijiet tirrisolvi ruhha jekk l-iskrittura tas-17 ta' Marzu 1976 bejn il-partijiet hijiex lokazzjoni ta' *bare premises* jew hanut u allura taqa' taht id-disposizzjonijiet tal-Kap 69, jew hijiex kera ta' azjenda kummercjali bil-konsegwenzi kollha fuq spejgati.

Illi huwa veru li f'diversi sentenzi fosthom **"Bonello vs Gauci"** (A.K. 28 ta' Mejju 1951 – XXXV. i. 277), **"Zammit vs Azzopardi"** (A.K. 12 ta' Novembru 1951 – XXXV.i. 298) inghad li d-distinzjoni bazilari hija jekk il-partijiet ftehmux dwar lokazzjoni ta' *bare premises* jew ta' *business concern,* izda kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **"Albert Huber *et vs.* Edward Gauci"** (A.K. 4 ta' Ottubru 1991) din id-distinzjoni ma hijiex ghal kollox korretta tenut kont li abbazi tal-**Kap 69** id-definizzjoni ta' *'hanut'* teskludi l-kuncett ta' *'bare'* jew gheri tal-fond immobbiljari lokat tant li l-istess definizzjoni tinkludi *"fond mikri principalment ghall-bejgh ta' oggetti jew merkanzija…………u fond b'licenzja ghall-bejgh ta' mbejjed u spiriti jew hwejjeg tal-ikel jew ta' xorb……".*

Illi ghalhekk skond l-istess sentenza id-distinzjoni li trid issir sabiex jigi stabbilit jekk il-lokazzjoni tal-konvenut kienitx sempliciment ta' hanut jew ta' l-avvjament tal-hanut hija bbazata fuq *"id-distinzjoni li jaghmel negozjant bejn li jibda huwa, negozju f'hanut, f'fabbrika, jew stabbiliment, u li huwa jkompli f'negozju, ghaddej jew miexi – jigifieri diga'*

avvjat – f'hanut, f'fabbrika jew stabbiliment. L-espressjoni Ingliza 'a going concern' hija indikattiva ta' l-istess kuncett".

Illi fil-fatt fis-sentenza **"Guze Amato vs Edward Gauci"** (A.I. (JSP) 7 ta' Marzu 1996 saret riferenza ghal din id-differenza bazilari bejn li jinkera hanut min-naha l-wahda u jinkera negozju f'hanut min-naha l-ohra tant li gie ritenut u kkonfermat li *"l-fatturi jew elementi imsemmija, huma indikattivi, intizi biex juru kif u sa fejn huwa avvjat negozju. Pero' il-qofol huwa dejjem li biex tapplika l-ligi ordinarja l-kirja tird tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' hanut avvjat ghan-negozju, li pero' mhux avvjat fin-negozju. Huwa car, per ezempju, li hanut bl-armaturi, jew bl-ixkafef, huwa hanut li beda jkun avvjat ghan-negozju imma ma huwiex hanut avvjat fin-negozju, u ghall-iskopijiet tal-ligi, hanut hekk avvjat ghan-negozju, xorta wahda huwa regolat bil-ligi specjali u mhux minn dik ordinarja".*

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo* jirrizulta mill-provi prodotti li l-hanut in kwistjoni kien ilu gestit minn Joseph Bugeja bhala hanut tat-te' li fih kien jisserva anke l-ikel ghal hafna zmien qabel ma saret l-iskrittura privata datata 17 ta' Marzu 1976 mal-konvenut, tant li l-konvenut innifsu sostna li huwa avvicina lill-istess sid ghaliex sema' li dan ma setghax ikompli imexxi l-istess hanut ghaliex kien wasal ghall pensjoni w uliedu ma riedux ikomplu iservu fl-istess hanut, u fil-fatt sar il-ftehim mertu tal-kawza odjerna.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti ghalhekk in-negozju li sar bejn il-partijiet kien jirreferi ghall-lokazzjoni ta' hanut avvjat fin-negozju u mhux sempliciment ta' hanut armat ghan-negozju, b'dan ghalhekk li l-oggett tal-istess lokazzjoni kien l-istess avvjament kif imrawwem mill-istess sid, u dan huwa sottolineat mill-fatt li mal-ftehim tal-istess lokazzjoni, l-konvenut xtara wkoll l-*istock* kollu li kien hemm fl-istess hanut kif indikat fir-ricevuta datata 31 ta' Marzu 1976 u esebita bhala Dok. "JT 3" a fol. 37 tal-process, u wkoll mill-fatt li l-mobbli kollha li kienu jattrezzaw l-istess hanut gew mghoddija lill-istess konvenut, kif indikat fl-inventarju a fol. 7 tal-process.

Illi huwa veru li whud mill-istess oggetti gew ritornati mill-ewwel mill-istess konvenut lis-sid, avendi kawza tal-atturi, u dan biss xi gimghatejn wara l-istess lokazzjoni, kif jidher mir-ricevuta tar-ritorn lura tal-istess oggetti lis-sid datata wkoll 30 ta' Marzu 1976, pero' dan ir-ritorn lura ta' parti mill-oggetti mobbli u ghamara li kien hemm fl-istess hanut lis-sid, ma jbiddlu xejn min-natura tal-istess negozju bejn il-partijiet, li kien kera ta' azjenda kummercjali u ta' hanut avvjat fin-negozju, ghaliex dawn l-oggetti gew ritornati mill-konvenut lis-sid bl-iskop ovvju li jimmodernizza l-ezercizzju tal-istess negozju li fil-fatt baqa' l-istess u mhux biex ibiddel l-istess negozju.

Illi fil-fatt jista' jinghad li la darba gie ritenut li l-ezistenza ta' vetrini, bank, xkaffar, u armar simili fil-post adebit bhala hanut ma jirrendux b'daqshekk biss il-lokazzjoni tal-hanut

bhala lokazzjoni ta' hanut avvjat, min-naha l-ohra l-fatt li xi oggetti li bih kien adebit l-istess hanut gew ritornati lis-sid ma jfissirx allura li dak li kienet lokazzjoni ta' avvjament tigi konvertita jew issir lokazzjoni ta' hanut armat, ghaliex dak li huwa importanti, apparti l-intenzjoni tal-partijiet, hija li fil-fatt l-istess oggetti, huma kemm huma, kienu qed jigu effettivament uzati fil-mument tal-kirja biex jitmexxa n-negozju, u f'dan il-kaz ma hemm l-ebda dubju dwar dan, stante li l-istess konvenut ammetta li huwa ha l-hanut kif fil-fatt kien qed jigi gestit mill-istess Joseph Bugeja, u kien huwa li ghalqu ghall-gimgha sabiex jirranga l-istess hanut u jarma kcina. (*ibid.* **"Guze' Amato vs Edward Gauci".**)

Illi pero' wahda mill-indizzji l-ohra hekk importanti ghad-definizzjoni ta' lokazzjoni ta' azjenda kummercjali, bhal ma din il-Qorti tirritjeni li kien il-kaz odjern, huwa li l-istess hanut gie lokat bil-permessi u licenzji kollha li kellu dak iz-zmien vigenti, liema licenzji bazikament baqghu l-istess, kif kienu ghand l-aventi kawza tal-atturi, tant li l-istess hanut kien dejjem licenzjat u operat ghall bejgh ta' *"Wine & Spirits"* u kien iservi kif inkluz l-istess licenzja minn dejjem te' u kafe' u anke ikel, u hekk baqa' jigi gestit bil-permessi u licenzji identici mill-konvenut, kif kienu qabel ghand is-sid, ghalkemm saru xi ziedet mal-istess permessi bhal bejgh ta' sigaretti, u permessi ghall-*billiard table,* pero' dawn iz-zidiet ma jbiddlu xejn min-negozju principali tal-istess avvjament kif tindika car il-licenzja a fol. 73 tal-process li l-istess klassifikazzjoni tal-licenzja, kienet bhal dik originali li hija deskritta fl-istess dokument bhala *Main Licence.*

Illi fil-fatt huwa ta' importanza massima fl-istess distinzjoni hawn maghmula minn din il-Qorti, sabiex waslet ghall-konkluzzjoni li tali ftehim kien wiehed dwar kera ta' *business concern,* il-fatt li l-licenzji dejjem kienu u baqghu fuq l-istess sid Joseph Bugeja, u wara l-mewt tieghu, u sal-gurnata tallum fuq l-attrici Carmena Bugeja armla tal-istess Joseph Bugeja, b'dan li l-konvenut qatt ma kellu u lanqas setgha jottjeni permess fuq ismu, izda biss fuq isem is-sidien tal-istess hanut avvjat.

Illi dan minnu innifsu juri li dak li gara bil-ftehim tal-lokazzjoni premess, kien biss li l-istess konvenut kompla jiggestixxi in-negozju avvjat mill-aventi kawza tal-atturi, negozju li fil-mument tal-istess lokazzjoni kien haj, immexxi, u regolarment avvjat, u dan ifisser li l-konvenut permezz tal-istess skrittura inghata biss id-dritt li ghat-terminu taz-zmien hemm stipulat, imexxi l-istess negozju, li kien u baqa' dak tal-atturi. Fil-fatt tant huwa minnu dan li l-istess konvenut mhux biss ghal kull zieda fil-permess jew licenzja kellu dejjem jirrikorri ghand l-atturi jew l-aventi kawza taghhom, izda wkoll huwa dejjem baqa' indikat bhala *'substitute'* tal-istess licenzji u konsegwentement gesta l-istess negozju bhala tali ghan-nom tal-istess atturi, u dan *ai termini* tal-kondizzjonijiet tal-istess ftehim peress li hemm specifikat li tali licenzji dejjem jibqghu fuq is-sid jew ovvjament l-aventi kawza tieghu.

Illi fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, ghalkemm normalment l-isem ghandu importanza fl-lokazzjoni ta' azjenda kummercjali, f'dan il-kaz il-fatt li mill-ewwel tbiddel l-isem tal-istess hanut minn *"Union Bar"* ghall-*"The Camps",* u dan bil-kunsens tas-sid, ma jibdel xejn mill-konkluzzjonijiet hawn raggunti, stante li huwa car, anke ghall-istess konvenut, li huwa fil-fatt kera l-post kif imrawwem mis-sid, u fil-fatt baqa' igesti ghaz-zmien miftiehem proprju l-istess avvjament medesimu kkrejat mis-sid tal-istess hanut, kif il-klawsola 6 tal-istess skrittura u x-xhieda tal-partijiet sew jindikaw, tant li ma jhallu l-ebda dubju dwar l-istess.

Illi dawn ic-cirkostanzi kollha jikkontrastaw mal-fatti kif esposti fis-sentenzi citati ta' **"Albert Huber et vs Edward Gauci"** u **"Guze' Amato vs Edward Gauci"** fejn fiz-zewg kazi irrizulta li l-imsemmija hwienet ma kienux avvjati, kontra dak li gie ppruvat f'dan il-kaz.

Illi fil-fatt dawn il-konkluzzjonijiet hawn raggunti minn din il-Qorti abbazi tal-provi prodotti jikkonfermaw dak li inghad fis-sentenza **"Joseph Mizzi vs Joseph Abela"** (A.K. 20 ta' April 1995 – LXXIX. ii. 888) li ghad-definizzjoni ta' avvjament hija krucjali *'id-distinzjoni li jaghmel in-negozjant ... bejn li <u>jibda</u> huwa in-negozju, f'hanut, f'fabbrika, jew fi stabbiliment, u li huwa <u>jkompli</u> f'negozju, ghaddej jew miexi – jigifieri diga' avvjat – f'hanut, f'fabbrika jew f'stabbiliment".*

Illi mill-provi prodotti, u kif wiehed jista' facilment jara min dak premess, li kwazi jista' jinghad li dan huwa kaz ta' *res ipsa loquitur,* li l-konvenut qatt ma jista' jghid jew isostni li beda l-istess negozju hu, izda biss li kompla l-istess negozju medesimu w avvjat mill-aventi kawza tal-atturi, u ghalhekk tenut kont tal-premess huwa ovvju li l-istess skrittura kienet tikkonsisti f'lokazzjoni ta' azjenda kummercjali, li t-terminu taghha skada definittivament fis-16 ta' Marzu 1996, li ma hijiex kirja ta' hanut skond id-definizzjoni tal-**Kap 69,** u ghalhekk tali kirja ma hijiex protetta taht l-istess ligi specjali, w allura mhux kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera, izda fil-kompetenza ta' din il-Qorti, w allura l-istess kirja spiccat b'effett immedjat mal-iskadenza tat-terminu ta' ghoxrin (20) sena pattwit fl-iskrittura tas-17 ta' Marzu 1976, u ghalhekk l-ewwel zewg talbiet attrici ghandhom jigu milqugha, u l-ewwel u t-tieni eccezzjoni ghandhom jigu michuda.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni, minbarra l-fatt li l-konvenut lanqas ressaq ebda provi dwar l-allegat zwieg, jirrizulta car li l-gestjoni tal-istess negozju kienet vestita fl-istess konvenut u ghalhekk l-azzjoni giet istitwieta sewwa kontra l-konvenut *ai termini* tal-**artikolu 1324** u ghalhekk taqa' fil-komptenza tieghu amministrattiva tal-istess negozju**,** apparti li ma jidhirx li l-azzjoni attrici taqa' taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1322 (2) u (3) tal-Kap 16.**

Illi kwantu ghat-tielet talba attrici huwa ovvju li l-istess konvenut ghandu jhallas bhala danni l-kumpens ghall-

okkupazzjoni illecita tieghu tal-istess hanut avvjat b'effett mis-16 ta' Marzu 1996 sad-data tal-presentata tac-citazzjoni odjerna fis-17 ta' Settembru 1997 li kkalkulat bir-rata ta' Lm1.50 kuljum jammonta ghall-Lm821.25; illi ma dan irid jizdied il-kumpens ghall okkupazzjoni illegali mid-data tas-17 ta' Settembru 1997 sad-data ta' din is-sentenza u cjoe`:

(a) 4 snin x Lm547.50 = Lm2,190. (17 ta' Settembru 1997 sas-17 ta' Settembru 2001)

(b) 73 gurnata bir-rata ta' Lm1.50 kuljum = Lm109.50 (17 ta' Settembru 2001 sad-29 ta' Novembru 2001).

Illi dan ihalli total ta' Lm2,190. + Lm109.50 = Lm2,299.50c.

Illi minbarra l-ammonti ghall-perjodu fuq indikati, l-istess konvenut huwa tenut li jhallas l-ammont li jirrizulta bir-rata ta' Lm1.50 mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-izgumbrament effettiv tieghu mill-istess hanut.

III. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-istess konvenut, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddikjara w tiddeciedi illi wara t-terminazzjoni tal-perjodu lokatizju pattwit in forza tal-iskrittura tas-17 ta' Marzu 1976, il-konvenut gie li qed jiddetjeni u jokkupa l-hanut *"The Camps"* ga "*Union Bar"* 41, Main Street, Rabat, bla ebda titolu validu fil-ligi;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenut biex fi zmien qasir u perentorju ta' wiehed u ghoxrin (21) gurnata mid-data ta' din is-sentenza jizgombra mill-imsemmi hanut;

3. Tikkundanna inoltre lill-istess konvenut ihallas lill-atturi in linea ta' danni is-somma ta' tmien mija u wiehed u ghoxrin lira u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm821.25) bhala danni likwidati rappresentanti kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte tal-istess konvenut tal-imsemmi hanut mis-17 ta' Marzu 1996 sad-data tal-presentata tal-istess citazzjoni attrici fis-17 ta' Settembru 1997, u oltre dan l-ammont huwa dovut ukoll mill-istess konvenut lill-atturi in linea ta' danni bhala kumpens ghall-okkupazzjoni llecita da parte tal-konvenut tal-istess hanut l-ammont ulterjuri ta' elfejn, mitejn u disgha u disghin lira Maltija, u hamsin centezmu (Lm2,299.50) relattiv ghall-perjodu mis-17 ta' Settembru 1997 sad-data ta' din is-sentenza 29 ta' Novembru 2001, ikkalkolata wkoll bir-rata ta' Lm1.50 kuljum abbazi tal-iskrittura imsemmija, u dan oltre ammont ulterjuri wkoll abbazi tar-rata ta' Lm1.50 kuljum ghall-perjodu relattiv mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-

izgumbrament effettiv tal-istess konvenut mill-hanut *de quo.*

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-31 ta' Jannar 1997 u 3 ta' Marzu 1997 kontra l-konvenut.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
29 ta' Novembru 2001

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
29 ta' Novembru 2001