MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 475/1999/1

Joseph Cricchiola, Rose Zaki u zewgha Nabil, Mary Rivans armla ta' Joseph, f' isimha propju kif ukoll f' isem u ghan-nom ta' Joyce Micallef, Joseph, Rosemary Saint, Mario, Julie Farrugia, Anthony, ilkoll ahwa u wlied il-mejjet Philip u Frances Cricchiola, kif ukoll f' isem u ghan-nom ta' l-istess Frances Cricchiola

vs

Saviour u martu Carmen Cacciottolo

Il-Qorti,

Fit-8 ta' Jannar, 2007, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi et pro et noe talbu sabiex il-konvenuti ghidu il-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li jizgumbraw mill-fond Bar u Restaurant u l-flat ta' fuqu maghruf bhala "The Knight" f'numru 39 u 40/1 fi Triq Sant Antnin, f'Marsaskala, u dana peress li t-terminu tal-kuntratt, ghal zmien determinat, li bih il-konvenuti kienu qed jiddetjenu l-istess mmobbli llum skada. Jigi dikjarat ghall-finijiet tal-kompetenza, li l-valur lokatizzju tal-fond imsemmi ma jeccedix il-valur ta' tlett mija u dsatax il-lira maltija u hamsin centezmu (Lm319.50) kull trimestru.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-ittra bonarja tal-1 ta' Mejju 1998 u dik ufficjali tal-20 ta' Mejju 1998, kontra l-intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenuti (fol 11 tal-atti) u li bih eccepew bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament l-atturi, ghandhom jipruvaw taht piena ta' nullita' ta' l-avviz fin-nuqqas, illi l-atturi Joyce Micallef, Joseph, Rosemary Saint, Mario, Julie Farrugia, u Anthony ahwa Cricchiola u anke ommhom Frances Cricchiola, u li ghalihom ilkoll qed tidher l-attrici Mary Rivans, huma assenti minn Malta, u f'kaz affermattiv li l-istess attrici Mary Rivans tippossjiedi minghandhom il-prokura relattiva sa minn qabel il-prezentata ta' dan l-avviz.
2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, dina l-Qorti hija nkompetenti "ratione materiae' li tiehu konjizzjoni tal-mertu ta' dina l-kawza;
3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost u ukoll fil-mertu l-eccipjenti qed jokkupaw il-fond "de quo' b'titolu validu ta' kera skond il-ligi u ghalhekk il-materja hija regolata mid-dispozizzjoni tal-Ligijiet Specjali tal-Kera u taqa' taht il-Kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera.
4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-noti rispettivi tal-partijiet a fol 133 u wara fol 143 et seq ibid kif ukoll in-noti addizzjonali tal-istess partijiet a fol 148 u fol 149 ibid.

Ikkunsidrat

Illi in rigward l-ewwel eccezzjoni, jkun sufficjenti illi ssir referenza ghal dak verbalizzat a fol 13 u fol 21 tal-atti kif ukoll ghat-tlett prokuri esebiti in atti permezz ta’ nota a fol 14 sa fol 20 ibid u a fol 50 sa fol 52 ibid.

Ikkunsidrat

Illi, hawnhekk jkun opportun li ssir sintesi tal-provi prodotti in konnessjoni ma’ dak allegat fl-avviz u ma dak eccepit mill-konvenuti fit-tieni (2) u fit-tielet (3) eccezzjoni.

a) l-attrici Mary Rivans (fol 33 u fol 56 et seq ibid) semmiet illi l-post in kwistjoni kien mikri lil “Charles Vella ta’ Vella Brothers (1981) Limited” u ghar-raguni specifikata fl-istess xhieda, din il-kirja kienet giet estisa ghall-perjodu massimu ta’ hmistax-il (15) sena’. Fl-iskadenza ta’ dan il-perjodu, ix-xhud spjegat li kellu “…jghaddili kollox lura inkluzi l-oggetti li kienu mnizzla fil-lista mal-ftehim” (“… li nerga’ nixtri kollox lura ….”). Sussegwentement, fi Frar 1996 “… kien dahal il-konvenut li kien ha minn ghandhom …. iz-zmien li kien baqa’ mill-kirja”. Pero meta kienu skadew “… il-hmistax-il sena’ miftehma ….” avolja kienet talbet il-post lura minn il-konvenut, jidher li dan ma kienx sehh.

b) Attrici ohra, Rose Zaki (fol 40 u fol 54 et seq ibid) fis-sustanza kkonfermat ix-xhieda ta’ ohtha, x-xhud precedenti. Hi ziedet tghid fil-kontro-esami illi “Il-hanut in kwistjoni kien jintuza minn hija (Carmelo Cricchiola) bhala “Bar and Restaurant” liema huha kien miet, wara li kien marad mentalment.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut (fol 59 u fol 72 u 119 et seq ibid) jsostni illi fl-14 ta’ Jannar 1996, hu kien ftiehem ma’ Charles Vella f’isem is-socjeta gja msemmija permezz ta’ kuntratt esebit in atti a fol 44 u markat Dok SC1. Permezz ta’ dan il-ftehim, l-istess socjeta “…..ceditli u assenjatli l-kirja…” bil-prezz ta’ Lm41,750 skond ma kien informah l-imsemmi Charles Vella, il-post in kwistjoni “… kien rawmu hu peress illi meta fl-1983 huwa kien ha l-fond dan kien hanut maghluq tant li sa anke kellu d-dawl maqtugh. Qalli li kien bdieh mix-xejn”. Inoltre hu kien hallas is-somma ta’ Lm500 bhala ‘rigal’ lill-Avukat tal-atturi, u dan permezz ta’ ‘cheque’ (ara fol 61 ibid) oltre tlett skadenzi ta’ kera mill-4 ta’ Jannar 1996 sat-3 ta’ April 1996 kif jidher mill-ircevuta a fol 62 u markata Dok SC3. Hu kompla jghid illi l-kera kien thallas minnu sat-3 ta’ April 1998 kif risultanti mill-istess dokument markat Dok SC3 izda wara li s-sidien kienu irrifjutaw il-hlas ta’ skadenzi successivi, il-kera beda jigi depositat fir-Registru tal-Qorti (ara fol 79 et seq ibid). In kontro esami, hu semma’ illi “meta hadt il-post (konsistenti f’’restaurant/bar’ u appartament sovrastanti) jiena, kull ma kien fadal mill-kera ta’ hmistax-il sena’, kienu sentejn”.

Sussegwentement il-konvenut semma illi l-istess post kien qed jigi gestit minn “certu Abela”, li qed jahdem bhala “barman” waqt li l-konvenut jiehu “parti mill-qliegh”. Imbaghad hu kompla jghid li “dan Abela” kien ghamel il-ftehim mux mieghu izda ma siehbu (“partner”) Carmelo Farrugia liema ftehim kien sar bil-miktub.

Illi l-konvenut esebixxa “affidavit tal-imsemmi Charles Vella (fol 95 et seq ibid) li xehed li meta kien mar jara l-post in kwistjoni, hu kien sab li kien abbandunat (… mejjet ghal kollox”), bid-dawl maqtugh u b’”bad name”. Wara li kien ivverifika

illi, filfatt, kien hemm arretrati fil-hlas tal-provista ta’ elettriku fl-istess fond, hu ddecieda li, effettivament jiehu l-istess post permezz ta’ kuntratt iffirmat fl-14 ta’ Marzu 1983, minnu u s-sid, il-mejjet Carmelo Cricchiola. Sussegwentement wara li dam madwar tmien xhur jirranga u jirrinova l-istess post hu fethu wara li, ghal dan il-ghan kien nefaq madwar Lm30,000. Pero, wara ftit, matul Settembru 1983 hu kien rega’ ghalaq l-istess post peress li kien dahal , mis-saqaf, hafna ilma tax-xita u rega fetah matul Dicemru 1983. Sussegwentement il-ftehim ta’ lokazzjoni kien gie emendat permezz ta’ skrittura tad-29 ta’ Novembru 1983. Inoltre, fl-14 ta’ Frar 1996 hu kien ceda u assenja il-lokazzjoni lill-konvenuti f’din il-kawza, liema konvenuti kienu hallsu “rigal” ta’ Lm500 lis-sidien.

Illi l-Avukat Dottor Neville Young (fol 117 ibid) seta’ jispjega biss, ghar-raguni msemmija fl-istess xhieda, illi fis-sena 1987, is-servizz ta’ dawl u ilma fil-post in kwistjoni ma’ kienx sospiz.

Ikkunsidrat

Illi kif jidher mill-premess, f’din il-kawza hemm kontestazzjoni dwar x’kien il-ftehim bejn fuq naha wahda l-mejjet Carmelo Cricchiola u, minn naha l-ohra, Charles Vella nomine u s-successuri ta’ dan. Dwar dan l-atturi jikkontendu illi l-ftehim kien jammonta ghal kirja ta’ azjenda kummercjali (“business concern”) waqt li l-konvenuti jikkontendu li l-istess ftehim jammonta ghal kiri tal-bini wahdu. Dwar dan il-punt, jkun opportun illi ssir referenza ghall-klawsoli l-aktar rilevanti sabiex din il-Qorti tkun tista’ tara u tikkonkludi dwar x’kienet l-intenzjoni tal-partijiet involuti.

a) Skond l-iskrittura a fol 23 ibid li giet iffirmata fl-14 ta’ Marzu 1983 minn Carmelo Cricchiola fuq naha wahda u minn Charles Vella u Guido Vella f’isem is-socjeta hemm indikata, jinghad illi,

permezz ta’ ftehim precedenti, l-istess partijiet kienu ftehmu, fit-2 ta’ Awissu 1982 “for the operation and management” tal-post in kwistjoni, konsistenti f’restaurant bar’ inkluz appartament sovrastanti. Peress ta’ din l-iskrittura l-imsemmija Charles u Guido Vella nomine kien qed jesercitaw l-‘option’ li jikri l-istess post bil-kera hemm miftehma kif ukoll li jixtru u jakkwistaw, l-ghamara u l-oggetti l-ohra hemm imsemmija bil-prezz miftiehem. L-istess post kien qed jinghata bl-intenzjoni li fih jigu esercitata atti kummercjali b’mod generali. Inoltre din il-kirja kellha tkun ghal perijdou ta’ sena mit-Tlieta (3) ta’ April 1983, liema terminu seta’ jigi mgedded ghall-perjodu ulterjuri ta’ sena kull wiehed sakemm l-inkwilin jaghti pre-avviz bil-miktub lis-sid illi ma kienx ser jgedded l-istess kirja, almenu erbatax-il (14) jum qabel kull perjodu. Inoltre is-sidien obbligat li jittrasferixxi l-licenzji kollha sabiex l-istess post jista’ jigi uzat bhala “restaurant” u “bar” fuq isem persuna maghzula mill-istess Charles u Guido Vella nomine. Fl-ahharnett, l-istess Charles u Guido Vella akkwistaw, b’titolu ta’ bejgh l-oggetti kollha gja msemmija aktar il-fuq bil-prezz hawn fuq specifikat.

b) Permezz ta’ skrittura sussegwenti bid-data tad-29 ta’ Novembru 1983 (fol 25 ibid) Mary Rivans f’isem huha, l-mejjet Carmelo Cricchiola u l-istess Charles u Guido Vella nomine kienu emendaw l-iskrittura precedenti fis-sens illi issa gie specifikat illi l-kirja in esami kellha tkun ristretta ossija “and carry on therein the business of a restaurant, bar, snack bar and all kinds of catering in general including the letting of the flat to non-residents”. Inoltre l-perijodu u terminu tal-kirja kien gie estiz u limitat ghal dak ta’ hmistax-il (15) sena’ dekorribbli mit-tlieta (3) t’April 1983. Gie miftiehem ukoll il-hlas ta’ rigal f’kaz ta’ sullokazzjoni jsir assenjazzjoni tal-kirja kif ukoll illi l-licenzji trasferiti fuq isem l-inkwilin kellhom, fl-ahhar ta’ din il-kirja, jigu trasferiti lura fuq isem is-sid, kif kienu originarjament fil-bidu tal-istess kirja.

Fl-ahhar nett jigi notat illi Charles u Joseph Vella nomine obbligaw ruhhom li jhallsu somma ulterjuri ta’ Lm500 “for the goodwil of the business”.

c) Fl-14 ta’ Frar 1996, kif jidher a fol 28 ibid, l-istess Charles Vella, wahda kien ftiehem mal-konvenuti Saviour Cacciattolo u martu Carmen sive Carmela, illi jcedi u jassenja lill-konvent l-istess post “under the same rights….”. F’dan il-ftehim hemm specifikatament dikjarat illi Charles Vella nomine kien xtara u akkwista l-“goodwill” (avvjament) ghamara u l-oggetti kollha, kontenenti fl-istess post, dan tal-ahhar konsistenti f’bar u restaurant. Anke f’dan il-ftehim gie dikjarat illi l-licenzji kollha relattivi ghall-istess post kellhom jigu trasferiti fuq isem il-konvenuti jew terza persuna maghzula mill-konvenuti. Dwar dan il-ftehim,giet esebita mill-istess konvenuti (fol 44 et seq ibid) kopja awtentika tal-istess ftehim u li fiha hemm inklusi ukoll il-klawsoli numru tlieta (3) u tlettax (13) indikati “omisses” fl-ewwel kopja. Jigi notat illi fil-klawsola numru tlieta (3) hemm specifiakt illi din ic-cessjoni u assenjazzjoni kienet tinkludi l-“goodwill” (avvjament).

Ikkunsidrat

Illi, wara li saret referenza ghall-iskritturi relattivi ghall-fond in kwistjoni, ma ghandu jkun hemm ebda dubbju illi fil-post in kwistjoni, qabel ma saret il-kirja favur Charles u Guido Vella nomine, kien hemm di gja negozju ta’ “restaurant u bar” gestit mill-istess sid, Carmelo Cricchiola, illum mejjet. Originarjament, l-istess Charles u Guido Vella kienu nghataw il-jedd “for the operation and management” tal-istess negozju (“going concern”).

Sussegwentement it-titolu taghhom gie konvertit f’wiehed ta’ kera izda dejjem tal-istess negozju gja assenjat minn Carmelo Cricchiola, originarjament. Kif jidher mill-premess, fid-diversi skritturi, saret referenza ghal “good will” tal-istess negozju kif ukoll ghall-fatt illi l-istess post kien provdut bil-

> licenzji kollha necessarji sabiex fih jista jigi gestit in-negozju ta' "restaurant u bar", liema licenzji gew trasferiti fuq isem Charles u Guido Vella nomine u s-successuri kollha taghhom. Dan kollu jindika illi dak miftiehem bejn id-diversi partijiet involuti kien it-trasferiment tal-istess negozju u mhux semplicement il-kiri ta' bini sabiex jintuza bhala hanut. Konsegwentement dan il-kaz mhux biss hu wiehed tal-kompetenza tal-Qrati Ordinarji izda trattasi ta' kirja regolata registrat mill-imsemmija skrittura abbinat mir-regoli specifikati fil-Kodici Civili u mhux mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta (ara l-artikoli 1566 u 1568 tal-istess Kodici).
>
> Ikkunsidrat
>
> Illi a basi ta' dak kollu premess, l-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenuti ma jistghux jigu akkolti u fin-nuqqas ta' xi eccezzjoni ohra, ghandu jigi dikjarat illi l-kirja in esami skadiet fit-3 ta' April 1998 u ghalhekk il-konvenuti qed jiddetjenu l-istess post, bin-negozju gestit fih, minghajr ebda titolu.
>
> Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti mill-istess avviz u tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jizgombraw mill-fond Bar u Restaurant u l-flat ta' fuqu maghruf bhala "The Knight" f'numru 39 u 40/1 f'Triq Sant' Antnin, f'Marsascala u dan sat-18 ta' Frar 2007, kif ukoll sabiex jhallsu l-ispejjes kollha inklusi dawk tal-ittra bonarja tal-1 ta' Mejju 1998 u ta' dik ufficjali tal-20 ta' Mejju 1998."

L-aggravji tal-konvenuti fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza huma dawn:-

(1) L-ewwel Qorti ma ddecidietx l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza fis-sens dispost mill-Artikolu 730 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

(2) Id-deduzzjonijiet maghmula fis-sentenza li huwa qed jokkupaw il-fond bla titolu huma ghal kollox zbaljati;

(3) Il-Qorti ma ghamletx interpretazzjoni korretta ta’ l-implikazzjonijiet legali tal-kuntratt lokatizju. Dan ghal motiv illi l-fatti jiddemostraw illi l-kirja kienet wahda ta’ “*bare premises*” u mhux ta’ azjenda kummercjali;

L-atturi appellati oltre li jwiegbu ghal kull wiehed minn dawn l-aggravji, jissollevaw ukoll bi pregudizzjali illi l-appell interpost ghandu jitqies irritwali u null ghax intavolat tardivament. Il-Qorti qed tiddisponi minn din il-pregudizzjali billi tqisha inattendibbli. Gjaladarba s-sentenza nghatat fit-8 ta’ Jannar 2007, l-ahhar jum ghall-proponiment ta’ l-appell kien dak tal-Hadd, 28 ta’ Jannar 2007. Li jfisser, li l-appell seta’ jigi pprezentat l-ghada t-Tnejn, 29 ta’ Jannar 2007, ghax, kif saput, “iz-zmien ma jitqiesx maghluq qabel ma jghaddi l-ewwel jum ta’ wara li ma jkunux vakanza pubblika” (Artikolu 1076, Kodici Civili li mieghu hu abbinat l-Artikolu 109 tal-Kapitolu 12);

Din il-Qorti wkoll issib li l-ewwel aggravju lilha sottomess hu insostenibbli. Dan ghar-raguni illi kif inhu evidentement distingwibbli mill-korp tas-sentenza l-ewwel Qorti ma naqsetx milli tokkupa ruhha u tiddisponi mill-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza mressqa mill-appellanti biex jostaw it-talba attrici. Il-parti decizorja, anke jekk koncepita f’ termini generici bic-cahda ta’ l-eccezzjonijiet sollevati, ma tistax tittiehed separatament mill-motivazzjoni ghax kif jinsab insenjat “dak li hu antecedent necessarju tad-dispositiv tas-sentenza u li hu bilfors ovvjament deducibbli minnu, ghalkemm ma jinghadx fl-istess dispositv, jitqies involut fih u parti minnu” (“**Giovanni Grima -vs- Victor Fava *et***”, Appell Civili, 26 ta’ Mejju 1967). F’ dan il-kaz l-ewwel Qorti stabbilit fir-*ratio decidendi* tas-sentenza illi fuq l-apprezzament taghha tal-provi l-kaz kien wiehed li jaqa’ fil-kompetenza taghha bhala qorti ordinarja, hekk regolata l-kirja *de quo* bid-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili u mhux ukoll dawk tal-

ligi specjali fil-Kapitolu 69. Taht dan il-profil din il-Qorti ma tarax li tezisti lezjoni ta' l-Artikolu 730 tal-Kapitolu 12;

Dan premess, il-Qorti tara li t-tieni u t-tielet aggravji jistghu jigu konsiderati flimkien, trattasi principalment ta' konsiderazzjonijiet ta' l-aspetti fattwali tal-kaz u l-abbinament ghal dawn il-fatti tal-principji ta' dritt li jghoddu;

Koncizament, l-appellanti jissottomettu s-segwenti riljevi:-

(1) L-atturi appellati kkoncedew lil-lokatur dirett taghhom, ossija s-socjeta` "Vella Brothers (1981) Limited", il-fakolta tas-sullokazzjoni u tac-cessjoni ta' l-inkwilinat. Dan skond l-iskritturi lokatizji ta' l-14 ta' Marzu 1983 (fol. 23) u tad-29 ta' Novembru 1983 (fol. 25);

(2) L-appellati rrikonoxxewhom bhala c-cessjonarji ta' l-affitt, realizzat bl-iskrittura ta' l-14 ta' Frar 1996 (fol. 44) mas-socjeta` predetta, billi bdew jiricevu l-kera minghandhom;

(3) Il-kirja li saret mill-atturi lis-socjeta` msemmija bl-iskritturi ta' ftehim riferenzjati taht punt (1) kienet wahda ta' fond gheri. Biex isostnu dan, l-appellanti jirreferu b' mod generali ghax-xhieda ta' Charles Vella, rapprezentant ta' l-istess socjeta` fejn dan jiddeskrivi l-istat tal-fond fl-1983, l-gheluq tieghu, in-nuqqas minnu tas-servizz ta' l-elettriku, l-kundizzjoni tal-ghamara, il-fatt tat-trasferiment lilhom tal-licenzji tan-negozju, u l-fatt li fl-ewwel skrittura ta' ftehim l-avvjament ma jissemmiex;

Jidher opportun illi qabel ma l-Qorti tghaddi biex tikkummenta dwar dawn ir-riljievi ta' l-appellanti, telenka certi fatti kif johorgu mill-atti tal-kaz:-

(1) Il-ftehim dwar l-uzu tal-fond lokat inbidel minn dik ta' l-ezercizzju ta' "*acts of trade in general*" ghal dik "*to carry on therein the business of a restaurant*". Ara l-

iskritturi ta’ l-1983. Jidher li dan l-ahhar uzu kien l-istess bhal dak gestit mid-defunt Carmelo Cricchiola, hu l-atturi, ghal bosta snin qabel taht l-isem “The Knight - Bar & Restaurant”. Dan l-isem jirrizulta li baqa’ immutat;

(2) Jidher ukoll li l-fond kien attrezzat ghall-uzu minnu ta’ dan il-generu ta’ negozju. Dan hu spjegat mill-inventarju anness ma’ l-iskrittura tad-29 ta’ Novembru 1983;

(3) Ma jirrizultax li kien hemm qtugh tas-servizz tad-dawl fl-1983. Ara xhieda ta’ l-attrici Rose Zahra (fol. 54) u dik ta’ Neville Young tal-Korporazzjoni tas-Servizzi ta’ l-Ilma (fol. 117);

(4) Jinghad ukoll illi ghalkemm fl-ahhar zmenijiet ta’ hajtu Carmelo Cricchiola kien marid, il-hanut in kwestjoni “qatt ma nzamm maghluq”. Vide deposizzjoni ta’ Mary Rivans (fol. 56);

(5) Fl-Affidavit tieghu a fol. 95, ix-xhud Carmelo Vella jaghti kwadru differenti ta’ l-istat tal-fond. Dan jghid li meta l-kumpanija tieghu haditu fl-1982 il-fond kien infettat b’ insetti u grieden, abbandunat, bla dawl u kellu isem hazin ghax skond hu kien jintuza ghal skopijiet immorali. Jghid ukoll li nkorra spiza ngenti biex irrenovah. Irid jinghad illi qabel ma saret il-lokazzjoni fl-1983 il-fond kien qed jitmexxa mill-kumpanija taht *management agreement*. Dan hu hekk premess ukoll fl-ewwel skrittura ta’ lokazzjoni ta’ l-14 ta’ Marzu 1983 (fol. 23);

Fermi dawn l-aspetti ta’ fatt u dawk tas-sottomissjonijiet maghmula mill-appellanti, din il-Qorti trid tirregistra bhala l-ewwel osservazzjoni illi mhix impressjonata daqstant mill-fatt jekk l-iskritturi ta’ ftehim isemmu, jew ma jsemmux, l-avvjament tal-fond li jkun qed jigi mikri. Lanqas ma thoss li ghandha tkun daqstant marbuta mal-konsiderazzjoni illi ghax fond, gja hanut licenzjat, jitkompla mill-kerrej jitmexxa bl-istess generu ta’ negozju dan ghandu jigi bilfors u dejjem tradott bhala li l-fond mikri kien wiehed gja avvjat u li allura ghal fond bhal dan ma

tapplikax il-protezzjoni li l-ligi specjali (Kapitolu 69) takkorda lil fondi adibiti bhala hwienet. Hi forsi aktar f' lokha, f' kazijiet ta' din ix-xorta, il-konsiderazzjoni illi aktar minn *nomen juris* li l-partijiet joghgobhom jattribwixxu lil kirja ta' bejniethom dak li verament hu ta' siwi hu jekk, fil-kaz konkret, dik il-kirja kienetx tabilhaqq tinkorpora fiha t-trawwim ta' post ghan-negozju, kompriz dawk l-accidenti l-ohra kollha sostanzjali, ahjar iddettaljati fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Kummerc, tas-6 ta' Marzu 1944 in re: "**Luigi Mifsud -vs- Leone Gambin**";

Hi l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti fuq il-fatti akkwiziti illi, fil-kumpless, fil-mument ta' l-ewwel kontrattazzjoni tal-kirja tal-fond fl-14 ta' Marzu 1983 lis-socjeta` "Vella Brothers (1981) Limited", gja, del resto, immaneggjat mill-istess socjeta`, il-fond kien jidher li kien gja sew avvjat fin-negozju. Dan biex ma nsemmu xejn ghal dak li kien il-fond qabel il-*management agreement* ta' l-1982 u li r-rapprezentant ta' l-imsemmija socjeta` ghogbu jiddenegra u jbaxxi kemm jiflah l-istat, il-kundizzjoni u l-isem tieghu. Ir-realta` turi, u dan hu indubbjament l-element l-aktar determinanti, illi fil-mument tal-kirja appattwita lilu hemm negozju attiv miexi u bil-klijentela tieghu (ara sentenza recensjuri tal-Qorti ta' l-Appell Superjuri tal-25 ta' Mejju 2007 in re: "**Marie Bugeja *et* -vs- Mary Cachia**") u dan kien qed jigi tradott f' valur ekonomiku kemm ghall-inkwilin, kif ukoll ghal sid il-kera. Ara "**A. C. I. T. Company Limited -vs- Robert Gordon Mayo**", Appell Inferjuri, 2 ta' Gunju 2000;

Il-fatt li fil-kirja kien hemm il-patt tas-sullokazzjoni u/jew tac-cessjoni, jew l-fatt li s-sidien appellati rrikonoxxew lill-appellanti *qua* cessjonarji tal-lokazzjoni, ma jbiddelx l-qaghda jew jaghmel metamorfosi tal-kirja minn wahda relattiva ghall-fond avvjat ghal dik ta' fond gheri. Ara "**Rosario Gatt -vs- Michael Micallef**", Prim' Awla, Qorti Civili, 6 ta' Gunju 2002). Lanqas iz-zieda jew bdil ta' l-attrezzi mill-kerrej jew l-ammodernament u abbelliment minnu tal-fond ma hu bizzejjed biex jitrasforma l-klassifika tal-kirja jew jinfluwixxi fuq is-sustanza taghha. Dawn, u

wkoll dik riferibilment ghat-trapass tal-licenzji, jassumu verament “importanza sekondarja” (ara “**Carmel Attard *et* -vs- John Farrugia *et***”, Appell Kummercjali, 4 ta’ Dicembru 1994 u s-sentenza ta’ din il-Qorti, kif presjeduta, tat-23 ta’ Novembru 2005 fl-ismijiet “**Maryanne Hogan *et* -vs- Carmen Cavallaro *et***”) fir-rifless tal-konsiderazzjoni primarja illi, fil-fattispeci, kien jitratta minn kirja ta’ fond b’ negozju gja sew attivat u avjat.

Ghal dawn il-motivi, u dawk l-ohra maghmula mill-ewwel Qorti, din il-Qorti qed tirrespingi kemm il-pregudizjali sollevata mill-atturi appellati kif ukoll l-aggravji kollha tal-konvenuti appellanti u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ghall-appellanti. Iz-zmien ghal skop ta’ zgumbrament ta’ l-appellanti mill-fond hu ta’ xahar mil-lum.

< Sentenza Finali >

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