MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2005

Appell Civili Numru. 1342/1999/1

Maryanne u Michael konjugi Hogan

vs

Carmen u Michael konjugi Cavallaro

Il-Qorti,

Fil-21 ta' Frar, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati minn dina l-Qorti li fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jizgumbraw mill-hanut Main Star Bazaar, f'St Andrews Road, St Andrews li qed jokkupaw minghajr ebda titolu

validu fil-ligi stante li l-lokazzjoni giet terminata b'effett mit-28 ta' Lulju 1999.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikajrat li l-valur lokatizju hu fil-kompetenza ta' dina l-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Gunju 1999. Il-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol 3 ibid) u li biha eccepew bir-rispett:-

Illi qabel xejn l-atturi ghandhom jipprezentaw il-kuntratt ta' lokazzjoni ta' dan il-fond.

Illi minghajr pregudizzju tal-premess l-atturi ghandhom jindikaw il-kera annwali ta' dan il-fond biex jigi determinat il-valur lokatizju ghal fini ta' kompetenza.

Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet din il-Qorti ma hijiex kompetenti biex tiehu konjuzzjoni ta' din l-istanza peress li si tratta tal-perjodu ta' 'rilokazzjoni' u ghalhekk kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel tlett eccezzjonijiet l-eccipjenti qeghdin jokkupaw il-fond imsemmi b'titolu validu ta' lokazzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-noti rispettivi tal-partijiet a fol 84 u fol 93 et seq ibid.

Ikkunsidrat

Illi din l-azzjoni hi, principalment, impernjata madwar il-kwistjoni dwar jekk il-ftehim ta' lokazzjoni jinvolvix kirja ta' "bare premises" jew kirja ta' "business concern". Fl-ewwel kaz, sostnut mill-konvenuti, din il-Qorti ghandha tiddikjara illi t-Tribunal kompetenti ghandu jkun il-Bord li Jirregola l-Kera waqt li l-istess konvenuti ghandhom jkunu kunsiderati bhala inkwilini protetti a basi tal-Kapitolu 69

tal-Ligijet ta' Malta. Fit-tieni kap u skond kif jsostnu l-atturi din l-azzjoni tkun ta' kompetenza ta' din il-Qorti u regolata' mill-Kodici Civili.

Ikkunsidrat

Illi l-attrici (fol 8 et seq ibid) xehdet li l-post in kwistjoni kien ilu jappartjeni lilha mill-1977 u hi stess kienet tiggestixxi negozju ta' 'bazaar' fl-istess post, bil-permessi kollha relattivi. Sussegwentement fl-1987, ghar-raguni indikata fl-istess xhieda, hi ddeciediet li tikrieh lil terzi persuni u hekk ghamlet lill-konvenuti. Meta kien sar din il-ftehim, dan kien jinkudi ukoll, il-bejgh tal-'istock' kollu lill-istess konvenuti. Matul l-istess xhieda hi esebiet kopja tal-ftehim ta' lokazzjoni kif ukoll lista tal-'stock' li kienet bieghet lill-konvenuti. Inolte, in rigward il-permessi tal-hanut li kienu fuq isimha, hi kienet dawrithom fuq isem il-konvenuti, wara talba 'ad hoc' da parti ta' danni (ara ukoll ghal kull bon fini, ix-xhieda ta' Doris Gatt u Ralph Portelli a fol 41 u fol 43 et seq ibid kif ukoll ta' Melita Mizzi a fol 46 et seq ibid).

Illi in rigward id-dokumenti msemmija, a fol 11 sa fol 14, u a fol 50 sa fol 55 jinsabu kopji tal-licenzji ossija permessi in rigward il-perijodu meta l-attrici, bhala proprjetarja tal-post, kienet , hi stess tiggestixxi n-negozju ta' 'bazaar' fl-istess post. A fol 19 tinsab l-kopja tal-lokazzjoni in esami, skond l-istess dokument, bid-data tat-28 ta' Mejju 1987, li ma giex kontestat, jidher li l-attrici kriet lill-konvenuta, l-hanut maghruf bhala 'Main Star Bazaar' versu l-pagament ta' Lm45 kera kull xahar ghall-ewwel hames snin waqt li l-istess kera ghandu jghola ghal Lm50 kull xahar wara li jiddekorri t-terminu msemmi u dan '… jibqa' hekk in perpetwita ghall-quddiem'. A fol 20 sa fol 32 tinsab kopja tal-lista ta' 'stock' li gie mibjugh lill-konvenuti u bil-valuri relattivi.

Ikkunsidrat

Illi WPS 85 Audrey Cassar (fol 37 u fol 38 ibid) giet prodotta sabiex tixhed dwar l-imsemmija licenzji u din ikkonfermat illi l-istess post kien ilu jigi operat taht l-isem

ta' 'Main Star Bazaar' sa mill-1973. Fl-1987, l-istess licenzja kienet giet trasferita minn isem l-attrici ghal dik tal-konvenuta. Inolre x-xhud specifikat illi wara din is-sena', kien hemm zieda ta' xi prodotti specifikati fl-istess licenzja sabiex jkun jistghu jinbieghu mill-istess 'bazaar'.

Ikkunsidrat

Illi meta xehdet <u>il-konvenuta</u> (fol 72 sa fol 74 ibid), din, wara li semmiet xi xogholijiet li saru fl-istess post minhabba problema ta' dhul ta' ilma ta' xita, hi kompliet biex tghid illi matul Settembru 1998, l-attrici ma kienet accettat il-hlas tal-iskadenza ta' kera dovuta. Inoltre, hi konfermat illi l-istess post kien jintuza ghal 'bazaar' qabel ma krietu hi. Inoltre go fih kien hemm vetrini u bank ('counter') u 'xi units' ohrajn. Dwar l-isem, hi baqghet tmexxi n-negozju taht l-isem li kien meta saret il-kirja in esami. Fl-ahharnett, hi kkonfermat illi kienet akkwistat l-'stock' minghand l-attrici, bil-prezz ta' Lm2244 waqt li semmiet ukoll illi 'jista' jkun' li kienet ircieviet 'xi ittra ufficjai' minghand l-attrici presumibiliment dik a fol 77 tal-atti esebita in vera foto kopja.

Ikkunsidrat

Illi mill-premess jirrisultaw b'mod car is-segwenti fatti:-

a) Meta saret il-kirja in esami, fil-post in kwistjoni kien hemm, di gja, 'a business concern' ossia 'bazaar' li kien ilu <u>avjat</u> ghal diversi snin. Dan il-fatt jidher kemm mix-xhieda tal-attrici u d-dokumenti esebiti minnha kemm mix-xhieda tal-istess konvenuta.
b) Wara li saret il-kirja in esami il-konvenuta kompliet tiggestixxi <u>l-istess generu u tip</u> ta' <u>kummerc</u> fil-post in kwistjoni ossija 'bazaar'.
c) Il-konvenuta akkwistat l-'istock' kollu kif di gja inghad. Inoltre kif xehdet hi stess hi kriet l-istess post bl-armar kollu li kien hemm fih.
d) Il-licenzja, in rigward l-istess negozju giet trasferita fuq isem l-konvenuta.

Illi, a basi ta' dak kollu li gie premess, jidher evidenti, fil-fehma ta' din il-Qorti illi l-konvenuta ma krietx il-'bare premises' izda negozju di gja avjat mill-istess attrici.

Ikkunsidrat

Illi kif di gja inghad, dan jfisser li din l-azzjoni hi ta' kompetenza ta' din il-Qorti u l-ligi applikabbli hi l-ligi civili ordinarja.

Illi skond l-istess ftehim, wara li jiddekorri l-perjodu originali miftiehem, bhal ma gara f'dan il-kaz il-kera kellu jkun ta' Lm50 fix-xahar. Ghalhekk f'kaz li l-attrici riedet li tittermina l-istess kirja, kellha tagixxi skond l-artikolu 1568 tal-Kodici Civili b'applikazzjoni tal-artikolu 1532 tal-istess Kodici. Dwar dan jidher li l-attrici kienet konformi mal-ligi bil-presentata tal-ittra ufficjali hawn fuq imsemmija.

Ikkunsidrat

Illi, fl-ahhar nett, dwar it-tieni eccezzjoni sollevata, jidher car li l-valur lokatizju involut jammonta ghal Lm600 u b'hekk din il-Qorti hi kompetenti li tiddeciedi dan il-kaz 'ratione valoris' ukoll.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti qed jokkupaw il-hanut 'Main Star Bazaar' St Andrew's Road, St Andrew's minghajr ebda titolu validu fil-ligi stante li l-lokazzjoni giet terminata mit-28 ta' Lulju 1999.
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, sal-21 ta' Awissu 2005, jizgumbraw mill-istess hanut.

In rigward l-ispejjes, dawn inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Gunju 1999 ghandhom jithallsu mill-konvenuti."

Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti. Sostanzjalment, il-kontestazzjoni ewlenija taghhom tirrigwarda l-interpretazzjoni legali li l-ewwel Qorti akkordat

lill-fatti. Huma jikkontendu illi l-kirja li saritilhom kienet ta' fond gheri u mhux wahda ta' "*going concern*", u dan kellu jattira ghall-kaz il-provvedimenti tal-ligi specjali tal-kera u mhux dawk tal-ligi ordinarja;

In sostenn ta' din il-kontestazzjoni taghhom l-appellanti jadducu dawn ir-ragunijiet:-

(1) L-avvjament ma jissemmiex fl-iskrittura ta' lokazzjoni;

(2) L-atturi bieghulhom l-is*tock* ezistenti fil-hanut bi ftehim separat;

(3) Ma giex anness ebda inventarju ta' l-oggetti mobili li thallew fil-hanut;

(4) Fl-iskrittura ma hemm ebda menzjoni ta' xi oggetti li setghu kienu wzati ghall-ezercizzju tan-negozju;

(5) L-atturi ddispensaw ruhhom mil-licenzji kollha intestati lilhom. Skond l-appellanti dan juri li l-atturi riedu jizvinkolaw ruhhom kompletament mill-ezercizju tan-negozju li kienu jiggestixxu qabel;

(6) Huma ziedu u bidlu l-generu tan-negozju li kien hemm qabel;

(7) Il-vetrini u l-ixkafef imhollija mill-atturi, u li ma ssemmewx fl-iskrittura ta' ftehim, kienu malandati u kellhom jigu rimpjazzati;

Il-fatti essenzjali tal-kawza kif johorgu mill-provi jistghu jigu rikapitolati kif gej:-

(1) Mill-fond proprjeta` taghha f' St. Andrews l-attrici Maryanne Hogan kienet tiggestixxi negozju ta' bazaar. Skond WPC Audrey Cassar il-permess relattiv "*to keep a bazaar*" inhargilha fit-8 ta' Dicembru 1978 (fol. 37).

Invece, mill-kopji esebiti (fol. 11 sa fol. 18 u fol. 50 sa fol. 55) jirrizulta li l-permess inhareg fid-9 ta' Ottubru 1973;

(2) L-attrici ddisponiet mill-fond billi permezz ta' skrittura datata 28 ta' Mejju 1987 (ara kopja a fol. 19) krietu bhala hanut lill-konvenuta versu l-kera u pattijiet fl-istess skrittura kontenuti;

(3) Il-konvenuta xtrat l-i*stock* kollu li kien hemm fil-hanut u, inoltre, l-attrici dawret il-permessi fuq l-istess konvenuta. Jirrizulta wkoll illi fil-hanut thallew xi xkafef, vetrini u bank. Dan kollu huwa pacifiku bejn il-kontendenti;

(4) Lanqas ma jidher li huwa kontestat illi l-konvenuta ssoktat tmexxi n-negozju ta' bazaar taht l-istess isem "Main Star Bazaar" (ara deposizzjoni taghha a fol. 72 *et sequitur*). Maz-zmien il-konvenuta ziedet xi prodotti, bhal "*toilet preparations*" u sigaretti (ara xhieda ta' l-imsemmija WPS Audrey Cassar, fol. 38);

(5) L-atturi tterminaw il-kirja permezz ta' ittra ufficcjali tat-8 ta' Gunju 1999, u li kopja legali taghha tinsab esebita a fol. 77. Interpellazzjoni din li, kif jirrizulta mir-riferta tal-marixxal ezekutant, giet debitament notifikata;

Fermi dawn il-fatti, jibda biex jigi osservat b' introduzzjoni preliminari illi, kif jinsab enuncjat, "meta kontrattazzjoni ghandha bhala oggett taghha l-avvjament u l-attrezzi ta' hanut u fl-istess hin l-inkwilinat tal-fond fejn il-hanut hu ezercitat, l-avvjament u l-attrezzi jikkostitwixxu l-oggett principali u prevalenti tan-negozju di fronte ghall-inkwilinat li minghajr l-avvjament u l-attrezzi ma kienx ikollu valur specjali. In-negozju hu inxindibbli u ghandu jkun karaterizzat mill-importanza ta' l-oggett principali tieghu" - "**Markiz Anthony Cassar Desain *et* -vs- Giovanni Pace *nomine***", Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965;

B' avvjament wiehed jifhem dik l-attitudni ta' l-azjenda fil-krejazzjoni tal-potenzjalita` ekonomika taghha. Kif ahjar spjegat, "il-kelma 'avvjament' tfisser ordinarjament it-trawwim ta' post ghan-negozju; u ghalkemm l-avvjament ta' post hu ta' valur akbar meta l-generu tan-negozju ezercitat fih precedentement ikun l-istess, din pero` hi kwestjoni ta' gradazzjoni fil-valur tieghu, ghax hemm ukoll avjament fil-fatt li l-post ikun gie qabel uzat ghal xi negozju, ukoll jekk divers. L-importanti hu li n-nies ikunu jafu l-post bhala stabbiliment, bhala negozju ..." - "**Francesco Spiteri -vs- Giuseppe Sghendo *et***", Appell Civili, 9 ta' Mejju 1955;

In bazi ghal dawn il-konsiderazzjonijiet ta' dritt, din il-Qorti ftit ghandha dubju fuq il-fatti maghrufa, illi fil-kaz prezenti l-avvjament kien jifforma l-oggett tal-kontrattazzjoni. Il-fond kien gja sew attivat ghal numru ta' snin bhala negozju ta' bazaar u, kif ammess mill-istess appellanti, hekk baqa' jintuza minnha. Anke jekk l-iskrittura ta' ftehim ma taghmelx esplicita menzjoni ta' l-avvjament, ta' l-i*stock* u ta' l-attrezzi huwa altru minn evidenti mill-fatti akkwiziti fil-process illi l-kirja tal-fond ma kienetx qed tigi mill-appellanti akkwistata separatament mill-avvjament, *stock* u attrezzi. Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "**Emanuele Camilleri *et* -vs- Anthony Deguara**", Appell Kummercjali, 16 ta' Ottubru 1972, "ma jistax jingibed illi ghax l-avvjament ma ssemmiex espressament fil-kuntratt fil-kaz prezenti kien hemm biss lokazzjoni ossija sullokazzjoni ta' *bare premises*". Ghall-kompletezza, huwa pacifiku illi "hafna drabi meta jkun mikri hanut dan ikollu mieghu certu nom, u dan ikun marbut b' mod indivizibbli mal-fond stess" (**Kollez. Vol. XXXII P II p 517**). Dawn ir-riljievi jidher li jirrispondu sew uhud mis-sottomissjonijiet ta' l-appellanti;

In dimostrazzjoni ta' l-assunt taghhom illi si tratta ta' lokazzjoni ta' "*bare premises*", l-appellanti jissottomettu wkoll illi l-fatt li l-atturi ddisponew mil-licenzjji tal-hanut dan hu dimostrattiv li huma riedu jinqatghu ghal kollox mill-ezercizzju tan-negozju. Dan l-argoment ma jidherx li jsib riskontru fil-gurisprudenza taghna u, anzi, pjuttost jimmilita

kontra l-appellanti. Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "**Carmelo Mallia -vs- Govanni Falzon**", Appell Kummercjali, 17 ta' Mejju 1968 illi "anzi l-fatti illi s-sid zamm il-licenzji fuq ismu u ma dawwarhomx f' isem l-appellant, juri illi dak li kien qieghed jikrilu kien biss il-bini". Dan ma japplikax fil-kaz odjern ghaliex mill-provi jirrizulta kjarament illi l-licenzji daru fuq l-appellanti fl-istess zmien tal-kirja, jigifieri fl-1987. (Ara xhieda ta' WPS Audrey Cassar a fol. 37). Li jfisser, *a contrario sensu* ta' dak li jinghad fis-silta appena riportata, illi l-licenzji *de qua*, bit-trasferiment li sar taghhom, kienu komprizi fil-kirja tal-*business concern*;

Issa huwa minnu illi s-sentenza appena citata u ohrajn, bhal dik fl-ismijiet "**Giuseppe Bonello -vs- Giuseppe Agius**" riportata a **Vol. XLIX P I p 568**, ikkawtelaw illi l-principju dwar lokazzjonijiet ta' azjendi kummercjali ghandu jinzamm fil-limiti gusti tieghu u ristrett ghal kazijiet genwini ta' veri azjendi kummercjali. Hekk inghad b' ezempju, fuq l-istregwa tas-sentenza fl-ismijiet “**Caterina Bonello -vs- Maria Bonaci *et***” Appell Civili, 12 ta' Jannar 1953, citata wkoll mill-appellanti, illi mhux bizzejjed li l-lokatur ihalli ftit oggetti jew ghamara f' hanut biex b' daqshekk jista' jinghad li krieh bhala *business concern*";

Ugwalment pero` huwa veru wkoll illi "jekk wara xi snin l-attrezzi inbidlu jew zdiedu dan ma jfisserx, kif qed jippretendi l-konvenut, li b' daqshekk meta saret it-twellija ma kienx hemm l-attrezzi necessarji" ("**Joseph Zerafa -vs- Alfred Briffa**", Appell Kummercjali, 4 ta' Mejju1988);

Jibqa' fundamentali illi kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fattispeci partikulari tieghu, mizmum dejjem in mira l-osservazzjoni preponderanti illi f' kazijiet ta' din ix-xorta "wiehed irid ihares lejn dak li fl-intendiment tal-kontraenti kien l-oggett veru u sostanzjali tal-kuntratt u jekk hux cjoe il-bini fih innifsu bhala lokal jew inkella principalment l-azjenda kummercjali bhala tali gestita fih" ("**Luke Gauci *nomine* -vs- Joseph Aquilina**", Appell Kummercjali,16 ta' Dicembru 1974);

Kif gja espress, fil-kaz prezenti l-Qorti hi sodisfatta, in bazi ghar-rizultanzi istruttorji, illi l-kirja kienet wahda ta' azjenda kummercjali ta' fond adebit bhala bazaar u ben avvjat. Jezistu provi sufficcjenti li jiddemostraw illi si tratta ta' kirja ta' "*universitas rerum*" li fiha kienu komprizi l-avvjament, l-i*stock* mixtri, u l-attrezzi. Il-hanut kompla jigi gestit bhala bazaar u, kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellant, ma jirrizultax li kien hemm bdil tal-generu. Jekk zdiedu xi prodotti dan sar ghall-ahjar gwadann ta' l-appellanti izda b' daqshekk din iz-zieda ma hi ta' ebda rilevanza biex tinnewtralizza l-ovvju u cjoe li kien hemm negozju gja sew avvjat, bil-klijentela tieghu, u li ssokta jitmexxa mill-appellanti. Dan anke jekk, ghall-precizazzjoni, l-avvjament u l-klijentela jirrispondu ghall-kuncetti diversi in kwantu f' ta' l-ewwel jiccentra l-potenzjal ekonomiku tal-hanut u fit-tieni ghandek kumpless ta' klijenti attirati lejh;

Maghmul dan ir-ragonament il-konkluzjoni hi dik li ghall-kaz in ispecje japplikaw il-provvedimenti tal-Kodici Civili li jippermettu li tigi terminata l-kirja ta' fond kummercjali mikri bl-avvjament meta jinghata l-kongedo. Kongedo li f' dan il-kaz inghata permezz ta' ittra ufficcjali debitament notifikata;

F' dan l-isfond mhux il-kaz li din il-Qorti tiddissenti mill-hsieb u l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tichad l-appell interpost u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta' din il-procedura a karigu ta' l-appellanti. Stante li t-terminu propost mill-ewwel Qorti ghal skop ta' zgumbrament gja skada qed jigi ffissat lill-appellanti terminu qasir u perentorju ta' xahrejn mil-lum.

< Sentenza Finali >

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