MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tal-25 ta' Frar, 2005

Appell Civili Numru. 2137/1997/1

Carmela armla ta' Giuseppe Bugeja, u b'digriet tal-24 ta' Jannar 2003, stante l-mewt ta' Carmena Bugeja l-atti gew trasfuzi f'isem Carmelina Bartolo, Lily Fenech, Josette Mercieca, Carmelo Bugeja, Pauline Agius, Anthony Bugeja, Joseph Bugeja, Mary Cilia, Rose Gatt u Nazzareno sive Reno Bugeja; u l-istess 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 lkoll ahwa Bugeja

v.

John Tanti

Il-Qorti:

I PRELIMINARI

1. L-atturi ipprezentaw att tac-citazzjoni quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Settembru 1997, li fih ghamlu referenza ghall-iskrittura privata datata 17 ta' Marzu 1976, li bis-sahha taghha l-aventi kawzi [recte: l-awtur] taghhom Guiseppe Bugeja ta b'kera lill-konvenut il-fond adebit bhala hanut f'Numru 41, Main Street, Rabat. L-atturi jippretendu li din il-kirja kienet ta' azjenda kummercjali li kienet ben attivata u li t-terminu taghha skada fis-16 ta' Marzu, 1996. Ippretendew ukoll li l-konvenut kien qieghed jokkupa l-imsemmi hanut minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk talbu lill-Qorti:

1. biex taghmel dikjarazzjoni f'dan is-sens;
2. biex tiffissa terminu qasir ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-istess hanut; u

3. biex tikkundanna lill-konvenut biex ihallas in linea ta' danni somma li tigi likwidata mill-Qorti ghall-istess okkupazzjoni bla titolu u dan mis-17 ta' Marzu 1996, sad-data ta' l-izgumbrament effettiv tal-konvenut mill-hanut in kwistjoni.

2. Il-konvenut ikkontesta l-kawza bi tlett eccezzjonijiet u cioe`:

1. l-ikompetenza tal-Qorti stante li din il-kirja ma kienitx ta' azjenda kummercjali, izda kienet kirja ta' fond urban;

2. in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju billi l-kirja in kwistjoni kienet maghmulha favur il-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejn il-konvenut u martu u ghalhekk din kellha tkun parti mill-kawza; u

3. li t-talbiet ta' l-atturi kienu infondati fil-fatt u fid-dritt billi ma kienet tezisti ebda raguni ghaliex il-lokazzjoni ezistenti bejn il-kontendenti kellha tigi terminata.

3. Il-qofol tal-kwistjoni devoluta lill-Qorti kien li jigi determinat jekk il-ftehim inkorporat fl-iskrittura tas-17 ta’ Marzu 1976, bejn l-awtur ta’ l-atturi u l-konvenut kienitx kirja ta’ azjenda kummercjali regolata unikament mil-ligi ordinarja u cioe` l-Kodici Civili, kif qed jippretendu l-atturi, jew inkella din il-lokazzjoni, kif qieghed jippretendi l-konvenut, kienitx wahda ta’ semplici fond urban adebit bhala hanut, u cioe` ta’ fond gheri jew *bare premises* liema lokazzjoni kienet regolata mid-desposizzjonijiet tal-ligi specjali, cioe` dawk tal-Kap. 69. Jekk ikun jirrizulta li l-ftehim bejn il-partijiet kien li jinkera post vojt biex jintuza bhala hanut allura mat-terminazzjoni tal-perjodu originali tal-lokazzjoni, bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69, kien ikun hemm rilokazzjoni tal-fond skond il-ligi, u f’dan il-kaz il-kompetenza ma tibqax tal-Qrati ordinarji izda ssir tal-Bord Li Jirregola l-Kera.

4. L-ewwel Qorti, wara li semghet lill-partijiet u l-provi li ressqu, f’sentenza verament studjata li fiha saret referenza ghall-gurisprudenza kopjuza tal-Qrati taghna fuq dan is-suggett, tat is-sentenza taghha fid-29 ta’ Novembru, 2001. L-ewwel Onorabbli Qorti sabet li l-provi prodotti kienu jindikaw li l-lokazzjoni in kwistjoni kienet wahda ta’ hanut li kien diga` avvjat. Il-konvenut kompla jiggestixxi n-negozju diga` avvjat mill-awtur ta’ l-atturi u ghalhekk il-lokazzjoni kienet wahda li tikkoncerna mhux fond gheri izda azjenda kummercjali, li t-terminu taghha skada definittivament fis-16 ta’ Marzu, 1996. Ghalhekk din il-lokazzjoni ma kienitx kirja ta’ hanut skond id-definizzjoni tal-Kap. 69, u ma kienitx tgawdi l-protezzjoni ta’ din il-ligi specjali u ghalhekk ukoll il-kwistjoni prezenti ma kienitx taqa’ fil-kompetenza tal-Bord li jirregola l-kera izda kienet taqa’ fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji. Ghaldaqstant l-ewwel Onorabbli Qorti cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u laqghet it-talbiet ta’ l-atturi. Infatti, l-konvenut gie moghti terminu ta’ 21 gurnata biex jizgombra mill-imsemmi hanut u inoltre gie ikkundannat ihallas lill-atturi il-linea ta’ danni minhabba l-okkupazzjoni minghajr titolu, is-somma komplessiva ta’ tlett elf mija u ghoxrin lira u hamsa u sebghin centezmu

(LM3120.75) sad-data tas-sentenza, kif ukoll ammont ulterjuri li kellu jigi ikkalkulat a bazi tar-rata ta' lira u hamsin centezmu kuljum (LM1.50) mid-data tas-sentenza sad-data ta' l-effettiv zgumbrament tal-konvenut mill-hanut in kwistjoni.

5. Ghall-kompletezza, kopja shiha tad-decizjoni moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fid-29 ta' Novembru 2001, qeghda tigi annessa bhala appendici ma' din s-sentenza biex tifforma parti integrali minnha, u dan peress li l-istess sentenza fiha riprodotti testwalment it-talbiet ta' l-atturi, l-eccezzjonjiet tal-konvenut, spjegazzjoni akkurata tal-ligi applikabbli u applikazzjoni ta' l-istess ligi ghall-provi akkwiziti fil-process.

<u>II L-APPELL</u>

6. Il-konvenut appella minn din is-sentenza quddiem din il-Qorti. Fir-rikors ta' l-appell tieghu huwa sostna li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti ma ghamlitx apprezzament gust u ekwu tal-fatti u lanqas ma applikat il-ligi b'mod gust, stante li l-lokazzjoni in kwistjoni ma kienitx wahda ta' *going concern* izda kienet wahda ta' hanut cioe` semplici fond urban. Huwa spjega dettaljatament l-aggravji tieghu u talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza moghtija fid-29 ta' Novembru 2001, u filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tichad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez.

7. Fir-risposta ta' l-appell taghhom, l-atturi spjegaw ghaliex il-kirja in kwistjoni kienet, ghal kull effett tal-ligi, wahda ta' hanut imrawwem u ben avvjat ghan-negozju li l-konvenut, bhala inkwelin, ikkontinwa fih. L-atturi wiegbu ghall-aggravji mressqa mill-konvenut u talbu li din il-Qorti tichad l-appell interpost, bl-ispejjez kontra l-istess konvenut.

<u>III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

8. Din il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tahli zmien f'narrazzjoni tal-fatti li taw lok ghall-kawza ghaliex dawn jinsabu sostanzjalment riprodotti tajjeb hafna fis-sentenza appellata. Lanqas ghandha ghalfejn din il-Qorti terga' tirriproduci hawn il-gurisprudenza tal-Qrati taghna dwar il-

punt legali involut f'din il-kawza ghaliex dan ix-xoghol ghamlitu b'mod magistrali s-sentenza appellata. Ghalhekk, din il-Qorti sejra tghaddi biex immedjatament tikkonsidra l-aggravji li ressaq il-konvenut appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu.

9. Bl-ewwel aggravju tieghu, l-appellant irrefera ghall-iskrittura tas-17 ta' Marzu 1976, u sostna li din kienet tirreferi ghal lokazzjoni ta' hanut, jigifieri ghall-fond urban. Sostna li jekk il-lokazzjoni hija ta' xi haga ohra, id-dicitura fl-iskrittura kellha tkun cara u inekwivoka, partikolarment f'dan il-kaz meta din l-iskrittura giet redatta minn nutar u cioe` minn persuna legali li kienet taf li tezisti distinzjoni bejn lokazzjoni ta' hanut bhala fond urban u lokazzjoni ta' hanut bhala *going concern*. L-appellant isostni li tezisti prezunzjoni fis-sens li jekk l-iskrittura ma kienitx tghid xort'ohra, allura l-kirja kienet wahda ta' hanut u cioe` ta' semplici fond urban. L-appellant izid jghid li l-iskrittura tindika indirizz li jidentifika l-fond lokat u ma hemm l-ebda referenza ghal xi negozju avjat, u ghalhekk il-prezunzjoni ghandha tkun li l-lokazzjoni kienet ta' fond urban.

10. L-appellant jallega li tezisti l-prezunzjoni msemmija minnu, izda jonqos li jindika precizament il-bazi legali ta' tali allegata prezunzjoni. Wiehed ma jistax semplicement jippresumi li tezisti l-allegata prezunzjoni, ghaliex il-prezunzjonijiet huma normalment stabbiliti mil-ligi stess. Huwa proprju ghalhekk li l-Artikolu 1234 tal-Kodici Civili jiddisponi li;
"Dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbillita mil-ligi, hu mehlus mill-prova ta' kull fatt prezunt."

11. Kif sewwa jghid l-appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu, huwa fatt li l-iskrittura in kwistjoni giet redatta minn nutar. Huwa fatt ukoll li l-iskrittura ma ssemmix espressament li l-kirja kienet wahda ta' azjenda kummercjali jew ta' hanut avjat bhala *going concern*. Madanakollu, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, dawn iz-zewg fatti wahedhom ma jiggustifikawx li minnhom wiehed jista' jinferixxi li t-tezi tal-konvenut appellant ghandha tipprevali fuq it-tezi ta' l-atturi. Infatti, mhux l-ewwel darba li kuntratti redatti minn

nutara u avukati ma jkunux cari bizzejjed, f'liema cirkostanzi, jekk il-partijiet ma jgharfux isolvu d-diffikultajiet ta' interpretazzjoni huma stess, ikun mehtieg l-intervent tal-Qorti biex issolvi u tiddetermina tali kwistjoni ta' interpretazzjoni. Jista' jizdied ukoll li mhux l-ewwel darba li anke l-ligi stess ma tkunx cara bizzejjed, nonostante li tkun maghmula minn persuni legali u li din tkun ghaddiet mill-kors legislattiv kollu madankollu xorta wahda, kultant, il-ligi ma tkunx cara bizzejjed.

12. Il-fatt enfasizzat mill-appellant li l-iskrittura in kwistjoni ma ssemmix espressament l-avvjament, mhijiex lanqas cirkostanza determinanti ghall-kwistjoni li qeghda tigi investigata. Dan ghaliex dak li huwa verament determinanti huwa li wiehed jistabilixxi x'kien il-veru oggett tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet meta sar in-negozju in kwistjoni bejniethom. Biex jiddetermina gustament din il-kwistjoni wiehed irid jezamina akkuratament l-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni, kif ukoll ic-cirkostanzi kollha relevanti tal-kaz, kif jemergu mill-provi akkwiziti fil-process. Ghalhekk, wiehed ikun irid jistabilixxi jekk il-lokazzjoni in kwistjoni kienitx tirrigwarda unikament il-bini nnifsu tal-hanut bhala *bare premises*, jew inkella din il-lokazzjoni kienitx tinvolvi mhux biss il-bini tal-hanut, izda wkoll u principalment, il-hanut gia` mrawwem, diga` armat ghan-negozju, bil-licenzji kollha mehtiega mill-awtoritajiet u bl-avvjament li diga` kien igawdi u cioe` b'dawk l-elementi kollha li jikkostitwixxu *a going concern*.

13. Ghalkemm huwa veru li l-iskrittura in kwistjoni ma ssemmiex espressament l-avvjament, pero` huwa fatt ukoll li din l-iskrittura ssemmi l-armar tal-hanut li ghadda f'idejn l-appellant meta saret il-lokazzjoni in kwistjoni kif ukoll hemm klawzola appozita dwar il-permessi u l-licenzji relativi ghall-istess hanut, kif ukoll dawk godda li setghu jigu ottenuti wara li dahlet fis-sehh il-lokazzjoni in kwistjoni. Dwar dawn il-licenzji u permessi, jinghad espressament li dawn kellhom jibqghu fuq isem l-awtur ta' l-atturi, cioe` Giuseppe Bugeja, ghalkemm il-hlas taghhom kellu jkun a karigu ta' l-appellant.

14. L-appellant jikkritika s-sentenza appellata billi jaccenna certi fatti li jissemmew u li jallega li dawn gew injorati mill-ewwel Qorti u jsostni li kieku hadithom in konsiderazzjoni, dik il-Qorti kellha tasal biex tinterpreta l-iskrittura fis-sens li l-lokazzjoni kienet wahda ta' fond urban. Il-fatti accennati mill-appellant huma precizament li r-raba' klawzola ta' l-iskrittura li taghti d-dritt lill-inkwilin li jissolloka l-hanut lill terzi. Jaccenna wkoll l-appellant ghall-fatt li l-ircevuta rilaxxjata minn Joseph Bugeja, l-awtur ta' l-atturi, kienet terreferi ghall-appellant "inkwelin tal-lokal". L-appellant jaccenna wkoll ghall-ittra tal-konsulent legali ta' l-atturi datata 22 ta' Frar 1996, li tirreferi ghall-atturi bhala sidien "tal-fond lilek mikri" u "ghal lokazzjoni tal-fond", u jghid li l-istess dicitura intuzat fl-ittra datata 24 ta' Jannar, 1997.

15. Johrog car mill-iskrittura in kwistjoni a fol.6 tal-process, cioe` dik tas-17 ta' Marzu 1976, li n-negozju bejn il-partijiet kien wiehed naxxenti minn "titolu ta' lokazzjoni sive kera". Ghalhekk l-uzu tal-kliem "sullokazzjoni", "kera" u "inkwilin", ma jservux biex jitfghu dawl li jghin fl-interpretazzjoni tal-vera natura tan-negozju bejn il-partijiet. Dak li jrid jigi determinat minn din il-Qorti huwa ezattament jekk l-oggett tal-lokazzjoni in kwistjoni kienx fond gheri, kif isostni l-appellant, jew inkella kienx wiehed ta' hanut avjat u cioe` *a going concern*, kif jallegaw l-atturi. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, l-fatt li l-appellant inghata d-dritt tas-sollukazzjoni minn terza persuna, basta li din tkun ben vista lis-sid, huwa fatt pjuttost newtrali li bl-ebda mod ma jista' jghin biex tissolva l-kwistjoni devoluta lil din il-Qorti, u li ghadha kif issemmiet.

16. Din il-Qorti ezaminat il-provi kollha akkwiziti fil-process u sabet li l-ewwel Onorabbli Qorti qieset ic-cirkostanzi kollha relevanti tal-kaz u ghamlet apprezzamment ekwu u gust ta' l-istess provi li tressqu quddiemha. Ghandu jinghad ukoll li s-sentenza appellata fiha rassenja erudita ta' diversi sentenzi tal-Qrati taghna li fihom gew identifikati sewwa x'kienu l-elementi essenzjali ta' lokazzjoni ta' hanut avvjat bhala *going concern*. Ghandu jinghad wkoll li r-risposta ta' l-appell ta' l-atturi tkompli telucida anke l-aspett legali tal-kwistjoni li qed tigi

investigata mill-Qorti, bid-diversi sentenzi ohra li gew citati fl-istess risposta. Din il-Qorti ezaminat l-atti kollha tal-kawza u waslet ghall-konkluzjoni illi meta wiehed japplika din il-gurisprudenza rikka tal-Qrati taghna ghac-cirkostanzi u l-fatti kollha li jemergu mill-provi akkwiziti fil-process, wiehed ma jistax ma josservax illi l-ewwel Onorabbli Qorti waslet ghall-konkluzjoni gusta dwar l-oggett tal-lokazzjoni in kwistjoni. Dan kien jikkomprendi mhux biss il-bini tal-hanut in kwistjoni, izda kien jinkludi hanut diga` mrawwem sewwa, diga` armat ghan-negozju li kien qieghed jigi gestit fih fil-mument meta gie konkluz il-kuntratt tal-lokazzjoni, <u>bil-licenzji kollha mehtiega mill-awtoritajiet</u>, u bi klijentela stabbilita u avjament li diga` kien igawdi, f'kelma wahda lokazzjoni ta' "*a going concern*". Jirrizulta car li meta saret il-lokazzjoni lill-appellant, il-fond in kwistjoni kien ilu ghal hafna snin jintuza bhala hanut, jew ahjar bar debitament licenzjat biex jinbieghu dawk l-oggetti li soltu jinbieghu minn bar, inkluzi *wines and spirits*. M'hemmx dubju wkoll li l-lokazzjoni kienet tikkomprendi l-i*stock* u l-attrezzi li kienu jezistu fil-hanut fil-mument meta saret il-lokazzjoni in kwistjoni u dan evidentement biex l-appellant ikompli jmexxi l-hanut ghall-ispacc tal-generu li kien li qed jitmexxa qabel. Il-fatt li l-appellant irritorna xi oggetti li kienu jinsabu fil-hanut lura lis-sid fi ftit granet wara li bdiet issehh il-lokazzjoni kif ukoll il-fatt li jidher li l-appellant immodernizza u kabbar in-negozju, ma jbiddlu xejn mis-sustanza tal-punt li ghadu kif gie rilevat u cioe` li l-lokazzjoni ma kienitx tikkoncerna *bare premises* izda kienet lokazzjoni ta' *a going concern*.

17. Il-Qorti tinnota li l-appellant ma ressaq ebda aggravju iehor dwar il-konkluzjonijiet l-ohra raggunti mill-ewwel Onorabbli Qorti.

18. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fid-29 ta' Novembru 2001, u tordna li t-terminu ta' wiehed u ghoxrin gurnata (21) stabbilit mill-ewwel Qorti biex l-appellant jizgombra mill-hanut in kwistjoni, ghandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza. L-ispejjez kollha

anke ta’ din l-istanza jibqghu a karigu tal-konvenut appellant.

Deputat Registratur
Mg

APPENDICI

Kopja tas-sentenza moghtija fid-29 ta’ Novembru 2001, mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili qeghda tigi annessa ma’ din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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