MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' April, 2003

Appell Civili - Ghawdex Numru. 37/1993/1

Avviz numru 37/93 PC

Nikolina Bugeja u b'digriet tat-12 ta' Novembru 1998 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Joseph Bugeja

Vs

Pawla mart Joseph Vella u ghal kull interess li jista' jkollu Joseph Vella

Il-Qorti,

Fit-13 ta' Gunju, 2000 il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti;

Rat l-Avviz li permezz tieghu l-attrici talbet lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhomx jigu kkundannati jizgombraw u jhallu a libera disposizzjoni ta' l-attrici l-hanut numru 41, Triq de Soldanis, Victoria, Gozo, bl-avvjament tieghu, wara l-31 ta' Dicembru tas-sena korrenti, billi l-kirja originali li kienet saret permezz ta' att pubbliku rogat fl-atti tan-nutar Dottor Francesco Gauci tat-28 ta' Dicembru 1948 skadiet u l-kirja hemm kuntemplata kienet qeghda tigi mgedda ta' kull sena tacitament. Ghall-finijiet ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju huwa ta' ghoxrin lira Maltija (Lm20) fis-sena. Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra nterpellatorja tas-16 ta' Gunju 1993, kollha konta l-konvenuti mharrkin ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew:-

1. L-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti li tisma' din il-kawza billi din tirrigwarda kirja ta' fond kummercjali u li ghalhekk hija ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

2. Illi l-eccipjenti qed jikkontestaw li din hija kirja ta' hanut bl-avvjament.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat id-digriet taghha tat-12 ta' Novembru 1998 li bih il-gudizzju gie trasfuz f'isem Joseph Bugeja wara l-mewt ta' l-attrici.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

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

Ikkunsidrat:-

Illi permezz tal-kawza prezenti l-attrici qed titlob li l-konvenuti jigu kkundannati jizgombraw mill-hanut indikat

fl-Avviz, li hija tikkontendi li kien gie mikri bl-avvjament tieghu lill-missier il-konvenuta.

Il-konvenuti qeghdin jikkontestaw it-talba ghala wahda invalida billi jsostnu illi l-kirja msemmija ma kienetx kirja bl-avvjament, u cioe` kif insibuh ta' "going concern", imma biss ta' "bare premises" fejn allura l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement huwa kompetenti li jiehu konjizzjoni tal-kaz il-Bord tal-Kera u mhux din il-Qorti.

Il-Qrati taghna kellhom diversi okkazzjonijiet jaghmlu din id-distinzjoni f'materja ta' kiri ta' fondi urbani, fejn allura meta jkollok kiri ta' "universitas rerum" bhal fil-kaz ta' "going concern", m'hemmx protezzjoni mil-ligi tal-Kera u s-sid jista' fit-terminazzjoni taz-zmien stipulat, jitlob b'success li jinghata lura l-pussess ta' hwejgu. L-attrici fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghmel referenza ghal bosta sentenzi pronunzjati mill-Qrati Maltin f'dan ir-rigward a skans ta' ripetizzjoni inutili qed issir piena referenza ghalihom.

M'hemmx dubbju ghalhekk illi l-kwistjoni li trid tigi deciza minn din il-Qorti hija jekk il-kirja msemmija kienitx ta' hanut bl-avvjament, li wara t-terminazzjoni tal-perijodu stipulat bl-att li permezz tieghu saret il-kirja, baqa' jigi mgedded tacitament sakemm inghata l-'congedo', inkella semplici kiri tal-fond indikat, suggett ghar-rilokazzjoni awtomatika taht il-Ligi tal-Kera (Kap. 69).

Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza kienu s-segwenti:-

Permezz ta' att tan-Nutar Francesco Gauci tat-28 ta' Dicembru 1948, George u Giuseppi ahwa Debrincat ikkoncedew b'titolu ta' kera a favur ta' Vincenzo Muscat:-

"… … il-hanut illi l-istess lokatur proprio et nomine ghandu – bl-avvjament u l-permessi ghan-negozju ta' pitkal tal-hxejjex u frott u bl-affarijiet u attrezzi attinenti ghall-istess negozju – li qieghed tali hanut fin-numru wiehed u erbghin (Nru 41) ta' Triq De Soldanis gia Strada Nuova, Vittorio, Gozo, u bid-drittijiet u l-consistenzi tieghu kollha."

Il-perijodu stipulat kien ta': "Tmien snin di fermo li jibdew mill-ewwel ta' Jannar tas-sena 1949, u estendibbli a volonta` tal-conduttur ghal tmien snin ohra hekk imsejha 'di rispetto' a favur tal-conduttur".

Il-kera kellha tkun ta' ghoxrin lira fis-sena pagabbli b'lura u thallas rigal ta' darba biss fis-somma ta' tliet mitt lira (Lm300).

Gie miftiehem ukoll illi:- "… … Dina l-lokazzjoni ma ghandux ikollha sahha u effett, u l-istess lokazzjoni ghandha tintendi ruhha sciolta u il conduttur ikollu d-dritt jirrepeti t-tliet mitt lira fuk minnu mhallsa minghand il-lokatur Debrincat proprio et nomine jekk kemm il-darba l-istess conduttur Muscat ma jirnexxilux idawwar an nom tieghu l-permess ghal-esercizziu tan-negozju ta' pitkal fl'imsemmi hanut li il lokatur ghandu minghand il-Pulizija."

Sa hawnhekk id-dicitura uzata f'dan il-kuntratt m'ghandha thalli ebda dubbju f'kull min jaqrah illi din il-kirja kienet tassew bl-avvjament b'kollox, u cioe` kirja tan-negozju ta' pitkalija adibita mill-fond indikat. Imma sfortunatament gew introdotti xi klawsoli f'partijiet ohra ta' l-istess kuntratt illi joholqu certi dubbji fuq il-vera ntenzjoni tal-kontraenti. Hekk insibu jinghad ukoll f'dan il-kuntatt illi:-

(i) "… … l-istess conduttur Muscat jekk ma ikunx irid ikompli in-negozju ta' pitkal, ikun jista' liberament jesercita fl'imsemmi hanut qualunque negozju iehor illi jkun jghogbu;" u
(ii) li "Ghal kull fini tajjeb il-contraenti jiddikjaraw illi l'affarijiet u attrezzi kollha, barra l'iskrivanija fuq imsemmija (li s-sid riserva d-dritt li jigbor meta ried) esistenti fl'imsemmi hanut ghandhom jghaddu a favur tal-conduttur u ikunu proprjeta' tieghu fil-cas illi dina l-lokazzjoni ikompli ikolla sahha u effett."

Huwa appuntu fuq dawn il-klawsoli illi l-konvenuti qeghdin jibbazaw it-tesi taghhom li l-kirja kienet wahda ta' "bare premises". Fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom isostnu illi kirja bl-avvjament normalment timporta illi fl-

gheluq tat-terminu stipulat, il-fond jigi ritornat lis-sid kif kien, sabiex jibqa' jintuza fl-istess generu ta' negozju, bl-istess attrezzi u bl-istess licenzji. Imma ghall-kuntrarju fil-kaz in ezami, l-inkwilin inghata l-fakolta` jbiddel il-generu tan-negozju, l-attrezzi saru proprjeta' tieghu, u l-licenzji kellhom iduru fuqu.

F'kaz simili hafna ghal dak prezenti ("Joseph Zerafa vs Alfred Briffa" deciz fl-4 ta' Mejju 1988: Vol LXXII ptII p.541 et.seq), fejn ukoll qam dubbju dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratt ta' kera u jekk din kienitx tassew wahda ta' "business concern" inkella kirja semplici ta' "bare premises", il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti li kienet laqghet it-talba ghall-izgumbrament, ghaliex irriteniet il-kirja bhala wahda ta' 'going concern', minkejja illi l-inkwilin f'dak il-kaz ukoll kien hallas rigal biex xtara l-avvjament u l-attrezzi, u l-licenzja tan-negozju kienet daret fuqu.

Sinjifikanti hafna dak li ntqal 'inter alia' f'dik is-sentenza, li kienet titratta kirja ta' forn, fis-sens illi:-

"… … Wiehed jista' jzid il-konsiderazzjoni maghmula minn din il-Qorti fil-kawza Mifsud –vs- Gambin 6-3-44 (Kollez. Dec. Vol. XXXII.I.517,521) li 'hafna drabi meta jkun mikri hanut, dan ikollu mieghu certu nom, izda dak ikun marbut b'mod indivizibbli mal-fond stess' – konsiderazzjoni din li hija applikabbli wkoll ghall-kaz ta' forn, dan kollu jwassal lill-Qorti biex tikkonkludi li fil-fatt fil-kaz prezenti ma inkeriex 'bare premises' u ghalhekk huma kompetenti l-Qrati ordinarji;

U jekk hu hekk (u l-Qorti qieghda minhabba l-kumpless tac-cirkostanzi tirritjeni li hu hekk), il-konvenut ma jistax jippretendi li huwa protett bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ga' 109 tal-Ligijiet ta' Malta, u li qed jokkupa l-forn b'titolu ta' rilokazzjoni billi huwa, kif osservat l-ewwel Qorti u kif ma jidhirx li huwa kontestat, kien inghata l-kongedo opportun skond il-ligi";

Ghalhekk huwa evidenti illi decizjoni simili trid tkun ibbazata fuq ezami tac-cirkostanzi kollha rilevanti ghall-

kaz, sabiex imbaghad mill-kumpless tal-provi kollha, l-Qorti tkun tista' tasal f'posizzjoni li tistabilixxi x'kienet il-vera intenzjoni tal-kontraenti meta saret il-kirja.

Hekk insibu illi fil-kaz in ezami rrizulta illi x-xhieda ndipendenti li gew prodotti, u cioe`: Filomena Attard, Francesca Galea, l-Ispizjar Abela u Saviour Cremona, kollha persuni li ilhom ghal zmien twil jiggestixxu n-negozji taghhom fl-istess triq fejn jinsab il-hanut 'de quo', ikkonfermaw illi dejjem jiftakru li dan il-hanut kien jintuza bhala pitkalija, l-ewwel mis-sid stess Debrincat, imbaghad minn Censu Muscat jew ibnu Leli, u baqa' jintuza bhala pitkalija sakemm inghalaq meta l-gvern iccentralizza l-pitkalija fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija.

Minkejja li l-konvenuti pproducew kopa ta' licenzja sabiex dan il-hanut jintuza bhala 'grocer' (Dok. X2) ghas-snin 1993 u 1994. Ma rrizulta imkien li qatt intuza ghal dak l-iskop. Il-kera l-ahhar li thallset kienet ghas-sena1992 (Dok. X4) u ghalhekk ma jistghax jinghad illi kien hemm il-kunsens tas-sid, kif certament ma kienx hemm meta, fil-mori tal-kawza (26.4.96) regghet inbidlet il-licenzja biex il-konvenuti bdew ibieghu l-hwejjeg minn dan il-hanut.

Sinjifikanti ghalhekk illi sakemm il-hanut dam ghand l-inkwilin originali Censu Muscat u t-tifel tieghu Leli, l-fond dejjem intuza bhala pitkalija, appuntu bhal ma kien jintuza precedentement mis-sidien l-ahwa Debrincat. Infatti insibu illi ta' Muscat ftit li xejn introducew attrezzi godda f'dan il-hanut u baqa' jintuza dak li kienu sabu fil-post. Infatti jissemmew il-bottijiet tal-klijenti imdendlin mal-hajt, fejn kien jinzamm ir-rikavat tal-bejgh, l-istasija ghall-uzin u skrivanija. Tant ma kellhom qatt il-hsieb li jibdlu l-generu tan-negozju, illi meta gew kostretti ma jkomplux f'dak ix-xoghol, minhabba li kienet fethet il-pitkalija tal-gvern, il-hanut inghalaq ghal kollox u baqa' hekk sakemm il-werrieta taghhom, il-konvenuta presenti, kontra r-rieda tal-attrici, fethitu bil-hwejjeg waqt il-kawza, kif gia nghad.

Jekk imbaghad nerghu nirreferu ghall-kuntratt tal-kirja, apparti illi jissemma car u tond illi dak li kien qed jinkera kien: "**il-hanut illi l-istess lokatur proprio et nomine**

ghandu – bl'avvjament u il permess ghan-negozju ta' pitkal tal-hxejjex u frott u bl'affarijiet u attrezzi attinenti ghall-istess negozju," hemm ukoll indikazzjoni mportanti ta' l-intenzjoni tal-partijiet li ta' l-anqas fil-bidu tal-kirja u ghal xi zmien konsiderevoli wara, l-hanut kellu jintuza bhala pitkalija, fil-possibilita` li nghatat lill-inkwilin illi jirrexxindi l-kuntratt jekk il-licenzja ta' pitkal ma ddurx ghal fuqu.

Huwa minnu illi l-fakolta` li aktar 'l isfel fil-kuntratt inghata l-istess inkwilin li jibdel il-generu tan-negozju u l-fatt li l-attrezzi saru proprjeta` tieghu bis-sahha tar-rigal li thallas, jitfghu dubbju jekk tassew din kenitx twellija ta' negozju. Imma fil-fehma tal-Qorti dawn ma kienux hlief derogi sekondarji ghall-ftehim ewlieni ta' twellija ta' hanut bl-avvjament, kif stipulat fl-ewwel u l-aktar parti sinjifikattiva tal-kuntratt. Jekk allura, kif qed jikkontendu l-konvenuti, dawn il-klawsoli ta' l-ahhar huma ndikattivi li l-kirja kienet ta' 'bare premises', l-inkluzjoni tad-deskrizzjoni tat-tip ta' kirja li kienet qed ssir hawn fuq citata, kienet tkun ghal kollox superfluwa u setghet ma tnizzlet xejn. Imma ghall-kuntrarju, l-fatt li tnizzlet b'mod daqstant inekwivoku, ma jista' jhalli ebda dubbju fil-gudikant tal-vera intenzjoni tal-kontraenti, u cioe` li ssir twellija ta' negozju.

Ma rridux ninsew illi dawn it-tip ta' kuntratti kienu qeghdin isiru appuntu sabiex tigi sorvolta l-problema mahluqa bil-ligijiet tal-kera li gew introdotti fl-epoka tal-gwerra. B'kuntratti simili s-sid kien ikun mohhu mestrieh illi fl-eghluq tal-perijodu stipulat, kien ser ikun jista' jirriprendi l-pussess ta' hwejgu minghajr hafna xkiel. Din il-Qorti hija ghalhekk konvinta illi anke fil-kaz presenti din kienet is-sitwazzjoni u filwaqt illi s-sidien, l-ahwa Debrincat, riedu jaccertaw ruhom illi jkunu jistghu jiehdu lura l-hanut wara z-zmien miftiehem, kienu lesti illi jaghmlu certi koncessjonijiet lill-inkwilin, minghajr b'daqshekk ma jkunu tilfu l-protezzjoni li tali kuntratt ikun assikuralhom.

Ghaldaqstant irrizulta sodisfacentement ghal din il-Qorti illi dan il-kaz jitratta minn twellija ta' hanut bhala 'going concern' u ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jippretendu li huma protett bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69, u li qed

jokkupaw l-istess hanut b'titolu ta' rilokazzjoni. Gialadarba l-Qorti hija ghalhekk kompetenti tisma` u tiddeciedi din it-talba, jiqba' biss li jgii nvestigat jekk kienx inghata l-kongedo opportun skond il-ligi. Iz-zmien tal-kirja kien ta' sittax (16) il-sena, (tmienja 'di fermo' u tmienja ohra 'di rispetto') u ghalhekk il-kirja skadiet sittax il-sena wara l-1 ta' Jannar 1949 u cioe` fl-ahhar ta' Dicembru 1965. Minn dakinhar sa l-1992 meta saret l-ahhar ircevuta il-kirja baqghet tigi mgedda minn sena ghall-ohra tacitament.

Mix-xhieda ta' l-attrici Nikolina Bugeja nafu illi meta l-konvenut avvicinaha sabiex jghidilha illi t-tifel xtaq jaghmel alterazzjonijiet fil-fond biex ikun jista' jifthu bhala hanut tal-hwejjeg, din irreagiet billi: "… … ghadtlu biex ma jmiss xejn. Hu qalli li dan kien wirtu issa minn naha tal-mara tieghu u ghalhekk kien ghamel dak iz-zmien kollu maghluq. Jiena ghedtlu li rrid ic-cavetta u mhux il-flus."

Dan ma gie kontradett bl-ebda mod mill-konvenuti, u fil-fehma tal-Qorti huwa sufficjenti biex jitqies bhala l-kongedo mehtieg f'kazijiet simili.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi l-kawza billi, filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talba attrici u tordna lill-konvenuti jizgombraw u jhallu a libera disposizzjoni ta' l-attur, il-hanut numru wiehed u erbghin (41) Triq de Soldanis, Victoria, Ghawdex, bl-avvjament tieghu, wara l-wiehed u tletin ta' Dicembru tas-sena korrenti (2000).

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza bl-aggravji f'dawn it-termini:-

i. In-nullita` tas-sentenza ghax l-okkju taghha kien difettuz;
ii. In-nullita` tas-sentenza minhabba irregolarita` tat-trasfuzjoni tal-gudizzju konsegwenti ghall-mewt tal-attrici.
iii. Fil-meritu l-ewwel Qorti ma ghamletx interpretazzjoni korretta ta' l-implikazzjonijiet legali tal-kuntratt lokatizju.

Dwar l-ewwel aggravju l-kwestjoni illum tinsab definita bis-sentenza parzjali ta' din il-Qorti, diversament presjeduta tal-11 ta' Lulju 2002 u allura mhux il-kaz li din il-Qorti tinoltra aktar fuqu.

Kwantu ghat-tieni aggravju, u fejn ukoll giet sollevata n-nullita` tad-decizjoni, l-appellanti jsostnu illi Joseph Bugeja, qua wiehed biss mill-kollegatarji, ma kellux il-jedd jissokta bil-kawza billi la kien eredi tal-attrici premorta u lanqas kien il-legatarju esklussiv.

Issa l-Artikolu 806 (1) tal-Kap 12 huwa ben car fuq dan il-punt billi jakkorda d-dritt tal-issoktar tal-kawza minflok il-parti mejta mhux biss lill-eredi izda wkoll lil "kull wiehed iehor li jkollu interess". "Ope testamentis", kif hekk jirrizulta mit-tieni Artikolu tat-testment ta' Nikolina Bugeja (fol 69), Joseph Bugeja thalla, flimkien ma' ohrajn, il-laxxitu b'legat tal-fond meritu tal-kawza. Una volta dan certament huwa persuna interessata, difficilment din il-Qorti tista' tara l-validita` tal-aggravju.

Jezistu, imbaghad, ragunijiet ohra biex il-pregudizzjali dedotta tigi skartata. Skond gurisprudenza stabbilita eccezzjoni bhal din tmiss biss lill-persuna li ghandha l-istess interess li kellha l-persuna l-mejta. Ara decizjonijiet fl-ismijet "**Giovanna Bonnici –vs-Rinaldo Bonnici**", Prim'Awla, Qorti Civili, 26 ta' Mejju 1906; "**Giuseppe Pace –vs- Consolata Camilleri et**", Appell Civili, 4 ta' Gunju 1923 u "**Carmela Mallia –vs- Beatrice Camilleri**", Appell Civili, 21 ta' Ottubru 1988.

F'kull kaz ukoll skond subinciz (2) ghall-Artikolu 789 tal-Kap 12, l-eccezzjoni dwar in-nullita` tal-att ma tistax tinghata, meta l-parti li taghtiha tkun baqghet taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru atti ohra wara, minghajr ma teccepixxi dik in-nullita` ("**Carmelo Schembri v-s- Pio Vassallo**", Appell, Sede Inferjuri, 24 ta' Jannar 1979).

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiddisponi minn dan l-aggravju bhala guridikament inattendibbli u ghalhekk jimmerita li jigi michud.

Kwantu ghat-tielet aggravju, l-aktar wiehed meritevoli ta’ interess fost l-aggravji sollevati, l-argoment tal-appellanti huwa arginat fuq dan il-binarju:-

i. Il-kuntratt tal-kera tat-28 ta’ Dicembru 1948 (fol 17) kellu jigi interpretat bhala kirja ta’ “bare premises”. Dan ghaliex fi tmiem il-lokazzjoni s-sid ma kellu l-ebda garanzija li huwa sejjer jircievi lura pitkalija kif hekk kien affittat il-fond fil-bidu tal-kirja;
ii. L-avvjament kompriz il-licenzi u attrezzi gew mghoddija lill-inkwilin.
iii. L-inkwilin kellu l-fakolta` li meta jrid jibdel il-generu tan-negozju. Din il-koncessjoni timplika li l-avvjament effettivament sar tieghu u mhux parti mill-oggetti tal-kirja.

Qabel ezami aktar approfondit ta’ dan l-aggravju jinhass forsi opportun jekk brevement jigu sintetizzati l-provi f’dan il-kaz:-

(a) Il-fond nkera mill-ahwa Debrincat lil Vincenzo Muscat, missier il-konvenuta Pawla Vella. Mal-mewt ta’ dan il-kerrej il-fond ghadda f’idejn ibnu Leli Muscat. Wara l-mewt ta’ dan tal-ahhar il-fond ghamel bosta snin maghluq sakemm fl-1995 il-konvenuta bdiet tiggestih bhala hanut tal-hwejjeg;
(b) Kif hekk jinsab stabbilit fl-iskrittura tat-28 ta’ Dicembru 1948 l-fond inkera “bl-avvvjament u l-permessi ghan-negozju ta’ pitkal tal-hxejjex u frott, u bl-affarijiet u attrezzi attinenti ghall-istess negozju”. Dawn l-attrezzi u affarijiet kellhom jghaddu a favur tal-kerrej jekk il-kirja tissokta fis-sehh.
(c) Il-kerrej gie koncess id-dritt li jekk ikun irid jibdel il-generu tan-negozju. Gja inghad li dan il-generu nbidel fl-1995. Qabel din is-sena, jew ghallanqas sakemm il-Gvern iddecieda li l-pitkaliji jigu centralizzati fix-Xewkija, l-fond baqa’ jintuza bhala pitkalija minn missier u hu l-konvenuta. Ghamel ukoll numru ta’ snin maghluq. Ara xhieda ta’ Filomena Attard (fol 43), l-Ispizjar Wigi Abela

(fol 45), Saviour Caruana (fol 47) u Frangiska Galea (fol 48).
(d) Iz-zmien tal-kirja kien fissat ghal tmien (8) snin di fermo, estendibbli ghal tmien (8) snin ohra a volonta` tal-kerrej.

Il-Qrati taghna kellhom diversi okkazzjonijiet fejn ippronunzjaw ruhhom fuq materja bhal dik in disamina. L-ezami u l-indagini li ghamlu kien dak intiz biex jigi determinat jekk il-kirja kienetx ta' fond gheri jew le. L-investigazzjoni tac-cirkostanzi kien necessarju biex tigi stabbilita l-vera natura tal-kontrattazzjoni, cjoe ghal dik li jaddita u jissottolinea l-vera essenza tal-kuntratt.

Mill-kumpless tad-decizjonijiet relativi jemergi illi "wiehed ghandu jhares lejn dak li kien, fil-kontemplazzjoni tal-partijiet, l-oggett veru u sostanzjali tal-kuntratt: jekk hux cioe l-bini fih innifsu bhala lokal inkella principalment l-azjenda kummercjali bhala tali gestita fih" ("**Carmelo Mallia –vs- Giovanni Falzon**", Appell Kummercjali, 17 ta' Mejju 1968). Hekk per ezempju gie enuncjat illi "ma jistax jingibed illi ghax l-avvjament ma ssemmiex espressament fil-kuntratt fil-kaz prezenti kien hemm biss lokazzjoni ossija sullokazzjoni ta' bare premises". ("**Emmanuele Camilleri et –vs- Anthony Deguara**", Appell Kummercjali, 16 ta' Ottubru 1972).

Kollox kien jiddependi mill-fattispeci tal-kaz partikolari indagat.

Fil-kaz taht konsiderazzjoni l-kelma "avvjament" tissemma "expressis fil-kuntratt tal-ftehim tal-kirja".

Id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Kummerc, tal-14 ta' Dicembru 1994 fil-kawza fl-ismijiet "**Carmelo Attard et –vs- John Farrugia et**" fissret din il-kelma kif gej:-

"Hafna hwienet huma attrezzati u huma licenzjati ghan-negozju pero` ma humiex avvjati. Il-kelma ingliza "goodwill" hija hekk definita ("The New Oxford Illustrated Dictionary) bhala "established custom of business" (saleable value) u ghalhekk il-kelma 'avvjament' ghandha

sinifikat specifiku, tindika certu klijentela, f'xi generu ta' negozju. Huwa negozju li fil-pjazza (kelma teknika kummercjali b'sinifikat proprju taghha) huwa maghruf ghal certu tip ta' negozju li ghalih il-hanut huwa attrezzat."

Fiha, imbaghad, issokta jigi aggunt dan. "Moghtija din id-definizzjoni, l-kwestjoni tal-licenzi u attrezzaturi jassumu importanza sekondarja. Dak li huwa importanti huwa illi l-fond in kwistjoni huwa maghruf mill-pubbliku bhala fond minn fejn hu gestit tip ta' negozju partikolari, u huwa mfittex mill-pubbliku, jew minn sezzjoni tieghu ghal dak it-tip ta' prodott jew servizz".

Il-Qorti hasset li kellha tirriproduci fl-intier tieghu l-bran fuq riportat ghax dan jirrispondi sew il-kwezit riferibilment ghas-suggett 'de quo'.

Jirrizulta mix-xhieda tal-attrici (fol 25) illi l-ahwa Debrincat, gja sidien tal-fond, kienu jiggestixxu minnu n-negozju ta' pitkala. Hi toffri dan ir-rakkont:-

"Niftakar li fil-hanut kien hemm kaxxa b'diversi bottijiet. In-nies kienu jiehdu l-prodott u hu kien ibieghu. Imbaghad id-dhul kien jitfghu fil-bott tal-individwu li jkun issupplixxa l-prodott. Il-pitkal kien jithallas skud minn kull lira dhul. Kien hemm stasija u skrivanija kbira".

Fil-mument tat-twellija tieghu kien dan it-tip ta' attivita` li kien qed jitmexxa mill-fond. Din ix-xhieda ma giet bl-ebda mod skossata jew newtralizzata bi prova kuntrarja mill-konvenuti. Jidher car ghalhekk li l-fond kien diga' avvjat u l-oggett principali tat-twellija kienet il-"business concern" ossija n-negozju tal-pitkalija. Dan hu dak li rceva b'kera l-aventi kawza tal-konvenuti.

Kif gie rilevat bhala proposizzjoni ta' dritt, "dan allura ma kienx kaz ta' kirja ta' fond fejn is-sid halla vetrina jew xi bank jew xkaffar, u armar simili biex il-post ikun jista' jigi uzat bhala hanut, imma kien il-kaz ta' veru u proprju kirja ta' negozju avvjat b'xorta ta' attivita` kummercjali pre-stabbilita li l-inkwilin kien sejjer juzufruwixxi minnha bhala parti mill-attiv tal-kirja li ghalih kien ser ihallas

konsiderazzjoni fil-forma ta' kera. Kien car mic-cirkostanzi kollha tal-kaz li l-kirja kienet tinkludi l-avvjament ghax il-fond kummercjali kien diga` imrawwem bhala post ta' negozju li kien ghadu attiv, li indubbjament seta' jigi u kien qed jigi tradott f'valur ekonomiku kemm ghall-inkwlin, kif ukoll ghal sid il-kera" – "**A.C.I.T. Company Limited –vs- Robert Gordon Mayo**", Appell, Sede Inferjuri, 2 ta' Gunju 2000.

Fl-istess sens id-decizjoni tal-istess Qorti tat-2 ta' Mejju 2001 fil-kawza fl-ismijiet "**Avukat Evelyn Caruana Demajo nomine –vs- Giuseppa Said et**".

L-appellanti jishqu bosta fuq l-osservazzjoni illi gjaladarba kien appattwit illi l-kerrej seta' jibdel il-generu tan-negozju allura bhal speci l-avvjament kien gie koncess lilu wkoll u sar tieghu.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din il-veduta jew ragjonament. U dan lanqas tikkondividih il-Qorti ta' l-Appell, Sede Kummerc, tas-16 ta' Dicembru 1974 fil-kawza fl-ismijiet "**Luke Vincent Gauci nomine –vs- Joseph Aquilina**". Fiha gie hekk spjegat:-

"Il-Qorti ma jidhriliex illi ghandha tingibed xi konkluzjoni sfavorevoli ghall-attur nomine mill-fatt illi wara li saret l-imsemmija skrittura l-hanut gie adoperat ghall-spacc ta' merci differenti minn dak li kienu jinbieghu fih qabel ghaliex it-test huwa jekk fil-lokazzjoni kienx kompriz a business concern u l-fatt illi gie miftiehem illi fil-hanut kien jista' jigi l-quddiem ezercitat negozju ta' kull generu ma jeliminax u ma jiznaturax wahdu l-vera essenza tal-kontrattazzjoni originali".

Ta' l-istess fehma d-decizjoni recensjuri tal-Qorti Civili, Prim'Awla, per Imh. Giannino Caruana Demajo, tas-6 ta' Gunju 2002 fil-kawza fl-ismijiet "**Rosario Gatt et –vs- Michael Micallef et**":-

"Il-fatt li l-konvenut kompla jkabbar l-avvjament ma jfissirx illi n-negozju ma baqax ta' l-attur, ghalkemm mikri lill-konvenut. Lanqas ma hu rilevanti l-fatt illi l-konvenut seta'

jaghmel alterazzjonijiet fil-bini, jew jerga' jaghti n-negozju b'sullokazzjoni lil haddiehor. Huwa irrilevanti ukoll li l-konvenut xtara l-attrezzi – ghax l-attrezzi huma biss wiehed mill-elementi, u mhux l-aktar importanti, ta' l-azjenda – u l-fatt illi kellu l-licenzi fuq ismu, ghax il-licenzi juru min hu responsabbli quddiem l-awtoritajiet, u mhux bilfors it-titolarita` tan-negozju. L-izjed element determinanti hu l-fatt illi kien hemm negozju miexi, bil-klijentela tieghu, u l-konvenut kompla jmexxi l-istess negozju".

Evalwati l-provi u l-principji ta' dritt li jghoddu ghal kaz din il-Qorti ma tarax ghaliex ghandha tasal ghal konkluzjoni diversa minn dik li waslet ghaliha l-ewwel Qorti. Anke dan l-aggravju ghalhekk ma jistax jigi akkolt.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti. Ghall-fini tal-izgumbrament qed jigi prefiss lill-konvenuti it-terminu ta' erba' (4) xhur mil-lum.

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