12 ta' Novembru, 1951

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Francesco Zammit *versus* Carmelo Azzopardi

Ħanut — Avvjament — Azjenda Kummerċjali — Board tal-Kera — Kompetenza — Provi — Dokumenti — Xhieda — Art. 558 u 648 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Meta ħanut huwa mikri bħala "bare premises", huwa kompetenti l-Board tal-Kera biex jieħu konjizzjoni ta' talba għar-ripreża ta' pussess ta' dak il-ħanut; imma jekk il-ħanut ikun mikri bl-avvjament, bħala azjenda kummerċjali, jew "business concern", huma kompetenti t-tribunali ordinarji.

Meta l-ħanut ikun mikri bħala "business concern", l-inkwilin ma għandux dritt għar-rilokazzjoni tal-fond, avvolja huwa jkun awmenta l-avvjament u ġieb il-ħanut 'il-quddiem, u anki jekk ikun ġieb xi liċenzi oħra għal dak il-ħanut; salv kull dritt li jista' jkollu għal dak l-awment ta' valur.

Meta jteħim jirriżulta minn kitba li tkun saret bejn il-partijiet, għandha tiġi prodotta dik il-kitba bħala li hija l-aħjar prova. Imma jekk il-kitba ntilfet, u għalhekk ma tistax tinġieb quddiem il-Qorti, il-prova tista' ssir b'mezzi oħra, bħalma huma x-xhieda, biex jiġi stabbilit il-kontenut tad-dokument li ntilef, kemm-il darba l-Qorti tkun soddisfatta illi dak id-dokument xi darba eżista u li tassew ma jistax jinstab.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ, li biha l-attur ippremetta li hu, b'att tan-Nutar Avukat Dr. Joseph Vella Galea tas-6 ta' Diċembru 1949, u ieħor tal-11 ta' Lulju 1950 (dok. A u B), akkwista minn għand Paolo Degiorgio l-utili dominju perpetwu tal-ħanut Old Theatre Street, numru 30, il-Belt Valletta. Liema ħanut kien ġie in origini mogħti ċens perpetwu lil Degiorgio u Tarcisio Fenech fl-atti Giuseppe Sammut tal-24 ta' Novembru 1948 (dok. C), u l-istess Fenech, fl-atti tan-Nutar Vella Galea fuq imsemmi, fit-2 ta' Diċembru 1949, ittrasferixxa sehmu lil Degiorgio (dok. D); u illi l-konvenut Carmelo Azzopardi issubentra minflok missieru Attilio Azzopardi fil-lokazzjoni ta' l-istess ħanut, li kien tan-Nobbli Nazareno Zimmermann Barbaro,

bil-kera ta' £34 mill-15 ta' Ġunju 1923, ħames snin di fermo u ħames snin di rispetto — liema lokazzjoni kienet tal-ħanut bl-avvjament u bil-mobilja msemmija fid-dokumenti "E" u "D"; u illi b'ittra uffiċjali tal-31 ta' Jannar 1951 (dok. F), l-attur avża lill-konvenut illi wara t-22 ta' Frar 1951 mhux bi-ħsiebu jġeddidlu l-lokazzjoni ta' l-istess ħanut bil-mobbli u av-vjament lilu mikrija (dok N); u talab li jiġi dikjarat, jekk hemm bżonn, illi l-konvenut wara t-22 ta' Frar 1951 qiegħed jokkupa bla ebda titolu l-ħanut fuq imsemmi bl-avvjament u mobbli fuq imsemmija, u li jiġi kundannat il-konvenut jiż-gombra fi żmien qasir u perentorju mill-istess ħanut. Bl-ispej-jeż tal-ġudizzju kontra l-imħarrek; salvi drittijiet oħra kollha ta' l-attur;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tas-27 ta' Ġunju 1951, *li ddeċediet billi laqgħet l-istanza bl-ispejjeż kontra l-konvenut, u għall-finijiet ta' l-iżgumbrament iffissat it-terminu* ta' xahrejn minn dak in-nhar tas-sentenza; salva favur il-kon-venut kwalunkwe azzjoni lilu "si et quatenus"; billi kkunsidrat;

Illi l-pont kollu f'din il-kawża kien jekk il-post kienx mikri bħala "bare premises" jew bl-armar u l-avvjament. L-importanza ta' dan il-pont hi ovvja, għaliex jekk il-post kien mikri bħala "bare premises", allura huwa kompetenti biss il-Board tal-Kera u l-kerrej jista' jiġi żgumbrat biss fil-każi-jiet kontemplati f'dik il-liġi speċjali li waqqfet il-Board, men-tri jekk il-post ġie mikri bħala azjenda, allura huma kompe-tenti t-tribunali ordinarji u hi applikabili l-liġi ordinarja, li fost affarijiet oħra tikkontempla anki x-xoljiment tal-lokazzjo-ni, meta jispiċċa t-terminu tagħha, u meta tiġi bi pre-avviż impeduta r-rilokazzjoni taċita, kif inhu dan il-każ, li fih ingħata pre-avviż fol. 34;

Li fuq il-pont legali, fl-istat attwali tal-ġurisprudenza ma jistax ikun hemm kwistjoni. Il-Qorti ta' l-Appell kemm-il-darba afferma il-prinċipju, li ġie dan l-aħħar konfermat anki mill-Privy Council. "Zammit Bonett vs. Axisa", Privy Coun-cil Appeal, no. 6 of 1950, il-prinċipju ċjoè fuq imsemmi dwar l-effett tad-distinzjoni bejn kiri ta' "bare premises" u kiri ta' post bħala "business concern";

Omissis;

Li fuq il-kwistjoni fuq imsemmija, li tikkostitwixxi n-"nodum juris" ta' dan il-proċess, — jekk il-post, ċjoè nkeriex bħala "bare premises" jew bħala "business concern", il-Qorti ma hijiex sejra tqies bl-ebda mod id-dikjarazzjoni fol. 25; għaliex din hi dikjarazzjoni sempliċi li, peress li l-emittent tagħha ma ġiex pruvat li hu irreperibili, ma għandha ebda valur probatorju;

Omissis;

Li issa l-attur, biex jissoddisfa l-oneri tal-prova, qed isostni li kien hemm bejn Zimmermann Barbaro u Azzopardi skrittura ta' lokazzjoni li fiha jissemma l-armar u l-avvjament, u li din l-iskrittura ntilfet, iżda illi l-kontenut tagħha hu pruvat bix-xhieda li hu ressaq għal dan l-iskop;

Li hawn tidħol il-kwistjoni, li ma hijiex riżoluta fil-liġi tagħna, imma li hi dottrinalment paċifika, meta, ċjoè, tista' tiġi ammessa l-prova "aliunde" tal-kontenut ta' dokument. Hu elementari li għandha dejjem tinġieb l-aħjar prova; u għalhekk, jekk id-dokument stess hu produċibili, indubbjament id-dokument stess hu l-aħjar prova tal-kontenut tiegħu stess. Iżda x'isir jekk id-dokument ma jistax jinstab? Kif ingħad, il-liġi proċedurali maltija ma tikkontemplax il-każ, li hu każ ta' ammissibilità ta' "secondary" minflok "primary evidence", meta din ta' l-aħħar ma hix possibili. Verament, "per impliciter", il-każ hu aċċennat, almenu fl-art. 558, Kap. 15, fejn il-liġi tgħid :— "In all cases the Court shall require the best evidence that the party may be able to produce"; u jekk l-oriġinal mhux prokurabili, l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib tkun prova oħra, inevitabilment. Każ analogu kontemplat mill-liġi tagħna hu dak ta' l-art. 613, Kap. 15, meta l-Qorti tista' tqies li l-kontenut ta' dokument hu dak li tgħid li hu b'ġurament il-parti li talbitu mill-parti kuntrarja, meta din l-aħħar, nonostanti l-ordni tal-Qorti, ma tkunx ġiebet id-dokument;

Li jekk wieħed jeżamina l-prinċipji tat-trattatisti ingliżi (ara, fost oħrajn, Taylor "On Evidence", Vol. I, paġ. 357; u, fost l-antiki, Philips "Treatise on the Law of Evidence", Vol. I, pag. 437), isib li l-prinċipji regolaturi — suġġeriti, del resto, mis-sens komun, huma dawn: biex tista' tiġi ammessa

"secondary evidence" tal-kontenut ta' dokument mitluf, jeħtieġ (1) illi ssir prova li d-dokument originali verament xi darba eżista, u (2) illi d-dokument verament intilef. In konnessjoni mat-tieni rekwiżit, min jitlob li jiġi ammess għas-"secondary evidence" għandu jissoddisfa lill-Qorti li hu għamel kull ma seta' biex isib id-dokument u li eżawrixxa l-mezzi kollha li kienu għad-dispożizzjoni tiegħu. Biżżejjed li jkun hemm "reasonable certainty" li d-dokument intilef. Kif qal Mr. Justice Best (ara Philips, loc. cit.), "it is difficult to lay down any general rule as to the degree of diligence necessary to be used in searching for an original document to entitle the party to give secondary evidence of the contents. That must depend in a great measure upon the circumstances of each particular case". Kif opportunament josserva t-Taylor, l-eżami tal-Qorti hu "stricter" jekk ikun hemm xi suspett li d-dokument qed jinħeba apposta (ibidem pag. 331);

Issa f'dan il-każ, il-Qorti hi soddisfatta illi l-attur ipprova li l-iskrittura tal-lokazzjoni eżistiet, u li hu għamel kull ma seta biex jipprokura d-dokument. Hu infatti ressaq bħala xhieda dawk kollha li xi darba kellhom, jew seta' kellhom, id-dokument f'idejhom. Irriżulta li l-iskrittura eżistiet u ntilfet. L-attur mhux talli ma għandux interess jaħbiha, anzi għandu interess li tinstab. Għalhekk il-prova "sekondarja" tal-kontenut ta' l-iskrittura hi ammissibili. Issa mix-xhieda kombinata ta' .... jirriżulta li l-post ġie mikri bl-armar u bl-avvjament. Hija partikolarment importanti x-xhieda ta' .... Del resto, l-istess armla ta' Attilio Azzopardi (li kera originarjament il-ħanut) tgħid fol. 90 tergo li dan il-ħanut kellu armar fih (għalkemm antik), u tgħid ukoll li kien imrawwem bħala ħanut tal-kafè............ Tant jidher li kien imrawwem bħala ħanut tal-kafè li, għad li għal xi żmien minflok bħala kafè mexxewh bħala restaurant, dan l-aħħar però reġgħu bdew jattivawh bħala kafè. Hu veru li Azzopardi ġieb "Wine & Spirits Licence": jista' jkun ukoll li hu rranġa u ġieb il-post 'il quddiem, imma dan ma jaffettax il-kwistjoni principali, kif ġie deċiż mill-Qorti ta' l-Appell in re "Mifsud vs. Gambin", 6 ta' Marzu 1944, Vol. XXXII—I—517, salva riżerva;

Kollox għalhekk jikkonkorri biex jieħu lill-ġudikant fil-persważjoni li dan kien kiri ta' ħanut mhux bħala "bare premises", imma bħala "business concern". Għalhekk hi applikabili l-liġi ordinarja, u hu kompetenti t-tribunal ordinarju;

Li, kif ingħad, bl-ittra uffiċjali fol. 34 ġie mogħti lill-konvenut il-pre-avviż. Għalhekk hemm lok għall-akkoljiment ta' l-istanza fin-nuqqas ta' ebda kontestazzjoni oħra, kif jidher mid-dikjarazzjoni. Biss, partikolarment attiż l-aħħar paragrafu tad-dikjarazzjoni u fis-sens tas-sentenza issa ċitata, għandha ssir riżerva għad-drittijiet kollha li jista' jkollu l-konvenut dwar li awmenta u ġieb 'il quddiem il-post;

Rat in-nota ta' l-appell u l-petizzjoni tal-konvenut, li talab ir-revoka tas-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti tal-Kummerċ tas-27 ta' Ġunju 1951, u ċ-ċaħda tat-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut kellu l-kirja tal-ħanut in kwistjoni, u b'ittra uffiċjali tal-31 ta' Jannar 1951 l-attur, bħala lokatur, tah avviż biex f'għeluq iż-żmien tal-kirja jerħilu l-ħanut. L-attur jippretendi li l-kirja kienet tikkomprendi mhux biss il-ħanut bħala fond għeri, iżda wkoll l-avvjament u l-mobbli; fil-waqt li l-konvenut isostni li l-kirja kienet limitata għall-fond għeri biss;

Illi f'din il-kawża l-attur xehed li l-awtur tiegħu Zimmermann Barbaro kien għamel kitba privata li biha kera l-ħanut lill-awtur tal-konvenut, u li f'dik il-kitba kien jingħad li l-kirja kienet tal-ħanut bl-armar u bl-avvjament. Dik il-kitba l-lum t'nsab mitlufa, u għalhekk ma nġiebetx quddiem il-Qorti. Iżda li kienet verament teżisti rriżulta mix-xhieda..........Dawn il-provi ma jħallux dubju fuq il-konsistenza ta' l-oġġett tal-lokazzjoni oriġinarja, li kompliet meta saru d-diversi twellijiet. Huwa veru li skond il-liġi għandha tinġieb l-aħjar prova, u għalhekk il-kitba tal-lokazzjoni. Iżda la darba rriżulta li ntilfet, u ntilfet bla ħtija ta' l-attur, u ċertament ma ġietx soppressa apposta biex ma tinġiebx bi prova, huwa loġiku li fl-assenza tal-kitba għandhom jissupplixxu l-provi orali; u dawn huma konklużivi;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellant. Iżda tordna li t-terminu għall-iżgumbrament jibda mil-lum.