MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 2262/1997/1

Emanuel Abela

vs

Paul u Frances konjugi Abela

Il-Qorti,

Fit-12 ta’ Marzu, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-3 ta’ Novembru ta’ l-1997 li permezz tieghu l-attur sejjah lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m’ghandhomx ikun ikkundannati:

1. Jizgumbraw fi zmien qasir u perentorju mill-avjament u tmexxija ta' negozzju tal-Golden Lion Bar, 47, Sciortino Street, Zebbug, kif ukoll ghall-gestjoni tal-pompi tal-petrol annessi mal-istess bar li ghandhom numru ta' licenzja KP 5 u dan b'kumpens ta' LM6.00,0 fil-gimgha, mill-liema negozzju huma kongedati b'ittra ufficjali tad-29 t'April 1997, u dan stante li l-licenzji, l-armar, l-imwejjed, l-vetrini u l-permessi ghal-gestjoni tal-imsemmi fond huma kollha f'isem l-attur;

2. Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-29 ta'April 1997 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata t-12 ta' Novembru ta' l-1997 li permezz taghha l-konvenuti eccepew is-segwenti:

1. Illi l-avviz u n-notifika tieghu lill-konvenuti huma nulli ghaliex ma jindikawx id-data meta l-kawza ser tibda tinstema, billi din thalliet vojta fil-kopja notfikata lilhom – Avviz ghas-smiegh tal-kawza;

2. In linea preliminari wkoll u bla pregudizju ghall-ewwel eccezzjoni, jeccepixxu l-inkompetenza rationae valoris, billi kuntrarjament ghal dak allegat fl-avviz, skond l-istess attur il-valur lokatizju tal-Golden Lion Bar u l-gestjoni tal-pompi tal-petrol, huwa ta' LM2340 fis-sena mill-inqas, kif jidher mid-dokument A u B hawn uniti;

3. Illi wkoll preliminarjament, il-gudizzju mhux integru ghax l-attur mhux il-proprjetarju uniku tal-fond de quo u hemm haddiehor, inkluz l-istess konvenut Paul Abela li ghandu parti mill-istess proprjeta';

4. Illi in linea preliminari wkoll din il-kawza hija intimament konnessa ma kawza ohra fl-istess ismijiet numru 2261/97 DS li giet intavolata qabilha u tirrigwarda parti ohra tal-istess lokazzjoni, u ghalhekk din il-kawza ghandha tintbaghat biex tinstema mill-Magistrat Dr. S. Scicluna li quddiemu tinsab il-kawza l-ohra;

5. Illi l-fond de quo huwa detenut b'titolu ta' lokazzjoni u jekk stess l-attur ghandu xi dritt li jitlob l-izgumbrament, il-forum kompetenti ikun il-Bord li jirregola l-kera, kif ritenut minn din il-qorti fil-kawza "Schembri vs Grixti" deciza fl-14 ta' Marzu, 1997 (DS) li segwiet gurisprudenza ohra;

6. Illi ma jistax jintalab l-izgumbrament min parti minn lokazzjoni wahda f'kawza u minn parti ohra tal-istess lokazzjoni f'kawza ohra u ghalhekk it-talba kif dedotta hija rritwali;

7. Illi subordinatament u fil-mertu, l-eccipjenti jiddetjenu l-imsemmi fond u fond iehor kontigwu numru 48, Sciortino Street, Zebbug, li jinfed mieghu b'titolu. Din il-kawza saret fl-isfond biex iggib pressjoni fuq l-eccipjenti halli jghollu l-kera, kif jidher mill-kopja tal-iskrittura ta' kera u kondizzjonijiet godda proposti mill-istess attur (Dok. B);

8. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi preliminarjament ikun ghaqli li jigu ndirizzati l-ewwel l-eccezzjonijiet procedurali tal-konvenuti:

1. <u>In-Nullita' ta' l-Avviz</u>:

a. Illi l-konvenuti preliminarjament eccepew in-nullita' tal-procedura odjerna stante li l-avviz u n-notifika tieghu "ma jindikawx id-data meta l-kawza ser tibda tinstema billi din thalliet vojta fil-kopja notifikata lilhom";

b. Illi bhala stat ta’ fatt mill-atti jirrizulta s-segwenti:

i. Illi kif jirrizulta mit-timbru tan-notifika ta’ l-avviz promotur, u miz-zewg “pink forms” annessi ma’ l-istess li gew iffirmati wiehed minn kull konvenut jirrizulta, bhal fil-kaz ta’ kull avviz iehor notifikat mir-registru tal-Qrati tal-Magistrati, li mieghu kien hemm anness l-“Avviz ghas-smiegh ta’ Kawza”, regolarment iffirmat minn Deputat Registratur li ndika b’ittri kbar liz-zewg konvenuti li “il-kawza fl-ismijiet hawn fuq imsemmija giet imqieghda fil-lista tal-kawzi li ghandhom jinstemghu” (fl-Awla u fid-data hemm indikati);

ii. Illi mill-verbal tad-data de quo jirrizulta li r-rapprezentant legali tal-konvenuti kienet prezenti u ghalhekk il-presenza taghha tikkonferma fir-realta’ dak li jirrizulta fl-inkartament;

Ghaldaqstant din il-qorti ghalkemm gibdet l-attenzjoni tar-rapprezentant legali ta’ l-attur ghar-reazzjoni pjuttost nimata tieghu ghat-trattazzjoni ta’ dan il-kwezit partikolari tifhem li hi gustifikata stante li rapprezentant legali tal-parti dejjem jibqa’ ufficcjal tal-qorti bl-obbligu inprexxindibbli ta’ lealta’ lejn l-istess;

Illi dan bl-ebda mod m’hu qed jinghad biex jiccensura kawlunkwe linja difensjonali li wiehed ghandu jhossu fil-liberta’ kollha li jaghzel, izda fl-istess hin m’hux ghaqli li wiehed jaghzel linja li mhux biss m’hix sostenuta mid-dokumenti esebiti izda kemm il-konvenuti kif ukoll ir-rapprezentanti legali taghhom bl-interventi taghhom kif fuq intqal, urew abbundantement li l-allegazzjoni minnhom sollevati qatt ma jistghu jigu legalment sostenuti;

Ghaldaqstant, din il-qorti tirrespingi din l-ewwel eccezzjoni preliminari u tiddikjara li n-notifika in dizamina saret ai termini ta’ l-artikolu 171(1) tal-Kap 12;

2. Inkompetenza “Rationae Valoris”:

a. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess il-konvenuti eccepew ulterjorment li din il-Qorti mhix kompetenti li tisma' u tiggudika din il-procedura stante li l-valur lokatizju ta' l-oggetti meritu taghha – senjatament il-hanut bl-isem ta' "Golden Lion Bar" u l-pompi tal-petrol huwa ta' elfejn, tlett mija u erbghin Lira Maltin per annun mill-anqas;

b. Illi in sostenn ta' dan il-konvenuti ipprezentaw zewg dokumenti – wiehed datat Mejju ta' l-1997 u ittra annessa mieghu datata s-26 ta' Mejju ta' l-istess sena;

c. Illi bhala stat ta' fatt l-istess atti juru s-segwenti:

i. Illi dokument indikat Mejju ta' l-1997 hu biss dokument li bih il-partijiet jidhru li kienu qed jinnegozzjaw xi forma ta' ftehim bejniethom li evidentement falla;

ii. Illi hu tassew stramb li tali dokument jigi pprezentat lill-qorti li qed tigi per konsegwenza mistiedna tikkonsidrah bhala xi dokument li l-partijiet jikkonsidraw ruhom marbutin bih – xejn ma jirrizulta l-boghod mill-verita' aktar minn hekk;

iii. Illi in effetti tali dokument, holqa zghira mxellfa u bla forza fi trattattivi twal li ma wasslu mkien ma jistax jigi kkonsidrat aktar minn dak li fil-fatt hu, fazi fit-trattattivi twal – anke sussegwentement indirizzati minn din il-qorti biex iwasslu li partijiet li huma familjari ta' xulxin ghal xi forma ta' ftehim onorabbli bejniethom, li wera li kien ukoll inutli;

Ghaldqastant il-valur li fuqu ghandha tistrieh din il-qorti u li fuqu l-partijiet wara kollox ikkontendew hu dak indikat mill-attur fl-avviz odjern li bl-ebda mod ma jirrizulta li jissupera l-valur ta' elf Lira Maltin, (LM1000.00,0), li kien l-ghola valur permissibbli lil din il-qorti li tittratta fil-perjodu meta giet intavolata din il-procedura;

Ghaldaqstant din il-qorti tirrespingi din l-eccezzjoni preliminari sussidjarja;

3. L-Integrita' tal-Gudizzju:

a. Illi in oltre l-konvenuti eccepew in subsidium in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante li l-attur mhux l-uniku proprjetarju tal-fond de quo;

b. Illi ghalhekk l-avviz odjern hu monk u l-qorti m'ghandiex tipprocedi;

c. Illi jirrizulta s-segwenti:

i. Illi l-attur isostni fl-avviz tieghu li hu l-proprjetarju tal-kumpless in dizamina;

ii. Illi l-konvenuti qatt ma gabu prova tal-kuntraju;

Ghaldaqstant din il-qorti qed tirrespingi din l-eccezzjoni preliminari ulterjuri;

4. Konnessjoni tal-Kawzi:

Illi ghal kemm din ir-raba' eccezzjoni preliminari giet ukoll sollevata mill-konvenuti a liminae litis ghandu jigi rikonoxxut il-fatt li fit-trattazzjoni orali tar-rapprezentant legali taghhom din stiednet lill-qorti biex tissorvola l-istess ghar-ragunijiet li din il-qorti ma thossx fic-cirkostanzi li ghandha tissofferma fuqhom;

Ghaldaqstant, filwaqt li takkolji l-invit ta' l-istess rapprezentant legali tal-konvenuti tirrespingi din ir-raba' eccezzjoni preliminari wkoll;

5. Kompetenza "Rationae Materiae":

Illi analizi ta' dan il-kap jirrikjedi neccessarjament analizi tal-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna u dawn jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-attur hu s-sid tal-fond maghruf bhala "Golden Lion Bar", sitwat fil-fond numru 47, Triq Sciortino, Haz-Zebbug, konsistenti f'hanut tax-xorb mizmum fi stat pjuttost antik li mieghu hemm annessi wkoll pompi tal-petrol;

2. Illi meta gie biex jizzewweg ibnu l-konvenut Paul Abela, l-attur iddecieda li jghin lil ibnu biex jieqaf ekonomikament fuq saqajh, jghaddilu l-gestjoni tal-fondi riferiti fil-paragrafu ta' qabel u konsegwentement jirtira mix-xoghol;

3. Illi fuq ftehim verbali bejn il-partijiet l-attur ghalhekk ghadda l-gestjoni tal-fondi in dizamina lill-konvenut izda biex jipprotegi kawlunkwe drittijiet spettanti lilu, zamm f'idejh ininterrotti l-licenzji kollha involuti, kemm tal-hanut kemm tal-pompi tal-petrol, tal-"juke-box" u tat-television";

4. Illi ghal din il-gestjoni l-attur accetta li jircievi minn ghand il-konvenut is-somma ta' seba' Liri Maltin, (LM7.00,0), fil-gimgha, liema somma sussegwentement tnizzlet konsenswalment ghall-sitt Liri Maltin, (LM6.00,0), fil-gimgha;

5. Illi kif jirrizulta anke mill-konfigurazzjoni tal-hanut, l-attur zamm ukoll id-dritt ta' access liberu tieghu f'fond adjacenti ghal dawk in dizamina u li jifforma l-meritu ta' procedura ohra intimament konnessa ma dik odjerna u li fiha l-attur seta' mhux biss jidhol liberament izda addirittura seta' jittrasferiha lil terzi kif fil-fatt ghamel;

6. Illi l-pagament ghall-hlas ta' l-arloggi tad-dawl u ta' l-ilma dovuti lill-entitajiet governattivi jew l-aventi kawza taghhom kienu jithallsu mill-attur jew f'ismu;

Ikkonsidrat:

1. Illi analizi tal-fatti kif fuq sintetikament esposti jimmilita ghall-fatt li l-konvenut gie introdott fil-gestjoni tal-

fondi meritu tal-procedura odjerna a bazi ta' mera kera ta' l-avvjament – u ta' xejn aktar;

2. Illi tali konkluzjoni hi fortifikata mill-fatt li l-analizi ta' l-intenzjoni tal-partijiet meta ikkonkludew il-ftehim originali taghhom tindika kjarament li l-attur zamm totalment f'idejh u taht il-kontroll tieghu dawk id-drittijiet li kommunament jigu mizmuma minn proprjetarju u li allura l-konvenut jibqa' subordinat ghalieh;

3. Illi l-analizi tal-fatti rizultanti jindikaw abbundantement li l-konvenut kellu biss ir-responsabbilita' ta' l-avvjament tal-fondi in dizamina stante li jirrizulta li kull ma ghamel il-konvenut kien biss li libes iz-zarbun ta' missieru sakemm dan ghazel li jibqa' skalz;

4. Illi ghalhekk l-eccezzjoni ulterjuri sollevata rigwardanti l-kompetenza "rationae materiae" ma tregix stante li mill-analizi fuq dedott jirrizulta li hawn si tratta semplicament ta' kiri ta' fond bl-avvjament u li s-sitwazzjoni baqghet l-istess sa ma l-konvenut inghata l-"congedo" skond il-ligi permezz ta' l-ittra ufficcjali datata d-29 t'April ta' l-1997;

5. Illi di piu`, kif gie sostenut mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet Avukat Evelyn Caruana Demajo nomine vs. Guseppe Said et datata t-2 ta' Mejju tas-sena 2001:

"Kiri ta' negozju bl-avvjament qatt ma kien protett bil-ligijiet tal-kera u kwindi l-Kap 69 mhux applikabbli f'dan il-kaz imma tapplika invece l-ligi ordinarja civili u li huma l-Qrati ordinarji li ghandhom jiehdu konjizzjoni ta' din il-kawza u mhux it-Tribunal specjali kif jippretendu l-appellanti";

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha kemm preliminarji kif ukoll fil-meritu tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u tordna lill-konvenuti Paul u Frances konjugi Abela biex fi zmien xahar millum jizgumbraw mill-avvjament u mit-tmexxija tan-negozju tal-fond "Golden Lion Bar", numru 47, Triq Sciortino, Haz-Zebbug, kif ukoll

mill-gestjoni tal-pompi tal-petrol annessi ma l-istess fond, bl-ispejjez."

Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti b'dawn l-aggravji:-

(i) In-nullita` u irritwalita` tan-notifika ghax fuq il-kopja ta' l-Avviz ricevut minnhom ma kienx hemm indikat id-data tas-smiegh tal-kawza;

(ii) L-inkompetenza 'ratione materiae' (recte, 'ratione valoris');

(iii) In-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju;

(iv) L-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti dwar in-natura tal-kirja kien wiehed zbaljat. Il-kirja ma kienetx ta' fond avvjat u allura l-kompetenza 'ratione materiae' kellha tkun tal-Bord li Jirregola l-Kera u mhux tal-Qorti ordinarja. Ma' dan l-aggravju jaggira l-aspett sussidjarju illi l-kirja tal-fond meritu tal-istanza odjerna u dak l-iehor meritu tal-kawza per Avviz Numru 2261/97 kellhom jitqiesu haga wahda u ghalhekk ma setax isiru zewg kawzi b'kawzali differenti.

Dwar l-ewwel aggravju l-Artikolu 171 (1) tal-Kap 12 jistabilixxi x'ghandu jkun fih l-Avviz. Inter alia "l-isem u l-kunjom ta' l-attur u tal-konvenut, it-talba ta' l-attur, u l-jum u l-hin meta l-konvenut ghandu jidher". L-Artikolu 191, imbaghad, jipprovdi kif ghandhom ikunu preparati l-kopji ta' l-atti. Rilevanti s-subinciz (2) ta' dan l-Artikolu li jistipula l-kopji ta' l-atti "*ghandhom ikunu awtentikati mir-Registratur li jkunu kopji veri ta' l-original*". Fil-kaz de quo jidher li dan ir-rekwizit jinsab adempit, kif evidenzjat mid-dokument esebit mill-appellanti flimkien mar-rikors ta' l-appell (fol 126). Ghalhekk f'dan is-sens il-kopja notifikata lill-konvenuti hi kopja fidila ta' l-att originali.

Huwa minnu li f'din il-kopja ma nsibu l-ebda indikazzjoni tal-jum u hin li fih il-konvenuti kellhom jidhru. Dan in-nuqqas pero' ma jmurx oltre s-sanzjoni prevvista bl-

Artikolu 192 tal-Kap 12, in kwantu kieku riedu l-konvenuti kellhom dejjem jedd ghal kopja ohra purche huma fiz-zmien dettat minn din id-disposizzjoni ressqu talba lir-Registratur ghal kopja ohra regolari. Il-ligi ghalhekk ipprovdiet il-mezz kif id-difett seta’ jissewwa u jigi regolarizzat. Minflok ghazlu din it-triq il-konvenuti dehru fl-ewwel seduta tramite l-Avukat taghhom u l-proceduri issoktaw sal-finalita` taghhom. Jidher evidenti in fatti li ma tantx habirku fuq din l-eccezzjoni minnhom hekk promossa, tant li kien biss f’dan l-istadju ta’ l-Appell li ndenjaw ruhhom jesebixxu l-kopja ta’ l-Avviz li rcevew u li huma jqisuha monka.

Huwa, imbaghad, car illi din l-irregolarita` tal-kopja ma arrekat l-ebda pregudizzju lill-jedd tal-konvenuti ghal smiegh xieraq tant li huma ippartecipaw fil-proceduri mill-bidunett tal-kawza. U allura mhux il-kaz li s-sentenza issa appellata tigi dikjarata nulla in virtu ta’ dan l-aggravju, anke ghaliex din fis-sustanza taghha tinsab li hi gusta (Art 790 tal-Kap 12). Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi skartat.

Kwantu ghat-tieni aggravju jidher ovvju li l-appellanti iccitaw disposizzjonijiet tal-ligi inidonei ghal kaz de quo. L-Artikoli 746, 747 u 749 tal-Kap 12 ma jiccentraw xejn. Dawk li jghoddu ghal kaz huma l-Artikoli 755 u 756 fejn fihom insibu artikolat il-mod kif jigi determinat il-valur f’kawzi dwar kuntratti ta’ kiri jew f’kawzi ta’ zgumbrament ta’ kerrej.

Fil-kaz de quo l-valur lokatizju tal-fond huwa ta’ sitt Liri Maltin (Lm6) fil-gimgha u ghalhekk fuq il-bazi ta’ dak dispost fl-Art. 756 (2) il-Qorti kienet kompetenti ‘ratione valoris’ biex tiehu konjizzjoni tal-kawza. Dan kemm fil-mument tal-proponiment ta’ l-azzjoni u aktar u aktar wara li zdiedet il-kompetenza tal-qrati inferjuri, gjaladarba “*ligijiet godda ta’ proceduri skond principji mhux kontrastati jidhlu ghall-applikazzjon immedjatament meta ma jkunx hemm disposizzjoni kontrarja*” (**Vol XXIX pI p511**; **Vol XXXVIII pI p146**).

Kwantu ghall-aspetti l-ohra sollevati mill-appellanti fuq dan l-aggravju l-Qorti, a skans ta’ ripetizzjoni tirreferi ghal dak

kummentat minnha fid-decizjoni ghall-appell l-iehor bejn l-istess partijiet, deciza llum stess fil-kawza bl-Avviz Numru 2261/97. L-istess jinghad dwar it-tielet aggravju. Jifdal ghalhekk li jigi konsiderat l-ahhar aggravju li hu l-aktar wiehed ta' sustanza f'din il-kawza li jimmerita ezami approfondit. Ezami dwar l-effetti tal-kongedo u n-natura tal-kirja 'de qua agimur'.

Relattivament ghall-fatt tal-kongedo jinsab enuncjat illi "*la legge non richiede alcuna forma, e non e' necessario la prova scritta*" (**Vol VI pag 126**). "*A tal uopo basta anche una comunicazione verbale*" (**Vol XIX pI p151**). Jinsab ritenut ukoll illi fejn is-sid ma jaccettax il-kera dan "*ir-rifjut tieghu kien kongedo sufficjenti, jigifieri manifestazzjoni cara tal-volonta` u intenzjoni tal-attur li ma jkomplix jikri l-fond lill-konvenut*". (**Vol XXVI pI p199**; "**Joseph Camilleri –vs- Emmanuele Dimech**", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Ottubru 1978; "**Carmelo Cioffi –vs- Sammy Darmanin**", Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986).

Issa f'dan il-kaz, oltre r-rifjut tal-kera, l-attur ghazel ukoll il-forma skritta permezz ta' ittra ufficjali datata 29 ta' April 1997 u dan kif evidenzjat mill-kopja esebita a fol 110. Din ghalhekk timmanifesta l-volonta ta' l-attur "di non rinnovare l'affitto o di posse termine ad una locazione la cui durata e` presunta e che tale manifestazione di volonta` sia fatta nota alla controparte" (**N. Decelis –vs- V. Vella**", Appell Civili, 22 ta' Gunju 1906).

Fuq in-natura tal-kirja l-appellanti jaghmlu dan ir-ragjonament:-

(a) Il-fond ma kienx inkera bl-avvjament imma kienet kirja normali (sic);
(b) Huma kellhom il-kirja kemm ta' dan il-fond kif ukoll ta' l-iehor bin-numru 48 maghruf bhala l-"club". Meta dan tal-ahhar gie vakat waqa' f'idejhom bil-kunsens ta' l-attur u versu l-istess rata ta' kera pattwita. Dan bis-sahha ta' novazzjoni li rrendiet il-'club' parti integrali mil-lokazzjoni originali. Ghalhekk ukoll il-kirja ma tistax titqies wahda ta' avvjament imma kirja protetta bis-sahha tal-Kap 69. Ghalhekk ukoll ma setghux isiru zewg kawzi.

(c) Il-fatt li s-sid zamm f'idejh il-permessi u l-licenzji u l-hlas taghhom ma jfisserx li l-kirja kienet wahda ta' fond avvjat. L-oggetti li thallew fil-fond mis-sid, kwalifikati bhala 'xarbitelli", inbidlu b'ohrajn, u l-kirja tkompliet tiggedded. Ghalhekk ukoll il-lokazzjoni kienet wahda pura u semplici ta' fond urban bhala tali u mhux ta' avvjament.
(d) "Quod est demonstrandum" ghalhekk, dejjem skond l-appellanti, l-ewwel Qorti kient inkompetenti 'ratione materiae'.

Issa rikapitulazzjoni tal-fatti provati jaghti dan il-kwadru:-

(i) L-attur u x-xhieda prodotti minnu, essenzjalment Maria Stella Abela (fol 19), Fortunato Abela (fol 26), Carmena Abela (fol 28), Alfred Pisani (fol 38) u Filippa Pisani (fol 58), ilkoll jikkonfermaw illi meta sar il-ftehim fl-1966 l-attur kien ghaddielu kollox lill-konvenut u cjoe' "pompi tal-petrol, stock, flus fil-kexxun, ghamara: bank, vetrini, imwejjed, tazzi, fliexken, television u l-juke-box". L-attur zamm ukoll il-licenzji u l-permessi kollha fuq isem u l-konvenut kien jiggestixxi l-hanut bil-licenzja ta' "substitute" (kopja esebita a fol 30).

(ii) Il-konvenut jistqarr li meta ha l-hanut "*il-post kien mghammar bhala hanut tal-kafe` normali*" (fol 47). Aktar tard pero' jsostni li l-istock tahulu missier il-mara (fol 72), ghax "*missieri ma kellux stock*", halla l-hanut vojt u "*hadli kollox minn hemmhekk*" (fol 48). Huwa jaccetta li sa lejliet illi ha l-hanut dan kien miftuh u attivat minn missieru (fol 72).

(iii) Frances Abela, mart il-konvenut, ghall-ewwel tghid li ma jidhrilhiex li fil-hanut kien hemm stock (fol 65). Ippressata, imbaghad, in kontro-ezami tikkonfessa li kien fih stock. "*Il-hanut kien mghammar minn missieru u l-affarijiet baqghu hemmhekk meta ha l-gestjoni Pawlu*" (fol 67).

(iv) Hemm qbil bejn il-kontendenti illi maz-zmien xi affarijiet li kien hemm fil-hanut gew sostitwiti. Dan bil-konsapevolezza tal-attur, anke ghaliex fi kliem bintu, x-

xhud Maria Stella Abela, "*missieri kien jawtorizza t-tibdil*" (fol 20).

Hi gurisprudenza pacifika dik li irriteniet illi wiehed 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 gestita fih ("**Emanuele Camilleri et –vs- Anthony Deguara**", Appell Kummercjali, 16 ta' Ottubru 1972; u "**Luke Gauci noe –vs- Joseph Aquilina**", Appell Kummercjali, 16 ta' Dicembru 1974).

Dan ghaliex "*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 genwini ta' veri azjendi kummercjali li naturalment maghhom ikun hemm l-accessorji taghhom*" (**Vol XXXVII pI p430**; **Vol XLIX pI p568**).

Gie kawtelat in subjecta materja illi "*mhux kull meta ssir kirja ta' fond gja uzat 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*". ("**Carmelo Mallia –vs- Giovanna Falzon**", Appell Kummercjali, 17 ta' Mejju 1968; "**Giuseppe Bonello –vs- Giuseppe Agius**", Appell Kummercjali, 7 ta' Gunju 1965; "**Caterina Bonello –vs- Maria Bonaci et**", Appell Kummercjali, 12 ta' Jannar 1953).

Fil-fehma ta' din il-Qorti pero' l-hsieb traccjat fid-decizjoni "**Albert Huber et –vs- Edward Gauci**", Appell Kummercjali, 4 ta' Ottubru 1991 joffri aktar sostenn ghas-soluzzjoni tal-kwestjoni jekk kirja hijiex sempliciment ta' hanut jew ta' l-avvjament ta' hanut. Fiha gie hekk infatti espress:-

"*Ghalkemm ma huwiex forsi facli li tinstab definizzjoni ta' x'inhuma "avvjament" f'kuntest guridiku, b'referenza ghall-gurisprudenza, b'dana kollu din il-Qorti jidhrilha illi l-kuncett kummercjali tal-kelma huwa facli u ghandu jigi*

uzat Id-distinzjoni li jaghmel negozjant 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*".

Din is-sentenza ziedet taggungi dan: "*Il-qofol huwa dejjem li biex tapplika l-ligi ordinarja, l-kirja trid tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' hanut avvjat ghan-negozju li pero mhux avvjat fin-negozju*".

Huwa desumibbli minn din is-sentenza illi l-veru test huwa jekk fil-lokazzjoni taht konsiderazzjoni huwiex kompriz "a going concern".

Jidher bizzejjed car f'dan il-kaz illi meta nkera l-fond, in-negozju fih kien diga ben avvjat u l-fond kien ilu gestit bhala hanut ghal bosta snin. Fi kliem Maria Stella Abela n-negozju, meta hadu l-konvenut, kien tal-missier u kien dan li tahulu jkompli jmexxieh (fol 55). Il-kirja kienet tikkomprendi dak kollu li kien hemm jiggwarnixxi l-fond u dawn ma kienux "de minimis" jew semplici "xarbitelli", kif hekk iddefinewhom l-appellanti. L-iskop evidenti tal-kirja kien, kif manifest mill-provi, biex il-fond jissokta jitmexxa bhala hanut tal-kafe`. Ma kien hemm interruzzjoni ta' xejn. Mhux eskluz li n-negozju tkabbar jew inbiddlu xi mobbli. Dan pero' ma jiznaturax il-ftehim jew il-kirja originali. ("**Mary Abela –vs- Maria Farrugia pro et noe**", Appell Kummercjali, 16 ta' Marzu 1984; "**Joseph Zerafa –vs- Alfred Briffa**", Appell Kummercjali, 4 ta' Mejju 1988.

Similment ghal dak ravvizat fid-decizjoni "**A.C.I.T. Company Limited –vs- Robert Gordon Mayo**", Appell, Sede Inferjuri, 2 ta' Gunju 2000, "*din il-Qorti, ikkonsidrat l-atti kollha tal-kawza, waslet ghal konvinciment illi, applikata din il-gurisprudenza ghall-fatti in ezami, hi kellha tasal ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti u cioe, illi l-ftehim bejn il-kontendenti kien dak ta' kera ta' post li mhux biss kien adibit ghall-attivita' kummercjali, imma li kien diga' hekk avvjat, u li fil-mument li fih gie konkjuz 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 konvenut appellant minn dak il-mument beda, u baqa', juzufruwixxi minnha". Fl-istess kuntest ta' din huma s-sentenzi fl-ismijiet "**Maria Josette Grech Ellul –vs- Kaptan Vince Formosa**", Appell Kummercjali, 11 ta' Gunju 1993; "**Carmelo sive Charles Attard et –vs- John Farrugia et**", Appell Kummercjali, 14 ta' Dicembru 1994.

Dan kollu iwassal ghal konsiderazzjoni illi gjaladarba l-oggett tal-kirja kienet l-azjenda jew "business concern" allura skond gurisprudenza kostanti tibqa' tapplika l-ligi ordinarja (**"Joseph Zammit Bonett et –vs- Joseph Axisa**", Privy Council, 9 ta' Ottubru 1950; "**Zammit –vs- Azzopardi**", Appell Kummercjali, 12 ta' Novembru 1951) u kompetenti hi l-qorti ordinarja ("**Carmelo Agius et –vs- George Xerri**", Appell Kummercjali, 18 ta' Jannar 1989).

Fl-ahharnett din il-Qorti ma taqbel xejn mal-argomenti zvolti mill-appellanti fir-rigward ta' dan l-aggravju illi l-fond ossija l-'club' meritu tal-kawza l-ohra bejn il-partijiet kien jifforma xi parti integrali mill-kirja intervenuta bejn il-kontraenti fir-rigward tal-hanut Numru 47 maghrufa bl-isem "Golden Lion". Fuq dan il-punt jghoddu l-osservazzjonijiet fil-kawza l-ohra deciza wkoll illum.

Lanqas ma taqbel dina l-Qorti illi b'xi mod in-natura legali bejn il-partijiet tbiddlet bil-perkors taz-zmien jew ghal raguni appena accennata. L-animus novandi ma jistax jigi prezunt u l-intenzjoni ghandha tidher bic-car. Skond id-dottrina u l-gurisprudenza fid-dubbju, il-konkluzjoni ghandha tkun ghall-eskluzjoni tan-novazzjoni. Ara sentenzi a **Vol XXIX pI p1538**; **Vol XXVII pI p935**; **Vol L pI p412**, fost ohrajn.

La ma sarx ftehim iehor huma l-provvedimenti tal-ligi li ghandhom japplikaw, u in effetti l-appellanti uzufruwew pozitivament u benefikament minnhom ghal numru ta' snin. "*Biex in-natura legali tal-kuntratt jinbidel kien hemm allura bzonn ta' ftehim gdid bejn il-kontendenti wara l-iskadenza tal-ftehim legali prezunt. Ftehim li baqa' ma*

sarx." Ara "**Joseph Schembri et –vs- Joseph Galea**", Appell, Sede Inferjuri, 12 ta' Frar 1996.

Gjaladarba lill-konvenuti nghatalhom il-kongedo kif hekk "expressis" irid l-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili, l-konvenuti ma setghux jikkontinwaw fil-kirja u ma ghandhom l-ebda dritt li jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond kontra l-volonta' ta' l-attur.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost mill-konvenuti qed jigi respint u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

Ghall-fini tal-izgumbrament it-terminu ta' xahar prefiss mill-ewwel Qorti jibda jghaddi mil-lum.

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