MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 577/1998/1

Beatrice Fenech armla minn Joseph, u wliedhom u cioe` Vivian Pisani, Martin Fenech, Tanya Spiteri, Lawrence Fenech, Albert Fenech u Angela Agius, u b'digriet 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

v.

Alfred Testa u martu Sylvana Testa

Il-Qorti:

Preliminari:

B'att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-20 ta' Marzu, 1998, l-atturi ppremettew 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 llum il-konvenuti għadhom jokkupaw il-fond *de quo* u dan mingħajr ebda titolu validu fil-liġi; dan premess l-atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex dik l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

"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 ma' l-attrezzaturi u mobilja kollha fl-istess fond.

"Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-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 itterminata l-kirja fuq imsemmija u bl-imgħaxijiet legali skond il-Liġi.

B'nota mressqa fl-20 ta' Ottubru, 1998, l-imħarrkin miżżewġin Testa eċċepew;

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

"2. Illi bla preġudizzju u fil-meritu, it-talbiet attriċi huma infondati 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 il-verbal tas-smigħ tal-5 ta' Novembru, 2001[1], li fih l-avukati tal-partijiet qablu li x-xiehda mismugħa f'din il-kawża tkun tgħodd ukoll għall-kawża l-oħra bejniethom (Ċitazz. Nru. 963/98) u li x-xiehda 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 l-atti kollha tal-kawża u dawk tal-kawża fl-istess ismijiet (Ċitazz. Nru. 963/98JRM) safejn rilevanti għaliha;

[1] Paġ. 158 tal-proċess

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fil-31 ta' Mejju 2005, billi, ghar-ragunijiet hemm moghtija, ddecidiet il-kawza billi:
"Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni ta' l-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;

"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."

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi din hija azzjoni għat-tneħħija ta' l-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, 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 awtomatikament;

"Illi l-fatti ewlenin li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li fit-2 ta' Lulju, 1981,[2] 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 tmien (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[3]. 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[4], 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[5], 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[6], biex jispjega x'kien ġara mill-imsemmija affarijiet u għaliex, u biex jirribatti l-pretensjoni ta' l-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 ta' l-1981;

"Illi f'din il-kawża l-Qorti trid tiddeċiedi jekk il-ftehim li sar bejn l-imħarrek u Joseph Fenech kienx kirja ta' l-avvjament jew kienx kirja ta' post battal u l-konsiderazzjonijiet legali rilevanti għall-kwestjoni kollha jiddependu minn dan. Huwa minnu li l-partijiet ressqu

---

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

għadd ta' xhud biex isaħħu l-pożizzjonijiet rispettivi tagħhom, iżda dawn jidher li kkonċentraw 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 tal-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 ta l-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[7]. 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[8];

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

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

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[9]. 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[10]. 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[11]. Dan qiegħed jingħad għaliex wieħed għandu jagħraf bejn kirja ta' avvjament ta' ħanut minn kirja ta' ħanut bl-avvjament, li m'humiex l-istess ħaġa: tat-tieni xorta waħda jista' jitqies bħala kirja tal-post bħalma titqies kirja ta' post li jkun "bare premises"[12];

---

[9] App. Kumm. **12.1.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Bonello vs Bonaċi et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.430**)
[10] App. Inf. **10.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Nikolina Buġeja et vs Pawla Buġeja et***
[11] App. Kumm. **16.10.1972** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuele Camilleri et vs Anthony Deguara*** (mhix pubblikata)
[12] App. Kumm. **4.10.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Huber et vs Edward Gauċi*** (mhix pubblikata)

"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[13];

"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[14];

"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 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

---

[13] *Ibid.*
[14] P.A. GCD **6.6.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Rosario Gatt et vs Michael Micallef et***

sar il-ftehim, u (ċ) li s-sid żamm il-permessi fuq ismu[15]. 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[16] 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-seħħ fiż-żmien rilevanti, wieħed jista' jgħid li baqgħu jgawdu tali jedd wara li għalaq iż-żmien konvenzjonali;

---

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

"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[17], 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';"

L-appell ta' l-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u b'rikors intavolat quddiem din il-Qorti fl-20 ta' Gunju 2005, talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tirrevokaha in kwantu laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u cahdet it-talbiet attrici u allura tilqa' l-istess talbiet attrici.

Il-konvenuti pprezentaw risposta ghar-rikors ta' l-atturi fejn, filwaqt li stqarrew li s-sentenza appellata hija gusta u

[17] Paġġ. 59-60 tal-proċess

timmerita konferma talbu li l-appell ta' l-atturi jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.

L-aggravju ta' l-atturi kontra s-sentenza appellata jikkonsisti fil-fatt li huma jhossu illi "*l-ewwel Onrabbli Qorti m'ghamlitx apprezzament tajjeb tal-kuncetti legali u fattwali involuti meta waslet ghall-konkluzjoni illi l-kirja de quo kienet semplicement wahda ta' "bare premises" u mhux ta' "going concern"*..."

Ikkunsidrat:

B'kuntratt tat-2 ta'Lulju 1981, fl-atti tan-Nutar George Cassar, Joseph Fenech, l-awtur ta' l-atturi, ikkonceda b'titolu ta' kera lil Alfred Testa "*the premises without a number known as 'All Saints Bar and Restaurant' situated at Qawra Road, Salina Bay, Qawra limits of Saint Paul's Bay.....and includes all furnishings and fittings existing in the premises....*" liema fond kien licenzjat biex jopera bhala "*Bar and Restaurant*" skond licenzji mahruga mill-awtoritajiet kompetenti, u dana taht il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm imsemmija fosthom it-terminu tal-lokazzjoni ta' tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto,* versu l-kera ta' LM10 kuljum ghall-ewwel perjodu u LM15 kuljum ghat-tieni perjodu u li fil-kaz li l-inkwilin jaghzel li jkompli l-perijodu *di rispetto* jkun obbligat li jhallas LM5000 "*as a premium on the goodwill of the premises which shall be payable on signing of agreement for the eight year period di rispetto.*"

Barra minn hekk l-inkwilin inghata l-fakolta` li jissulloka jew jassenja l-fond lill-terzi persuni u li jaghmel dawk l-alterazzjonijiet mehtiega. Il-licenzji kellhom jibqghu f'isem il-koncedent b'dana li jithallsu mill-inkwilin li wkoll obbliga ruhu li jissostitwixxi, a spejjez tieghu, "*any of the furniture, furnishings and fittings and any of the equipment of the premises which may from time to time become broken or beyond repair.....*"

Wara li skada t-terminu kontemplat fil-kuntratt fuq imsemmi, inkluz dak "*di rispetto*" l-atturi istitwew dawn il-proceduri sabiex jottjenu l-izgumbrament tal-konvenuti

[billi mart il-konvenut issa giet imdahhal f'dawn il-proceduri] inkwantu qed isostnu li ladarba intemm it-terminu tal-koncessjoni l-konvenuti ma ghandhom "*ebda drittijiet lokatizji fuq il-fond*" u li konsegwentement qed jokkupaw l-istess fond "*minghajr ebda titolu validu fil-ligi.*"

Fil-mertu l-konvenuti laqghu ghal in it-talba ta' l-atturi billi eccepew "*li l-kirja in kwistjoni ma hijiex kirja ta' avvjament izda lokazzjoni ta' fond kummercjali li tibqa' tiggedded awtomatikament bis-sahha tal-provvedimenti kontemplati fil-Kaptilolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*"

Ghalhekk jidher li l-kwistjoni kollha li ghandha tigi determinata f'din il-kawza hija jekk il-lokazzjoni tal-fond surriferit kintix kirja ta' avvjament ta' negozju (*business concern*) kif qed jallegaw l-atturi, jew inkella, kif isostnu l-konvenuti, kinitx lokazzjoni normali ta' fond kummercjali protetta taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 2 tal-Kap. 69, fost affarijiet ohra jiddefinixxi hanut "shop" bhala "*any premises principally leased for the sale of any wares or merchandise, whether by wholesale or retail, any market stall, warehouse and any premises licensed for the sale of wine and spirits or refreshments ...."* L-Artikolu 12 ta' l-istess Kap. 69 imbaghad jiddisponi li "*Where the premises consists in a shop, the lessor shall not be entitled to resume possession thereof during the time in which this Ordinance shall be in force except ....*"

L-ewwel Qorti ghamlet apprezzament dettaljat tac-cirostanzi kollha tal-kaz u waslet ghal konkluzjoni li l-kirja li saret bil-kuntratt tat-2 ta' Lulju 1981, kienet kirja ta' fond, ghalkemm avvjat, u mhux ta' l-avvjament. Konsegwentement cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom.

L-atturi appellaw minn din is-sentenza billi jsostnu li c-cirkostanzi kollha tal-kaz huma indikattivi ta' kirja ta' avvjament u mhux ta' hanut protett taht il-Kap. 69 u li konsegwentement il-konvenuti ma jistghux jivvantaw ebda

drittijiet fir-rigward tal-fond imsemmi gialadarba skada t-terminu preskritt.

Din il-Qorti ezaminat l-atti tal-kawza bir-reqqa u hija tal-fehma li ghalkemm hemm certa fatturi li jissostanzjaw it-tezi attrici, bhall-fatt li l-fond, gestit bhala Bar and Restaurant mill-awtur ta' l-atturi, kellu hekk jibqa' gestit mill-konvenut u li l-kirja kienet tinkludi l-attrezzi kollha biex dan jkun jista' jsir, kif ukoll il-kondizzjoni li l-licenzji jibqghu f'isem il-koncedent, fir-realta` l-lokazzjoni ma kenitx ta' l-avvjament. Dawn il-fatturi huma indikattivi li l-fond kien avvjat qabel ma sar it-trasferiment, izda dan ma jfissirx li l-partijiet kellhom l-intenzjoni li jaghmlu negozju fuq l-avvjament *per se*. Infatti l-kondizzjonijiet l-ohra inkluzi fil-kuntratt fuq imsemmi huma aktar konsonanti ma kirja ta' fond tant hu hekk li l-kuntratt jitkellem car li l-kirja kienet qed issir ta' "*premises*". Imbaghad il-fatt li l-inkwilin inghata d-dritt li jissulloka jew jcedi l-fond, li jaghmel alterazzjonijiet strutturali, li jassigura l-fond "*against loss or damage*", li jaghmel il-manutenzjoni ordinarja tad-dranagg u tas-servizzi tal-ilma u elettriku, ghandhom aktar minn kirja ta' fond ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli minn dik ta' avvjament.

Inoltre jigi osservat li, kuntrarjament ghal dak li gie sottomess mill-appellanti fir-rikors ta' l-appell taghhom, il-fatt li l-inkwilin obbliga ruhu li jhallas is-somma ta' LM5000 "*as a premium on the* __*goodwill*__ *of the premises*" fil-kaz li jaghzel li jkompli fil-kirja fil-perijodu *"di rispetto*" jindika li dan il-"*goodwill*" ossia avvjament qatt ma kien jifforma parti mit-transazzjoni ta' bejn il-kontendenti billi l-inkwilin kien obbligat li jixtrih. Fic-cirkostanzi din il-Qorti tistaqsi ghaliex, jekk il-kirja kienet tal-"*goodwill*", kif isostnu l-atturi, kien hemm il-htiega li l-inkwilin jixtri l-istess "*goodwill*" gjaladarba kien, allegatament skond l-atturi, qed jhallas ghalih bir-rata ta' LM10 jew LM15 kuljum?

In vista tal-premess din il-Qorti tabbraccja l-konkluzjonijiet ta' l-ewwel Qorti u taghmilhom taghha u konsegwentement l-appell ma jistax jigi akkolt.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell ta' l-atturi qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata in toto bl-ispejjez ta’ dan l-appell ghall-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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