MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 577/1998/1

Beatriċe FENECH armla minn Joseph, u uliedhom, u cioe' Vivian Pisani, Martin Fenech, Tanya Spiteri, Lawrence Fenech, Albert Fenech u Anġela Aġius, u b'degriet tal-15 ta' April, 2005, il-ġudizzju għadda f'isem Martin Fenech, Anna Marie Fenech u Antoinette armla Fenech, minħabba l-mewt tal-attur Martin Fenech matul is-smigħ tal-kawża

vs

Alfred TESTA u martu Sylvana Testa

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-20 ta' Marzu, 1998, li bih l-atturi ippremettew;

Illi Joseph Fenech, żewġ l-attriċi Beatrice Fenech u missier l-atturi l-oħrajn, aħwa Fenech, kera lill-konvenut

Alfred Testa il-fond kummerċjali “All Saints Bar & Restaurant”, f’Qawra Road, Salina Bay, Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Baħar u dan in virtu’ ta’ Att Notarili fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-2 ta’ Lulju 1981 u dan versu l-kera u bil-pattijiet u kundizzjonijiet fih kontenuti (Dok. JF);

Illi f’din il-kirja kien hemm inklużi l-attrezzaturi u mobbilja u xkaffar kollha esistenti fl-istess fond u kif ukoll l-użu tal-permessi tal-ħanut kummerċjali li baqgħu f’isem l-awtur tal-atturi;

Illi fiż-żmien tal-konċessjoni il-fond de quo kien diġa avvjat għal ġeneru li baqa’ jużah il-konvenut bl-istess isem ta’ “All Saints Bar & Restaurant” u di fatti fuq l-istess kuntratt anke kellu jitħallas prezz għall-avvjament fil-bidu tad-disa’ sena, liema prezz pero’ qatt ma tħallas;

Illi kif jirriżulta mill-istess kuntratt, hawn si trattava ta’ kirja ta’ avvjament ta’ negozju (“business concern”) u mhux tal-“bare premises” u kwindi għalhekk wara l-iskadenza tal-perijodu kontrattwali l-atturi kellhom id-dritt li ma jġeddux din il-kirja u jitterminawha;

Illi din il-kirja kienet konċessa għal perijodu kuntrattwali ta’ sittax-il sena liema perjodu (ċioe’ tmien snin di fermo u tmien snin di rispetto) skada fit-30 ta’ Ġunju 1997;

Illi b’ittra uffiċjali tal-20 ta’ Ġunju 1997 l-atturi interpellaw lill-konvenuti fejn infurmawhom li ma kienux ser iġġeddulhom il-kirja in kwistjoni;

Illi ċiononostante illum il-konvenuti għadhom jokkupaw il-fond de quo u dan mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Għaldaqstant l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m’għandiex għal dawn ir-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi l-kirja kif kostitwita bl-att tan-Nutar George Cassar tat-2 ta’ Lulju 1981 intemmet u li allura il-konvenuti ma għandhom ebda drittijiet lokatizji fuq il-fond de quo;

2. Sussegwentement tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw l-fond kummerċjali “All Saints Bar & Restaurant”, Qawra Road, Qawra, Saint Paul’s Bay, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi; u

3. Tordna lill-konvenuti biex fi żmien qasir u perentorju jiżgombraw mill-fond imsemmi u jirritornaw il-pussess vakanti lill-atturi flimkien mal-attrezzaturi u mobilja kollha fl-istess fond.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-20 ta’ Ġunju 1997 kontra l-konvenuti li huma inġunti minn issa għas-subizzjoni.

B’riserva ta’ kull dritt ieħor spettanti lill-atturi fosthom dawk u dak għal kull arretrati ta’ kera u ħlas ta’ kumpens għall-okkupazzjoni minn meta ġiet tterminata l-kirja fuq imsemmija u bl-imgħaxijiet legali skond il-Liġi.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat in-Nota mressqa fl-20 ta’ Ottubru, 1998, li biha l-imħarrkin miżżewġin Testa eċċepew;

1. Illi in linea preliminari, l-eċċipjenti m’humiex il-leġittimi kontradditturi u kwindi għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Illi bla preġudizzju u fil-meritu, t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-kirja in kwistjoni ma hijiex kirja ta’ avvjament iżda lokazzjoni ta’ fond kummerċjali li tibqa’ tiġġedded awtomatikament bis-saħħa tal-provvedimenti kontemplati fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrkin;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-5 ta' Novembru, 2001[1], li fih l-avukati tal-partijiet qablu li x-xhieda mismugħa f'din il-kawża tkun tgħodd ukoll għall-kawża l-oħra bejniethom (Ċitazz. Nru. 963/98) u li x-xhieda mogħtija f'dik il-kawża tkun tgħodd ukoll għal din, liema dikjarazzjoni ittenniet b'degriet ta' din il-Qorti tat-3 ta' Lulju, 2003;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Ottubru, 2003, li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu Noti ta' Sottomissjonijiet;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-16 ta' Diċembru, 2003[2];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-2 ta' Ġunju, 2004[3], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża u dawk tal-kawża fl-istess ismijiet (Ċitazz. Nru. 963/98JRM) safejn rilevanti għaliha;

Rat id-degrieti tagħha tat-8 ta' Ġunju, 2004, tat-18 ta' Novembru, 2004, tal-10 ta' Marzu, 2005, u tad-19 ta' Mejju, 2005, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-tneħħija tal-imħarrkin (żgumbrament) minn fond kummerċjali li l-atturi jgħidu li kien mikri lill-imħarrek Alfred Testa bħala kirja tal-avvjament, ladarba għalaq iż-żmien miftiehem. Il-ftehim kien sar minn Joseph Fenech – illum mejjet – żewġ l-attriċi Beatrice Fenech u missier l-atturi l-oħrajn, b'att nutarili tat-2 ta' Lulju, 1981, għal żmien sittax-il (16) sena;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi, preliminarjament, qalu li ma messhomx ġew imħarrkin huma għaliex ma kinux il-kuntradditturi leġittimi. Fil-mertu,

---

[1] Paġ. 158 tal-proċess
[2] Paġġ. 218-222 tal-proċess
[3] Paġġ. 228-232 tal-proċess

qalu li t-talbiet m'humiex mistħoqqa fil-fatt u l-liġi għaliex il-kirja kienet kirja ta' post kummerċjali u mhux kirja ta' avvjament: għalhekk, bħala tali, il-kirja miftehma kienet imħarsa mil-liġi speċjali dwar kirjiet ta' fondi urbani u kienet tibqa' tiġġedded awtomatikanent;

Illi l-fatti ewlenin li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li fit-2 ta' Lulju, 1981,[4] Joseph Fenech kera lill-imħarrek Alfred Testa – li kien qed jidher fuq l-att f'isem assoċjazzjoni "*Ramus*" – il-fond użat bħala ristorant bl-isem ta' "*All Saints Bar & Restaurant*" bil-pattijiet u l-kundizzjonjiet hemm maqbula. Dan il-ftehim kien għal sittax-il sena, mill-1 ta' Lulju, 1981, bl-ewwel tmin (8) snin "*di fermo*" u tmin (8) snin oħrajn warajhom "*di rispetto*". Il-liċenza tan-negozju u l-permessi relattivi baqgħu fuq isem Joseph Fenech u, wara mewtu, għaddew fuq isem l-attriċi Beatriċe Fenech[5]. Wara li għaddew l-ewwel tmien snin, u l-imħarrek għażel li jżomm il-post, bdew jinqalgħu kwestjonijiet bejn il-partijiet, marbutin kemm mal-kundizzjoni nfisha tal-istabiliment, u kif ukoll mal-użu u ż-żamma tat-tagħmir ta'ġo fih. Matul l-1993[6], Joseph Fenech fetaħ kawża kontra l-imħarrek biex jitlob it-tneħħija tiegħu mill-post minħabba allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-ftehim;

Illi f'Ġunju tal-1995[7], l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lill-imħarrek biex jitolbuh jersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni minnhom imġarrbin wara li xlewh li rema attrezzi, għamara u ħwejjeġ oħra li kien hemm fir-ristorant mikri lilu. Għal dak l-att ġudizzjarju, l-imħarrek wieġeb b'ieħor f'Lulju, 1995[8], biex jispjega x'kien ġara mill-imsemmija affarijiet u għaliex, u biex jirribatti l-pretensjoni tal-atturi;

Illi l-kwestjonijiet baqgħu għaddejjin bejn il-partijiet għal numru ta' snin. Il-kawża nfetħet fl-20 ta' Marzu, 1998, wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali msemmi fil-ftehim tal-1981;

---

[4] Dok "JF", f'paġġ. 6 sa 10 tal-proċess
[5] Dok "HC1", f'paġ. 81 tal-proċess
[6] Ċitazz. Nru. 1356/93JF ċeduta fis-6.11.1997
[7] Dok "TA2" u "BF5", f'paġġ. 69 u 104 tal-proċess
[8] Dok "TA1" u "BF6", f'paġġ. 66 u 107 tal-proċess

Illi f'din il-kawża l-Qorti trid tiddeċiedi jekk il-ftehim li sar bejn l-imħarrek u Joseph Fenech kienx kirja tal-avvjament jew kienx kirja ta' post battal u l-konsiderazzjonijiet legali rilevanti għall-kwestjoni kollha jiddependu minn dan. Huwa minnu li l-partijiet ressqu għadd ta' xhud biex isaħħu l-pożizzjonijiet rispettivi tagħhom, iżda dawn jidher li ikkonċentraw fuq il-mod kif l-imħarrek uża l-post kemm dam f'idejh u dwar għadd ta' episodji ta' ħsarat li l-bini kien minn żmien għal żmien iġarrab u min kien obbligat isewwi. Din l-azzjoni ma kinitx maħsuba li titlob lill-Qorti tqis dawn il-ġrajjiet, iżda biex tqis biss jekk wara li għalaq iż-żmien tal-ftehim, l-imħarrek kienx għad fadallu jedd iżomm il-post;

Illi ġeneralment, in-natura ta' l-ftehim li jkun tittieħed mit-termini tal-kuntratt li jkunu miftehma bejn il-partijiet. F'dan il-każ, il-ftehim li sar bejn Joseph Fenech u l-imħarrek kien jgħid li l-oġġett tal-arranġament milħuq bejniethom kien dak tal-kirja tal-istabiliment bħala fond kummerċjali, magħduda mal-imsemmija kirja l-attrezzi u t-tagħmir li kien hemm fih. Inqalgħet kwestjoni dwar jekk dawn l-attrezzi u t-tagħmir kinux issemmew f'inventarju, li suppost kellu jkun mehmuż mal-ftehim. Fil-fehma tal-Qorti, tali inventarju lanqas huwa daqstant kruċjali, u dan għaliex l-imħarrek jaqbel li l-post ma ħadux battal u li kien hemm fih kemm għamara u kif ukoll tagħmir u għodda li bihom ir-ristorant kien jitħaddem żmien qabel daħal fil-post hu. Il-kundizzjoni li kien jinsab fiha l-post u l-kundizzjoni li kienu jinsabu fiha l-istess għamara u tagħmir ukoll qanqlu kwestjonijiet kbar bejn il-parttijiet għal żmien twil;

Illi l-liġi trid li fejn il-kliem fi ftehim huwa ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni[9]. Madankollu, wieħed għandu f'kull każ iħares ukoll lejn x'kienet il-fehma tal-partijiet dwar l-oġġett veru u ewlieni tan-negozju ta' bejniethom[10];

Illi l-atturi jisħqu ħafna, u bir-raġun, fuq il-fatt li n-negozju bejn Joseph Fenech u l-imħarrek kien wieħed dwar post

[9] Art. 1002 tal-Kap 16
[10] App.Kumm. **17.5.1968** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmela Mallia vs Giovanni Falzon*** (mhix pubblikata)

imrawwem u mhux ta' post battal. Minħabba f'hekk, huma jżommu l-linja ta' argument li kienet qegħda tingħata kirja ta' "*going concern*" li ma titqiesx bħala kirja ta' fond. Id-differenza bejn dawn iż-żewġ sitwazzjonijiet hija magħrufa sewwa miż-żewġ partijiet fil-kawża u t-teżijiet rispettivi tagħhom jintrabtu mat-tifsira li huma jagħtu għall-fatti u ċ-ċirkostanzi kollha li seħħew f'din il-ġrajja mqanqla bejniethom li ilha għaddejja s-snin;

Illi l-prinċipju stabilit mill-qrati huwa fis-sens li meta l-kirja jkollha bħala oġġett ħanut jew stabiliment ieħor kummerċjali bħala post battal, kwestjonijiet tat-tneħħija (żgumbrament) tal-okkupant minn post bħal dak wara li jagħlaq iż-żmien miftiehem iridu jitressqu quddiem it-tribunal imwaqqaf mil-liġi speċjali tal-kera. Min-naħa l-oħra, jekk il-kirja kienet waħda tal-avvjament li kien trawwem f'ħanut jew stabiliment kummerċjali, kwestjonijiet bħal dawn jitqiesu mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni ordinarja. Mhux hekk biss, iżda fil-każ ta' kirjiet tal-avvjament, ma jingħatax lill-okkupant li jtawwal iż-żmien aktar minn dak miftiehem, u ma jistax ikun hemm "rilokazzjoni" bħalma jiġri fil-każ tal-kirja tal-ħanut battal;

Illi, madankollu, ġie magħruf ukoll li mhux kull kirja ta' ħanut jew stabiliment kummerċjali li fih ikunu jinsabu xi attrezzi, għamara jew tagħmir ifisser b'daqshekk li n-negozju kien wieħed ta'kirja ta' avvjament[11]. Lanqas il-fatt li dwar il-post ikun hemm fis-seħħ liċenzi għan-negozju u dawn jinżammu fuq isem is-sid meta jsir il-ftehim ma jfisser tabilfors li l-ftehim kien wieħed ta' kirja tal-avvjament[12]. Dawn iċ-ċirkostanzi waħedhom ma jibdlux il-fatt li l-kirja kienet kirja tal-post. Iżda, min-naħa l-oħra, il-fatt li fil-ftehim ma jissemmiex espressament li l-kirja kienet waħda ta' avvjament ma għandux iwassal tabilfors għaċ-ċaħda li n-negozju veru ta' bejn il-partijiet kien tassew hekk: iżda dan irid jirriżulta mill-fehma tal-partijiet u mit-tifsira tal-kundizzjonijiet kollha li jsawru l-ftehim[13]. Dan qiegħed jingħad għaliex wieħed għandu jagħraf bejn kirja ta' avvjament ta' ħanut minn kirja ta' ħanut bl-avvjament, li

---

[11] App. Kumm. **12.1.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Bonello vs Bonaċi et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.430**)
[12] App. Inf. **10.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Nikolina Buġeja et vs Pawla Buġeja et***
[13] App. Kumm. **16.10.1972** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuele Camilleri et vs Anthony Deguara*** (mhix pubblikata)

m'humiex l-istess ħaġa: tat-tieni xorta waħda jista' jitqies bħala kirja tal-post bħalma titqies kirja ta' post li jkun "*bare premises*"[14];

Illi ngħad li fil-kiri ta' negozju avvjat wieħed mill-aktar fatturi siewja, jekk mhux determinanti, huwa l-element tal-qligħ li dak in-negozju jkun qiegħed jagħmel. B'żieda ma' dan, wieħed irid jara wkoll x'għamla ta' klijentela kellu l-post fil-waqt li jsir il-ftehim, x'potenzjalita' jħaddan l-istess post mil-lokalita' li fiha jinsab, l-għamla ta' negozju li jsir fih (b'mod partikolari jekk in-negozju jinżamm fl-istess linja wara t-trasferiment) u wkoll l-isem li l-post kummerċjali jgawdi man-nies[15];

Illi għalhekk, huwa meħtieġ li jintwera (minn min jallega li l-kirja kienet waħda tal-avvjament jew negozju mrawwem) li l-oġġett ewlieni tal-ftehim kien sewwasew dak in-negozju. Il-fatt li l-post jintuża fl-istess ġeneru ta' negozju li kien jitmexxa fih qabel ma tkun saret il-kirja, jagħti 'l wieħed x'jifhem li l-kirja kienet waħda tal-avvjament, iżda m'hijiex kriterju assolut ta' prova. Dan jingħad għaliex irid jintwera li kienet sewwasew dik il-klijentela mrawma li hija l-oġġett ewlieni tal-ftehim li jkun. U tali klijentela mrawma tista' tintwera biss jekk jiġi ippruvat li kienet teżisti tassew fil-waqt li jkun sar il-ftehim[16];

Illi, meqjusa fil-kliem imniżżel fil-kitba li saret bejniethom, jidher li l-kuntratt kien wieħed ta' kirja tal-post li kien ukoll mgħammar u mhux kirja tal-avvjament. Dan jingħad għaliex il-kundizzjonijiet tal-kirja, miġburin fl-assjem tagħhom, kienu jagħtu l-marka tal-kirja tal-post aktar milli l-kirja tal-avvjament. Il-Qorti ma jidhrilhiex traskurabbli l-frażi "*lease of the premises*" li toħroġ f'uħud mill-kundizzjonijiet magħmulin fil-ftehim, u dan jixhdu li l-qofol tal-ftehim kien il-post aktar milli l-avvjament;

Illi minn dak li joħroġ min-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi, u dak li ssemma mill-għaref difensur tagħhom waqt it-trattazzjoni bil-fomm, jidher li huma jistrieħu fuq tliet

[14] App. Kumm. **4.10.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Huber et vs Edward Gauċi*** (mhix pubblikata)
[15] *Ibid.*
[16] P.A. GCD **6.6.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Rosario Gatt et vs Michael Micallef et***

elementi biex jissostanzjaw il-fehma tagħhom. Dawn huma (a) li l-post baqa' jintuża għall-istess għamla ta' kummerċ (jiġifieri, bħala ristorant ta' ikel Malti), (b) li inżammu l-attrezzi u t-tagħmir li kien jinsab fil-post meta sar il-ftehim, u (ċ) li s-sid żamm il-permessi fuq ismu[17]. Ma' dawn iżidu jindikaw li l-post żamm l-istess isem meta daħal fih l-imħarrek. Il-Qorti, filwaqt li taqbel li dawn l-elementi jistgħu jkunu ta' siwi biex jinxteħet dawl fuq l-aspetti partikolari tan-negozju, xorta waħda tibqa' tal-fehma li l-ħsieb tal-partijiet meta sar il-ftehim kien dak rifless fil-kuntratt u li dak il-ħsieb jixhed li l-kirja kienet waħda tal-post li b'xi mod kien għal xi żmien imrawwem, imma ma kienx kirja tal-avvjament;

Illi ma ntweriex bi prova tajba biżżejjed li l-klijenti li qeda l-imħarrek meta fetaħ il-post kienu tassew jagħmlu l-klijentela li kien rawwem Joseph Fenech matul is-snin. Ta' min jgħid li l-imħarrek kien ħa l-post wara li kien telaq (jew ittellaq) minn stabiliment ieħor mhux wisq 'il bogħod li wkoll kien marbut mal-kummerċ ta' ristorant. Fuq kollox, ħarġet mix-xhieda tal-atturi nfushom li, fl-aħħar żminijiet, qabel ma ntlaħaq il-ftehim bejn Joseph Fenech u Alfred Testa, is-sidien ta' qabel kienu bdew jgħajjew u riedu jitilqu l-post, ukoll minħabba l-fatt li wliedhom dehru li xtaqu jaqbdu xogħol ieħor. Hemm ukoll il-fattur tal-waqgħa gradwali imma evidenti fil-konsum tad-dawl u l-ilma[18] fl-aħħar xhur li l-post kien f'idejn il-familja Fenech, li jagħti ħafna 'l wieħed x'jifhem li l-post ma kienx jinfetaħ regolarment jew saħansitra jinżamm magħluq. Hemm ukoll il-fatt stabilit li l-post kien "għajjien" bħala bini u kien meħtieġ ċertu xogħol ta' tiswija qabel ma sata' jintuża sewwa;

Illi dawn il-fatturi kollha, marbutin kif ingħad mat-termini tal-ftehim miktub bejn il-partijiet, iwasslu lill-Qorti biex tqis li n-negozju kien wieħed ta' kirja tal-post (li seta' kien avvjat) u mhux kirja tal-avvjament;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrkin kellhom titolu ta' lokazzjoni u li, bis-saħħa tal-liġijiet fis-

[17] Dok "HC1", f'paġ. 81 tal-proċess
[18] Dokti "SD1" sa "SD3" f'paġġ. 115-7 tal-proċess

seħħ fiż-żmien rilevanti, wieħed jista' jgħid li baqgħu jgawdu tali jedd wara li għalaq iż-żmien konvenzjonali;

Illi għar-rigward tal-ewwel eċċezzjoni, jingħad biss li meta nbdiet il-kawża l-imħarrkin kienu l-kuntradditturi leġittimi waħdiena tal-pretensjonijiet attriċi. L-assenjazzjoni li huma jgħidu li għamlu lill-kumpannija All Saints Company Limited saret fis-27 ta' Marzu, 1998, jiġifieri sebat ijiem wara li kienet infetħet il-kawża, għalkemm xi xhur qabel ma l-imħarrkin laqgħu għandhom l-atti tal-kawża. Dan qiegħed jingħad iżjed għal raġuni akkademika, u dan fid-dawl tad-degriet interlokutorju mogħti minn din il-Qorti (diversament presjeduta) tal-1 ta' Ottubru, 1999[19], u r-raġunijiet fih imsemmija li wasslu għaċ-ċaħda tat-talba tal-atturi biex tissejjaħ fil-kawża l-imsemmija kumpannija;

Illi mbagħad hemm ukoll l-aspett legali dwar din l-eċċezzjoni. Dan joħroġ mill-klawsola numru sitta (6) tal-ftehim, u jiġifieri li jekk issir xi twellija jew sullokazzjoni lil jew favur terzi, din tibda tgħodd biss minn meta titħallas is-somma tal-għarfien lis-sid. Ma ntwera bl-ebda mod li dan il-fatt seħħ, u għalhekk, ukoll jekk l-imħarrkin għaddew il-kirja lil kumpannija kummerċjali, għadhom marbuta lejn is-sidien għat-twettiq tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni oriġinali;

Illi għalhekk, din l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin miżżewġin Testa mhix sejra tintlaqa';

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin billi mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u billi tiddikjara li huma l-kontradditturi leġittimi tal-pretensjonijiet attriċi;

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni u tiddikjara li l-ftehim kien wieħed ta' kirja ta' post kummerċjali iżda mhux kirja ta' avvjament u għalhekk l-imħarrkin kellhom titolu ta' lokazzjoni;

[19] Paġġ. 59-60 tal-proċess

Tiċħad it-talbiet attriċi kif impostati billi jirriżulta li l-imħarrkin għandhom titolu għall-post in kwestjoni, bla ħsara għal kull rimedju ieħor li jistgħu jirrikorru għalih fis-sede xierqa;

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-atturi.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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