MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tal-15 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 194/2002/1

**Paul Camilleri, Joseph, Helen sive Lilian, Anthony, Marlene,
Teresa u Jennifer ahwa Camilleri, u b'digriet tal-Qorti tas-6 ta' Jannar 2004 gew trasfuzi l-atti f'isem Joseph, Helen sive Lilian, Anthony, Marlene, Teresa u Jennifer ahwa Camilleri minflok il-mejjet missierhom Paul Camilleri li miet fil-mori tal-kawza**

v.

Michael u Michelle konjugi Camilleri

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell, interpost mill-atturi, minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Marzu 2005. Permezz ta' citazzjoni prezentata fid-19 ta' Frar 2002, l-atturi ippremettew illi permezz ta' skrittura datata 6 ta' Dicembru 1990 (Dok. PC1) ikkoncedew b'titolu ta' kera lil Francis Cassar l-istabbiliment li jgib l-isem "Sacred Heart Bakery" fi Triq il-Gummar, Birkirkara ghal zmien hames snin *di fermo* u hames snin *di rispetto* taht il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura, liema skrittura giet sussegwentement emendata permezz ta' skrittura ulterjuri datata 12 ta' Dicembru 1990 (Dok. PC2); illi permezz ta' skrittura datata 15 ta' Marzu 1991 (Dok. PC3) l-attur Paul Camilleri ta l-kunsens tieghu sabiex tali kirja tigi ceduta lill-konvenut Michael Camilleri taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet, b'dan illi tali pattijiet u kundizzjonijiet gew sussegwentement emendati permezz ta' skrittura datata 1 ta' Marzu 1998 (Dok. PC4); illi t-terminu ta' kirja kien skada, izda l-konvenut, debitament interpellat sabiex jizgombra qieghed jallega li ghadu jokkupa l-istabbiliment b'titolu ta' kera, mentri l-kirja in kwistjoni ma kenitx tgawdi l-protezzjoni tal-Kap. 69 billi l-fond gie mikri bhala parti minn *going concern*, ossia bhala *universitas rerum* ai termini tal-gurisprudenza kostanti tal-qrati; premess dan kollu l-atturi talbu li din il-qorti (**1**) tiddikjara li l-kirja koncessa ai termini ta' l-iskrittura tas-6 ta' Dicembru 1990 u sussegwentement emendata u ceduta lill-konvenuti mhix soggetta ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta; (**2**) tiddikjara konsegwentement illi l-konvenuti qed jokkupaw l-istabbiliment li jgib l-isem "Sacred Heart Bakery" fi Triq il-Gummar, Birkirkara minghajr titolu validu fil-ligi; u (**3**) konsegwentement tordna l-izgumbrament taghhom entro terminu perentorju.

2. Permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet datata 26 ta' Marzu 2002, il-konvenuti eccepew hekk:

"1. Preliminarjament u bla pregudizzju l-inkompetenza *ratione valoris* ta' din l-Onorabbli Qorti ai termini ta' l-

artikolu 756(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu l-kera ta' sena tal-forn mertu tal-kawza odjerna huwa ta' elf u hamsa w disghin lira maltin (Lm1,095);
2. Preliminarjament u bla pregudizzju l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din l-Onorabbli Qorti stante li bejn l-atturi u l-konvenuti hemm vigenti kuntratt ta' kera dwar il-forn 'Sacred Geart Bakery', Gorse Street, Birkirkara, liema kuntratt huwa accettat u rikonoxxut mill-istess atturi in kwantu wara l-iskadenza fit-2 ta' Jannar 2000 tat-terminu originali tal-kuntratt ta' kera datat 6 ta' Dicembru 1990, il-kera baqghet tithallas u tigi accettata mill-atturi u dan mit-2 ta' Jannar 2000 sat-30 ta' Awissu 2001 kif jixhdu l-kopji ta' l-ircevuti tal-kera relativi (Dok. A, B u C); ghalhekk fi kwalunkwe kaz it-tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera;
3. Illi bla pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li l-kuntratt ta' kera mertu tal-kawza odjerna huwa dwar *going concern* kif qed jallegaw l-atturi izda huwa esplicitament kirja ta' 'forn'; forn jaqa' fid-definizzjoni ta' hanut moghtija fl-Ordinanza li tirregola it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u ghalhekk stante li tali kirja saret fis-6 ta' Dicembru 1990 tgawdi mill-protezzjoni moghtija bl-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
4. Illi kemm l-atturi krew forn u mhux *going concern* huwa konfermat mill-fatt illi fl-iskrittura tat-12 ta' Dicembru 1990 jinghad illi 'L-inkwilin jkun jista' jwelli dan <u>il-fond</u> taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li hemm fil-ftehim tas-6 ta' Dicembru 1990…' filwaqt li fl-iskrittura tal-15 ta' Mejju 1991 l-atturi taw il-kunsens taghhom biex Francis Cassar, l-inkwilin precedenti ghall-attur 'jcedi d-drittijiet tieghu fil-<u>forn</u> imsemmi fl-iskrittura tas-6 ta' Dicembru 1990 lil Michael Camilleri…';
5. Illi mhux minnu li ma l-iskadenza fit-2 ta' Jannar 2000 tat-terminu originali tal-kirja l-atturi talbu lill-konvenut jizgombra mill-forn *de quo*; l-atturi naqsu meta ma ddikjarawx fil-premessi tac-citazzjoni illi wara l-iskadenza fit-2 ta' Jannar 2000 tat-terminu originali tal-kera huma baqghu jaccettaw il-kera ta' tlett liri Maltin (Lm3) ghal aktar minn sena w nofs;

6. Illi xahar u nofs qabel it-2 ta' Jannar 2000 l-atturi talbu zieda tal-kera minn Lm3.00 kuljum ghal Lm4.50 kuljum (Dok. D), liema talba giet rifjutata mill-konvenut (Dok. E); sussegwentement u wara li ghadda t-2 ta' Jannar 2000 l-atturi baqghu jaccettaw il-kera bir-rata ta' Lm3.00 kuljum sat-30 ta' Awissu 2001 liema accettazzjoni ta' kera bla rizerva tikkonferma l-accettazzjoni inkondizzjonata da parti ta' l-atturi li kien hemm renova tal-kirja bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet kif vigenti fit-2 ta' Jannar 2000. Ghalhekk ukoll it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt; salvi eccezzjonijiet ohra."

<u>Is-sentenza appellata</u>

3. Permezz ta' sentenza moghtija, kif inghad, fit-3 ta' Marzu 2005, il-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti izda laqghet it-tielet eccezzjoni taghhom u konsegwentement cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez tal-kawza kontra l-istess atturi, u dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi bi skrittura datata 6 ta' Dicembru, 1990, l-atturi krew lil certu Francis Cassar il-forn bil-licenzji u permessi relattivi li jinsab fi Triq il-Gummar, Birkirkara, u maghruf bl-isem ta' *"Sacred Heart Bakery"*. B'oddenda maghmula fuq l-istess skrittura fit-12 ta' Dicembru, 1990, l-inkwilin inghata d-dritt li jkun jista' jwelli l-fond taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet kollha li hemm fil-ftehim precedenti, pero`, that ebda cirkustanzi ma seta' jissolloka l-fond lill-terzi.

"Wara li ha dan il-fond, l-inkwilin Cassar, beda jahmi l-hobz fih u jqassam l-hobz fih u jqassmu lin-nies. Ghalkemm dan il-fond jinsab f'Birkirkara, l-klientela tieghu ma kienetx gewwa dan ir-rahal, izda gewwa Birzebbuga, u fil-fatt, dan l-inkwilin kien jahmi l-hobz fil-forn matul il-lejl, u ghal-habta tal-4.30am jew l-5.00am kien jghabbi l-hobz fil-*van* tieghu u jinzel lejn Birzebbuga, idur it-toroq ta' dak il-villagg, ibiegh il-hobz mill-*van* lill-klienti tieghu. Dan l-inkwilin ma kienx ibiegh hobz mill-forn gewwa Birkirkara peress li kif inghad, hu kien jitlaq mill-forn kmieni filghodu

u jirhilha lejn Birzebbuga fejn kellu d-dawra u l-klienti tieghu.

“Ewentwalment dan Cassar sab forn gewwa Birzebbuga stess. Il-konvenut, min-naha l-ohra, jigi minn familja ta’ furnara. Missieru kellu forn Hal Qormi, u kien iqassam il-hobz Hal Qormi stess, kif ukoll Hal Luqa u Birkirkara. Il-missier kellu tlett itfal li kienu jghinu lill-missierhom fil-forn u meta l-missier ilesti l-hobz, it-tfal kienu jdur bil-*van* iqassmu u jbieghu l-hobz fit-tlett irhula msemmija; il-konvenut Michael Camilleri kien imissu ibiegh il-hobz f’Birkirkara. Missier il-konvenut iddecieda li jerfa mix-xoghol u jqassam in-nezogju tieghu fost it-tlett uliedu, u lill-konvenut messu l-*area* ta’ Birkirkara. Il-konvenut beda jfittex forn ghalih, u avvicina lil Francis Cassar li qallu li kien lest jitlaq mill-forn ta’ Birkirkara, basta li l-konvenut jirranga mas-sid. Il-konvenut avvicina lis-sid Paul Camilleri, u dan accetta lill-konvenut bhala l-inkwilin il-gdid tieghu fuq skrittura datata 15 ta’ Mejju, 1991. Il-kundizzjonijiet baqghu l-istess kif kienu esposti fuq l-iskrittura tas-6 ta’ Dicembru, 1990, kif emendat fit-12 ta’ Dicembru, 1990.

“Il-kirja originali kienet ghal hames snin *di ferma* u hames snin *di rispetto*, u l-kera kienet ta’ Lm3 kuljum. Il-konvenut Camilleri ma dahalx f’kirja gdida mas-sid, izda saret cessjoni tal-kirja ghaz-zmien li kien fadal.

“Il-konvenut beda jahmi l-hobz f’dan il-forn gewwa Birkirkara u wara iqassmu lill-hwienet gewwa Birkirkara li kienu klienti ta’ missieru. Il-konvenut ma jbieghx il-hobz fit-toroq, izda jbiegh dirett lill-hwienet li kienu jixtru l-hobz minghand missieru; meta irtira missieru, l-konvenut wiret il-klientela li kellu missieru f’dak il-post. Sakemm jilhaq jitlaq mill-forn u jdur il-hwienet, il-konvenut gieli jbiegh hobz lin-nies tar-rahal li jittawlu biex jixtru l-hobz dirett mill-forn. Il-konvenut ma tax il-klientela tal-inkwilin precedenti, Francis Cassar, ghax dan kellu s-suq tieghu gewwa Birzebbuga; il-klienti tal-konvenut, min-naha l-ohra, kienu il-hwienet gewwa Birkirkara, il-klienti li qabel kien jaqdi missieru.

"Wara li skada z-zmien originali ta' 10 snin, il-konvenut offra l-istess kera, u din il-kera giet accettata mis-sid ghal-hames skadenzi, u cioe`, mill-1 ta' Lulju, 2000, sat-30 ta' Settembru, 2001. Wara dan iz-zmien, inqalghet problema bejn il-konvenut u l-atturi sidien dwar uzu ta' ilma, u s-sidien talbu li l-kera tizdied minn Lm3 ghal Lm4.50 kuljum. Meta l-konvenut ma accettax din iz-zieda fil-kera, l-atturi talbu l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond fuq il-bazi li l-kirja kienet ta' *"going concern"*, u *kwindi* mhix protetta bil-ligijiet specjali li jaghtu protezzjoni lill-inkwilin, anke wara li jkun skada t-terminu miftiehem.

"Skond il-gurisprudenza lokali, f'kaz li l-kirja ma tkunx ta' *"bare premises"* imma ta' *"a going concern"*, l-inkwilin ma jkollux dritt ghar-rilokazzjoni tal-fond, izda t-titolu tieghu jispicca wara li z-zmien koncess jaghlaq: ara, per ezempju, "Rogers vs Galea noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fit-30 ta' Mejju, 1986, "Haber et vs Gauci", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fis-17 ta' Ottubru, 1980, u "Fenech et vs Delicata et", deciza mill-istess Onorabbli Qorti tal-Kummerc fit-3 ta' Frar, 1983.

"Ghall-fini tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, il-Qorti tirrileva li l-kompetenza tal-Qorti tigi determinata mit-termini tal-azzjoni, u la darba l-atturi qed jallegaw kien hemm kirja ta' *universitas rerum*, u qed jitolbu li din tigi terminata, trattandosi ta' valur indefinit, din il-Qorti ghandha l-kompetenza tittrattata u tiddeciedi fuq il-meritu tal-kaz.

"Ghall-fini tat-tieni eccezzjoni imressqa mill-konvenuti, jinghad mill-ewwel, li skond il-gurisprudenza, meta l-allegazzjoni tkun li fond inkera bhala *"business concern"*, huma l-Qrati ordinarji li ghandhom kompetenza jiddeciedu fuq dik il-kwistjoni u jipprovdu fuq it-talba ghal-izgumbrament – ara sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza "Abela vs Farrugia", deciza fis-16 ta' Marzu, 1984. Jekk, ovvjament, jigi deciz li l-kirja ma kienetx ta' *"business concern"* izda ta' *"bare premises"*, allura l-kompetenza ta' dawn il-Qrati tispicca b'dik id-decizjoni.

"Il-fatt li s-sid, gheluq iz-zmien ta' lokazzjoni originali koncess, accetta l-kera u, ghalhekk, ikkonceda r-rilokazzjoni tacita tal-fond, ma ghandux jagevola lill-konvenut inkwilin, ghax kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "Schembri et vs Galea", deciza fit-12 ta' Frar, 1996, in-natura tal-kirja ma tinbidilx bil-fatt li s-sid ikun accetta l-kera wara li ghalaq iz-zmien originarjament koncess, fin-nuqqas ta' ftehim gdid. Jekk kirja tkun ta' *"business concern"*, hekk tibqa' titqies anke jekk l-istess kirja tkun mgedda tacitament.

"Il-punt li issa jrid jigi determinat huwa jekk, bhala fatt, il-kirja *in kwistjoni* kienetx kirja ta' *"a going concern"*. F'kazijiet ta' din in-natura wiehed irid jifhem x'kien fl-intendiment tal-kontraenti l-oggett veru u sostanzjali tal-kuntratt, jekk hux, cioe`, il-bini fih innifsu bhala lokal inkella principalment l-azjenda kummercjali bhala tali gestit fih. Dan ghalhiex, *"il-gurisprudenza li nehhiet mill-protezzjoni tal-ligi specjali certi lokazzjonijiet jew cessjonijiet ta' azjendi kummercjali ma ghandhiex tigi estiza, u anzi ghandha tigi ristretta ghal kazijiet genwieni ta' veru azjendi kummercjali li naturalment maghhom ikun hemm l-accessorji taghhom"* (ara Kollez. Vol. XXXVII.I.430, u XLIX.1.568). Gie kawtelat *in subjecta materia* illi *"mhux kull meta isir kirja ta' fond gja uzat bhala hanut, talvolta anke b'xi ghamara fih (per ez., xi bank jew vettrina) u b'xi licenzja tal-pulizija fuqu, ghandu bil-fors jinghad illi si tratta ta twellija ta' azjenda kummercjali"* ("Mallia vs Falzon", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-17 ta' Mejju, 1968).

"Ghalkemm ma humiex forsi facli li tinsab definizzjoni ta' x'inhuwa *"ovvjament"* f'kuntest guridiku, b'referenza ghal gurisprudenza, b'dana kollu din il-Qorti jidhrilha illi l-kuncett kummercjali tal-kelma huwa facli u ghandu jigi uzat id-distinzjoni li jaghmel kummercjant li hija bejn li jibda huwa negozju, f'hanut, f'fabbrika, jew f'xi stabbiliment, u li huwa jkompli f'negozju ghaddej u miexi – jigifieri dak avvjat – f'hanut, f'fabbrika, jew f'stabbiliment. L-espressjoni ingliza, *"a going concern"* hija ndikattiva tal-istess kuncett. Il-qofol huwa dejjem li biex tapplika l-ligi

ordinarja, il-kirja trid tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' hanut avvjat ghan-negozju li, pero`, mhux avvjat fin-negozju. Biex jinghad li kien hemm lokazzjoni jew cessjoni ta' negozju avvjat, irid jirrizulta li l-ftehim kien dak ta' kera ta' post li mhux biss kien adebit ghall-attivita` kummercjali, imma li kien diga` hekk avvjat, u li fil-mument li fih gie konbjuz il-kuntratt ta' kirja, kien qieghed jigi fih gestit mhux biss bl-attrezzi u l-makkinarju u l-facilitajiet li gew trasferiti lill-konvenut bhala parti integrali tal-kirja, imma wkoll bil-klijentela li minnha l-istess inkwilin minn dak il-mument beda, u baqa', juzufruwixxi minnha – ara "A.C.I.T. Co. Ltd vs Mayo", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Gunju, 2000.

"F'dan il-kaz, il-fond *in kwistjoni* gie attrezzat biex jintuza bhala forn mill-attur Paul Camilleri, bhala s-sid. Wara li l-fond ghamel zmien mikri, ghamel zmien iehor ta' madwar sena maghluq f'idejn l-atturi. Wara dan iz-zmien inkera lil certu George Galea li wara zmien qasir irrincenzja ghall-kirja, u l-post inkera lil Francis Cassar; wara dan il-fond ghadda f'idejn il-konvenut. Ghalkemm il-hanut kien u ghadu mghammar biex jintuza bhala forn, u ma kull lokazzjoni jew cessjoni, l-fond jghaddi bl-attrezzi li ssoltu wiehed juza f'forn, ma jirrizultax li, f'xi mument, gie trasferit ukoll l-avvjament. Kull inkwilin li hadem fil-fond ma kompliex fuq il-klientela li kien igawdi dak ta' qablu, izda mexxa n-negozju tieghu mal-klienti partikolari tieghu. Fil-kaz tal-konvenut, wara li ha dan il-forn, hu beda jaqdi l-klienti ta' missieru gewwa Birkirkara, u ma interveniex fis-suq ta' Birzebbuga, fejn l-inkwilin precedenti kellu l-klienti. Meta l-inkwilin Francis Cassar irrilaxxja l-forn, ma irrilaxxjax ukoll in-negozju u l-klientela tieghu. Huwa zamm in-negozju tieghu u zamm l-avvjament li kien igawdi, u lill-konvenut tah bixx l-uzu tal-fond. Il-konvenut kellu l-klientela tieghu li kien wiret minghand missieru, u la ha u lanqas gie offrut lilu n-negozju li kellu l-inkwilin precedenti, u l-konvenut beda jmexxi negozju gdid u differenti, ghal dak li hi klientela, minn dak ta' qablu. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Gatt vs Micallef", deciza fis-6 ta' Gunju, 2002, biex ikun hemm kaz ta' *"a going concern"* irid jirrizulta li l-konvenut *"kompla jaqdi s-suq li kien igawdi l-hanut"*. F'dan il-kaz, jirrizulta car li l-konvenut la kompla

jaqdi u lanqas ghandu interess li jaqdi s-suq ta' Birzebbuga, ghax hu ghandu klientela tieghu u qed jinqeda bl-isem u l-avvjament li halaq missieru tul iz-zmien. Il-konvenut ma kompliex in-negozju li kien ghaddej, fis-sens li, ghalkemm baqa' juza il-fond bhala forn, ma kompliex jaqdi l-istess nies li l-inkwilin ta' qablu kien jaqdi. Il-kirja ma kienetx ta' negozju avvjat, izda ta' hanut avvjat ghan-negozju. Il-konvenut beda negozju mill-gdid, jew ahjar, kompla jaqdi l-klienti ta' missieru gewwa Birkirkara, u ma kompliex jimxi fuq il-passi tal-inkwilin precedenti ghalih. Il-konvenut ma inghatax id-dritt li jkompli juzufruwixxi mill-klientela tal-inkwilin ta' qablu, u, bhala fatt, dan m'ghamlux u qatt ma kellu l-hsieb li jaghmlu. Il-konvenut inqeda bl-avvjament ta' missieru u mhux tal-inkwilin precedenti tieghu, u, ghalhekk ma jistax jinghad li saret kirja jew cessjoni ta' *"a going concern"*. Il-fond, hu veru, kellu xi attrezzi ghal-uzu tieghu bhala forn, u anke kien fornit bil-premessi mehtiega biex hekk jintuza, pero`, meta l-konvenut ha it-tmexxija tal-hanut f'idejh, hu ma hax ukoll in-negozju li kien gestit, izda haseb ghal u mexxa n-negozju tieghu.

"Il-kirja kienet tal-forn u mhux tal-azjenda kummercjali. Fil-fatt, meta l-konvenut, ha f'idejh il-kirja tal-hanut, ma sar ebda diskors mal-inkwilin precedenti fuq in-negozju li dan kellu, per ezempju, fuq il-*goodwill* u fuq in-negozju li dan kellu, per ezempju, fuq il-*goodwill* u fuq il-kredituri/debituri tieghu, jekk kellu; il-ftehim kien ghal-kirja tal-fond u xejn aktar. Il-fatt li l-konvenut zamm l-isem tal-hanut, ma jfissirx li ha l-avvjament tal-hanut. Ovvjament jikkonsisti minn hafna *"komponenti"*, u ghalkemm l-isem hu parti, sehem importanti aktar huwa tal-klientela, u f'dan il-kaz il-konvenut qatt ma kellu l-hsieb jew ried jaqdi l-klienti tal-inkwilin precedenti ghalih. Biex ikun kirja ta' *"business concern"* irid jinghata l-uzu mhux tal-isem biss, izda fuq kollox tan-negozju, u f'dan il-kaz il-konvenut dahal fil-fond bin-negozju tieghu, u l-inkwilin precedenti ha mieghu n-negozju li kellu meta telaq mill-fond *in kwistjoni*. Kwindi, l-Qorti taqbel mat-tielet eccezzjoni tal-konvenut li l-fond *in kwistjoni* ma nkeriex bhala *"a going concern"*, u, ghalhekk, it-talbiet tal-atturi ma jistghux jigu milqugha.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, u tichad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez kollha tal-kawza kontra taghhom."

L-appell u r-risposta

4. L-atturi appellaw minn din is-sentenza. Huma jikkontendu, bazikament, li l-ewwel qorti interpretat hazin il-provi ghax dak li gie mikri kien *a going concern* u mhux semplicement il-forn *qua* fond jew post fejn jinhema l-hobz. Huma jikkontendu li l-oggett tal-kirja dejjem kienet din il-*going concern*, bl-isem ta' l-istabbiliment – "Sacred Heart Bakery" – b'kollox u konsegwentement bil-klijentela li l-attur kien irnexxielu jibni. Jikkontendu li *"l-fatt illi l-uzu kummercjali tal-fond gie ristrett ghal dak ta' forn jindika li l-iskop tal-kirja kien illi l-avvjament tieghu bhala forn jigi salvagwardjat u zviluppat"*. Huma jilmentaw mill-fatt li l-ewwel qorti tat importanza zejda lic-cirkostanzi li fihom l-inkwilin attwali, cioe` l-konvenut Michael Camilleri, ircieva n-negozju, mentri, skond huma, n-natura tal-kuntratt huwa determinat mill-intenzjoni tal-partijiet originali *"u mic-cirkostanzi vigenti fiz-zmien illi gie konkluz il-kuntratt li sussegwentement gie mghoddi lill-konvenut"*. Jishqu li l-konvenut ma gab ebda prova oggettiva sabiex isostni l-fatti minnu allegati.

5. Il-konvenuti wiegbu, fis-sustanza, illi kollox kien juri li dak li kien inkera kien il-forn *qua* forn u mhux *a going concern*. Huma jaqblu li dak li hu relevanti huwa l-kirja bejn l-attur Pawlu Camilleri u Francis Cassar – il-kirja, jigifieri, tas-6 ta' Dicembru 1990 – pero` jsostnu li l-atturi ma ressqu lanqas l-icken prova li turi li Francis Cassar kera *a going concern*. Jistaqsu ghala Francis Cassar, li kien imharrek bhala xhud, qatt ma gie prodott. Jenfasizzaw illi Joseph Camilleri jghid illi l-forn, ftit qabel hadu Francis Cassar, dam kwazi xi sena maghluq sakemm gie rrangat. Ikomplu l-konvenuti: *"L-atturi ma ressqu ebda provi dwar in-negozju li kellhom il-furnara [li kienu qed juzaw il-forn] qabel dik is-sena li l-forn dam maghluq. Skond l-atturi suppost li n-negozju li kien jigi gestit minn dan il-forn baqa' ezistenti matul dik is-sena li l-*

forn dam maghluq biex b'hekk ghadda f'idejn Francis Cassar. Minghajr l-icken prova f'dan ir-rigward dawn l-allegazzjonijiet jibqghu biss allegazzjonijiet inverosimili u mhux sostanzjati. Ghalhekk bir-rispett jigi sottomess illi ma jidhirx li kien b'kumbinazzjoni jew bi zvista li Francis Cassar ma tressaqx mill-atturi biex jixhed".

6. Ma sar ebda appell da parti tal-konvenuti minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari taghhom gew michuda.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

7. F'dan il-kaz kollox idur fuq il-provi, anzi fuq il-ftit provi li hemm. Kif tajjeb issottomettew l-appellati, apparti mill-pulizija li ezibixxa kopji tal-licenzji, l-unici zewg xhieda li jistghu jitfghu dawl fuq il-kwistjoni ta' jekk dak li inkera originarjament lil Francis Cassar kienx il-forn jew il-forn bl-avvjament b'kollox huma Paul Camilleri (li in segwitu gie nieqes fil-mori tal-kawza in prim istanza) u ibnu Joseph Camilleri. Anthony Camilleri (li xehed fl-4 ta' Gunju 2004 – ara fol. 50 *et seq.*) ghalkemm jitkellem dwar ix-xoghol li kien jaghmel missieru fil-forn u kemm hu (Anthony) dam jahdem mieghu, kif ukoll dwar il-fatt li l-konvenut f'xi zmien beda jbiegh hobz u biskuttini bir-*wrappers* li jghidu "Michael Camilleri Sacred Heart Bakery", ma jitfa' ebda dawl dwar il-kirja li kien ha Francis Cassar.

8. Din il-Qorti fliet bir-reqqa u ghal aktar minn darba d-deposizzjonijiet kollha, kif ukoll id-dokumenti ezibiti (u specjalment id-dokument Dok. PC1 – l-iskrittura ras-6 ta' Dicembru 1990), u hi tal-fehma li l-konvenuti ghandhom ragun. Jibda biex jinghad li ma hux kontestat li forn (bhal hanut) jista' jinkera bhala tali, jew inkella bl-avvjament b'kollox. Mill-kumpless tal-provi jirrizulta li l-inkwilin immedjatament qabel l-inkwilin attwali (cioe` immedjatament qabel Michael Camilleri) kien Francis Cassar (fol. 18). Skond Paul Camilleri meta huwa willa l-fond lil Cassar, xi atrezzi li kienu fih hallihom hemm, u l-inkwilin (Cassar) kien xtrahom separatament mill-kirja tas-6 ta' Dicembru 1990 (fol. 18). Dana Paul Camilleri xehed biss fis-17 ta' Jannar 2003, mentri ibnu Joseph xehed fis-

17 ta’ Jannar 2003 (fol. 20 *et seq.*), u fil-15 ta’ Jannar 2004 (fol. 42 *et seq.*). Ghalkemm fid-deposizzjoni principali tieghu tas-17 ta’ Jannar 2003 dana donnu jaghti l-impressjoni li l-forn minghand missieru ghadda mill-ewwel ghal ghand Francis Cassar, fil-kontro-ezami jippreciza hekk:

“Qabel ma dahal Francis Cassar bhala furnar fil-fond, qablu preciz kien hemm wiehed certu George Galea, li kien deher ukoll fuq il-kuntratt tas-6 ta’ Dicembru 1990 biex ihassar il-ftehim li hu kellu tal-fond. Fil-fatt fuq dik l-iskrittura ta’ Dicembru 1990, George Galea u Paul Camilleri rrexxindew lokazzjoni tal-fond Sacred Heart Bakery, u fuq l-istess skrittura Paul Camilleri ta l-fond b’kera lil Francis Cassar. George Galea ma tantx kien dam bil-forn. Qablu kien hemm wiehed jghidulu Ninu l-Baze`[1]. Li sa fejn naf jien illum huwa mejjet. Wara li Ninu telaq il-forn, il-post rega’ gie f’idejna. <u>Ahna rrangajnieh u mbaghad ghamilna l-kuntratt gdid ma’ George Galea</u>. <u>Il-forn dam qisu xi sena maghluq sakemm irrangajnieh</u>. U rrangajnieh anke billi sbajnih minn fuq s’isfel, u l-post huwa pjuttost kbir.” (fol. 21, 22; sottolinear ta’ din il-Qorti).

9. Meta Joseph Camilleri rega xehed fil-15 ta’ Jannar 2005, apparti li qal hafna affarijiet dwar il-klijentela li kellu missieru meta kien jahdem minn dak il-forn, u kemm kien ilu jopera l-istess forn, huwa rega’ tenna li,

“Il-forn ghamel zmien maghluq sakemm imbaghad il-post hadu Michael Camilleri [hawnhekk huwa kjarament jaqbez lil George Galea u lil Francis Cassar – il-Qorti]**, pero` kemm ghamel zmien maghluq ma niftakarx u dan peress li l-forn kien bil-hsara u dam maghluq sakemm irrangajnieh…Il-post kellu bzonn tiswija bil-bini strutturali tieghu, jigifieri fil-gebel u fil-madum ta’ l-art. Il-post irrangajnieh ahna stess…”.** (fol. 63-64).

[1] Mid-deposizzjoni tal-15 ta’ Jannar 2004, jirrizulta li Ninu l-Baze` jismu proprjament Ninu Muscat.

10. Minn imkien ma jirrizulta x'kien in-negozju ta', u xi klijentela kellhom, Ninu Muscat u George Galea, iz-zewg furnara minnufih qabel dik is-sena li l-forn dam maghluq. Anqas ma hemm xi prova ta' x'tip ta' kirja kellhom dawn, cioe` jekk hux kirja tal-forn bhala tali jew kirja ta' *a going concern* li hadu minghand l-attur Paul Camilleri. Kif gustament josservaw il-konvenuti, kienu l-atturi li ppremettew li l-fond kien gie originarjament mikri bhala *a going concern* u ghalhekk kien jinkombi fuqhom li jippruvaw li Paul Camilleri ghadda l-forn bl-avvjament kollu lil dawn it-tnejn u li Gorg Galea in segwitu ghaddieh lil Francis Cassar. Dan assolutament ma giex pruvat; anzi il-fatt li l-forn dam kwazi sena maghluq ghal xoghlijiet estensivi qabel ma ghadda f'idejn Gorg Galea, li wara ftit ghaddieh lil Francis Cassar, jindika pjuttost il-kuntrarju. Mill-provi jirrizulta ampjament li l-klijentela li kellu Cassar ma kienitx dik li kellu Michael Camilleri, il-konvenut odjern. Fl-assenza ta' xi indikazzjoni fl-iskrittura tas-6 ta' Dicembru 1990 li dak li kien qed jigi mikri kien *a going concern*, u fl-assenza ta' provi ohra kif ga indikat, l-ewwel qorti kienet perfettament gustifikata li tasal ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha.

11. Fl-ahharnett jigi osservat li l-appellanti mhux jilmentaw dwar il-kap ta' l-ispejjez indipendentement mill-meritu. Ghalhekk din il-Qorti ma tkunx gustifikata li tvarja l-*capo spese* minhabba l-fatt li l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti gew michuda.

<u>Decide</u>

12. Ghall-motivi premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' dana l-appell jithallsu kollha mill-appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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