MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 515/2001/1

Edwidge armla minn Roger Camilleri u Lino Friggieri

vs

Victor Buttigieg

Il-Qorti,

Fit-18 t'Ottubru, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenut sabiex:

1. Jizgumbra fi zmien qasir u perentorju, mill-fond 41, Elvic Boutique, Triq Dun Nerik Cordina Perez, il-Hamrun, prevja dikjarazzjoni li l-ittra Ufficjali fl-istess ismijiet ta' dan l-Avviz, ipprezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 t'April

2001, (Dok A) serviet ta’ avviz mehtieg skond il-ligi biex tintemm il-kirja/sullokazzjoni ta’ l-avvjament gestit fl-imsemmi fond, li issa il-konvenut qieghed jokkupa bla ebda titolu validu fil-ligi;

2. Jregga lura lill-atturi l-avvjament tal-hanut in kwistjoni, il-permessi relativi, u l-attrezzatura, bhal ma huma l-vetrini.

Bl-ispejjez tal-prezenti, ta’ l-imsemmija ittra ufficjali, u ta’ l-ittra responsiva u konsult ulterjuri tat-12 ta’Mejju 2001, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghall fini ta’ l-Artikolu 756(2) tal-Kap 12, jigi ddikjarat illi kull rata ta’ kera ta’ l-avvjament in kwistjoni ma kinetx teccedix it-tlett mitt lira (Lm300).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Victor Buttigieg fejn eccepixxa illi:-

1. In linea preliminari din il-Qorti mhix kompetenti biex tiehu konjizzjoni tal-kawza li hija fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera peress li l-kwistjoni tittratta dwar sullokazzjoni ta’ hanut li giet rikonoxxuta mis-sid fiz-zmien li saret;

2 Preliminarjament l-attur Lino Friggieri ghandu jaghti prova ta’ x’titolu jgawdi llum fuq il-fond meritu tal-kawza;

3 Kif ser jirrizulta fil-kors tal-kawza m’huwiex minnu li l-eccipjent kera l-avvjament;

4 Minghajr pregudizzju u f’kull kaz, il-ftehim tas-7 ta’ Lulju 1982 stess jikkontempla li l-kirja tibqa’ tiggedded;

5 Minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

6 Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat illi:-

Il-fatti inkontestati illi jirrizultatw mid-dokumenti esebiti li fuqhom hija bbazat din il-kawza huma s-segwenti:-

1. Edwige Camilleri bhala proprjetarja tal-fond numru 41 Broad Street, Hamrun, kienet ikkoncediet dan il-post in lokazzjoni lil Carmelino sive Lino Friggieri permezz ta' skrittura tal-25 t'Awissu, 1979, (esebita a fol 38 tal-process) fejn l-inkwilin Lino Friggieri kien moghti l-fakulta' li jkun jista' jissulloka l-fond in kwistjoni jew b'xi mod iehor icedieh jew jaghtih b'avvjament.

2. In oltre dan il-post kien gie mikri bil-kundizzjoni illi d-destinazzjoni tkun ghall-uzu bhala boutique ghall-hwejjeg generali tan-nisa w irgiel kif ukoll ghan-negozju u attivita' kummercjali ta' bejgh ta' zraben u oggetti konnessi mal-ilbies.

3. It-terminu stipulat ghal din il-lokazzjoni kellu jkun ta' tnax-il sena, sentejn minnhom di fermo u ghaxar snin l-ohra di rispetto.

4. Kif awtorizzat l-inkwilin Lino Friggieri kien fis-7 ta' Lulju, 1982, ikkonceda lill-konvenut Victor Buttigieg in sullokazzjoni il-hanut ossija boutique issa bl-isem ta' 'Stardust' f'numru 41 Broad Street, Hamrun, u bil-kundizzjoni li Victor Buttigieg, il-konvenut, kellu jibqa' juza dan il-hanut ghall-istess skopijiet li kien qed jintuza mill-inkwilin cioe' ghall-bejgh ta' oggetti konnessi mal-ilbies u fit-tmiem tas-sullokazzjoni kellu jirritorna l-istess hanut kif fil-fatt gie moghti lilu bhala boutique komprizi l-armaturi li jinkludu wall units, fitted carpets, aluminium shop windows, soffits u oggetti ohra. It-terminu stipulat ghal din il-lokazzjoni kien ta' disa' snin li ghalhekk kellhom jiskadu fis-6 ta' Lulju, 1991.

5. Ghalkemm il-konvenut kien gie moghti fakulta' li seta' jgedded din il-lokazzjoni ma jirrizultax illi huwa bbenefika minn din il-koncessjoni w mill-provi ma rrizultax illi kien ghamel il-pre avviz mehtieg bil-miktub fiz-zmien tliet xhur qabel ma skadiet il-lokazzjoni.

6. Jirrizulta wkoll illi permezz ta' skrittura tat-18 ta' Dicembru, 1984, Lino Friggieri l-inkwilin kien irrinunzja ghal-lokazzjoni korrenti favur tieghu u s-sid Edwige Camilleri b'ittra tas-26 ta' Settembru, 1986, kienet irrikonoxxiet direttament lill-konvenut Victor Buttigieg bhala inkwilin taghha taht il-kundizzjonijiet kollha mifthema bejn Friggieri w il-konvenut.

7. In oltre jirrizulta wkoll illi wara l-iskadenza tat-terminu originali l-kirja baqghet tiggedded awtomatikament sakemm permezz ta' ittra ufficjali tal-4 t'April, 2001, spedita mill-atturi, il-konvenut kien gie moghti il-pre avviz rikjest sabiex il-lokazzjoni tigi terminata mill-iskadenza li jmiss.

Ghalhekk kieku ma kienx ghall-provvedimenti tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta li jirregola it-tigdid tal-kiri tal-bini, is-sid kienet tkun meqjusa li kienet munita bir-rekwisiti kollha tal-ligi civili sabiex terga' tirriprendi l-pussess tal-hanut minnha issa mikri lill-konvenut.

Infatti bl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut qieghed jeccepixxi l-inkompetenza ta' din il-Qorti li tiehu konjizzjoni tal-kawza billi jsostni illi l-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-indagni rikjest minn din il-Qorti huwa li tistabilixxi jekk il-lokazzjoni li kienet saret bejn Lino Friggieri w Victor Buttigieg hiex lokazzjoni ta' fond ossija hanut illi jaqa' taht id-definizzjoni moghtija minn Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta li jirrigwarda biss bini kif huwa moghti bhala tifsira lill-kelma fond skond l-Artiklu 2 ta' l-istess Att.

Ghalhekk dak li jrid jigi determinat minn din il-Qorti huwa jekk il-kirja li saret favur Victor Buttigieg kienetx kirja tal-fond biss, ossija bini bhala 'bare premises', bin-numru 41 Broad Street, Hamrun, jew kienetx kirja tan-negozju kollhu

illi diga' kien qed jigi gestit fil-fond in kwistjoni, u li kienet tikkomprendi wkoll il-kirja tal-bini tal-attrici Edwidge Camilleri .

Biex jigi determinat dan il-punt wiehed irid jiehu in kunsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz senjatament dak li gie pattwit bejn il-kontendenti, Friggieri u Buttigieg.

Fil-kuntratt tas-7 ta' Lulju, 1982, issemma' li dak li qed jigi koncess in sullokazzjoni huwa l-hanut ossija boutique diga' bl-isem ta' Stardust u b'indikazzjoni tan-numru w it-triq li fiha jinsab.

Gie ukoll pattwit illi n-negozju li kellu jibqa' jigi gestit kellu jkun in-negozju diga' gestit minn Lino Friggieri, ossia dak ta' bejgh ta' hwejjeg u oggetti ta' l-ilbies ohra konnessi ma' l-istess. Jirrizulta w anki huwa ammess mill-istess konvenut illi meta ha pussess tal-fond in kwistjoni dan, oltre li kien diga' qed jigi gestit bhala hanut tal-ilbies, kien armat b'dak kollu necessarju biex jista' jitkompla n-negozju hlief ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' l-istock li kien xi ftit limitat u illi l-post kellu bzonn xi manutenzjoni.

Huwa wkoll relevanti dak li gie pattwit fil-klawsola numru 5 illi gie ddikjarat mill-kontendenti illi dan il-post kien armat b'dak kollu rikjest biex jintuza bhala hanut komprisi l-wall units, fitted carpets, is-shop windows, is-soffits u attrezzi ohra.

Gie ukoll stipulat illi l-inkwilin konvenut Victor Buttigieg kellu juza dan il-fond esklusivament bhala boutique ghall-bejgh ta' hwejjeg u dawk l-oggetti l-ohra in konnessjoni ma' l-ilbies. In oltre gie ukoll obbligat illi jiehu hsieb tal-armar kollu li sab fil-post komprisi l-wall units, it-twapet, u l-attrezzi l-ohra kollha u gie obbligat illi jikkonsenja l-istess fit-terminu tal-lokazzjoni f'kundizzjoni tajba salv 'fare wear and tear'.

In oltre l-istess konvenut jammetti illi meta ha l-pussess tal-hanut dan kien diga' attrezzat u anke kien hemm xi stock limitat fih izda dan l-istock huwa ma zammux u hadu mieghu Lino Friggieri. Dan huwa ukoll spjegat bil-fatt illi l-

generu ta’ ilbies li huwa kien intiz li jibda ibiegh fin-negozju mikri kien sa jkun ta’ kwalita’ ahjar minn dak illi kien qed ibiegh Friggieri qablu u bl-istess mod kien ghamel diversi miljoramenti fil-post u manutenzjoni fl-attrezzi li kien hemm u anke bidel l-isem tal-boutique w minflok Stardust issa semmieh Elvic Boutique.

Dawn l-indizji w cirkostanzi kollha waslu din il-Qorti biex tikkonkludi illi l-lokazzjoni li kienet qeghda issir bejn Friggieri w il-konvenut ma kienitx intiza bhala lokazzjoni li kienet tirrigwarda esklusivament il-‘bare premises’ fil-Hamrun, il-proprjeta’ tal-attrici Edwige Camilleri, izda kienet lokazzjoni tan-negozju kollha li kien diga’ qed jigi gestit f’dak il-post u dan in-negozju oltre l-attrezzi w oltre l-armar ta’ dak il-post kien jinkludi anke il-bini go liema kien qed jigi ezercitat in-negozju u li kien mikri mis-sid lill-Friggieri. Huwa f’dan l-ispirtu li giet uzata il-kelma ‘sullokazzjoni’ bejn Friggieri u Buttigieg; infatti fil-kirja lill-konvenut kien hemm inkluz mhux biss il-kiri ta’ Camilleri izda l-mobbli u armar ta’ Friggieri.

Ghaldaqstant isib illi l-lokazzjoni miftehma bejn Friggieri w il-konvenut ma kienitx tirrigwarda l-‘bare premises’ izda kienet tirrigwarda l-avvjament tan-negozju li kien qed jigi gestit u li kien jinkludi l-hanut u ghalhekk din il-kirja ma tikkwalifikax bhala kirja ta’ fond kif jipprospetta l-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta w konsegwentement qeghda tiddikjara illi dik il-ligi ma tapplikax ghall-kaz in ezami, qeghda tirrespingi l-ewwel eccezzjoni preliminarja sollevata mill-konvenut u qeghda tiddikjara ruhha kompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna.

Ghal dak li jirrigwarda t-tieni eccezzjoni dwar l-allegat nuqqas ta’ interess guridiku da parti tal-attur Friggieri, jirrizulta pprovat illi Lino Friggieri kien, permezz ta’ skrittura tat-18 ta’ Dicembru, 1984, irrinunzja ghall-lokazzjoni korrenti favur tieghu minghand is-sid Edwige Camilleri li min-naha taghha kienet irrikonoxxiet direttament lill-konvenut Victor Buttigieg bhala inkwilin taghha taht il-kundizzjonijiet kollha li kienu pattwiti bejn Friggieri w Buttigieg. Izda jirrizulta wkoll illi l-kirja maghmula minn Camilleri lil Friggieri ma kienetx tinkludi l-

attrezzi w l-armar kollu in konnessjoni man-negozju tal-boutique liema armar u attrezzi baqghu proprjeta' tal-attur Lino Friggieri li ghalhekk ghandu interess illi jirriprendi w jiehu lura l-pussess ta' dawn l-oggetti illi gew mikrija bhala parti minn-negozju mikri lill-konvenut Victor Buttigieg.

Ghaldaqstant qeghda tirrespingi wkoll it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut u tiddikjara li fejn jirrigwarda t-tieni talba attrici, l-attur Lino Friggieri ghandu interess guridiku.

Ghal dak li jirrigwarda l-mertu, kif diga' gie ritenut, il-lokazzjoni in kwistjoni tan-negozju gestit fil-boutique li jinsab fil-fond Elvic Boutique, 41, Triq Dun Nerik Cordina Perez, kienet giet legalment itterminata b'effett tal-ittra ufficjali spedita fl-4 t'April, 2001, (kopja esebita Dokument a fol 18 tal-process), u ghalhekk l-attrici Edwige Camilleri ghandha d-dritt li tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni waqt illi l-attur Lino Friggieri ghandu dritt li jirriprendi l-pussess tal-attrezzi w l-armar tal-istess hanut.

Ghal dawn il-motivi qeghda tilqa t-talbiet attrici w qeghda tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-fond 41 Elvic Boutique, Dun Nerik Cordina Perez, Hamrun, ghar-ragunijiet indikati fl-avviz u ghall-fini ta' l-izgumbrament qeghda tiffissa terminu ta' xahrejn.

Qeghda tilqa wkoll it-tieni talba tal-atturi w tikkundanna lill-konvenut sabiex jikkonsenja lura lill-attur Lino Friggieri l-attrezzi w l-armar inkluzi l-vetrini li jinsabu fl-istess hanut 41 Triq Dun Nerik Cordina Perez u ghal fini ta' din il-konsenja qed taghtih terminu ta' xahrejn.

Bl-ispejjez kontra il-konvenut."

Il-konvenut hassu aggravat b'din is-sentenza u b'hekk appella minnha. Il-kontenzjoni ta' l-appell tieghu jsegwi l-perkors tar-ragjonament infraskritt:

1. L-iskrittura ta' lokazzjoni tas-7 ta' Lulju 1982 (esebita a fol 12) kienet tipprovdi 'expressis' ghall-ftehim ta' sullokazzjoni tal-fond "qua bare premises" u mhux ghal

kera tan-negozju. Huwa jadduci dan principalment fuq ix-xhieda tieghu (fol 20) u dik ta’ l-Avukat Tonio Farrugia (fol 30) prodott minnu;

2. Il-fatt li fil-fond thallew xi oggetti ma jfisserx illi l-avvjament kien parti mill-ftehim. Dan anke ghaliex dawn l-istess oggetti ittiehdu lura mil-lokatur li affittalu l-fond;

3. Jissottometti, imbaghad, illi l-kirja kienet dwar il-bini u mhux dwar negozju avvjat. Biex jissostanzja dan huwa jghid li bidel l-isem tal-fond, ghamel ‘refurbishment’ tal-fond, u minnu beda jbiegh biss hwejjeg tan-nisa ta’ l-okkazjoni;

4. Jaggungi, inoltre, illi l-fatt illi l-lokazzjoni baqghet tiggedded anke wara li ghalaq it-terminu pattwit taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet u l-fatt li Lino Friggieri, s-sullokatur tieghu,ma kienx baqalu nteress fil-fond, b’hekk bhal donnu giet krejata kirja gdida bis-sahha ta’ novazzjoni. Dan kif minnu ulterjorment spjegat fid-dibattitu orali quddiem din il-Qorti.

Ghall-ahjar gwida u ntendiment tal-aggravji sollevati din il-Qorti thoss, bhala espressjoni ta’ opinjoni, illi tirriafferma l-hsieb illi mhux kull meta ssir sullokazzjoni ta’ hanut, ergo si tratta dejjem minn kirja ta’ azjenda kummercjali. Kieku din il-proposizzjoni kellha tigi accettata jkun ifisser illi kull sullokazzjoni ‘nolens volens’ tissarraf f’wahda ta’ kirja ta’ hanut avvjat, u dan necessarjament jeskludiha mill-harsien tal-ligi specjali. Konkluzjoni bhal din tkun precipituza u guridikament fallaci.

Gie in effetti osservat illi “forsi jista’ wkoll jinghad illi fil-ligi tal-kera fid-definizzjoni tal-kelma “hanut” ma jidher li hemm xejn li espressament jew necessarjament jindika illi l-ligi tikkontempla bhala meritevoli tal-protezzjoni specjali dawk il-fondi biss li qabel il-kirja ma kienux ga uzati bhala “hwienet” jew ma kienux ga uzati bhala “hwienet” ta’ l-istess generu li ghalih il-kirja ssir. Meta fond li qabel il-kirja kien ga uzat bhala “hanut” jinkera biex jigi adibit ghall-istess generu ta’ negozju huwa kwazi dejjem inevitabbli li xi klijentela dak il-fond gja jkollu. Ghandu allura jinghad bilfors illi f’kull kaz ta’ din ix-xorta l-ligi specjali ma tapplikax?” – “**Giuseppe Bonello –vs- Giuseppe Agius**”, Appell Kummercjali, 7 ta’ Gunju 1965.

Intqal ukoll illi l-enuncjazzjoni generika tal-principju li eskludiet mill-protezzjoni tal-ligi specjali certi lokazzjonijiet ghandha tinzamm fil-limiti gusti taghha "biex ma tigix michuda bla bzonn il-protezzjoni moghtija mil-ligi specjali ghal kirjiet li ghalihom ghandu jitqies li l-ligi tapplika. Ovvjament mhux kull meta ssir kirja ta' fond ga uzat bhala hanut, talvolta anki b'xi ghamara fih u b'xi licenzja tal-pulizija fuqu, ghandu bil-fors jinghad illi si tratta ta' twellija ta' "azjenda kummercjali" – "**Carmelo Mallia –vs- Giovanni Falzon**", Appell Kummercjali, 17 ta' Mejju 1968.

Opportunement ghalhekk, kif issokta jigi ribadit fid-decizjoni appena referenzjata, "f'kull kaz 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."

Premessi dawn il-principji u osservazzjonijiet ta' dritt, is-soluzzjoni tal-kwestjoni hawn dibattuta rigwardanti l-intendiment tal-partijiet kontraenti trid tigi ricerkata fil-mod kif gie koncepit il-ftehim.

Ghal dak li jiswa fl-iskrittura lokatizja tas-7 ta' Lulju 1982 jinghad illi:-

(a) il-koncessjoni tas-subinkwilinat minn Lino Friggieri lill-appellant kienet ta' "hanut ossija boutique" bl-isem "Stardust" ad uzu ta' boutique u bil-patt ukoll illi s-sub-kerrej ma setax juzah ghal skopijiet ohra. Tajjeb li jigi notat illi kien il-kerrej originarju Friggieri illi l-fond sullokat kien ghamlu "boutique". Hekk, del resto, kien obbligat jaghmel bl-iskrittura tal-kera tal-25 ta' Awissu 1979 (fol 38). Qabel ma sar dan, il-fond kien vojt u ma jintuza ghall-ebda generu kummercjali;
(b) Il-permessi relattivi kienu dawk inerenti ghall-"boutique". Ohrajn godda li seta' jinnecessita s-sub-inkwilin kellhom, apparti l-approvazzjoni tal-lokatur, jikkorrispondu ghall-istess generu (klawsola 4);
(c) Il-hanut gie sullokat bl-armar b'kollox li kien hemm fih, u skond klawsola (5) kull oggett gdid sostituttiv ta' dak

pre-ezistenti li s-subinkwilin jintroduci fil-fond kellu jibqa' proprjeta` tal-lokatur Friggieri.
(d) Is-subinkwilin kien in forza ta' klawsola (8) koncess il-fakolta` ghal darba wahda biss li jassenja l-kirja tal-fond bl-istess titolu purke` bil-kunsens bil-miktub ta' Friggieri.
(e) Gie pattwit ukoll illi l-perjodu lokatizju kien ghal tant snin 'di fermo' u tant snin 'di rispetto' u f'kaz li s-subinkwilin xtaq igedded il-kirja hu kellu jaghti preavviz bil-miktub, b'dan illi l-kera li jkollha tithallas tkun tikkorrispondi ghaz-zieda fil-paga minima nazzjonali.
(f) Issemma wkoll illi l-fatt illi l-fond kien qed jigi koncess bl-armar ma kellux ifisser illi kienet qed issir twellija izda biss sullokazzjoni.

Posta l-kwestjoni li l-partijiet kienu qed jikkontendu dwarha, l-ewwel Qorti ddeterminat illi l-lokazzjoni miftehma kienet tirrigwarda l-avvjament tan-negozju li kien qed jigi gestit.

Presumibilment l-ewwel Qorti fid-deduzzjoni li ghamlet tal-pattijiet tal-iskrittura u tal-provi li tressqu kienet qed tikkonsegwi l-osservazzjoni ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-decizjoni fl-ismijiet "**A.C.I.T Company Limited –vs- Robert Gordon Mayo**", 2 ta' Gunju 2000:

"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 mrawwem bhala post ta' negozju li kien ghadu attiv, li ndubbjament seta' jigi u kien qed jigi tradott f'valur ekonomiku kemm ghall-inkwilin, kif ukoll ghal sid il-kera".

Applikata din l-osservazzjoni ghal kaz in ezami ma jidherx illi l-apprezzament fattwali u l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti tal-iskrittura jistghu jitqiesu minn dan il-punto di vista logikament jew guridikament vizzjati.

Dak espressament kontemplat bhala oggett tal-kirja ossija tas-sullokazzjoni kien il-"boutique" ga attivat ghal xi snin u attrezzat. Fi kliem iehor "hanut avvjat fin-negozju" ("**Albert Huber et –vs- Edward Gauci**", Appell Kummercjali, 4 ta' Ottubru 1991).

Taht certu aspett dan isib konferma f'dawn l-estratti mix-xhieda tal-appellant innifsu (fol 47)"

"Meta jiena hadt il-hanut bqajt nuzah ghall-istess generu ta' merkanzija, fis-sens illi bqajt inbiegh hwejjeg tan-nisa, izda hwejjeg tan-nisa ta' klassi ftit ahjar milli kien hemm … …"

Fl-istess okkazjoni ta' din id-deposizzjoni (udjenza, 29 ta' Mejju 2002) zied jghid li l-hanut "kien miftuh ghan-negozju", anke jekk kellu stock limitat li nzamm mil-lokatur.

L-appellanti jenfasizza l-punt illi huwa bidel l-isem tal-hanut, ghamel refurbishment fil-fond u beda jbiegh hwejjeg tan-nisa ta' certa klassi differenti minn dak spaccat qabel mill-istess fond mil-lokatur. Huwa jenfasizza dan biex jiddenota l-fatt illi hu ma rceviex b'sullokazzjoni hlief fond fi stat gheri.

Ghal dawn l-aspetti twiegeb tajjeb id-decizjoni fl-ismijiet "**Emanuela Camilleri et –vs- Anthony Deguara**", App. Kumm. 16 ta' Ottubru 1972, citata wkoll mill-appellanti, ghalkemm imbaghad mhux ukoll wisq approfondita minnu.

F'din is-sentenza gie osservat illi l-fatt tal-miljoramenti li l-konvenut seta' ghamel, u li dwarhom hemm patt li jirregola l-oggetti kollha komprizi fis-sullokazzjoni, dan kollu ma setax kellu l-effett li jbiddel in-natura tal-oggett lilu lokat, izda biss li jinfluwixxi fuq dak li ghandu jsir meta hu jirritorna l-hanut u l-oggetti l-ohra komprizi mieghu fil-lokazzjoni. Dawn u pattijiet ohra regolanti l-perijodu lokatizju jew it-tigdid tieghu jew id-dritt tal-assenjazzjoni jirrigwardaw l-"accidenti" u mhux "is-sustanza" vera tal-kuntratt.

Hekk ukoll ntqal fiha illi "dwar xi differenza fin-negozju, pero` fil-linja ta' dak originali, u nkrement fl-avvjament tan-negozju, u dwar xi ritorn ta' oggetti lil-lokatur ma' tul il-lokazzjoni, li pero` ma jinfluwixxux fuq in-natura u s-sustanza tal-lokazzjoni tirrispondi dak rifless fid-decizjoni tal-Privy Council fil-kawza fl-ismijiet **Zammit Bonett –vs- Axisa**", 9 ta' Ottubru 1950 … …".

Dan anke fejn il-hanut jigi adoperat ghall-ispacc ta' merci differenti minn dawk li kienu jinbieghu fih qabel, ghaliex il-veru test jibqa' dak jekk fil-kirja huwiex kompriz l-azjenda u l-ezercizzju ta' negozju ta' generu differenti ma jeliminax u ma jiznaturax wahdu il-veru essenza tal-kuntrattazzjoni li tkun saret ("**Luke Vincent Gauci noe –vs- Joseph Aquilina**", Appell Kummercjali, 16 ta' Dicembru 1974).

Fl-istess sens u direzzjoni ta' dak appena rifless fid-decizjonijiet precitati hi s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Kummercjali tas-16 ta' Marzu 1984 in re "**Mary Abela –vs- Maria Farrugia pro et noe**".

L-appellanti jadduci wkoll bhala proposizzjoni ta' dritt illi gjaladarba l-lokatur tieghu Lino Friggieri ma kienx baqalu interess fil-fond u l-kera baqa' jigi ricevut minn sid il-fond, l-appellata Edwidge Camilleri, ergo hu gie li dahal fiz-zarbun ta' l-appellat Friggieri jew li b'hekk giet krejata novazzjoni in kwantu l-kera ssokta jigi percepit minn sid il-fond.

Issa apparti l-kwestjoni illi l-intenzjoni li ssir novazzjoni ghandha tidher bic-car in kwantu l-"animus novandi" ma jistax jigi prezunt, tant li kemm id-dottrina kif ukoll il-gurisprudenza jsostnu illi fid-dubbju l-konkluzjoni ghandha tkun ghall-eskluzjoni tan-novazzjoni (**Vol XXIX pI p1538**; **Vol L pI p412**), il-fatt illi l-kirja thalliet tiggedded ghal numru ta' snin wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju pattwit ma ghandux jigi interpretat illi allura l-kirja ma kienetx wahda ta' negozju miexi u attivat.

Ghall-darba ohra twiegeb tajjeb din is-silta mid-decizjoni "**Camilleri –vs- Deguara**" (ibid):

“Jekk dan qed jinghad b’riferenza ghall-kwestjoni tal-kompetenza ‘ut sic’, il-Qorti hi tal-fehma illi meta minn imkien ma jirrizulta, kif zgura ma jirrizultax, illi meta skada t-terminu originali tal-lokazzjoni, sar xi ftehim gdid li fih il-partijiet ikkunsidraw il-fond in kwestjoni bhala “bare premises” u zvestew l-oggett tal-lokazzjoni minn natura tieghu ta’ azjenda kummercjali, ovvjament il-kompetenza tal-Qorti ma tistax tigi turbata bil-fatt tal-kontinwata ricezzjoni tal-kera wara l-iskadenza tat-terminu originali tal-kuntratt”.

Ugwalment gie ritenut minn din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Joseph Said Pullicino fil-kaz fl-ismijiet “**Joseph Schembri et –vs- Joseph Galea**”, 12 ta’ Frar 1996.

F’dan il-kaz minn imkien ma jirrizulta mill-atti prova dimostrattiva ta’ ftehim gdid bejn is-sid u l-appellanti wara r-rinunzja tal-inkwilinat da parte tal-appellat Friggieri. U allura, kuntrarjament ghal dak ragjonat mill-appellanti, ma ghandu l-ebda fundament l-argoment illi n-natura originarja tal-kirja li saret lilu giet metamorfosizzata f’wahda ta’ kirja ta’ fond gheri kif kellu l-appellat Friggieri, skarna mill-indoli primarju ta’ negozju avvjat.

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha fuq premessi, din il-Qorti ssib illi l-aspett fattwali u legali f’dan il-kaz gew korrettement valjati mill-ewwel Qorti, u allura ma ssibx raguni biex ma tadottax il-motivazzjonijiet u l-konkluzjoni fis-sentenza raggunti. L-obbjezzjonijiet tal-konvenut kontra s-sentenza appellata ma jistghux allura jigu accettati.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi rigettat u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant. Ghall-fini tal-izgumbrament il-perijodu ta’ xahrejn prefiss mill-ewwel Qorti jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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