7 ta' Marzu, 1996

Imħallef:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino, B.A.(Hons.), LL.D. - President

Ġużè Amato

versus

Edward Gauci

Kirja - Avvjament - Qrati Ordinarji - Kompetenza ta' - *Bare Premises*

L-attriċi aġiet biex tiżgombra lill-konvenut minn ħanut għaliex ippretendiet illi l-lokazzjoni kienet tinkludi l-avvjament.

Għalkemm kien jirriżulta li kien hemm xi oġġett fil-fond meta nkera, dan ma kienx ifisser illi l-avvjament kien parti mill-kirja li allura kienet ta' bare premises, *u allura ma kinux kompetenti il-Qrati Ordinarji.*

Il-Qorti:-

Qed isir appell minn din is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta):

"Il-Qorti,

Rat it-talba għall-kundanna tal-konvenut biex jiżgombra mill-ħanut numru 69, Tower Road, Sliema u dan billi qiegħed jokkupah mingħajr ebda titolu validu fil-liġi billi l-konvenut bi

skrittura tas-26 ta' Lulju, 1977 kien ħa b'titolu ta' lokazzjoni l-ħanut numru 69, Triq it-Torri, tas-Sliema, kif jinsab imdawwar bil-vetrini interni u munit bil-vetrina esterna, u bank, kif jinsab ukoll imdawwar ma' tliet ħitan bl-ixkafef fuq il-vetrini interni, vetrini u xkafef u bank, kif allura ġestit bin-negozju taż-żraben għal żmien ta' tmien snin li jibdew jgħaddu mit-2 ta' Awissu, 1977 rinovabbli għall-volontà ta' l-istess konvenut għal tmien snin oħra; u billi l-perijodu għal liema dan il-ħanut kien ġie imwilli għalaq fit-2 ta' Awissu, 1993, u billi b'ittra tas-26 ta' Mejju, 1993 il-konvenut ġie uffiċjalment infurmat li l-attriċi ma xtaqietx iġġedded din il-kera u ġie mogħti formali konċedu; u billi wara li għalqet il-kera, il-konvenut baqa' in okkupazzjoni tal-fond kif għadu sal-lum u dan mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Bl-ispejjeż u b'kull riserva spettanti lill-attriċi għad-danni li qed jiġu minnha sofferti bin-nuqqas ta' ritorn lilha ta' l-istess ħanut. Il-konvenut ġie nġunt għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

Illi preliminarjament din il-Qorti mhix kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża, billi hemm kirja ta' ħanut u mhux ta' *going concern* u għalhekk il-materja hija regolata mid-disposizzjonijiet tal-liġi tal-kera u taqa' taħt il-Kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi trattandosi ta' ħanut u mhux ta' *business concern* bl-avvjament, hemm dritt ta' rilokazzjoni u l-allegazzjoni illi l-eċċipjent qiegħed jokkupa bla titolu hija għal kollox infondata u t-talba ta' l-attriċi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semghet *il-provi*;

Ikkunsidrat illi:

Mill-provi jirriżulta li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tat-3 ta' Awissu, 1961 il-konvenut kien ħa b'titolu ta' *lokazzjoni* il-"*ħanut li qiegħed tas-Sliema, Triq it-Torri, numru* (69) disgħa u sittin, kif jinsab imdawwar bil-vetrini interni u munit b'vetrina esterna u bank u kif jinsab ukoll imdawwar ma tliet ħitan bl-ixkafef fuq *il-vetrini interni*, vetrini u xkafef u bank" għal tmien snin di fermo, u tmien snin di rispetto. Fost kundizzjonijiet oħra kien hemm il-kundizzjoni li l-konvenut ma setax *juża* l-ħanut jew jissullokah "biex jiġi użat bħala *greengrocer*, landier u ħanut għat-tiswija taż-żraben". Sussegwentement saret skrittura privata fis-26 ta' Lulju, 1977 fejn il-konvenut ħa l-istess ħanut għal tmien snin oħra *di fermo* u tmien snin *di rispetto* taħt l-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt oriġinali;

L-attriċi qed tippretendi li l-kirja lill-konvenut kienet ta' l-avvjament tal-ħanut. Issa, fil-kawża fl-ismijiet **Albert Huber *et vs* Edward Gauci** deċiża fl-4 ta' Ottubru, 1991 mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Kummerċjali) intqal illi "ħanut bl-armaturi jew bl-ixkafef huwa ħanut li beda biex ikun avvjat għan-negozju imma mhuwiex ħanut avvjat fin-negozju, u għall-iskopijiet tal-liġi, ħanut hekk avvjat għan-negozju, xorta waħda huwa regolat bil-liġi speċjali u mhux minn dik ordinarja". Il-kuntratt u skrittura msemmija bl-ebda mod ma jindikaw li l-ħanut in kwistjoni kien qed jinkera bl-avvjament. M'hemmx dubbju li, għajr xi attrezzi il-ħanut kien vojt, ma kienx hemm *stock* u ma nkeriex biex jintuża għall-bejgħ, u oġġetti partikolari, ġew sempliċement esklużi tliet ġeneri ta' negozji;

Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħha l-attriċi tgħid li

saret it-tieni skrittura peress li l-konvenut "ma kienx iħossu li għandu l-protezzjoni tal-liġi tal-kera". Meta l-konvenut ġie mistoqsi għaliex għamel it-tieni kuntratt huwa wieġeb "biex inkun nista' nagħmel li rrid - ċjoè biex ma jindaħallix". Il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut kien protett mil-liġi tal-kera u bit-tieni skrittura ma rrinunzjax għal tali protezzjoni. Għalih il-miktub kienet forma ta' salvagward. U jekk meta sar it-tieni kuntratt il-ħanut kien avjat bin-negozju ġestit mill-konvenut, dan ma kien ta' ħadd aktar għajr il-konvenut li kompla jġesti n-negozju tiegħu mill-istess ħanut. Mhux korrett dak li qalet l-attriċi li l-avvjament irriverta għand is-sid peress li anke mill-istess tieni skrittura ma jirriżulta xejn aktar *ħlief il-kirja tal-fond* "bil-vetrini eċċ";

Għalhekk in vista tal-fatt li teżisti lokazzjoni ta' ħanut, din il-Qorti mhijiex kompetenti biex tiddetermina t-talba attriċi;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u tiddikjara ruħha mhux kompetenti biex tiddetermina t-talba attriċi;

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi";

Naturalment appellat *l-attriċi - is-sid tal-ħanut fuq l-*aggravju illi ġie abbondantement ippruvat kemm mill-istess kuntratt kif ukoll minn provi oħra miġjuba, illi l-ħanut ġie mikri bl-attrezzi *u* bl-avvjament *u għalhekk il-kirja ma kinitx waħda* protetta bil-liġi. Hija ssostni li l-ħanut inkera bl-ewwel kuntratt tat-3 ta' Awissu, 1962 lill-konvenut "bl-avvjament tiegħu u bl-attrezzi tiegħu". Meta dan *l-ewwel ftehim skada,* saret skrittura oħra fis-26 ta' Lulju, 1977 bejn il-konvenut u l-awtur ta' l-attriċi li biha l-ħanut reġa' ġie mikri lilha bl-istess

kundizzjonijiet bid-differenza li f'każ ta' sullokazzjoni s-sid *kien ikun intitolat għall-rigal miżjud minn mitejn lira Maltija* (Lm200) għal erba' mitt lira Maltija (Lm400) u li kien ikun hemm ukoll żieda fil-kera. L-appellant isostni illi "meta (il-konvenut) ħa b'lokazzjoni l-ħanut fis-26 ta' Lulju, 1977, il-ħanut ma kienx *bare premises*" imma diġà kellu l-klijentela u l-avvjament tiegħu. Il-konvenut ma jistax jippretendi li l-avvjament meta sar it-tieni kuntratt kien tiegħu għal żewġ raġunijiet, (a) meta daħal oriġinarjament il-ħanut kien diġà avjat u (b) meta ġiet terminata l-ewwel lokazzjoni kwalunkwe drittijiet relattivi u rispettanti l-istess ħanut irrivertew għand is-sid;

Irid jiġi deċiż fl-ewwel lok kif saret l-ewwel kirja ta' l-1961 favur il-konvenut appellat;

Hu minnu - u dan jirriżulta mill-iskrittura - illi l-ħanut kien jeżisti qabel inkera lill-konvenut. Ma jirriżultax b'liema ġeneru jew jekk kienx jiġi ġestit xi negozju fih u lanqas jekk fl-affermattiv x'kien il-ġeneru ta' dan in-negozju. Jirriżulta u hu ppruvat li l-ħanut kien jeżisti għax fuq l-iskrittura ta' l-1966 saret rinunzja "għal kwalunkwe dritt ta' lokazzjoni ... u ta' l-effetti mobbli fih kontenuti" da parti ta' l-inkwilin preċedenti tiegħu favur is-sid, l-attur appellant. Importanti li mkien f'din ir-rinunzja ma hemm menzjonat l-eżistenza ta' xi avvjament jew jekk l-inkwilin kien qed iċedi u jittrasferixxi l-istess lis-sid mat-terminazzjoni tal-kirja;

Fl-istess skrittura ta' l-1966 l-awtur ta' l-attriċi appellanti kera għall-ewwel darba lill-konvenut appellat "l-imsemmi ħanut ... kif jinsab imdawwar b'vetrina esterna u bank u kif jinsab ukoll imdawwar bl-ixkafef fuq il-vetrini interni, vetrini u xkafef u bank, dawna li huma ta' l-injam ta' l-aħmar" kif ġew ukoll deskritti. Fl-istess skrittura l-inkwilin obbliga ruħu illi jżomm

dawn l-attrezzi u armar fi stat tajjeb ta' manutenzjoni *fair wear and tear excepted* u li hekk jirritornahom fit-tmiem tal-kirja. Imkien però fl-iskrittura ma kien hemm xi menzjoni ta' kiri ta' xi avvjament. Ma tirriżultax il-prova illi meta saret il-kirja oriġinali lill-konvenut appellat, il-ħanut kien fil-fatt avvjat, u din il-Qorti hi - bħall-Ewwel Qorti sodisfatta - li dik l-ewwel kirja kellha bħala oġġett tagħha *bare premises*;

L-eżistenza ta' vetrini, bank, xkaffar, u armar simili fil-post adebit bħala ħanut, li kien ġa` użat bħala ħanut u lokat mill-ġdid biex jiġi użat bħala tali, ma tirrendix b'daqshekk biss il-lokazzjoni ta' dak il-ħanut bħala lokazzjoni ta' ħanut avjat ammenoche` ma jirriżultax illi dawk l-attrezzi ma jkunux effettivament qed jiġu użati fil-mument tal-kirja biex jitmexxa n-negozju. Negozju li jrid ikun ġestit u ħaj. "Biex kuntratt ta' lokazzjoni ma jiġix ritenut li jaqa' taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Kera, hemm bżonn li anke l-avvjament ikun jifforma oġġett tal-kuntratt. Mhux billi wieħed iħallli ftit oġġetti fil-post, b'daqshekk ikun qiegħed jikrih bħala *business concern*" (Vol. XXXV, P.I, p.430);

Il-kelma "avvjament" tfisser ordinarjament, it-trawwim ta' post għan-negozju u għandha sinifikat preċiż li hu tradott f'valur ekonomiku distint minn dak tal-*bare premises* lokat fejn jiġi ġestit. Hi dina l-karatteristika partikolari inerenti mal-fond li in effetti tbiddel in-natura tiegħu u konsegwentement in-natura tal-kirja illi s-sid irid jipprova biex jissottratta l-fond mikri mill-provvedimenti tal-liġi speċjali tal-kera u mill-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Din il-prova l-appellanti m'għamlithiex. Żgur fir-rigward ta' l-ewwel kuntratt ta' kirja;

L-appellanti tissottometti illi pero` meta saret it-tieni skrittura bejn l-awturi tagħha u l-appellat, il-fond lokat żgur li

kien avjat għax dan in-negozju kien qed jiġi attwalment ġestit mill-istess inkwilin. Dan hu minnu. Pero' għandu jiġi kkunsidrat is-segwenti:

Stabbilit illi l-ewwel kirja ta' l-1966 kienet kirja protetta in kwantu qed titqies li kienet lokazzjoni ta' *bare premises*, ma kienx leċitu illi l-inkwilin jagħmel ftehim mas-sid li jimporta t-telf ta' jeddijiet li hu akkwista u li kienu allura lilu garantiti bil-liġi;

Minn imkien ma jirriżulta illi l-kirja kienet tinkludi ukoll il-kirja "ta' l-avvjament" - anke jekk tali avvjament ovvjament, jekk kien jeżisti, kien ikkrejah l-istess inkwilin. Infatti d-diċitura fl-iskrittura ta' dak li s-sid kien qed jikri lill-inkwilin kienet identika għal dik fl-iskrittura oriġinali. Fil-każ ta' din it-tieni skrittura kien ikun ovvjament naturali li l-avvjament kien jiġi espressament imsemmi bħala oġġett tal-kirja. Mhux biss ma ssemmiex imma lanqas hemm xi żieda fil-kera in konsiderazzjoni tal-fatt illi l-fond kien issa qed jinkera bħala fond avvjat u mhux bħala *bare premises*. *Hu ċar illi l-*kontendenti kienu jafu illi l-avvjament li l-fond kummerċjali kien akkwista kien dovut għall-ħidma ta' l-istess inkwilin li kien ser jibqa' jiġġestih;

Is-sid kien allura konxju tal-fatt illi l-inkwilin kien baqa' effettivament il-proprjetarju "ta' l-avvjament". *Hu ukoll* prinċipju bażilari li wieħed ma jistax jikri ħwejjġu stess. Minn imkien fl-istess skrittura ta' l-1977 ma jirriżulta illi saret <u>xi rinunzja</u> ta' l-inkwilin għal-lokazzjoni li kellu fl-1966 u konsegwentement mhijiex valida s-sottomissjoni ta' l-appellant li l-avjament irriverta lis-sid meta l-kirja ġiet rinunzjata favur tiegħu meta *skada t-terminu oriġinali fl-1977;*

Il-Qorti ħadet l-impressjoni li l-kirja saret infatti aktar fl-

interess tas-sid biex jiġi assigurat li f'każ ta' sullokazzjoni igawdi vantaġġi akbar finanzjarji milli għaliex il-kontraenti riedu jvarjaw il-kondizzjonijiet tal-kirja li ġiet redatta prattikament fl-istess kliem;

Din il-Qorti allura tasal għall-istess konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel Qorti;

Is-sentenza appellata hi għalhekk konfermata u l-appell miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant.