QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-}amis 6 ta' {unju 2002

Numru 11

~itazzjoni 2501/1997

Rosario u Antonia konju[i Gatt

versus

Michael Micallef u martu Carmen Micallef b]ala komparte`ipi fil-komunjoni ta' l-akkwisti u l-amministrazzjoni tag]ha, g]al kull interess li jista' jkollha

F'din il-kaw\a l-atturi qeg]din jitolbu illi jie]du lura]anut illi kienu krew lill-konvenuti wara li issa ntemm il-kiri; il-konvenuti qeg]din ig]idu illi g]andhom jedd i[eddu l-kiri wara li ntemm g]ax il-kiri huwa m]ares ta]t il-li[ijiet spe`jali tal-kera.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma sidien tal-]anut illi jismu *Muxi Store*, f'Misra] Muxi, }a\ |ebbu[, u kienu krew dan il-]anut lill-konvenut b'kitba privata tat-2 ta' Settembru 1987. Il-kitba tg]id illi l-]anut inkera "b]ala azjenda kummer`jali kif

inhu armat u bil-li`enzi u permessi relativi". Il-kiri ta' l-azjenda g]alaq fl-1 ta' Settembru 1997, u issa l-konvenuti baqg]u j\ommu l-]anut ming]ajr ma g]andhom titolu illi jiswa fil-li[i. G]alkemm l-atturi sej]ulhom, kemm b'ittra uffi`jali tal-25 ta' Marzu 1997 kif ukoll b'ittra uffi`jali o]ra ta' l-24 ta' Settembru 1997, biex iroddulhom il-]anut, il-konvenuti baqg]u ma g]amlu xejn u g]alhekk l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi, issa li ntemm i\-\mien tal-kiri miftiehem bil-kitba privata tat-2 ta' Settembru 1987, il-konvenuti qeg]din i\ommu l-]anut *Muxi Store* ming]ajr titolu illi jiswa fil-li[i;

2. g]alhekk tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi \mien qasir u perentorju, ji\gombraw mill-]anut; u

3. tikkundanna lill-konvenuti j]allsu lill-atturi, b]ala danni, dik is-somma li ti[i likwidata b'kumpens g]all-okkupazzjoni tal-]anut mit-2 ta' Settembru 1997 sakemm il-]anut jitbattal.

Talbu wkoll l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittri uffi`jali tal-25 ta' Marzu 1997 u ta' l-24 ta' Settembru 1997.

Il-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni illi t-talbiet ta' l-atturi ma jistg]ux jintlaqg]u g]ax il-kiri huwa m]ares ta]t il-Kap. 69 tal-Li[ijiet ta' Malta.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet essenzjalment hija dwar jekk il-kiri kienx ta' azjenda bl-avvjament, kif qeg]din ig]idu l-atturi, jew kienx kiri ta' fond urban g]al u\u kummer`jali kif qeg]din ig]idu l-konvenuti. Jekk il-kiri hu ta' azjenda, mela sid il-kera ma je]tie[x il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera biex jirrifjuta li j[edded il-kiri meta jintemm; jekk il-kiri hu ta' fond urban mela s-sid ma jistax, meta jag]laq i\-\mien tal-kiri jirrifjuta li j[edded il-kiri bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet b]al qabel.

Il-kitba illi iffirmaw il-partijiet fit-2 ta' Settembru 1987[1] tg]id hekk dwar l-o[[ett tal-kiri:

> 1. Dan il-]anut qed hawn ji[i mikri b]ala azjenda kummer`jali kif inhu armat u bil-li`enzi u permessi relativi.

G]alkemm il-kliem u\at mill-partijiet fil-ftehim huwa importanti biex ikun mag]ruf x'inhu tassew l-o[[ett tal-kiri, madankollu ma hux determinanti g]ax il-qorti, aktar milli lejn il-kliem, g]andha t]ares lejn is-sostanza tal-ftehim.

Mix-xiehda tal-partijiet irri\ulta illi l-]anut kienu fet]uh l-atturi stess, li kisbu l-li`enzi me]tie[a, u kienu qabbduh u rawmuh, kemm mal-parru``ani kif ukoll mal-grossisti, g]al xi snin sakemm, fl-1987, l-attur sab impjieg u g]alhekk idde`idew illi l-]anut jikruh. Ftiehmu mal-konvenut u krewhulu bil-kitba msemmija fuq tat-2 ta' Settembru 1987. Meta sar il-kiri l-konvenut xtara ming]and l-atturi l-i*stock* tan-negozju; il-konvenut ig]id illi]allas sitt elef]ames mija u]amsa u erbg]in lira (Lm6,545) biex xtara kemm l-i*stock* kif ukoll l-attrezzi tal-]anut[2].

Dwar il-bejg] ta' l-i*stock* u l-attrezzi saru kitbiet o]ra mill-partijiet fis-6 ta' Settembru 1987. F'wa]da minn dawn il-kitbiet[3] il-partijiet ig]idu illi l-attur "qieg]ed i]alli" lill-konvenut g]all-u\u fil-]anut xi xkafef, *counter*, \ew[vetrini, *adding machine*, tnax-il qoffa tal-metall, \ew[*fans* ja]dmu bl-elettriku, *can opener*, *pricing machine* u]amest iskieken tal-la]am. L-istess kitba tg]id ukoll illi l-konvenut seta' jag]mel alterazzjonijiet strutturali fil-]anut, u seta' wkoll "i\id fid-dekorazzjoni tal-]anut" b'dan illi dak li j\id jibqa' tieg]u.

Saret kitba o]ra[4] illi tg]id illi l-attur big] lill-konvenut \ew[*refrigerators*, bank tal-fri\a, \ew[t imwie\en, *slicer*, *deep freezer* u *cash register* bil-prezz t'elfejn lira

---

1 *Fol.* 6.

2 Ara t-tieni paragrafu ta' l-istqarrija ma]lufa tal-konvenut, *fol.* 9.

3 *Fol.* 29.

4 *Fol.* 30.

(Lm2,000), u bis-sa]]a ta' kitba o]ra[5] l-konvenut xtara l-*stock* bil-prezz ta' erbat elef]ames mija u]amsa u erbg]in lira (Lm4,545).

G]alhekk b'kollox il-prezz g]ax-xiri ta' l-i*stock* u l-attrezzi tela' g]as-somma ta' sitt elef]ames mija u]amsa u erbg]in lira (Lm6,545) msemmija mill-konvenut fl-istqarrija tieg]u.

Il-li`enzi tal-]anut inqalbu g]al fuq il-konvenut[6].

Il-konvenut qieg]ed jargumenta illi l-kiri kien tal-]anut b]ala [ebel u mhux ta']anut bl-avvjament g]al dawn ir-ra[unijiet:

1. g]ax xtara l-i*stock* u l-attrezzi;
2. g]ax seta' jag]mel sub-lokazjoni;
3. g]ax seta' jag]mel alterazzjonijiet u j\id id-dekorazzjonijiet fil-]anut; u
4. g]ax in-negozju kompla jrawmu u j\idu.

Ma hux kontestat illi l-]anut meta]adu l-konvenut kien [à avvjat mill-atturi, u ma hux kontestat lanqas illi l-konvenut kompla jifta] il-]anut minnufih wara illi telqu l-attur u kompla bl-istess linja ta' negozju — tant hu hekk illi xtara l-i*stock* ming]andu — g]alkemm \ied ix-xorta ta' prodotti li kien ibig] u kabbar il-bejg].

Indikattiva]afna t-twe[iba li ta l-konvenut meta l-avukat ta' l-atturi staqsieh jekk, meta hu kera l-]anut, dan kellux klijenti jixtru minn hemm; il-konvenut wie[eb: "S'intendi, hux? Dak l-iskop tieg]i li]adtu jien!"[7]

Fil-fehma tal-qorti dan kolu juri illi dak illi kera l-konvenut ming]and l-attur kien in-negozju, u mhux il-]anut b]ala [ebel. Il-fatt illi l-konvenut kompla jkabbar l-

---

5 *Fol.* 28.

6 *Foll.* 109 *et seqq.* u *fol.* 116, ara wkoll ix-xiehda ta' l-Ispettur Silvana Agius fis-seduta tas-26 ta' Frar 2001, *foll.* 117 *et seqq.*

7 Ara x-xiehda tal-konvenut Michael Micallef fis-seduta tas-26 ta' Frar 2001, *fol.* 129.

avvjament ma jfissirx illi n-negozju ma baqax ta' l-attur, g]alkemm mikri lill-konvenut. Lanqas ma hu relevanti l-fatt illi l-konvenut seta' jag]mel alter-azzjonijiet fil-bini, jew jer[a' jag]ti n-negozju b'sublokazzjoni lil]addie]or. Huwa irrelevanti wkoll il-fatt illi l-konvenut xtara l-attrezzi — g]ax l-attrezzi huma biss wie]ed mill-elementi, u mhux l-aktar importanti, ta' l-azjenda — u l-fatt illi kellu l-li`enzi fuq ismu, g]ax il-li`enzi juru min hu responsabbli quddiem l-awtoritajiet, u mhux bilfors it-titolarità tan-negozju. L-i\jed element determin-anti hu l-fatt illi kien hemm negozju miexi, bil-klijentela tieg]u, u l-konvenut kompla jmexxi l-istess negozju.

G]alhekk, ladarba dak li kera l-konvenut kien in-negozju, l-o[[ett tal-kiri ma kienx fond urban — g]ax il-fond huwa biss wie]ed mill-elementi tan-negozju — u l-kiri ma hux wie]ed im]ares ta]t il-li[ijiet tal-kera.

Il-kiri kien g]al g]axar snin mit-2 ta' Settembru 1987, u g]alhekk g]alaq fl-1 ta' Settembru 1997. Mela llum il-konvenuti qeg]din i\ommu l-]anut ming]ajr titolu illi jiswa fil-li[i, u t-talba g]all-i\gumbrament sejra tintlaqa'.

L-atturi qeg]din jitolbu wkoll id-danni talli l-konvenut, wara illi ntemm it-titolu tieg]u fl-1 ta' Settembru 1997, baqa' j\omm il-]anut ming]ajr titolu. Din it-talba wkoll g]andha tintlaqa' billi, sakemm baqg]u j`a]]du lill-atturi minn]wejji[-hom, il-konvenuti tellfuhom il-frott li setg]u jie]du min-negozju.

G]all-g]anijiet ta' likwidazzjoni l-qorti qieset illi fl-1987 il-kera g]an-negozju kien ta']ames mija u]amsin lira (Lm550) fis-sena. G]axar snin wara, kemm min]abba fit-telf tal-valur tal-flus kif ukoll g]ax in-negozju kien kiber, il-valur tan-negozju \died. G]alhekk il-qorti qieg]da tillikwida l-valur tan-negozju g]all-g]anijiet tat-talba g]all-]las tad-danni fis-somma ta' \ew[liri u nofs (Lm2.50) kull jum. Bejn l-1 ta' Settembru 1997 u llum g]addew elf seba' mija u tmienja u tletin (1,738) jum u g]alhekk id-danni sallum telg]u g]al erbat elef tliet mija u]amsa u erbg]in lira

(Lm4,345), b'\jieda ta' \ew[liri u nofs (Lm2.50) kulljum millum sa meta l-]anut jing]ata lura lill-atturi.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara illi ti`]ad l-e``ezzjoni tal-konvenuti, u tg]id illi l-konvenuti qeg]din i\ommu l-]anut *Muxi Store*, f'Misra] Muxi, }a\ |ebbu[ming]ajr titolu illi jiswa fil-li[i, tikkundannahom iroddu l-istess]anut lill-atturi fi \mien xahrejn millum; tilqa' wkoll it-tielet talba ta' l-atturi, tillikwida d-danni fis-somma ta' \ew[liri u]amsin `ente\mu (Lm2.50) kulljum g]al kull jum bejn l-1 ta' Settembru 1997 u l-jum meta l-]anut jing]ata lura lill-atturi, u tikkundanna lill-konvenuti j]allsu lill-atturi s-somma ta' erbat elef tliet mija u]amsa u erbg]in lira (Lm4,345), b'\jieda ta' \ew[liri u nofs (Lm2.50) kulljum millum sa meta l-]anut jing]ata lura lill-atturi.

Il-konvenuti g]andhom i]allsu wkoll l-ispejje\ [udizzjarji kollha mitluba fi`-`itazzjoni.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.