għal dan is-sussidju; u peress li, kif intqal iżjed 'il fuq, ma rriżultax mill-provi illi l-Gvern fil-mument li sar dan il-kuntratt in kwistjoni kien iddeċieda li jagħti lill-konvenut is-sussidju li mbagħad tah, u dan il-fatt kien magħruf mill-partijiet, allura dak il-patt illi dak li jħallas jew jista' jħallas il-Gvern kellu bħala oġġett mhux ir-"re sperata", li lanqas kienu jafu kemm tista' tkun, iżda li "spe" (art. 1085, Ord. VII, 1868); u għal dan il-fini ma kienx hemm bżonn ta' ebda skrittura;

Għal dawn ir-raġunijiet tiċħad l-appell interpost mill-konvenut u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu r-Re fit-23 ta' Diċembru 1943; bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant.

---

6 ta' Marzu, 1944.

Imħallfin:

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

Luigi Mifsud *versus* Leone Gambin

Lokazzjoni — Azjenda Kummerċjali — Avvjament — Ħanut.

Kirja ta' ħanut bl-avvjament ta' l-azjenda kummerċjali relativa ma taqax taħt il-liġi speċjali tal-kera, imma taħt il-liġi ordinarja. U meta tispiċċa l-lokazzjoni, il-konduttur ma għandux id-dritt jieħu lura dak il-ħanut bl-avvjament.

Xejn ma jiswa illi l-konduttur awmenta u ġieb 'il quddiem dak l-avvjament fiż-żmien li kien taħt idejh. Dan il-fatt jista' talvolta jagħti drittijiet oħra lill-konduttur, iżda mhux dak li jirrifjuta jrodd il-ħanut bl-avvjament lil sidu meta tispiċċa l-kuntratt tal-kirja.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu r-Re, fejn issottometta illi skond is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti tas-16 ta' Marzu 1943, fil-kawża fl-istess ism jiet, il-lokazzjoni magħmula mill-attur lill-konvenut tal-ħanut ir-Rabat, Strada Rjali, nru. 25, bil-liċenzi, mobbli u avvjament relativi, kellha tispiċċa fis-26 ta' Mejju 1943, u l-attur b'ittra uffiċjali tal-25 ta' Marzu 1943, fisser lill-konvenut li ma kienx bi ħsiebu jġeddidlu l-lokazzjo-

ni, billi jrid għalih il-fond, liċenzi u avvjament; talab illi l-konvenut jiġi kundannat biex fi żmien qasir j żgombra dak il-ħanut u jikkonsenja lill-attur il-mobbli u attrezzi tiegħu, u jdawwar fuqu kull liċenza relativa; salvi drittijiet oħra; bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-25 ta' Marzu 1943, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti fuq imsemmija fis-16 ta' Diċembru 1943, fejn rrespinġiet it-talba ta' l-attur bl-ispejjeż, barra dawk tan-nota preżentata mill-konvenut fis-6 ta' Diċembru 1943, li baqgħu a kariku tiegħu; wara li kkunsidrat;

Illi bi skrittura tal-25 ta' Mejju 1941, l-attur wella lill-konvenut id-dar bil-ħanut indikata fiċ-ċ tazzjoni, bil-liċenzi li huma relativi għall-ħanut; u fil-patt nru. 3 ġie dikjarat illi l-avvjament tal-ħanut huwa inkluż f'dik it-twellija; illi tant il-liċenza kemm l-avvjament jiffurmaw parti mill-azjenda kummerċjali; il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża "Sapienza vs. Pace" fl-1 ta' Ġunju 1921 iddeċidiet:— "L'azienda commerciale comprende le cose corporali, i diritti e l'avviamento appartenenti ed inerenti al commercio di cui si tratta, e fra i diritti va compresa anche la licenza che fosse richiesta dalla legge per l'esercizio di detto commercio" (vide wkoll Kumm. "Portanier vs. Portanier", 14 ta' Diċembru 1939). U għalhekk jippresupponi l-eżistenza ta' l-azjenda kummerċjali;

Illi fil-każ preżenti rriżulta mix-xhieda ta' l-attur illi xi xahrejn qabel ma huwa wella l-ħanut lill-konvenut kien għalqu, u kien daħħal ir-rifuġjati fih, u kien idaħħal 2s. kuljum. Dan ifisser illi meta wellielu l-ħanut ma kienetx teżisti ebda azjenda kummerċjali; illi għalhekk il-konsegwenzi huma illi l-liġijiet applikabili huma dawk li jirregolaw il-kera; li skond dawn il-liġijiet l-inkwilin ta' ħanut ma jistax jiġi żgumbrat ħlief meta jkun moruż, skond kif jiddisponu dawn il-liġijiet. Il-fatt illi fil-kera hemm inkluża l-liċenza ma jġibx illi kien hemm eżerċizzju ta' azjenda; illi l-każ preżenti huwa ta' sempliċi lokazzjoni ta' ħanut bil-kiri wkoll tal-liċenza neċessarja għall-eżerċizzju tiegħu, li in rigward għaliha kien sempliċi

14 February 2003 (17).max

"substitute"; illi għalhekk dak illi l-attur issottometta finnota tiegħu ma jistax jiġi akkolt mill-Qorti. L-attur evidentement irid l-post f'idejh għaliex il-konvenut bl-industrija u l-ħila tiegħu għamel avvjament fih, u l-attur irid jipprofitta minnu; illi għalhekk it-talba hija infondata;

Rat in-nota ta' l-appell u l-petizzjoni ta' l-attur, fejn talab ir-revoka tas-sentenza fuq msemmija, billi jiġu milqugħin id-domandi tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-aggravju principali ta' l-attur huwa li waqt li l-Ewwel Qorti tagħtu raġun f'dak li jirrigwarda d-dritt, imma ċaħditu mid-domandi billi applikat ħażin il-liġi għal fatti sottomessi;

M'hemmx kwistjoni illi b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fis-16 ta' Marzu 1943, l-iskrittura li kienet tirregola l-lokazzjoni tal-ħanut, magħmula minn għand l-attur lil-l-konvenut, ġiet dikjarata nulla għar-raġunijiet f'dik is-sentenza msemmija, u l-kuntratt tal-kera spiċċa fis-26 ta' Mejju 1943. Il-punt kontrovers huwa li mentri l-konvenut jippretendi illi billi l-fond li ġie lilu konċess in lokazzjoni kien konċess bħala abitazzjoni u pratt kament mingħajr avvjament, kwindi hija applikabili l-liġi ordinarja tal-kera li tiddisponi li l-ebda inkwilin ma jista' jiġi żgumbrat mill-post sakemm iħallas il-kera, ħlief f'ċerti każi ta' dritt ta' preferenza, li l-lum huma wisq ċirkoskritti mill-liġi ta' l-emerġenza, l-attur mill-banda l-oħra jgħid illi l-lok ġie mikri bl-avvjament u għaldaqstant dik il-liġi ma hix applikabili, u jidħlu minflok ir-regoli stabbiliti għall-kuntratti tal-lokazzjoni taħt l-Ordinanza VII ta' l-1868;

Ikkunsidrat;

Illi mill-kumpless tal-provi eskussi rriżulta li l-attur kera lill-konvenut il-ħanut b'dar ta' abitazzjoni r-Rabat, High Street, numru 25, bil-lċenzi kollha, dik vwoldiri għall-ispaċċ ta' l-ispiriti, għar-restaurant, u anki għar-radio, kif ukoll il-mobbli hemm eżistenti u l-avvjament. Rigward dan l-aħħar,

ċjoè l-avvjament jirriżulta li meta l-blitz k en fl-ogħla tiegħu, il-ħanut kien pratikament magħluq, tant li l-konvenut daħħal xi evakwati. Qabel dana, kif jidher mix-xhieda kollha mismugħa fis-seduta tat-28 ta' Frar, illi l-attur ġ eb, il-ħanut kien magħruf popolarment taħt l-isem taż-"Żnaj", u kien frekwentat estensivament, tant li biċċiet mix-xhieda taw iċ-ċifra ta' mitejn (200) jew mija u ħamsin ruħ f'salt wieħed, ill. l-attur kien iforniżxi l-avventuri bix-xorb, pastizzi u ravjul, u kien hemm każi meta nies barra mir-raħal k enu jmorru għandu biex jagħmlu użu mir-restaurant;

Ma hemmx dubju li l-konvenut, raġel tas-sengħa u dolċier, meta ħadu f'idejh tah spinta kbira, sija għar-rigward ta' l-indafa, kija għar-rigward tal-konsumazzjonijiet, u kabbar in-negozju bil-ħosta. Però, apparti drittijiet oħra li, se maj, l-appellat eventwalment jista' jkollu, dana ma jbiddelx in-natura oriġinali tal-post meta k en f'idejn l-attur, vwoldiri li hu kien ħanut u li kellu avvjament;

Tikkunsidra;

Illi, stabbilit il-fatt illi f'dan il-kuntratt bejn il-partijiet kien hemm inkluż b'mod espress anki l-avvjament ta' dak il-ħanut, tiġi l-kwistjoni jekk f'dawna l-każijiet, meta jsir il-kiri ta' ħanut bl-avvjament miegħu tal-ġeneru tal-kummerċ li kien eżerċitat f'dak il-ħanut, għandux il-kuntratt jaqa' taħt l-liġi li tirregola l-kera, ċjoè l-Ordinanza XXI ta' l-1931. Dik il-liġi hija intitolata "The Reletting of Urban Property Regulation Ordinance, 1931"; għalhekk minn dana t-t tolu għandna illi l-liġi hija limitata u ma tistax tikkomprendi ħlief l-"immobili urbani". U fid-definizzjoni li l-liġi stess tagħti ta' fond "premises", tgħid li jissinjifika "any urban immovable property." Issa meta l-kuntratt, kif inhu fil-każ taħt eżami, ikollu bħala oġġett mhux biss il-proprjetà immobiljar urbana, li tkun ħanut, iżda anki l-avvjament tiegħu, dana ma jistax jibqa' kunsidrat unikament bħala lokazzjoni pura ta' fond urban, iżda tkun lokazzjoni ta' ħanut bl-avvjament miegħu, li hija ħaġa nkorporali, ħaġa li tmiss u tidħol fl-azjenda kummerċjali tal-koncedent, u għalhekk ma tistax tkun kompriża fid-dizzjoni ta' fond immobiljari "ut sic";

Tikkunsidra ;

Illi veru huwa li ħafna drabi, meta jkun mikri ħanut, dan ikollu miegħu ċertu nom, iżda dak ikun inerenti b'mod indiviżibbli mal-fond stess, u allura l-avvjament ma jkunx oġġett tal-kuntratt; jista' wkoll jiġi separat, bħal każ meta l-inkwilin li jkollu avvjament f'ħanut, jekk jitlaq dak il-ħanut, jista' jiftaħ ħanut ta' l-istess ġeneru f'post ieħor u jagħmel il-pubbliċità kollha għall-klijentela tiegħu illi l-azjenda kummerċjali tiegħu ġiet trasferita band'oħra; f'dan il-każ jidher illi l-inkwilin ikun ħa prekawzjoni biex l-avvjament jibqa' f'idejh. Mentri huwa każ wisq divers, kif inhu dan il-każ, meta l-kuntratt għandu preċiżament bħala oġġett anki l-avvjament, għaliex il-lokatur ried iċedi anki l-avvjament tiegħu ta' l-azjenda kummerċjal. li kien jeżerċita f'dak il-post lill-inkwilin; allura tkun ħaġa l-aktar inġusta għaż-żewġ partijiet kieku dak il-ħanut jaqa' taħt dik il-liġi speċjali; infatti huma, in vista ta' dak l-avvjament, ikunu stabbilew kera globali għall-ħanut u għall-avvjament, k f sar f'dan il-każ, u ma jkunx possibili li l-Board jistabbilixxi liema kera għandu jitħallas għal ħaġa u liema għall-oħra, apparti anki l-kwistjoni jekk f'dawk il-każijiet il-Board għandux ġurisdizzjon . Meta jispiċċa ż-żmien tal-kuntratt il-konċedent ikollu dritt jieħu f'idejh il-post bl-avvjament; għax il-Board qatt ma jkun jista', fil-każ li l-lokatur irid ib ddel il-kondizzjonijiet, jistabbilixxi dawk il-kondizzjonijiet, meta hemm l-avvjament fin-nofs li fih il-Board ma jistax u ma għandux jidħol ;

Tikkunsidra ;

Illi veru huwa li jkun inġust li wara li l-inkwilin awmenta l-avvjament, ikollu jagħti kollox lura lill-lokatur, iżda "imputet sibi", għax imissu qagħad attent għal dan il-fatt qabel ma għamel dak il-kuntratt. U mbagħad, anki f'dan il-każ, ikunu lilu riżervati d-drittijiet kollha li jista' eventwalment ikollu. Iżda liġi speċjali bħal dik, li tirrestrinġi l-libertà tal-kuntrattazzjonijiet, u speċjalment id-dritt tal-proprjetà, ma tista' qatt ikollha interpretazzjoni hekk estensiva illi tirregola kuntratti fejn saret lokazzjoni ta' avvjament, kontra l-prinċipju nôt ta' l-ermenewtika legali illi "interpretatio ita capienda est per

quam semper ad jus comune reducimur", kif ukoll il-principju l-iehor "exceptiones sunt strictissimae interpretationis";

Għal dawn ir-raġunijiet;

Takkolji l-appell interpost mill-attur, tirrevoka s-sentenza mogħtija fl-ismijiet fuq imsemmija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu r-Re fis-16 ta' Diċembru 1943, u tilqa' t-talba ta' l-attur bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat; u għall-finijiet ta' l-iżgumbrament tiffissa t-terminu ta' xahrejn li għandhom jibdew jgħaddu mil-lum; salva favur il-konvenut appellat kwalunkwe azzjoni oħra anki kontra l-attur, jekk u kif trid il-liġi.

---

20 ta' Marzu, 1944.

Imħallfin:

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

Mariano Xuereb

versus

Is-Sinjurija Tiegħu Onorabbli David Campbell ne. et.

Bastiment — Navigazzjoni — Att ta' Kummerċ — Kompetenza — Art. 5, inċ. 6 u 9 ta' l-Att XXX ta' l-1927 — Art. 318, inċ. 2, u art. 43 ta' l-Ordinanza XIII ta' l-1857.

Kwalunkwe operazzjoni relativa għal bastimenti u għan-navigazzjoni, u kwalunkwe operazzjoni awsiljarja jew konnessa magħhom, hija att ta' kummerċ.

Dawn l-operazzjonijiet huma atti ta' kummerċ oġġettivi, u għalhekk ma hemmx bżonn li jsiru minn kummerċjanti, imma huma atti ta' kummerċ avvolja jsiru bejn kull xorta ta' persuni.

Ara sentenza fl-istess ismijiet, Appell Kummerċjali, tas-17 ta' April, 1944 (publikata).

Ara wkoll sentenza fl-ismijiet "Mariano Xuereb vs. Onor. Eustratius Petrocochino" Appell Kummerċjali, 4 ta' Diċembru 1944 (publikata)

14 February 2003 (17).max