9 ta' Mejju, 1955

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Francesco Spiteri *versus* Giuseppe Sghendo

Lokazzjoni — Ħanut — Avvjament — Board tal-Kera — Kompetenza — Kwistjoni ta' Dritt — Soprassessjoni — Appell — Liberazzjoni "ab observantia"

Il-Board tal-Kera hu kompetenti li jiddeċidi kwistjonijiet "ta' dritt" li jinqalgħu fil-każi ta' kompetenza tiegħu; biss il-Board, meta jidhirlu li hu fl-interess tal-kontendenti li l-kwistjoni tiġi ventilata quddiem it-tribunal ordinarju, biex tkun tista' tiġi aktar eżawrjentement trattata, u biex il-kontendenti jkollhom il-benefiċċju tad-doppju eżami, jista' jissoprassjedi fuq dik il-kwistjoni sakemm tiġi deċiża mit-tribunali ordinarji.

U l-Qorti ta' l-Appell ma tistax tindaħal, mingħajr motivi gravi, fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tal-Board dwar għandux jew le jissoprassjedi.

Il-kelma "avvjament" tfisser ordinarjament it-trewwim ta' post għan-negozju; u għalkemm l-avvjament ta' post hu ta' valur akbar meta l-ġeneru tan-negozju eżerċitat fih preċedentement ikun l-istess, din però hi kwistjoni ta' gradazzjoni fil-valur tiegħu; għaldaqstant hemm ukoll avvjament fil-fatt li l-post ikun ġie qabel użat "għal in-negozju", ukoll jekk divers. L-importanti hu li n-nies isiru jafu l-post bħala stabbiliment, bħala negozju.

Jekk il-Board tal-Kera jiddikjara ruħu inkompetenti li jieħu konjizzjoni tal-kawża, u ukoll jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-ġudizzju, din il-liberatorja, stante li hi pedissekwa għad-dikjaratorja ta' inkompetenza, hi merament kwistjoni ta' forma u lokazzjoni.

Il-Qorti — Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li Jirregola l-Kera fejn, wara li ppremetta illi b'ittra uffiċjali tal-5 ta' Ottubru, 1954, gie intimat minn Giuseppe u Giuseppa miżżewġa Sghendo li ma kienux bi ħsiebhom iġeddulu

l-lokazzjoni tal-ħanut nru. 2, Cathedral Street, Sliema, jekk mhux bil-kera ta' £18 fix-xahar, u dan malli tispiċċa l-lokazzjoni fl-aħħar ta' Novembru, 1954, talab li dana l-Board jiċħad it-talba għall-awment ta' l-intimati skond l-ittra uffiċjali fuq imsemmija;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Board fuq imsemmi fl-14 ta' Marzu, 1955, li biha ddeċieda billi laqa' l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati, u ddikjara li t-talba mhix ta' kompetenza tal-Board, u għalhekk illibera lill-intimati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent; wara li kkunsidra;

Illi b'kuntratt publikat minn Nutar Oscar Azzopardi tat-28 ta' Novembru, 1944, l-intimati kkonċedew lir-rikorrent b'titolu ta' sublokazzjoni l-ħanut in kwistjoni u l-avvjament tiegħu għal żmien sentejn "di fermo" mill-1 ta' Diċembru, 1944, u tmienja "di rispetto", bil-kera ta' 3s. kuljum għall-ewwel sentejn u ta' 4s. kuljum għall-aħħar tmien snin, jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem, u kalkulat kwantu għal żewġ terzi bħala kera u t-terz l-ieħor tal-ħlas għall-avvjament; u dana oltre kondizzjonijiet oħra li ma għandhomx rilevanza għall-kawża;

Illi r-rikorrent qal li meta ħa l-ħanut kien hemm vetrina fil-faċċata tiegħu. Qabel daħal hu, fil-ħanut kien qiegħed fih ċertu Bonett, li dana ma kienx jeżerċitah kummerċjalment. Biex irranġa l-ħanut nefaq £120. Żied jgħid li fil-ħanut ma kienx hemm bank, imma kien hemm xi garselli. Il-post armah bil-ħwejjeġ; ma kienx jaf li fuq il-post kien hemm permess tal-Pulizija li ġie trasferit fuq ismu. Kien jaf li kien ftiehem ħlas għall-avvjament, u dana in konsiderazzjoni tal-vetrina li kien hemm fil-post;

Illi l-intimata Giuseppa Sghendo qalet li matul il-gwerra kien hemm ċertu Bonett li kien talabhom permess biex jokkupa l-ħanut, għaliex kienet waqqgħetlu d-dar. Dana Bonett kien ibiegħ oġġetti tal-"Pool" minn dan il-ħanut. Qabel il-gwerra, fil-post kien jaħdem żewġha bħala ħajjat, u baqgħu hemm sakemm setgħu, u ċjoè sa ftit wara li bdiet il-gwerra ma' l-Italja. Il-ħanut ġie "blitzed";

Illi l-unika kwistjoni li għandha tiġi deċiża hija jekk il-lokazzjoni kienetx tikkomprendi jew le l-avvjament; għaliex f'każ affermativ it-talba ma tibqgħax ta' kompetenza ta' dan il-Board, kif ġie kostantement stabbilit mill-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna, fosthom id-deċiżjonijiet ċitati mill-intimati fir-risposta tagħhom;

Illi mill-provi ġie stabbilit li dana l-fond, sa ftit wara li bdiet il-gwerra ma' l-Italja, kien adibit bħala ħanut ta' ħajjat mill-intimat Giuseppe Sghendo; wara xi żmien, l-intimati ġew mitluba li jippermettu lil ċertu Bonett li jmur jokkupah, peress li waqgħetlu d-dar; u, meta bdew jiġu mibjugħa l-merċi tal-"Pools", dana Bonett beda juża l-fond għall-bejgħ ta' dina l-merkanzija;

Illi, kif irrikonoxxa r-rikorrent, huwa jaf li għamel ftehim fuq l-avvjament tal-ħanut, peress li fil-faċċata tiegħu kien hemm vetrina bil-garselli;

Illi l-konsiderazzjoni li għal ċertu żmien waqt il-gwerra kien hemm perijodu li fih il-ħanut ma kienx attivat ma jimplikax li dan ikun tilef kwalunkwe avvjament, li seta' kellu, imma talvolta li dana l-avvjament, minħabba ċ-ċirkustanzi anormali, seta' naqas, anki konsiderevolment. Huwa fatt ukoll li l-ħanut kien jinsab in parti attrezzat, tant li r-rikorrent ma sab l-ebda oppożizzjoni li jikkuntratta u jikkomprendi ma' l-inkwilinat anki l-avvjament tal-fond; u għalhekk ma jistax il-lum jippretendi li meta kkuntratta ma kellux intenzjoni li jiġi kompriż fis-sullokazzjoni anki l-avvjament tal-ħanut li, għalkemm ma setax kien konsiderevoli, tant li ġie kalkulat terz biss tal-flus li kellu jagħmel kull tliet xhur, però b'danakollu kien jeżisti;

Illi ma hemmx bżonn jiġi rilevat li, biex parti kontraenti tmur kontra l-fatt tagħha stess, u tikkontesta dak li bla ebda koerċizzjoni aċċettat, huwa neċessarju li jkun hemm raġunijiet gravi — dak li ma ġiex pruvat fil-każ preżenti;

Illi forsi mhux inutili li jiġi hawn rilevat li fil-paragrafu erbgħa (4) ta' 'l fuq imsemmi kuntratt ġie stipulat, fost kondizzjonijiet oħra, li fl-eventwalità li r-rikorrent iċedi l-avvja-

ment u l-inkwilinat ta' l-imsemmi ħanut, ossija terran jew kamra, il-profitti li jagħmel minn dawk is-sullokazzjoni jew ċessjoni ta' avvjament u inkwilinat għandhom, wara li jinqatgħu u jitnaqqsu l-ispejjeż tal-benefikati li jkun għamel fl-imsemmi lokal ir-rikorrent, jinqasmu bejn il-partijiet nofs kull wieħed. Issa, dina s-sullokazzjoni jew ċessjoni ta' l-inkwilinat u avvjament setgħet saret mir-rikorrent anki immedjatament wara li ġie ffirmat dak il-kuntratt, u qabel, ċjoè, ma jkun laħaq iffurma klijentela u kabbar l-avvjament, u kien ikun ozjuż li wieħed jiftiehem li jaqsam il-profitti ta' ċessjoni simili li kieku ma kienux soddisfatti l-partijiet li dak il-ħanut kellu wkoll avvjament li ġie trasferit lir-rikorrent kontestwalment ma' l-inkwilinat;

Rat ir-rikors li biħ ir-rikorrent quddiem il-Board tal-Kera appella mid-deċiżjoni fuq imsemmija, u talab li tiġi revokata u li t-talba tiegħu tiġi akkolta; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fid-dibattitu utqal, l-ewwelnett, mid-difensur ta' l-appellant, li l-Board kien imissu rriżerva d-deċiżjoni tal-kwistjoni jekk kienx hemm sullokazzjoni jew ċessjoni ta' l-avvjament lit-tribunal ordinarju, u jissoprassjedi sakemm din il-kwistjoni tiġi deċiża. Issa, hu indubitat illi l-Board hu kompetenti li jiddeċidi l-kwistjonijiet "ta' dritt" li jinqalgħu fil-kawżi ta' kompetenza tiegħu; diversament ma kienx ikollha sens id-dispożizzjoni li tippermetti l-appell mis-sentenzi tal-Board li fihom jiġi maqtugħ pont ta' dritt. Hu veru li, kif ġie osservat f'sentenzi ta' din il-Qorti (ara ex. gr., "Dr. Cassar vs. Dalomal" 26 ta' Ġunju, 1944, Kollez. XXXII-I-536), il-fatt li l-*Board* jista' jiddeċidi kwistjonijiet ta' dritt ma jfisserx illi l-Board, meta jidhirlu illi huwa fl-interess tal-kontendenti li l-kwistjoni tkun ventilata quddiem it-tribunali ordinarji biex tkun tista' aktar eżawrjentement tiġi trattata, u biex il-kontendenti jkollhom il-benefiċċju tad-doppju eżami, ma jistax jissoprassjedi fuq dik il-kwistjoni sakemm tiġi deċiża mit-tribunali ordinarji. Imma din il-fakoltà tal-Board li jissoprassjedi ma għandhiex tiġi sfurzata jew eżaġerata; għaliex

altrimenti jkun biżżejjed li kontendent quddiem il-Board, interessat fid-dilazzjoni tal-proċeduri, jissolleva punt ta' dritt, jitlob is-soprassessjoni, u jarena l-kawża quddiem il-Board. Dana l-perikolu jista' javvera ruħu kważi fil-kawżi kollha quddiem dak it-tribunal speċjali, u b'dan il-mod jiġi newtralizzat għal kollox l-iskop tal-liġi speċjali f'din il-materja u talkreazzjoni ta' organu ġudizzjarju appożitu bħal ma huwa l-Board;

Lanqas tista' din il-Qorti tindaħal, bla motivi gravi, fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tal-Board dwar għandux jew le jissoprassjedi; għaliex, kieku dan is-sindakat jestendi ruħu *indebitament*, l-istess *jiġu paralizzati l-proċedura u l-funzjonament* tal-Board;

Del resto, f'dan il-każ hemm żewġ konsiderazzjonijiet li juru li l-Board ma abbużax mid-diskretiva *tiegħu meta* daħal f'din il-kwistjoni u ddeċediha. Infatti (a) il-pont tad-distinzjoni bejn il-lokazzjoni ta' "business concern" u sempliċi lokazzjoni ta' "bare premises", bis-saħħa tad-diversi deċiżjonijiet *ta' din il-Qorti*, li per ġunta waħda minnhom, dik in re "Zammit Bonett et. vs. Axisa et.", deċiża fid-29 ta' Novembru, 1948, ġiet meħuda quddiem il-Privy Council, u s-sentenza ġiet *konfermata minn dak* it-Tribunal Suprem, sar ormaj materja ta' "jus receptum", u (b) bid-deċiżjoni tiegħu dwar dak il-pont, il-Board, apparti għal issa ddeċediex sewwa jew le, ma ssovvertiex dak li kien hemm miktub fl-att fol. 4, imma sostna l-miktub;

Ikkunsidrat, fil-meritu tal-kwistjoni ta' dritt:

Fl-att (fol. 4 tergo) jingħad espressament li kien qiegħed jiġi ċedut *l-avvjament*. L-istess vokabolu jiġi ripetut "explicitér" fit-tieni u fir-raba' klawsola, fol. 5 u 6. Għalhekk, ma sergħetx kienet kelma użata inavvertentement, kważi bħala "lapsus calami", imma kelma użata "di proposito". Anzi, fit-tieni paragrafu, il-kalkolu tal-korrispettiv gjornaljer hu ratizzat b'riferenza appuntu għall-avvjament;

Lanqas kien hemm, jew ġiet allegata, jew tidher, xi raġuni li għaliha l-partijiet riedu simulatament jadoperaw dik il-kelma, *bħal li kieku "colorem habens substantiam nullam"*, jew "colorem habens substantiam alteram";

Il-korrispettiv kien ta' 4s. kuljum. Hu risaput li fil-prattika, ġeneralment, meta l-kiri jkun ta' "bare premises", il-korrispettiv ma jiġix kalkulat b'rata dijurna. Jiġi, però, kalkulat b'rata dijurna meta, barra l-lokazzjoni, ikun hemm anki ċ-ċessjoni ta' l-avvjament, bħal fil-każ;

Mhux korrett dak li jingħad fir-rikors ta' l-appell, li fil-parlata komuni l-kelma "avvjament" tfisser ukoll armatura. Is-sens ordinarju tal-kelma "avvjament" bil-malti hu dak proprju tagħha, ċjoè ta' trewwim ta' post għan-negozju; u l-kliem għandhom jifthemu fis-sens tagħhom ordinarju. Intqal li fil-fond ma kienx hemm ħlief armatura u xi garselli. Dan ma jneħħix il-konċett ta' avvjament, għax hu fatt li l-post kien użat qabel bħala ħanut ta' ħajjat mill-appellat Giuseppe Sghendo, u imbagħad, dejjem qabel iċ-ċessjoni, kien fih ċertu Bonett, li kien ibiegħ minn ġo fih xi affarijiet tal-"Pools" imwaqqfin waqt il-gwerra. Issa, għalkemm hu veru li l-avvjament ta' post hu aktar ta' valur meta l-ġeneru tan-negozju eżerċitat fih preċedentement ikun l-istess, din, però, hi kwistjoni biss ta' gradazzjoni fil-valur tiegħu, għax hemm ukoll avvjament fil-fatt li post ikun ġie qabel użat "għal xi negozju", ukoll jekk divers. L-importanti hu li n-nies ikunu jafu l-post bħala stabbiliment, bħala negozju, u mhux bħala, per eżempju, post għall-abitazzjoni. Ma hemm avvjament ta' xejn meta, per eżempju, kamra laterali ta' dar tintuża għall-ewwel darba bħala ħanut; imma jekk, għal kors ta' żmien, tkun ġiet użata bħala ħanut, u tiġi ċeduta in segwitu, allura hemm avvjament, u anki jekk in-negozju jkun divers; biss, s'intendi, kien ikun avvjament ta' valur aktar kieku n-negozju jkun l-istess;

It-teżi ta' l-appellant, li l-partijiet użaw il-kelma "avvjament" biex ifissru armatura, ma tantx tirrakkomanda ruħha lill-Qorti, meta avvjament ma jfisserx armatura, u meta kien faċili li l-partijiet, li ma riedu jaħbu xejn, jgħidu li l-korrispettiv ratizzat ta' xelin kuljum kien għall-kiri ta' armatura;

Intqal, fil-kors tad-diskussjoni, li l-Board ma kienx imissu llibera "ab observantia". Din il-liberatorja, però, meta tkun pedissekwa għad-deklaratorja ta' inkompetenza, hi merament kwistjoni ta' forma u lokuzzjoni. Xi ġudikanti, speċ-

jalment fil-passat, kienu jippreferixxu jgħidu li l-Qorti tiddikjara ruħha inkompetenti, u għalhekk tillibera "ab observantia"; oħrajn kienu jgħidu biss li l-Qorti tiddikjara ruħha inkompetenti. Bħala eżempju ta' l-ewwel forma — deklaratorja u liberatorja — ara Vol. XVII-II-217, XVI-II-287, XIX-III-126-125, XVIII-II-103;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi;

Billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż.