

IT-TIENI SEZZJONI — AWLA KUMMERĊJALI

12 ta' Jannar, 1953

Inhallfin :

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., *President*;

L-Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, LL.D.;

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Caterina Bonello versus Maria Bonaci et.

Lokazzjoni — Hanut — Avvjament — Kompetenza — Board tal-Kera — Zgumbrament.

Jekk il-kuntratt ta' lokazzjoni jkollu bhala oġġett hanut bhala "bare premises", huwa kompetenti biez jiekli konjizzjoni ta' kawża għall-izgumbrament ta' Linkwilin minn dak il-fond il-Board tal-Kera; mentri jekk dan il-hanut ikun mikri f'fiankjen ma' l-avvjament tiegħu, huwa kompetenti t-tribunal ordinarju.

L-eżistenza ta' lampi u retrini fil-post adibit bhala hanut, jà użat bhala hanut, u lokat biez jiġi użat bhala hanut, ma tirrendix il-lokazzjoni ta' dak il-hanut bhala lokazzjoni ta' hanut ammobilit. ammenokkè l-oġġetti li jkunu fil-hanut ma ikunux dawh necessarji għall-avvjament partikulari li skoll ikun jic trasferit. Biez kuntratt ta' lokazzjoni ma jiġix ritenut li jqu' taht il-kompetenza tal-Board tal-Kera, hemm bżonn illi anki l-avvjament ikun jil-forma oġġett tal-kuntratt.

Mhwa billi wieked iħalli ftit oġġetti fil-post, b'daqshekk ikun qiegħed jikrieh bhala "business concern".

Il-Qorti — Rat l-att ta' eżitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerè tal-Maestà Tagħha r-Regina, li bih l-attriċi ppremettiet illi fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi tal-10 ta' Novembru 1933 (dók. A) l-imsemmi Carmelo Bonello, żewġha, kera lil Paolo Bonaci, awtur tal-konvenuti. L-istabbiliment tas-Sliema, nru. 11 Sliema Wharf, f'fiankjen mal- vetrina esterna ta' l-istess bil-"brackets" relativi tar-ram, "stands" tar-ram, u xkafef tal-ħġieġ, barra l-fanal ta' fuq l-entrata, oġġetti li kellhom jiġu elenkati fl-inventarju u li kellhom jiġu restitwiti fl-aħħar tal-lokazzjoni, u bl-obligu li jħallu l-liċenza tal-"Wines & Spirits", prokurata mill-awtur tal-konvenuti, gra-tuwitament favur l-imsemmi Bonello; u illi, b'ittra uffiċjali

tad-19 ta' Mejju 1951 (dok. B), hija ntimat lill-konvenuti li ma hijiex bi hsiebha ggeddilhom il-lokazzjoni tal-fond bl-oggetti mobili fuq imsemmija wara s-7 ta' Lulju 1951; u talbet li, wara li jigu moghtija l-provvedimenti neccessarji u wara li jigu moghtija l-provvedimenti opportuni, il-konvenuti jigu dikjarati li huma qeghdin jockupaw bla titolu l-fond fuq imsemmi mis-7 ta' Lulju 1951; (2) jigu kundannati jizgumbraw il-fond fuq indikat u jikkunsinnawhulha lura fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, flimkien ma' l-oggetti fuq imsemmija u mal-licenza tal-'Wines & Spirits'; u (3) jigu kundannati jhallsuha, a titolu ta' danni, dak l-ammont li jigi stabbilit ta' l-okkupazzjoni ta' l-istess fond bil-mobili relativi mis-7 ta' Lulju 1951 sa l-izgumbrament. Bl-ispejjez tal-gudizzju, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tad-19 ta' Mejju 1951;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-20 ta' Gunju 1952, li biha laqghet l-ecezzjoni, u ddikjarat ruha inkompetenti li tiehu konjizzjoni tat-talba. bl-ispejjez kontra l-attrici; billi kkunsidrat, fuq l-ecezzjoni ta' l-inkompetenza;

Illi l-kwistjoni li ghandha tigi rizoluta hija dik jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jaqghax taht il-Ligi li tirregola l-Kera, jigifieri l-Ordinanza XXI ta' l-1931, jew le. Fi kliem iehor, ghandu jigi stabbilit jekk il-kuntratt ghandux bhala oggett biss il-proprjeta immobaljari urbana, li hija hanut, jew ghandux ukoll l-avvjament partikulari, jew minghajr dawk il-mobbli: il-ghaliex fl-ewwel kaz il-kuntratt jista' jaqa' taht il-Ligi li tirregola l-Kera, u jkun kompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talba l-Board inwaqqaf b'dik il-ligi, mentri fit-tieni kaz tkun kompetenti l-Qorti ordinarja, billi l-kuntratt ma jkunx jaqa' taht dik il-ligi;

Illi fil-kaz in ezami, mill-provi jirrizulta li ma kienx hemm lokazzjoni tal-hanut bl-avvjament tieghu; u difatti fil-kuntratt tal-lokazzjoni l-avvjament ma giex imsemmi, u ma setax assolutament jissemma, billi l-partijiet kontraenti ma setghux ikkontemplaw anki l-avvjament bhala oggett tal-lokazzjoni; u dan ghaliex, fil-waqt li kellhom f'mohhom li l-hanut kellu jigi adibit ghal dolcerija u ghall-bejgh ta' nbejjet, spiriti u birra, u kull haga ohra attinenti ghal dolcerija, dak l-istess hanut, qabel il-lokazzjoni tieghu lil Paolo Bonaci, ma kellu

ehda avvjament ta' dak il-generu, billi, haġa li jafha kulhadd, kien hanut ta' haġġat, u għal ċertu żmien bazaar, u qatt qabel ma kien hemm, fih dolċerija jew fih kien jinbiegħ xi xorb. Il-liċenzi relattivi għal dolċerija u għal hanut tax-xorb ġew, wara l-lokazzjoni, akkwistati mill-konduttur, l-imsemmi Paolo Bonaci, u kien dan li għall-ewwel darba ta lil dak il-hanut l-avvjament ta' dan il-generu;

Illi, però, peress illi fil-lokazzjoni ġew kompriżi l-vevtrina esterna tal-hanut bir-relattivi "brackets" tar-ram u "stands" tar-ram, u xkafet tal-ħġieg, u lampadarju mwahhal fuq il-bieb prinċipali tal-hanut, l-attriċi tippretendi illi l-oġġett tal-lokazzjoni ma kienx bias il-hanut, jiġifieri lokal, imma inveċe, il-hanut forniet bil-mobbli neċessarji għall-eżerċizzju tal-hanut, u kwandi, dejjem ekond l-attriċi, dik il-lokazzjoni ma taqghax taħt il-Liġi tal-Kera, billi din sal-lum ma tikkuntemplax hanut ammobilit, u l-interpretazzjoni ta' dik il-liġi, billi hija liġi speċjali—"jus singulare"—għandha tigi nterpretata res-trittivament;

Illi, l-ewwelnett, l-imsemminija vetrina saret b'mod li tib-qa' permanentement mal-fond, u għalhekk saret haġa waħda miegħu; u in rigward tal-lampadarju, l-eżistenza tiegħu fuq il-bieb prinċipali tal-hanut ċertament ma tirrendix il-hanut ammobilit;

Illi, imbagħad, l-eżistenza ta' lampi jew lampadarju, u ta' vetrini f'post adibit għal hanut, għa' użat bħala hanut, lokal biex jiġi użat bħala hanut, ma tista' qatt tirrendi l-lokazzjoni ta' dak il-hanut bħala lokazzjoni ta' hanut ammobilit; il-preżenza ta' oġġetti simili tħalli l-lokazzjoni lokazzjoni ta' hanut, ta' proprjetà immobiljari urbana li hija hanut, anki, fost konsiderazzjonijiet oħra, in raġuni tal-massima "accessorium sequitur principale";

Illi difatti, kif sewwa rrilevaw il-konvenuti, il-liġi tkun tista' tigi wisq faċilment eluza kieku, f'kera ta' hanut li fih jitpoġġew jew jitballew xi f'tit affarijiet mobili, ikun jista' jiġi ritenut li dik il-lokazzjoni ma taqghax taħt dik il-liġi. Anki f'kazijiet bħal dawn, kunsidrati r-raġunijiet u l-iskopijiet tal-liġi rettament interpretati, il-kuntratt tal-lokazzjoni jibqa' taħt dik il-liġi, ammenokkè — dan lanqas ma hemm bżonn li jin-

ghad — l-oġġetti li jkun hemm fil-hanut ma jkunux daww neċessarji għall-avvjament partikulari li wkoll ikun gie trasferit; iżda f'dak il-każ l-oġġett tal-lokazzjoni jkun l-avvjament. Ir-raġuni tal-Liġi li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, meta nehhet lis-sid id-dritt li jirrifuta li jgedded il-kiri meta jagħlaq iż-żmien tal-lokazzjoni, jew li jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet godda, hief f'ċerti każijiet bil-permess tal-Board imwaqqaf b'dik l-istess liġi, kienet dik, evidentement, rilevata mill-konvenuti, li l-konduttur eżercenti l-hanut ma jgix privat mill-avvjament li huwa stess ikun ta lill-hanut; u għalhekk, kull meta dan ikun sejjer jigi bin-nuqqas ta' tigdid tal-lokazzjoni, tircievi l-applikazzjoni tagħha kollha dik il-liġi; u ma tigix applikata meta ma jkunx hemm telf ta' avvjament, billi dana ma jkunx tal-konduttur, imma jkun ta' hadd ieħor, ta' min ikun ċedihulu;

Din hija l-interpretazzjoni li raġonevolment għandha tigi mogħtija għall-projbizzjoni magħmula mil-liġi; u, kif sewwa wkoll issottomettew il-konvenuti, ma jistax jigi obbjettat li billi l-liġi hija speċjali, ma għandhiex tigi ammissa l-interpretazzjoni loġika; il-għaliex anki fl-interpretazzjoni ta' liġijiet simili r-raġuni u l-iskop tagħhom ma għandhom qatt jigu mitlufin di vista. In sostenn ta' dan, il-konvenuti, fin-nota tagħhom, iċċitaw l-opinjoni tat-tradutturi tal-"Pandette" ta' Windscheid, li jgħidu illi anki di fronti għad-dispożizzjonijiet ta' dritt singulari "la 'voluntas legis' vuole essere diligentemente ricercata e tutta intera osservata..... la possibilità adunque della interpretazione estensiva esiste qua nella stessa misura che per ogni altra disposizione..... se la tendenza legislativa è di favorire un dato istituto, nel dubbio, e quando ciò risponde allo scopo della legge, la decisione ha da essere favorevole al senso più largo..... In buona sostanza, noi crediamo che quanto alla interpretazione estensiva, il 'jus singulare' non si trovi in condizioni diverse dal 'jus commune'" (Diritto delle Pandette, Vol. IV, inter. 1926, pag. 37 e seguenti);

Illi fl-aħħarnett, id-deċizzjonijiet tat-tribunali tagħna jura li l-gurisprudenza hija konformi għal dak li nghad fuq, jigi fieri

fi-sens li, biex kuntratt ta' lokazzjoni ma jigix ritenut li jaqa' taht il-Ligi tal-Kera; jehtieg illi anki l-avvjament ikun iffirma oggett tal-kuntratt; fi kliem iehor, kif sewwa ssottomettew il-konvenuti, meta l-oggett tal-lokazzjoni tkun l-azjenda, u naturalment magħha jkun hemm l-aċċessorji tagħha;

Rat fol. 35 in-nota ta' l-appell ta' l-attriċi proprio et nomine, u fol. 36 il-petizzjoni tagħha li biha talbet ir-revoka tas-sentenza appellata u l-arkoljiment tad-domandi; bl-ispejjeż tat-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti waslet għall-konklużjoni li s-sentenza li minnha sar l-appell, hija sewwa; u taqbel mar-raġunijiet miġjuba fiha; u tħoss biss li għandha żżid dawn ir-riljevi. L-appellant, fin-nota tiegħu fol. 21, iċċita favur l-assunt tiegħu s-sentenza "Zammit vs. Azzopardi", maqtugħa mill-Ewwel Qorti fis-27 ta' Gunju 1951, u konfermata fl-Appell fit-12 ta' Novembru 1951, u iċċita wkoll is-sentenza "Axisa vs. Cuschieri" maqtugħa mill-Ewwel Qorti fit-3 ta' Ottubru 1951. Dawn is-sentenzi, għall-kuntrarju, jassodaw il-pronunċja ta' l-Ewwel Qorti f'din il-kawza. Fl-ewwel waħda, infatti, il-Qorti giet għall-konklużjoni li kienet applikabili l-ligi ordinarja, għaliex (kliem testwali tas-sentenza) il-post gie mikri bl-arnar u bl-avvjament, u li "dan kien kiri ta' hanut mhux bhala 'bare premises', imma bhala 'business concern'." Fit-tieni waħda, il-pont ma giex diskuss, u kien hemm biss id-deċiżjoni li tordna l-iżgumbrament, imma si trattava wkoll ta' ċessjoni ta' hanut "bl-oggetti u bl-avvjament";

L-interpretazzjoni ta' l-Ewwel Qorti hi anki konformi għad-deċiżjoni mogħtija mill-Privy Council fid-9 ta' Ottubru 1950, fuq appell minn Malta, fil-kawza "Zammit Bonett vs. Axisa". Difatti ngħad mil-Lorde of the Judicial Committee of the Privy Council, illi din il-Qorti ta' l-Appell ta' Malta kienet iddeċediet ripetutamente illi l-ligi speċjali tal-kera "does not apply to leases of business concerns", u komplew jgħidu illi "the Court of Appeal had interpreted it in accordance with the intention of the legislature". Għalhekk hu ċar li l-gurisprudenza hi ormaj paċifika fi-sens li, biex tkun applikabili l-

ligi ordinarja, hemm bżonn li jkun każ li fiha jista' raġjonevolment jingħad li kien hemm kiri ta' "business concern". L-ewwel ġudikant kien korrett meta rritjena li mhux għax wieħed iħalli ftit oġġetti f'hanut, b'daqshekk ikun qiegħed jikrieh bħala "business concern", meta l-kumplex ta' ċirkustanzi l-oħra kollha, kif fil-każ, juru l-kuntrarju;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, li jiġu aċċettati, din il-Qorti tiddeċidi billi tiċhad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi.
