MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 151/2000/1

Anna Galea, Jeremy Salomone u Vanessa Salomone

vs

St. Julians Band Club

Il-Qorti,

Fl-20 ta' Gunju, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Anna Galea, Jeremy Salomone u Vanessa Salomone fejn jesponu bir- rispett:

Illi l- esponenti (u ohrajn) jikru lis- socjeta' St. Julians Band Club il- fond bin- numru 17, 18, 19, 20 u 21, St. Georges Road, San Giljan, bil- kera ta' Lm 43 fis- sena pagabbli

kull sena bil- quddiem, l- ewwel skadenza fit- 12 ta' Marzu, 2001.

Illi s- socjeta intimata ssulokat u/jew cediet il- fond, jew parti minnu, lil terzi u bidlet l- uzu tal- fond minghajr il-permess tas- sidien.

Ghaldaqstant l- esponeneti jitolbu bir- rispett illi dan il-Bord joghobgu jawtorizzhom ma jgeddux il- kirja fl-iskadenza li jmiss u li jigu awtorizzati jirriprendu pussess tal- fond numri 17 sa 21, St. Georges Road, St. Julians.

Ra r- risposta tas- socjeta' intimata fejn tesponi b' rispett:

1. Illki qabel xejn ir- rikorrenti, wehidhom, u cioe' parti mill-ko- propjetarji, ma jistghux jagixxu ghar- ripreza tal- fond u ghalhekk il- gudizzju mhux integru.

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall- premess ir-rikorrenti iridu jaghzlu it- trieq taghhom u cioe' ma jistghux jallegaw cessjoni u/jew sullokazzjoni ta' parti mill- fond; iridu jghazlu it- triq taghhom sabiex l- esponenti ikunu f' pozizzjoni li jiddefendu ruhom.

3. Sussidjarajament u bla pregudizzju ghall- premess ir-rikorrenti iridu jippruvaw li kien hemm xi kondizzjoni partikolari, meta saret il- koncessjoni lokatizja tal- fondi in kwistjoni lill- esponenti li tivvjetahom, kif premess, mit-tgawdija tal- fondi mikrija. Fil- fatt kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazjoni tal- kawza il- lokazzjoni in kwistjoni kienet inghatat minghajr l- ebda skrittura ta' xejn u l- awtur tar-rikorrenti kien kera il- fond in kwistjoni lill- esponenti bil-fakolta' lilhom li jaghmlu li iridu basta illi lilu, jigifieri lis- sid, ma jinvolvuhx fi spejjes – vide f' dan ir- rigward is-sentenza moghtija minn dan il- Bord fil- 10 ta' Lulju 1984 fil- kawza fl- ismijiet "Albert Salamone et vs Dottor Gaetano Borg Olivier et nomine" Rikors numru 256B/76.

4. Illi bla pregudizzju ghall- premess ghandu jigi notat ukoll illi l- ewwel darba li r- rikorrenti ma accettawx il- kera kien fit- 12 ta' Marzu 2000, meta, se mai, xi parti tal- fondi

imsemmija kienu ilhom immexxija minn persuni imqabbda mill- esponenti almenu sa minn zmien twil qabel.

Sema ix- xhieda bil- Gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra n- noti ta’ osservazzjonijiet tal- partijiet.

Ra l- verbal.

Ikkonsidra,

1. Fis- seduta tat- 30 ta’ Jannar 2001 l- intimati ressqu lura l- ewwel eccezzjonijiet.

2. Il- Bord ser jikkonsidra xi punti legali imqajjma f’ dawn il- proceduri. Kemm fir- rikors u kemm fir- risposta jissemmew cessjoni / sullokazzjoni. Dawn il- kliem ma jfissrux l- istess imma jintuzaw f’ daqqa. “Is- sullokazzjoni a differenza tac- cessjoni tad- drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta’ kera, li ghalih sid il- kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill- kuntratt originali tal- kirja u ghalhekk quddiem sid il- kera s- subinkwilin hu terza persuna” (Darmanin vs Camilleri, 28/1/2000 App.). Fin- novissimo Digesto Italiano (voce locazione p.1100) jinghad

“la sublocazione implica una seconda locazione, che puo’ essere totale a parziale e la cessione, una vendita del diritto di godimento.”

3. L- intimati fin- nota ta’ sottomissjonijiet taghhom jirreferu ghall- sullokazzjoni / cessjoni ta’ parti ta’ fond. Il- gurisprudenza tghallem li “d- dispozizzjoni tal- ligi (art 9 tal- Kap 69) li tilkommina d- dekadenza mid- dritt ta’ l- inkwilinat kontra l- inkwilin li jissulloka l- fond minghajr permess tas- sid hija applikabbli anke meta s- sullokazzjoni issir biss ghal- parti mill- fond, u mhux ghall- fond kollu.” (VolXXXVII – 1 – 118 u ‘Micallef vs Frendo’, App. 14/4/1969). L- art 9 (a)(ii) u 9 (a)(iii) tal- Kap 69 iddahlu fil- ligi bl- Att XXVIII ta’ l- 1947.

4. Fl- Ordinanza XXI tal- 1931 it- test Ingliz kien hekk:

“wholly sublet the premises or made over the lease’

it- test Taljan

“abbia sublocato il fondo o trasferito la locazione”

Il- qaghda isewwiet bil- Proklama pubblikata u mahruga fil- Gazzetta tal- Gvern tas- 17 ta’ Jannar 1946 billi l- kelma ‘wholly’ tnehhiet mit- test Ingliz li gie dikjarat dak awtentiku (p.9319). Is- sullokzzjoni / cessjoni ta’ parti ma tistax ssir.

5. L- art 9 (a)(ii) tal- Kap 69 jirreferi ghal fondi mikrija bhala djar fejn jghammru n- nies. L- art 9(a)(iii) jirreferi ghall- kull sura ta’ fond. L- ewwel subinciz isemmi ‘sehem biss mill- fond’ it- tieni jirreferi ghal ‘sublokzazjoni jew cessjoni ta’ kirja ta’ xi fond.” Dan qed jinghad imhabba xi sottomissjonijiet maghmula mill- intimati fin- nota taghhom li fil- fehema tal- Bord mhumiex cari bizzejjed. Jinghad ukoll li permezz ta’ l- Att V tal- 1955 kazin registrat mal- Kummissarju tal- Pulizija gie mhares bhala ‘hanut’.

6. Mill- provi jirrisulta li fl- 1934 il- kazin kien diga mikri u l- bar kien jinkera minn kazin lil terzi (fol 53). Il- fond kien fi stat iehor u bicca minnhu kienet remissa. Huwa car li meta ssir referenza li s- sidien originali qalu lill- kazin li seta jaghmel li jrid dwn kienu qed jirreferu ghall- tibdil strutturali biss u mhux ukoll ghall- tranzazzjoniijiet. Dan johrog car mix- xhieda kif ukoll mis- sentenza moghtija mill- Bord (diversament presedut) dwar dan il- fond fl- 10 ta’ Lulju 1984 (‘Salomone et vs Borg Olivier er noe, fol 46 – 52).

7. Fl- 14 ta’ Awissu 1998 il- Kazin “kien ikkonceda b’ titolu ta’ kera” lil George Gauci “il- bar u r- restaurant.” Din il- kitba tissemma f’ ohra tal- 21 ta’ April 1999 (fol 46 – 48). Fl- ahhar kitba imsemmija gie dikjarat li George Gauci qabel it- 2 ta’ April 1999 kien ‘assejna’ ambjenti fil- kazin lil Silvio Anastasi “biex ikun jista’ jezercita in- negozju ta’

Restaurant/Cafeteria b’ kera ta’ Lm 3000 fis- sena. Gauci baqa’ jmexxi l- bar bil- kera ta’ Lm 1000 fis- sena. Meta Gauci kien responsabbli ghall kollox kien ihallas iz- zewg ammonti hu i.e. Lm 4000 fis- sena.

8. Fl- 1 ta’ Awissu 2000 saret kitba privata ohra fejn deheru l- imsemmija Anastasi u l- kazin kif ukoll Walter Cassar. Saret referenza ghall- kitbiet ta’ qabel u Anastasi bhala l- ewwel parti “qed tassenja id- drittijiet taghha kollha fuq l- imsemmi restaurant bit- tieni parti (Walter Cassar), li da parti tieghu, qieghed jaccetta u jakkwista l-istess drittijiet u t- tielet parti (il- Kazin) tiddikjara li qed taccetta li tillibera lill- ewwel parti, li minn naha taghha taccetta, minn kull relazzjoni maghha u tirrikonoxxi lit- tieni parti bhala l- operatur il- gdid ta’ l- imsemmi restaurant” (fol 21). Cassar bhala rikonoxximent hallas Lm 3000 lill-kazin u korrispettiv ghat- tgawdija ta’ Lm 3000 fis- sena. Mehmuz mal- ftehim il- partijiet iffirmaw ‘tibdil’ jew ‘allokzajonijiet dekorattivi’ li Cassar xtaq jghamel (fol 24). Dawn inghataw importanza fil- proceduri u jidher li twettqu:

(1) “Id- dekorazzjonijiet li hemm fuq il- hitan tar-restaurant fuq gewwa ibiddilhom minn kif inhuma, ahmar u vjola skur, ghall- kulur iktar ‘softer stone’.

(2) Il- partition door li hemm li jaghti ghall- intrata tal-Kazin jigi rrangat biex ikun bieb li jservi ta’ access tajjeb bejn ir- restaurant, l- intrata u l- Bar tal- Kazin.

(3) Embellishment ta’ dik il- parti tal- parapett quddiem ir- restaurant, bi pjanti, liema pjanti u kull embellishment iehor iridu jigu approvati mill- Kumitat.

(4) Tibdil ta’ siggijiet minn tal- hadid ghal tal- injam.

(5) Titjib tar- refrigirated area fil- kcina.” (fol 24 u fol 22 (5))

9. Gie stipulat li t- tmexxija tal- imsemmi restaurant huwa intiz, kif kien dejjem intiz, sabiex iservi lill- membri tal- kazin u l- hbieb taghhom. Seta jsir trasferiment basta

jigi approvat mill- kazin. Gew inposti hinijiet "sabiex jigi godut mill- membri tal- kazin u l- bieb taghhom." Kull sena kellha tithallas is- somma ta' Lm 300 ghall- festa ta' San Giljan. Cassar dahal responsabbli ghall- kwalunkew danni jekk imur kontra il- ftehim.

10. Kull min ha l- ambjent / ambjenti ried jiehu hsieb il- parti t' isfel tal- kazin, izomm tidher lista ta' prezzijiet approvati mill- kumitat kull sena, tombla u fund raising imorru ghall- kazin responsabbli li jista' ma jhalli l- ebda loghob ta' karti u kull loghob iehor isir bl- approvazzjoni tal- kazin. Il- kontijiet tad- dawl u tat- telefonija kienu a karigu tal- kerrej li kellu jixtri xorb minghand ditta wahda biss. Il- kumitat zamm kontrol fuq min jidhol, fuq il- hin tal- ftuh u l- gheluq fuq l- impjegati fl- ambjenti. Obbliga lill- inkwilin li jzomm siggijiet u imwejjed fuq il- veranda ghall- membri. Gie stipulat ukoll li.

"19. L- inkwilin ma jistax iwahhal l- ebda reklami jew posters minghajr il- permess tal- Kumitat.

20. Gruppi ta' nies li jkunu jridu jorganizzaw xi ikla jew attivita' ohra fil- parti mehallija lill- inkwilin irid ikollhom l- approvazzjoni tal- kumitat." (fol 42 – 44, Dok KB1)

11. L- ilmenti tar- rikorrenti huma migbura fil- qasir fin- nota ta' osservazzjonijiet taghhom (fol 110)

(i) parti sostanzjali tal- fond gie sullokat lil terzi minghajr il- kunsens tas- sidien.
(ii) minn parti ohra li giet sullokata lill- terzi qed jigi operat bar.
(iii) minn parti ohra li giet sullokata lill- terzi qed jigi operat restaurant.

12. X' fihom it- tranzazzjonijiet li ghamel il- kazin diga gie imfisser fid- dettall (ara fuq). Li jghidu r- rikorrenti:

"Hemm bini li sa ftit zmien ilu kien jinkorpora kazin u bar tal- kazin. Illum dak il- bini barra li jinkorpora ukoll restaurant b' entratura separata, tabella separata u hinijet ta' ftuh separati u klijentela ukoll separata ghax il- klienti li

jmorru gor- restaurant mhumiex in- nies li jmorru l- kazin." (fol 17) Ma' l- awtoritajiet kemm il- bar u r- restaurant jidhru ghar- rashom ghall- htigijiet ta' taxxa.

13. Ghall- habta tal- bidu tad- disghinijiet il- partijiet ippruvaw jaqsmu l- propjeta': bicca terga tmur ghand ir- rikorrenti u bicca isir propjeta' tal- kazin. It- tibdil strutturali li kien mehtieg ma giex approvat mill- awtoritajiet u ma sar xejn. Skond Michael Farrugia president ghal hafna snin u li ghadu fil- kazin:

"Meta ahna irrejalizzajna illi dan l- izvilupp flimkien, bejn is- sid u ahna, ma setax isehh u billi kellna s- soqfa ikkundannati u kien hemm ukoll xi hitan, u anke tarag ikkundannati, ahna allura iddecidejna illi nidhlu ghall- riparazzjonijiet ghalina. Fil- fatt biddilna s- soqfa kollha li huma esposti u cioe' ta' l- ewwel sular u qlajna tarag u kien hemm xi hitan li kienu perikoluzi qlajnihom. Meta konna spiccajna dawn ir- riparazzjonijiet kollha illi semmejt, imbghad giet il- proposta tal- barman illi jirranga il- kamra bhala restaurant, halli b' hekk ikollu kcina akbar u l- membri jistghu jigu servuti ahjar u ahna accettajna wkoll. Ghandi nghid illi f' dawn ir- riparazjonijiet u alterazjonijiet illi ahna ghamilna, ahna nfaqna is- somma ta' bejn wiehed u iehor Lm 20,000. Il- fondi tal- kazin, prattikament ixxuttaw kompletament. Kien propizjament tfacca dan Zaren Gauci u offra li nirrangaw ghas- spejjez tieghu, din il- kamra bhala restaurant. Minn kamra mhux uzata wisq, ikkonvertejniha f' restaurant u hekk sar, u ilu jintuza bhala restaurant, bejn wiehed u iehor, ghal dawn l- ahhar hames snin." (fol 56)

14. Jirrizulta li meta dahal Walter Cassar ma rrispettax ir- regolamenti: e.g. ta' isem lir- restaurant (darba XII, darba Acqua Pazza flimkien ma' St. Julians Band Club Fish Restaurant 1927) hareg cards b' wiehed minn dawn l- ismijiet (fol 34), hareg avviz f' gazzetta bl- isem 'XII Restaurant' (Dok I a fol 39), gab riklam bl- istess isem fi ktejjeb 'Restaurants in Malta & Gozo' (fol 40 – 41). Ir- rikors gie prezentat fit- 23 ta' Novembru 2000. Id- dok a fol 39 deher f' gazzetta tat- 22 ta' Novembru 2000. Ir- restaurant ghandu bieb minn barra u bieb minn gol- kazin.

Tnehha kollox fuq insistenza tal- Kazin. Ir- restaurant b' kera fissa gie sviluppat. Gauci xehed, Cassar ma tressaq minn hadd. Il- mobilja fir- restaurant hija tieghu. L- aktar li sahqu r- rikorrenti f' dan ir- rikors kien fuq ir- restaurant, li skond huma bil ftehim miktub mal- kazin, kif kiber fid- daqs, kif jorganizza hu indipendenti mill- kazin u min qieghed hemm jinsab hemm b' cessjoni / sullokazzjoni.

15. Bhal kazini ohra f' Malta u f' Ghawdex dan il- kazin dejjem kellu bar u restaurant u l- bqija tal- bini baqa' ghall- kazin. Ghall- ewwel l- bar kien aktar importanti mir- restaurant, wara l- qaghda inqalbet. Skond il- gurisprudenza bars u postijiet fejn wiehed jidhol go kazin qatt ma gew kunsidrati bhala sullokazzjonijiet jew cessjonijiet imma kuntratti sui generis isejhulhom x' jsejhulhom il- partijiet fil- kitbiet bejniethom.

"Il- Kuntratt li bih id- direzzjoni ta' cirkolu tikri parti mill- lokal tac- cirkolu biex jigi adibit ghall- uzu ta' buffet ghas- servizz tas- soci tac- cirkolu, ghandu go fih in- natura ta' lokazzjoni flimkien ma' dik ta' fornitura ta' buffet ghall- uzu tas- soci. Dan huwa kuntratt 'sui generis' li ma jaqax taht ir- regoli tal- lokazzjoni."

Ghalhekk meta jispicca z- zmien ta' dak il- kuntratt, min kellu l- bottegin f' idejh ma ghandux dritt ghar- rilokazzjoni." ('Farrugia vs Pullicino noe', 27/10/1944, Vol XXXIE – XXXIIA – p. 83 – 86. Ara ukoll 'Zammit vs Attard noe et', App. Civ. 7/2/1949 – li jghoddu ghal kaz ta' llum ghalkemm inghataw qabel 'kazin' dahal taht it- tifsira ta' hanut, aktar qrib fiz- zmien 'Galea vs Galea noe', App. Civ. 8/1/1965 u 'Bezzina vs Northern District Homing Union', Bord, 4/11/2002) Mill- bidu nett il- kazin kien ghamel bar li maz- zmien zviluppa skond il- htigiejiet ta' llum. Jista' jkun li l- hidma zdiedet. Il- kazin gie zgur modernizzat u billi jistghu jidhlu nies mhux membri u forsi turisti fir- restaurant ma jfissirx li saret cessjoni / sullokazzjoni ta' parti tal- kazin. Il- fond baqa' principalment kazin. Ir- rikorrenti rabtu kawzali ohra ma' ta' 'l- ewwel': li nbidel l- uzu. Billi gol kazin tkabbar ir- restaurant ma jfissirx li l- fond ma baqax kazin. Il- kazin minn dejjem kellu bar u llum minkeja li tkabbru l- bar u

zgur ir- restaurant, il- fond baqa principalment kazin. Il- partijiet ftit li xejn dahlu fuq din il- kawzali, hlief forsi b' mod indirett. (dwar provi fuq bdil ta' destinazzjoni ara App. 'Boffa et vs Borg', 10/1/2000; 'Borg vs W.V.S. (Marketing) Ltd., 1/12/2004; ghall gabra ta' gurisprudenza ara 'Galea et vs Falzon et', App. 1/12/2004) Dan ma hu bl- ebda mod bdil ta' destinazzjoni: il- bar li ghall- bidu seta jservi ukoll ikel kien fil- kazin mill- bidu.

16. Fin- nota ta' sottomissjonijiet l- intimati taw l- eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita tal- gudizzju. Din hija eccezzjoni dilatorja u trid tinghata formalment fil- bidunett tal- proceduri. (ara 'Abela vs Abela et', App. 05/3/2003). Ghalhekk kif moghotija hawn din l- eccezjoni qed tigi michuda. Is- sentenzi msemmija fl- istess nota ('Sapiano vs Micallef' u 'Borg mhux Briffa et vs Diacono', App. 13/4/1953, 18/5/53; mhux pubblikati jirreferu ghall- ftehmijiet bejn kerrejja u terzi, ftehmijiet sospettuzi mghamula biex jahbu negozzji ghad- dannu tas- sid li m' humiex hawn applikabbli.

Ghalhekk il- Bord jichad it- talbiet tar- rikorrenti, billi xi sottomissjonijiet maghmula mill- intimati ma gewx milqugha, l- ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il- partijiet."

Mir-rikors ta' l-appell tas-sidien kontra din is-sentenza dawn jadducu b' aggravji s-segwenti:-

(1) Il-Bord ma setax izid hu eccezzjonijiet u difizi illi l-intimati ma ssollevawx;

(2) Fil-mertu, jissottomettu illi l-provi processwali jiddemostraw illi l-Kazin intimat ssulloka parti mill-fond lokat minghajr il-kunsens preventiv taghhom. Huma jsostnu, b' ripetizzjoni, illi filwaqt li ma kienux qed joggezzjonaw illi l-Kazin intimat joffri ikel u xorb lis-socji u l-mistiedna taghhom, b' danakollu, joggezzjonaw ghal fatt illi l-istess Kazin intimat biex offra dan is-servizz, issulloka parti sostanzjali tal-Kazin;

Bl-ewwel aggravju taghhom ftit hemm dubju illi l-appellanti qeghdin jirrikorru ghal dik il-gurisprudenza pacifika li tafferma illi l-gudikant ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f' kawza, "joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b' mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammenokke non si tratta minn kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat li jirrileva *ex officio.*" Ara sentenzi fl-ismijiet "**Joseph Gatt -vs- Joseph Galea**", Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965; "**Regina Cacciottolo -vs- Francis Cacciottolo**", Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976 u "**Anthony Hammet *nomine* -vs- Vincent Genovese *proprio et nomine***", Appell, 31 ta' Jannar 1991;

Wiehed jifhem mis-sottomissjoni ta' l-appellanti illi r-rikorrenza li jaghmlu ghall-precitat principju hi kollegata ma' l-interpretazzjoni li huma jaghtu lill-ahhar eccezzjoni tal-Kazin intimat. Huma jikkontendu illi b' din l-eccezzjoni l-Kazin appellat jammetti s-sullokazzjoni imma, imbaghad, isostni li s-sidien accettaw tacitament din l-istess sullokazzjoni. Fil-hsieb tal-Qorti, ghallanqas minn kif koncepita dik l-eccezzjoni, ma tirrizultax b' mod univoku l-ammissjoni tas-sullokazzjoni *ut sic* imma llimitaw ruhhom biex jghidu li partijiet mill-fond kienu mmexxija minn persuni nkarigati mill-Kazin. Kien logikament jinkombi fuq il-Bord li jezamina jekk dik l-eccezzjoni, fid-dawl tal-provi istruttorji, kienetx tammonta ghal dikjarazzjoni ossija sitwazzjoni ekwiparabbli ghal sullokazzjoni;

Dan iwassal ghal konsiderazzjoni tat-tieni aggravju li tista' tghid hu l-qofol ta' l-appell fil-kontestazzjoni tas-sentenza appellata. L-appellanti jikkontendu illi mill-elementi tal-provi attendibbli hu manifestament car illi l-assenjazzjoni mill-kazin minn partijiet sostanzjali tal-fond ad uzu ta' bar u ta' restaurant kienet tekwivali ghall-sullokazzjoni vera u proprja u li din is-sullokazzjoni saret minghajr il-kunsens taghhom. Ma' dan il-Bord ma qabelx in kwantu rritjena li koncessjonijiet bhal dawn kellhom jitqiesu minn natura ta'

kontrattazzjonijiet *sui generis* u bihom il-Kazin ma giex li bidel il-fizjonomija guridika tieghu, *qua* inkwilin;

Forsi jkun opportun b' introduzzjoni ghall-kwestjoni nvoluta, illi jigu ccentrati certi principji mportanti tad-dritt li jiggvernaw kazijiet tax-xorta hawn kontemplata:-

1. Hu koncess lil kerrej bl-Artikolu 1614 (1) tal-Kodici Civili l-jedd li jissulloka fond lilu mikri. Din il-fakolta hi pero` eskluza lilu mil-ligi specjali bl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 ghal fondi destinati ghall-abitazzjoni jew hwienet in kwantu tinsab vjetata s-sullokazzjoni bla kunsens espress ta' sid il-kera;

2. Dejjem skond il-ligi komuni, ex-Artikolu 1615 (2), mhux vjetat lil kerrej li jakkomma mieghu kerrej iehor minghajr distinzjoni ta' ambjenti u anke jekk bi hlas ta' bicca mill-kera jew b' kumpens iehor. Hawn ukoll pero` skond il-ligi specjali, ghal kaz li ssir sullokazzjoni ta' parti biss mill-fond, tali fakolta hi vjetata lil kerrej u tista' twassal ghad-dekadenza ta' dan milli jkompli juzufruwixxi ruhu mill-kirja. Ara **Kollez Vol. XXXVII P I p 118**. Din is-sullokazzjoni parzjali tezisti meta, oltre l-ipotesi li fiha tkun trasferita t-tgawdija ta' parti mill-fond lokat, tkun assenjata ghall-korrispettiv lit-terz il-possibilita` tal-godiment tal-fond flimkien mal-kerrej;

3. Il-vjetata sullokazzjoni li jsemmi l-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 ma tissussistix fil-kaz li l-kerrej jassocja mieghu lil haddiehor jew fil-kaz li l-inkwilin idahhal substitute mieghu anke jekk bil-patt li dan is-substitute ihallas parti mill-profitti li jirrealizza mill-fond adebit bhala hanut. Ara **Kollez. Vol. XLVI P I p 208** u **Vol. XLIX P I p 394**;

4. Ghall-iskop tal-ligi specjali l-approvazzjoni mis-sid tas-sullokazzjoni jrid jirrivesti l-kunsens espress tieghu. Ghalkemm dan ma jridx ikun b' xi forma sagramentali u ghall-prova tal-ghoti tieghu jista' jittiehed sussidju mic-cirkostanzi (**Kollez. Vol. XLII P I p 66**), b' danakollu dak il-kunsens irid jirrizulta car u inekwivoku, u minn fatti tant

inspjegabbli b’ mod iehor illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress (**Kollez. Vol. LI P I p 287**);

5. Skond l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 kazin jirrientra fit-tifsira li din il-ligi specjali taghti lill-kelma “hanut”. Dan bis-sahha ta’ l-emenda ntrodotta bl-Att Nru. V ta’ l-1955 ghall-Kapitolu imsemmi. Jinsab rituenut li b’ din l-emenda “l-legislatur ried evidentement jipprotegi dak li huwa fil-fatt “club”, cioe dak il-lokal fejn il-membri jespletaw l-attivita` taghhom biex jiltaqghu u jirrikreaw ruhhom” - “**Clementina Galea -vs- Giovanni Galea fil-kwalita` tieghu ta’ Tezorier tal-Kazin tal-Banda ‘La Stella’**”, Appell, 8 ta’ Jannar 1965;

Dan premess, il-kwezit li jinsorgi jidher li jista’ jigi propost kif gej. Ghandu kazin in kwantu tali jircievi trattament specjali divers minn dawk tal-hwienet ordinarji jew attenwazzjoni tad-divjet li jippreciza l-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69. Fi kliem iehor, ghandu t-tribunal jirrifuggi mill-principji ta’ applikazzjoni generali fuq accennati u jcedi l-pass minhabba konsiderazzjonijiet partikulari rikonducibbli fl-ambitu ta’ dak ir-rwol socjali li certament jaqdu l-kazini. A prima vista, u minn ottika kemmxejn wahda newtrali zzejjed, ir-risposta ma tistax hlief tkun fin-negattiv. Dan, pero`, mhux bilfors jirrendi gustizzja anke ghaliex, kif taraha din il-Qorti, fil-kumpless wiehed ma jistax, u ma ghandux, jinjora ghal kollox ic-cirkostanzi valevoli hafna ta’ dik l-utilita` socjali, guridikament rilevanti u ben notorja, li hi realizzata mill-Kazini f’ pajjizna, hekk diretta ghal konsegwiment ta’ operazzjonijiet socio-ekonomici ben affermati u, allura wkoll, ta’ interessi meritevoli ta’ tutela fl-ordinament guridiku;

Huwa fatt pacifiku maghruf illi fil-gestjoni ta’ l-interessi tal-membri taghhom u ta’ l-affari tal-Kazin in generali, il-kazini jniedu sjehiet ghall-offerti ghat-twellija ta’ ambjenti specifici mill-fond destinati ghal bar jew ghar-restaurant jew bar/restaurant flimkien. Hekk jidher ukoll li sar fil-kaz in ezami mill-Club appellat (ara dokument a fol. 42) fil-kaz

tal-bar u tar-restaurant li dwarhom hi cirkoskritta l-lanjanza tas-sidien appellanti. L-arrangamenti li jsiru f' kazijiet bhal dawn ma humiex uniformi ghal kull kazin billi kull wiehed minnhom jirregolahom bil-mod li jidhirlu l-aktar konvenjenti u utli. L-importanti hu li dawk l-arrangamenti jservu principalment u preponderantement il-htigijiet u l-interessi tas-socji, kif hekk jidher li hu wkoll il-kaz hawnhekk. Tant mill-precitat dokument kif ukoll mill-kuntratt ta' l-1 ta' Awissu 2000 (fol. 21) jidher manifestament li t-tmexxija kemm tal-bar kif ukoll tar-restaurant kienet mahsuba "sabiex isservi lill-membri tal-kazin u l-hbieb taghhom". Ma jonqosx li jigi notat minn dawn id-dokumenti illi l-kazin zamm certu element ta' kontroll kemm ghal dawk li huma hinijiet ta' ftuh u gheluq, kif ukoll fil-kaz tal-prezzijiet li, fil-kaz tal-membri, riedu jkunu approvati mill-kumitat kull sena, u b' mod generali dan il-kontroll jestendi ruhu, tista' tghid, fuq l-andament shih tal-gestjoni;

Mehud konsiderazzjoni ta' dan kollu u tal-fatt indikuss illi, kif emers mill-provi, il-kazin minn dejjem kellu bar cum restaurant qabel ma' dawn gew separati sussegwentement ghal xoghlijiet intensivi ta' ammodernament li ghamel fil-fond, din il-Qorti ma tistax tirravviza dwarhom kuntratti ta' sullokazzjoni vera u proprji izda, pjuttost, kuntratti *sui generis* li, ghalkemm jixbhu dawk ta' sullokazzjoni, b' danakollu, u minhabba n-natura tal-fond bhala Kazin, ghandhom regoli pekuljari ghalihom. Ara **Kollez. Vol. XXXI P I p 223**;

Issa huwa veru dak senjalat mill-appellanti illi l-korrispettiv ghat-tmexxija tal-bar u tar-restaurant mhix esigwa, u li l-perditi u l-qligh huma ghal min imexxihom. Huwa veru wkoll illi l-attrezzi u ghodda tar-restaurant huma proprjeta` tal-gestur tieghu u li inoltre dan iservi wkoll lill-barranin u turisti oltre milli lill-membri. Eppure, minn dak li ntqal, ma jidherx li l-uniku interess tal-kazin kien dak biss li jircievi l-hlas tal-korrispettiv annwali ffissat, imma wkoll li jassikura l-adempiment shih mill-gesturi tal-pattijiet konvenuti, sahansitra fuq l-attivitajiet li jorganizzaw, in-nies li jimpjegaw u minghand minn setghu jinxtraw certi prodotti bhal minerali, fruit juices u birer. Ankorke, kif irrizulta, l-

gestur seta' kkuntravena dawk il-pattijiet dan ma jgibx li l-Kazin ma kellux dak il-kontroll effettiv imsemmi u li, minn provi ohra, jirrizulta li dwar dawk l-istess kontravvenzjonijiet, intalbu rettifiki mill-Kazin;

In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha l-pretensjoni ta' l-appellanti dwar il-figura guridika tas-sullokazzjoni f' dan il-kaz in ispecje mhix accettabbli.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' din il-procedura minhabba c-cirkustanzi partikulari tal-kaz jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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