QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 24 ta' Gunju 2016

Numru 22

Rikors numru 899/08 JA

It-Tabib Dottor Francis Saliba u t-Tabib Dottor Joseph Saliba kemm f'ismu *proprio* kif ukoll ghan-nom u in rappreżentanza ta' Susan u Maryanne ahwa Saliba

v.

1) C.Boffa Company Limited (C 9281)
2) The Three D's Company Limited (C 13959)

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-atturi minn sentenza [is-sentenza appellata], moghtija mill-Qorti tal-Prim'Awla tat-23 ta' Marzu 2012 li permezz taghha dik il-Qorti laqghet it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti u

cahdet it-talbiet attrici sabiex il-Qorti (1) tiddikjara illi l-lokazzjoni tal-fond 21/1 Niger Flats, Wilga Street, Paceville hija xjolta bi ksur *inter alia* tal-Artikolu 4 u 11 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tal-4 ta' Gunju 1992; (2) tiddikjara li s-socjeta` konvenuta The Three D's Company Limited [Three D's] qed tokkupa l-fond fuq imsemmi mingħajr titolu validu; (3) tikkundanna lill-konvenuti jew minn minnhom sabiex jizgombraw mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat. L-ispejjez, hlief dawk ga decizi fis-sentenzi preliminari tal-25 ta' Frar 2009 u t-30 ta' Gunju 2009, ikunu a karigu tal-atturi.

Mertu

2. Illi f'din il-kawza, l-atturi qed jitolbu t-terminazzjoni tal-koncessjoni lokatizzja li kienet nghatat minnhom lis-socjeta` konvenuta C. Boffa Co. Ltd [Boffa] bi skrittura datata 4 ta' Gunju 1992, tal-fond 21/1, Niger Flats, Wilga Street, Paceville. Din it-talba qed issir peress illi, skont l-atturi, is-socjeta` Boffa agixxiet bi ksur tal-klawsoli 4 u 11 tal-ftehim, li permezz taghhom, l-atturi ghandhom id-dritt illi jitterminaw il-kirja f'kaz illi l-inkwilin jissulloka jew jassenja l-kirja.

3. Filwaqt li l-atturi jissottomettu illi l-fond in kwistjoni gie sullokat minn Boffa lil Three D's, is-socjetajiet konvenuti jikkontendu li

bejniethom hemm biss *management agreement* u s-socjeta` Boffa zammet ferm id-drittijiet taghha fuq l-imsemmija kirja.

Is-Sentenza Appellata

4. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha tat-23 ta' Marzu 2012, a bazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi kif jidher mill-att promotur l-atturi qed jitolbu x-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni eżistenti bejn il-partijiet minħabba li s-soċjeta' konvenuta kisret il-provvediment ta' dak il-kuntratt li jipprojbixxi s-sullokazjoni jew trasferiment tal-lokazzjoni. Fil-fatt il-klawsoli ndikati mir-rikorrenti huma dawk li jġibu n-numru 4 u 11 li jgħidu rispettivament;
>
> > "*4 (1) The tenant shall not have the right to sub-let the premises or to assign the lease in whole or in part.*
> >
> > "*...*
> >
> > "*11. The Landlord shall have the right ti terminate the lease I if ... ...*
> >
> > *"(c) the tenant breaches the provisions of Clause four (4).*
>
> "Illi l-kwistjoni allura hija jekk is-soċjeta' konvenuta kisritx dan l-artikolu billi issullokat jew trasferiet il-lokazzjoni. Il-Qorti għalhekk se tirriassumi l-provi li ressqu l-partijiet għaliex il-vertenza hija l-ewwelnett kwistjoni ta' fatt illi mbagħad trid tigi interpretata mill-istess Qorti.
>
> "Illi l-atturi ippreżentaw affidavit ta' Joseph Saliba li qal li huma saru jafu li s-soċjeta' Boffa Limited ma kenitx għada qed tmexxi l-ħanut in kwistjoni mingħand terzi u biex jikkonfermaw dan, marru jixtru minn hemmhekk u r-riċevuti illi ngħataw kienu f'isem is-soċjeta' The Three D's Company Limited, proprjeta' ta' ċertu Alfred Attard illi jmexxi wkoll negozju minn ħanut ieħor adjaċenti. Dan kien inxtara mingħand l-istess atturi u fil-fatt Attard kien ġja' avviċinahom biex jixtri anke l-ħanut illi dwaru qed issir il-kawża. Ġew esebiti r-riċevuti fiskali imsemmija. (fol 17). Fit-30 ta' Novembru 2009 xehdet l-attriċi Mary Anne Saliba illi kkonfermat li hija marret tixtri u ngħatat dawn ir-riċevuti. L-istess għamlet Rebecca Gatt, bint Joseph Saliba.

Ġew esebiti l-*Memorandum u Articles of Association* tas-soċjetajiet konvenuti, kif ukoll l-atti tal-akkwist tal-atturi.

"Illi da parti tas-soċjetajiet konvenuti, ġew preżentati affidavits ta' Alfred Attard (fol. 265 *et sequitur*) u Michael Boffa (fol. 271 *et sequitur*). L-iktar li daħal fid-dettal tal-arranġament li għandhom bejniethom huwa Attard li ċċita xi siltiet mill-ftehim. Skont hu, is-soċjeta' Boffa Limited baqgħet responsabbli għall-ħlasjiet tal-kera, konsum tad-dawl u ilma u liċenzji u affarijiet simili filwaqt li s-soċjeta' tiegħu bdiet tmexxi n-negozju ta' kuljum. Boffa qal li huma xtaqu ma jibqgħux imexxuh huma meta missieru beda jgħejja minħabba l-eta' tiegħu u għalhekk ftehmu ma' Attard f'dan is-sens; qal li huma kienu ilhom b'dan l-arranġament sa mill-2003 u kien biss fl-2008 li l-atturi bdew il-kawza. Il-Qorti tinnota li l-ftehim bejn is-soċjetajiet konvenuti ma ġiex esebit.

"Illi dan il-fatt ipoġġi lill-Qorti fis-sitwazzjoni li trid tinterpreta hi xi ftehim hemm. Huwa minnu li l-atturi ma għandhomx kopja ta' dan il-ftehim fil-pussess tagħhom iżda setgħu ġiegħlu lil xi ħadd mill-konvenuti biex jagħmlu dan waqt is-smiegħ tal-kawża. L-attur f'kawża ma jistax jistenna li l-Qorti tagħmel ix-xogħol tiegħu u dan l-aktar meta huwa min jallega li jrid li jipprova *'onus probandi incubit ei qui dicit non ei qui negat'* (**"Lenicker vs Camilleri"** Prim' Awla 31 ta' Mejju 1972 u **"Aquilina vs Vella"**, Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, 2 ta' Mejju 1995). Il-Qorti tħoss li dan il-fattur waħdu jfisser li l-atturi bil-provi li ressqu huma biss, ma ipprovaw b'ebda mod li saret sullokazzjoni jew ċessjoni tal-lokazzjoni għaliex il-fatt li n-negozju qed tiġġestih is-soċjeta' Three D's – u dwar dan ma hemm ebda dubju u anke hu ammess mill-konvenuti – **ma jfissirx** li saret din is-sullokazzjoni jew ċessjoni. Jeżistu kif, se tgħid il-Qorti aktar 'il quddiem diversi tipi ta' ftehim bejn il-kerrej u min jiġġestixxi n-negozju wara li ssir il-kirja li ma jikkostitwux sullokazzjoni u ċessjoni u dan anke skont diversi sentenzi ta' l-Qrati tagħna.

"Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Dolores Brincat vs Mario Debono"** (deċiża fid-29 ta' Mejju 1985) ġie spjegat illi hemm differenza mill-kiri tal-fond (*'bare premises'*) u ċ-ċessjoni b'xi mod tal-avvjament. Għalhekk jekk il-kerrej iċedi l-avvjament ma jkunx hemm la sullokazzjoni u lanqas ċessjoni tal-kirja tal-fond). Ma hemmx dubju fil-każ odjern li l-atturi kienu krew il-fond u n-negozju li sar bejn il-konvenuti kien jirrigwardja n-negozju (l-avvjament). Il-Qorti tista' tiddeduċi dan mix-xhieda tal-imsemmija Boffa u Attard u hija ċerta li meta dawn għamlu l-arranġamenti bejniethom qagħdu attenti biex ma jiksrux il-kuntratt bejn l-atturi u s-soċjeta' Boffa. Kif ġja' ngħad dan jista' jiġi **dedott biss mid-depożizzjonijiet tagħhom** għax l-atturi stess naqsu li jġibu prova ta' xi ksur tal-kuntratt. Michael Boffa jgħid infatti illi l-*business concern għalkemm baqa proprjeta' tal-*

> *kumpanija tagħna ġie fdat fl-operat tal-kumpannija ta' Alfred Attard* (fol 274).
>
> "Illi l-Qorti tal-Appell għamlet eżami akkurat ukoll ta' sitwazzjonijiet simili fis-sentenza **"Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabona et"** deċiża fl-4 ta' Diċembru 1998. Hija qalet per eżempju illi *"fl-interpretazzjoni ta' dawn il-kuntratti il-Qorti jeħtieġ li strettament tapplika r-regoli stabbiliti bil-liġi u tagħti valur lill-prinċipju fihom enunċjati ndipendentement minn kull konsiderazzjoni oħra dwar xi vantaġġ li wieħed mill-kontraenti seta' jkun qed jittanta jieħu fil-konfront tal-parti l-oħra anke jekk b'meżżi legalment korretti, anke jekk mhux simpatiċi, jipprova jevita obbligazzjoni li altrimenti kien ikollu jadempixxi."* Aktar 'il quddiem tgħid ukoll li *'din il-Qorti ma tifhimx kif jista' l-management tal-premises jigi ekwiparat għat-trasferiment tal-istess premises.' Dwar kwalsola simili għal dik invokata f' din il-kawża l-Qorti qalet li kienet tippresupponi illi t-terz kien se jassumi l-obbligi kollha tal-inkwilin favur is-sid ... xejn minn dan ma ġara fil-ftehim bejn is-socjeta` konvenuta u (t-terz).*"

<u>L-Appell</u>

5. L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza appellata u interponew dan l-appell permezz ta' rikors datat 11 ta' April 2012, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u, prevja cahda tat-tielet eccezzjoni tas-socjetajiet konvenuti, tilqa' t-talbiet taghhom; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

6. L-aggravji mressqa mill-atturi jirrigwardjaw l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti. [1] L-ewwel aggravju jolqot il-fatt illi l-ewwel Qorti issupponiet l-ezistenza ta' ftehim bil-miktub konkluz bejn iz-zewg socjetajiet konvenuti, liema ftehim allegatament jirregola l-gestjoni tan-negozju mill-fond mertu tal-kawza odjerna. [2] It-tieni aggravju jikkoncerna l-allegata konkluzjoni erroneja tal-ewwel Qorti dwar l-

ezistenza ta' ftehim bil-miktub bejn il-konvenuti u l-applikazzjoni skorretta da parti mill-ewwel Qorti tal-massima *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*. [3] It-tielet ilment tal-atturi jirrigwardja l-fatt li skont huma, l-ewwel Qorti skartat sensiela ta' provi indizzjarji li juru li kienet sehhet sullokazzjoni minn Boffa lil Three D's.

7. Is-socjetajiet konvenuti laqghu ghall-appell *de quo* b'risposta datata 27 ta' April 2012, fejn ghar-ragunijiet hemmhekk esposti, talbu li l-aggravji jigu michuda u s-sentenza appellata tigi ikkonfermata fl-intier taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

<u>L-Aggravji</u>

8. L-atturi jilmentaw li l-ewwel Qorti assumiet l-ezistenza ta' ftehim bil-miktub bejn iz-zewg socjetajiet konvenuti. Huma jissenjalaw li l-verzjoni fir-rigward li ta Alfred Attard fil-kontro ezami tieghu li l-ftehim li kien sar bejn is-socjetajiet kien wiehed verbali tikkontrasta ma' dak li qal fl-affidavit tieghu fejn irrefera ghal ftehim iffimirat bejn il-konvenuti fil-11 ta' Marzu 2003 u wkoll iccita klawzoli minnu. Di fatti, ghalkemm fl-affidavit tieghu maghmul fis-7 ta' Marzu 2011 huwa jiccita erba' klawsoli mill-ftehim iffirmat mas-socjeta` Boffa, fil-kontro ezami[1] tieghu jghid: "*[m]a niftakarx ta' u '[l]anqas niftakar sew ezatt*". *……. [i]ssa ma nafx,*

[1] Udjenza 31 ta' Ottubru 2011

ghandi m'ghandhiex jista' ikun li forsi konna ghamilna xi haga zghira bil-karta hemm imma mhux qedgha ghandi zgur."[2]

9. Inoltre, Michael Boffa, Direttur tas-socjeta` Boffa, jghid hekk fir-rigward: "*No ma kien hemm xejn bil-miktub sa fejn naf jien, jekk kien hemm niccekjhalek ghax affarijiet ta' accounts u hekk jiehu hsiebhom haddiehor mhux jien*".[3]

10. L-atturi jkomplu jfissru hekk dan l-aggravju:

> "Fid-dawl ta' dawn l-asserzjonijiet kontradittorji u nebuluzi, l-atturi appellanti huma tal-umli fehma illi dawn l-inkonsistenzi jinfluwixxu direttament fuq il-kredibilita' tax-xhieda tar-rapprezentanti tas-socjetajiet konvenuti u, ghalhekk, bid-dovut rispett, l-ewwel Qorti errat fis-suppozizzjoni taghha rigwardanti l-ezistenza ta' ftehim bil-miktub allegatament konkluz bejn is-socjetajiet konvenuti. Kif jidher mil-logika imhaddna fil-korp tas-sentenza appellata, in-nuqqas ta' qies lix-xhieda kontradittorja ta' Alfred Attard moghtija fil-kontro-ezami tieghu, influwixxa direttament fuq il-konkluzjoni milhuqha mill-ewwel Qorti u, di piu', s- sentenza appellata ma fiha assolutament l-ebda referenza jew motivazzjoni li titfa' xi forma ta' dawl fuq ir-raguni ghaliex dawn l-asserzjonijiet maghmulin minn Alfred Attard fil- kontro-ezami tieghu, effettivament, gew skartati;"

11. L-atturi jargumentaw li l-Qorti ghandha tevalwa d-diskrepanzi bejn l-affidavits u x-xhieda *viva voce* tar-rapprezentanti tas-socjetajiet konvenuti.

---

[2] A fol 327 tal-process.
[3] Fol.321

12. Permezz tat-tieni aggravju taghhom, li hu intrinsikament konness mal-ewwel aggravju, l-atturi jissottomettu illi l-ewwel Qorti ma applikatx il-massima '*onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*' b'mod korrett u jkomplu jfissru hekk dan l-aggravju:

> "……… l-appellanti jissottomettu illi jemergi bic-car mill-atti processwali illi s-socjetajiet konvenuti, issa appellati, invokaw l-ezistenza ta' ftehim illi jirregola l-gestjoni ta' negozju mill-fond mertu tal-kawza odjerna bhala l-linja difensjonali taghhom ghat-talbiet attrici. Naturalment, dan ifisser illi prova konkreta (idejalment korroborata) tal-ezistenza ta' tali ftehim, akkumpanjata minn osservanza ta' punti ta' dritt illi jirregolaw il-materja in kwistjoni, iwasslu ghan-newtralizazzjoni tat-talbiet attrici. Dan qieghed jinghad semplicement sabiex jigi illustrat il-punt illi kienu s-societajiet appellati stess illi allegaw l-ezistenza ta' ftehim bil-miktub konkluz beiniethom u li prova konkreta fdan ir-rigward kienet issahhah it-tezi taghhom u mhux dik tal-atturi appellanti. In oltre, naturalment, l-atturi appellanti kienu estraneji u mhux parti kontraenti ghal tali 'ftehim' u, ghalhekk, *"pacta tertis nec nocent nec prosunt"* in vista tal-fatt illi, anka jekk ezistenti, l-istess ftehim huwa "*res inter alios acta*" vis-a-vis dak jew dawk li ma kienux u ma humiex kompartecipi fl-istess ftehim."

13. L-atturi ghalhekk jissottometti illi se mai, kien jispetta lis-socjetajiet konvenuti u mhux lilhom illi jipprezentaw l-imsemmi ftehim. Fl-isfond tal-Artikoli 559 u 560 tal-Kap. 12, jghidu wkoll li l-ewwel Qorti kellha l-obbligu li *ex ufficio* tordna li jigi ezebit il-ftehim in kwistjoni.

14. L-atturi jghaddu mbaghad biex jissottomettu illi l-ewwel Qorti skartat sensiela ta' provi indizjarji li huma indikattivi ta' sullokazzjoni *ipso facto* u li juru li s-socjeta` Boffa qatghet kull rabta mal-fond mikri ghax cediet in-negozju. In sostenn ta' din it-tezi l-atturi jissenjalaw is-segwenti:

"i) Mix-xhieda ta' Michael Boffa moghtija in kontro-ezami, jirrizulta bic-car illi huwa biss Alfred Attard, direttur tas-socjeta` sub-konduttrici The Three D's Company Limited, illi jiehu hsieb l-accounts tal-hanut mikri lill-C. Boffa Company Limited mill-2003 sal-lum. Di piu` huwa iwiegeb fin-negattiv meta mistoqsi jekk dawn l-accounts jghaddux minn taht l-iskrutinju tas-socjeta` inkwilina C. Boffa Company Limited:[4]

"ii) L-istess Michael Boffa jirrispondi b''No' secca meta mistoqsi jekk is-socjeta` minnu immexxija ghandhiex xi forma ta' introjtu min-negozju attwalment gestit mill-fond in kwistjoni;[5]

"iii) Mill-istess xhieda jirrizulta wkoll illi C. Boffa Company Limited tigi kumpensata kull darba illi thallas xi speiiez konnessi mal-kirja in kwistioni. ("Daqshekk hu, ahna dak l-uniku interess li ghandna ha nghid hekk");[6]

*"i*v) Michael Boffa jistqarr kategorikament illi C.Boffa Company Limited, effettivament, tbiegh xi prodotti minn taghha lil The Three D's Company Limited, bhal ma taghmel lil hwienet ohra;[7]

"v) Mix-xhieda ta' Mary Anne Saliba[8] u ta' Rebecca Gatt[9] jirrizulta bic-car illi sehhet bidla fil-kontroll effettiv u l-gestjoni tan-negozju nnifsu. [Hawnhekk l-attur jaghmlu referenza ghal zewg ricevuti fiskali rilaxxjati f' isem C.B.L Stationery 21 Wilga Street, Paceville u ricevuti ohra intestati D.D.D. Gift Shop Wilga Street, St.Julians u li kollha jgibu l-istess numru tal-VAT. Jghidu li dan il-fatt "ma jhalli l-ebda dubju illi l-numru tal-VAT abbinat mas-socjeta` The Three D's qed jigu uzat in konnessjoni mal-operat ta' negozju wiehed gestit minn din il-kumpanija minn zewg fondi adjacenti jigifieri 21/1 u 21/2 Wilga Street, Paceville. Jsostnu li dan hu "indikattiv ta' kolluzjoni arginata bejn is-socjetajiet appellati, intiza sabiex jigu sorvolati l-limitazzjonijiet inerenti ghall-klawzola rizoluttiva formanti l-bazi tal-indoli tal-azzjoni tal-atturi.."]

"vi)…. Alfred Attard innifsu jirrispondi fl-affermattiv ghas-suggeriment maghmul lilu illi l-VAT abbinat mal-fond in kwistjoni huwa registrat fuqu. F'dan il-kuntest ….. il-logika ta' dan ix-xhud tista' tigi deskritta bhala kemmxejn mxekkla: Mistoqsi sabiex jispjega 'ghaliex il-VAT inqalbet fuq il-kumpanija tieghu' huwa wiegeb illi 'Jekk qed niehu hsiebu jien mhux bilfors irid jigi fuqi.'[10]

---

[4] Ara d-deposizzjoni ta' Michael Boffa in kontro-ezami a fol 321-322 tal-process.
[5] Ibid a fol 322 tal-process
[6] Ibid
[7] Ibid
[8] A fol 58-71 tal-process
[9] A fol 72-74 tal-process
[10] Fol.306

"vii) …………issir referenza wkoll, kemm ghall-fatt illi l-indirizz tal-fond mertu tal-kawza odjerna, cioe` '21, Wilga Street, Paceville' jinsab riprodott fuq ir-ricevuti rilaxxati (kemm f'isem 'D.D.D Gift Shop' u kemm fisem 'C.B.L Stationery'), kif ukoll ghan-numru telefoniku abbinat ma' tali fond, cioe` '21351104', illi, effettivament, huwa registrat f'isem 'D.D.D. Gift Shop' u abbinat ukoll mal-fond adjacenti 'Nigel Flats 2/21 Triq il-Wilga, San Giljan'.[11]

"viii) Mix-xhieda in kontro-ezami ta' Michael Boffa,[12] jemergi illi l-ispejiez konnessi mal-kirja cioe` kemm dawk relatati mal-hlas ta' kera nfisha kif ukoll dawk relatati mal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, fil-verita' huma sbursati mis- socjeta` The Three D's Company Limited, u dan, minkejja illi s-socjeta` C. Boffa Company Limited zammet l-apparenza necessarja sabiex tibqa' titqies li qieghdha taqdi l-obbligi kontrattwali taghha. Di fatti, f'dan ir-rigward, l-istess Michael Boffa ma jhalli l-ebda dubju illi l-ekwivalenti ta' dawn l-ispejjez, apparentement imhallsin mis-socjeta` C. Boffa Company Limited, huma attwalment sbursati jew 'ikkumpensati' minn Alfred Attard. Ta' min jinnota wkoll illi, kif jammetti Michael Boffa stess, tali arrangament, effettivament, sar sabiex is-socjeta` C. Boffa Company Limited ma tigix meqjusha bhala sullokatrici u, ghaldaqstant, tiddekadi mid-dritt illi tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni. Tali raggir huwa evidenzjat ukoll fix-xhieda moghtija minnn Alfred Attard in kontro-ezami, illi, b'referenza ghal Charles Boffa, jistqarr illi "[j]ien intih il-flus u jhallas kollox hu, hu jhallashom proprja imbaghad intih il-flus taghhom.'[13]

"ix) Mix-xhieda tal-istess Alfred Attard in kontro-ezami, jirrizulta wkoll illi huwa ma jircievi l-ebda pagament bhala 'kumpens' ghax-xoghol maghmul minnu fil-hanut mertu tal-kawza. Min naha l-ohra, izda, jistqarr illi ihallas lit-tifla tieghu sabiex tiehu hsieb l-operat tal-istess hanut.[14] F'dan ir-rigward, ma jistax ma jinghadx illi tali asserzjoni hija kemmxejn dubjuza, senjatament, in vista tal-fatt illi jidher illi il-verzjoni tal-istess Attard hija bbazata unikament fuq il-hsieb tieghu illi jipprovdi xoghol ghat-tifla tieghu,[15] u mhux fuq il-hsieb ili, b'xi mod, jircievi xi forma ta' salarju jew jippartecipa fil-profitti tan-negozju gestit mill-fond mertu tal-kawza".

---

[11] Ara l-estratt mill-'Go Directory Enquiry Results', anness mal-affidavit tat-Tabib Joseph Saliba.
[12] A fol 318 tal-process.
[13] A fol 318 u 322 tal-process.
[14] A fol 304-306 tal-process.
[15] A fol 306 tal-process.

15. L-atturi jkomplu billi jikkontendu, illi l-ammont mghoddi minn The Three D's lil Boffa bhala rimbors ghall-kera mill-profitti tan-negozju, jirrapprezenta l-prezz tal-lokazzjoni formanti l-mertu tal-kawza odjerna. Huma jiccitaw l-Artikolu 1533(1) tal-Kap. 16 u jiccitaw mis-sentenza **Rachele Agius v. Giuseppe Mercieca noe** deciza fis-26 ta' April 1957 fejn din il-Qorti osservat li

> "….. jekk il-kerrej jitlaq l-ezercizju tal-hanut lil haddiehor, li tobbliga ruhha li thallas lil dak il-kerrej sehem mill-profitti minghajr ma jissemma xejn li dak l-inkwilin ghandu jbati sehem mill-perditi eventwali ta' dak il-hanut …. Ma jistax jigi ritenut li l-intenzjoni kienet li jifformaw socjeta` jew assocjazzjoni bejniethom, izda tirrizulta l-figura ta' lokazzjoni u r-rata ta' profitti stabbilita favur l-inkwilin tirrapprezenta l-prezz tal-istess lokazzjoni. Konvenzjoni simili minghajr il-kunsens tas-sid tal-hanut tintitola lil sid il-hanut jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-istess hanut."

16. Jghidu wkoll illi l-kuncett ta' *management agreement* ma ghandux jittiehed b'leggerezza u di piu` din il-Qorti ghandha zzomm f'mohhha illi l-Artikolu 1614(2) tal-Kap. 16 illum il-gurnata jipprovdi proprju ghal dan l-abbuz.

17. L-atturi jkomplu jfissru hekk dan l-aggravju:

> "...l-konkluzjoni ta' ***management agreement*** hija dipendenti fuq ghan predominantement kummercjali, li jippresupponi ftehim fuq l-elementi essenzjali ta' gestjoni ta' negozju, ***cioe`*** ftehim, kemm ghar-rigward tal-profitti, u kemm ghar-rigward tat-telf. ***Di fatti,*** kif jidher mis-silta hawn fuq riprodotta, dawn l-elementi huma kumulattivi u l-assenza ta' ftehim fuq kif ha jinqasmu l***-perditi*** jimplika ftehim illi huwa, min-natura tieghu, wiehed lokatizju. F'dan l-isfond huwa pertitnenti illi ssir referenza ghas-sentenza tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet *L-Avukat Dottor*

Anthony Rutter Giappone et -vs- Arcades Limited[16] fejn, b'referenza ghas-sentenza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet *Maltese Cross Company Limited -vs- Mark u Rita konjugi Schembri,*[17] gie osservat illi:

> "*...huwa interessanti illi fil-kaz hawn appena citat, l-inkwilini, li kienu qed isostnu illi huma ma ssullokawx lill-terzi izda li kellhom biss management agreement ma' terzi, kienu zammew sahansitra d-dritt illi jircievu parti mill-profitti. Illi minkejja dan, il-Qorti laqghet it-talba attrici u sabet illi effettivament il-fond kien gie ssullokat u dan in vista anke tal-fatt illi l-inkwilini bi ftehim li kellhom mat-terzi ma kienx ghad ghandhom kontroll fuq in-negoziu, fuq ix-xiri u l-investiment li kien qieghed isir. Dan minkeija illi kellhom il-kotba tal-kumpaniia fidejhom u minkeiia ukol illi zammew il- percentwali ta' l-ishma fil-kumpaniia taghhom hekk kif kienu obbligati jghamlu skont il-kuntratt.*"

"Issa, mill-provi prodotti quddiem l-ewwel Qorti ma tirrizulta l-ebda wahda minn dawn l-elementi kostituttivi u, ghalhekk, ***multo magis,*** qieghed jigi rilevat illi l-istat ta' fatti in kwistjoni bl-ebda mod ma jistghu jitqiesu bhala ekwivalenti ghal relazzjoni kummercjali bbazata fuq il-konkluzjoni ta' ***management agreement.*** Kuntrarjament, qieghed jigi sottomess illi dawn il-fatti, fl-assjem taghhom, ghandhom sapur vera ta' sullokazzjoni u mhux ta' xi forma ta' ***operating agreement;***"

18. L-atturi jkomplu jissottomettu illi l-ftehim bejn is-socjetajiet konvenuti jista` jitqies bhala wiehed illi 'jimmaskera sullokazzjoni' u dan in vista tas-segwenti: [1] li jemergi mill-provi li Boffa ghaddiet it-tgawdija tal-oggett lokat lis-socjeta` The Three D's; [2] li s-socjeta` inkwilina ma zammitx kontroll fuq il-fond u, [3] li l-istess socjeta` inkwilina qeghda tircievi somma fissa ta' kera. Jghidu *illi skrutinju tal-assjem tal-provi migjubha quddiem l-ewwel Qorti, flimkien ma' analizi akkurata tal-konsiderazzjonijet taghha relatati mal-inezistenza ta' ftehim bl-iskritt*

[16] Citazzjoni Nru: 1473/1996 fl-ismijiet **l-Avukat Anthony Rutter Giappone, Rose Rutter Giappone u Anne Bonello v. Arcaded Limited**, deciza fis-26 ta' Marzu 2009
[17] Appell Civili Nru: 275/2002/1 fl-ismijiet **l-Avukat Dottor Rutter Giappone, Rose Rutter Giappone u Anna Bonello v. Energy Limited**, deciza nhar is-17 ta' Mejju 2007

konkluz bejn is-socjetajiet appellati, kif ukoll tal-allegazzjonijiet kontradittorji u nebuluzi tar-rapprezentanti tal-istess, ghandu, necessarjament, iwassal lil din l-Onorabbli Qorti tal-Appell sabiex takkolji t-talba taghha.

19. Is-socjetajiet konvenuti jwiegbu hekk ghall-appell odjern:

> "……………………..illi l-apprezzament maghmul mill-Ewwel Qorti kien wiehed gust u korrett u konsegwentment ma jezistux ragunijiet gravi bizejjed li jimmeritaw li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell [bhala qorti ta' revizjoni] tiddisturba l-apprezzament maghmul mill-Ewwel Qorti;
>
> "ILLI l-Ewwel Qorti, wara li analizzat il-provi li tressqu mill-kontendenti, sostniet, *inter alia,* s-segwenti fis-sentenza appellata:
>
> > "L-atturi bil-provi li ressqu huma biss, ma ipprovaw b'ebda mod li saret sullokazzjoni jew cessjoni tal-lokazzjoni ghaliex il-fatt li n-negozju qed tiggestih is- socjeta` Three D's - u dwar dan ma hemm ebda dubju u anke hu ammess mill- konvenuti - **ma jfissirx** li saret din is-sullokazzjoni jew cessjoni.
> >
> > "Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Dolores Brincat vs Mario Debono"** (deciza fid-29 ta' Mejju 1985) gie spjegat illi hemm differenza mill-kiri tal-fond *('bore premises')* u c-cessjoni b'xi mod tal-avvjament. Ghalhekk jekk il-kerrej icedi l-avvjament ma jkunx hemm la sullokazzjoni u lanqas cessjoni tal-kirja tal-fond).
> >
> > "Ma hemmx dubju fil-kaz odjern li l-atturi kienu krew il-fond u n-negozju li sar bejn il-konvenuti kien jirrigwardja n-negozju (l-avvjament). Il-Qorti tista' tiddeduci dan mix xhieda tal-imsemmija Boffa u Attard u hija certa li meta dawn ghamlu l-arrangamenti bejniethom qaghdu attenti biex ma jiksrux il-kuntratt bejn l-atturi u s-socjeta` Boffa. Kif gja' nghad dan jista' jigi **dedott biss mid- depozizzjonijiet taghhom** ghax l-atturi stess naqsu li jgibu prova ta' xi ksur tal- kuntratt. Michael Boffa jghid infatti illi l-*business concern ghalkemm baqa proprjeta' tal-kumpanija taghna gie fdat fl-operat tal-kumpannija ta' Alfred Attard* (fol 274).
>
> "ILLI, fil-fehma umli tal-esponenti, l-Ewwel Qorti kienet korretta meta sostniet illi l-ftehim ezistenti bejn iz-zewg esponenti ma

kienx ifisser illi kienet saret sullokazzjoni bejnitehom. Fil-fatt, jista' jinghad illi l-kontestazzjoni principali bejn il-kontendenti quddiem l-Ewwel Qorti kienet, proprju, dwar jekk l- involviment tal-esponenti The Three D's Company Limited fil-gestjoni tan-negozju mill-fond *de quo* kienitx tfisser illi kienet saret sullokazzjoni;

"ILLI, fil-fatt, irrizulta car mill-provi prodotti mill-kontendenti illi ghal kwazi tnax-il sena shah - u cjoe' bejn is-16 ta' Awwissu 1991 u 1-11 ta' Marzu 2003 - l- esponenti C. Boffa Company Limited, immexxijja minn Charles Boffa, ggestiet negozju ta' *stationary* minn gewwa l-fond *de quo* mikri lilha mill-appellanti. Irrizulta wkoll illi fl-2003, Charles Boffa - li kien ghalaq il-wiehed u sebghin (71) sena - hass illi huwa ma kienx ghadu jiflah ghax-xoghol kollu li kien jinvolvi dan in-neogzju, u dan f'cirkostanzi fejn il-kirja *de quo* kienet tiskadi nhar is-16 ta' Awwissu 2016. Ghalhekk permezz ta' ftehim tal-11 ta' Marzu 2003, l-esponenti C. Boffa Company Limited involviet ukoll lil-esponenti The Three D's Company Limited fit-tmexxija tal-istess imsemmi negozju;

"ILLI fis-sentenza fl-ismijiet ***L-Avukat Pottor Anthony Rutter Giappone et vs. Energy Limited*** moghtija minn din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell nhar is-7 ta' Dicembru 2009, inghad testwalment illi:

> "Sakemm jibqa' stabbilit **l-interess personali ta' kerrej** fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u jirrizulta wkoll li baqa' **element ta' kontroll** fuq il-gestjoni, m'ghandhiex tirrizulta sullokazzjoni. Fejn, invece, dak l-interess personali ma hemmx, il-konkluzjoni ghandha tkun li hemm sullokazzjoni;

"ILLI, fil-fehma umli tal-esponenti, l-provi li ressqu l-kontendenti quddiem l- Ewwel Qorti wrew bic-car kemm ***l-interess personali,*** u kif ukoll ***l-element ta' kontroll,*** li l-esponenti C. Boffa Company Limited zammet fuq il-hanut *de quo,* u dan minkejja l-involviment tal-esponenti The Three D's Company Limited fil- gestjoni tan-negozju;

"ILLI, fil-fatt, Keith Caruana, rapprezentant tat-Trade Licensing Unit, ikkonferma illi l-licenzja tal-kummerc mahruga fuq il-fond *de quo* kienet tinstab f'isem Charles Boffa, u cjoe' f'isem id-direttur tal-esponenti C. Boffa Company Limited. Dan gie wkoll ikkonfermat mix-xhieda tal-imsemmi Charles Boffa u ta' ibnu Michael, u anke minn dik ta' Alfred Attard bhala rapprezentant tal-esponenti l- ohra The Three D's Company Limited;

"ILLI, inoltre, Michael Buttigieg, rapprezentant tal-Water Services Corporation, ukoll kkonferma illi s-servizz tal-ilma tal-fond *de quo* kien ilu sa mill-anqas mill- 1996 sal-gurnata tallum registrat

> f'isem l-istess imsemmi Charles Boffa. Dan gie wkoll ikkonfermat fl-affidavits tal-istess Charles Boffa u ta' ibnu Michael, u ta' Alfred Attard;
>
> "ILLI, bl-istess mod, Eric Montford, bhala rapprezentant tal-ARMS Ltd., ikkonferma illi l-persuna registrata bhala l-konsumatur fil-fond *de quo* ghandha n-numru tal-karta ta' l-identita' 220732 (M), li huwa proprju n-numru tal-karta ta' l-identita' ta' Charles Boffa. Dan gie wkoll ikkonfermat fl-affidavit ta' Charles Boffa u ta' ibnu Michael, u ta' Alfred Attard;"

Il-konvenuti jaghmlu referenza ghall-parti mix-xhieda kontenuta fl-affidavit ta' Alfred Attard, li taqra hekk:

> "Charles, madanakollu, minn dejjem qalli li huwa ma xtaqtx illi jittermina d- drittijiet li kellu fuq il-hanut, u li huwa xtaq biss illi jsib lil xi hadd li jkun jista' johodlu hsieb l-operat ta' kulljum tal-istess imsemmi negozju. Jien, minn naha tieghi, kont dispost illi naccetta arrangament f'dan is-sens …….. Il-kumpannija C. Boffa Company Ltd. baqghet, bis-sahha tal-istess ftehim, il-proprjetarja assoluta tal-*business concern* li kien jigi gestit minn gewwa dan il- hanut u kkoncediet biss id-dritt favur il-kumpannija The Three D's Company Limited sabiex din tal-ahhar tkun tista' topera l-istess imsemmi *business concern;….*Fil-fehma taghna, mill-ftehim ta' bejnietna kellu jirrizulta car illi l-uniku involviment illi kellha l-kumpannija tieghi fil-fond 21/1 kien limitat ghall-operat ta' kulljum tan-negozju tal-kumpannija C. Boffa Company Ltd. Fil-fatt, din tal- ahhar baqghet, sa certu punt, involuta fl-istess imsemmi negozju billi hija kienet baqghet tircievi l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, baqghet tiehu hsieb iggedded il- licenzi relattivi tal-kummerc, thallas il-kera dovuta lit-Tabib Saliba u lit-tfal tieghu, u tiehu hsieb xi xoghol amministrattiv iehor."

Fil-kontro-ezami tieghu l-istess Alfred Attard jghid: "Ahna konna ftehmna li jekk ikun hemm il-qligh naqsmu bejnietna….. Hemmhekk qisu tieghu, meta jrid jista' jiedu lura ghax hekk il-ftehim mieghu li ghandi."

Jaghmlu wkoll referenza ghal dik il-parti tal-affidavit ta' Michael Boffa, li

taqra hekk:

> "Irrid naghmilha cara, pero', illi l-uniku skop tieghi u ta' missieri kien illi **nnaqsu l- ammont ta' xoghol li kienet tinvolvi t-tmexxija tal-hanut** u mhux ukoll illi nitilqu l-hanut in kwistjoni minn taht idejna [...] l-uniku skop taghna kien illi nnaqqsu mix-xoghol **u mhux illi nitterminaw l-operat shih tal-kumpannija…………** Naturalment, **C. Boffa Company Ltd. xorta wahda kellha taghmel xi xoghol amministrattiv** - bhal hlas ta' kera, ta' kontijiet tad-dawl u tal-ilma, tigdid ta' licenzi tal-kummerc, u xoghol iehor - izda billi hija ma kienitx ghadha tiehu hsieb l-operat ta' kulljum tal-istess imsemmi negozju, x-xoghol involut kien ovvjament naqas hafna…….**Jidher car illi l-atturi m'humiex jaghmlu distinzjoni bejn it-titolu ta' inkwilinat - li minn dejjem baqa' jitgawda fl-intier tieghu mill-kumpannija C. Boffa Company Ltd - u l-*<u>business concern</u>* li jigi gestit minn dan il-fond, liema *<u>business concern</u>* ghalkemm baqa' proprjeta' tal-istess kumpannija taghna, gie fdat fl- operat tal-kumpannija ta' Alfred Attard.**"

Fil-kontro-ezami tieghu Michael Boffa jghid: "*Le ahna huwa [in-negozju] ghadu jidher fuqna, at any given time, jigifieri ahna nistghu nehduh lura.*"

> ".. fil-fehma umli tal-esponenti, l-interess personali tal-esponenti C. Boffa Company Limited, bhala l-kerrejja tal-fond *de quo,* rrizulta b'mod pjuttost car u manifest mill-provi prodotti quddiem l-Ewwel Qorti, in kwantu li gie stabbilit illi, skont il-ftehim ezistenti bejn l-esponenti, l-istess C. Boffa Company Limited kienet intitolata ghal ***<u>nofs il-profitti kollha li isiru minn negozju gestit mill- istess imsemmi fond:</u>***
>
> "ILLI, ghalhekk, ghalkemm irrizulta l-esponenti The Three D's Company Limited hija intitolata li zzomm in-nofs l-iehor tal-profitti bhala konsiderazzjoni ghat- tmexxija tan-negozju gestit mill-fond in kwistjoni, xorta wahda jibqa' l-fatt illi l- interess tal-esponenti C. Boffa Company Limited mhux biss baqa' jezisti, izda baqa' sahansitra wiehed pjuttost sostanzjali;
>
> "…. ghalhekk, fil-fehma umli tal-esponenti, l-interess ta' C. Boffa Company Limited fin-negozju gestit mill-fond *de quo* gie sufficjentement ippruvat quddiem l-Ewwel Qorti u konsegwentement l-ewwel element li huwa rikjest sabiex ikun jista' jinghad illi sehhet sullokazzjoni huwa totalment nieqes f'dan

il-kaz, biex b'hekk, f'dan is-sens, l-Ewwel Qorti kienet korretta fl-apprezzament taghha tal- provi in kwantu li dan wassal sabiex gie deciz illi, effettivament, ma kienitx sehhet sullokazzjoni f'dan il-kaz;

"…. apparti minn dan, il-provi prodotti quddiem l-Ewwel Qorti wrew wkoll illi effettivament l-esponenti C. Boffa Company Limited zammet ukoll kontroll sostanzjali fuq il-fond in kwistjoni. Jinghad, f'dan ir-rigward, illi minbarra l-fatt illi hija zammet is-servizzi kollha f'isimha, u minbarra li, addirittura, zammet ukoll il-licenzja tal-kummerc f'isimha, hija zammet ukoll id-dritt illi **meta trid, twaqqaf lill-esponenti The Three P's Company Limited mill-involviment taahha fin-negoziu gestit mill-fond** de quo:

"….dan huwa effettivament l-aqwa forma ta' kontroll li l-esponenti C. Boffa Company Limited jista' qatt ikollha fuq il-gestjoni tan-negozju, u ghalhekk, anke dan it-tieni element ma jista' qatt jinghad illi jirrizulta mill-provi li gew prodotti f'dan il-kaz, biex b'hekk anke f'dan is-sens kienet korretta l-Ewwel Qorti fl-apprezzament taghha tal-provi in kwantu li dan wassal sabiex l-istess Qorti ddecidiet illi ma kienx jirrizulta li kienet sehhet is-sullokazzjoni li giet allegata mill-appellanti."

20. Ghalhekk is-socjetajiet konvenuti jissottomettu illi gia` ladabra irrizulta car illi Boffa zammet kemm interess personali kif ukoll kontroll qawwi fil-gestjoni tan-negozju gestit mill-fond *de quo* ma jistghax qatt jinghad illi l-apprezzament tal-provi kif maghmul mill-ewwel Qorti kien wiehed skorret jew ingust billi, f'dawn ic-cirkostanzi, u in linea wkoll mal-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti tal-appell, ma jista' qatt jinghad illi sehhet sullokazzjoni.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li ghalkemm bhala regola l-Qorti tal-Appell, bhala qorti ta' revizjoni, ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti

maghmul mill-ewwel Qorti, xorta wahda din il-Qorti ghandha tezamina l-provi bil-ghan li tiddeciedi jekk il-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti kienitx wahda li dik il-Qorti setghet ragjonevolment tasal ghaliha fuq il-fatti li kellha quddiemha u, fil-kaz li l-apprezzament tal-provi kif maghmul mill-ewwel Qorti jirrizulta manifestament zbaljat u li konsegwenzjalment parti jew ohra ser issofri ingustizzja, allura din il-Qorti ghandha tiddipartixxi mill-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti skont kif jidrilha mehtieg.

Fil-kaz odjern jirrizulta pacifiku li fl-4 ta' Gunju 1992 l-atturi kienu krew lis-socjeta` Boffa l-fond numru 21/1 Niger Flats, Triq Wilga f'Paceville sabiex tiggestixxi fih in-negozju taghha. Skont it-termini tal-iskrittura relattiva, u precizament fil-klawsola numru 4, is-socjeta` Boffa intrabtet li ma tissullokax u ma tassenjax il-kirja, la parzjalment u lanqas fl-intier taghha; ukoll, fil-klawsola numru 11, gie mifthiehem li, fil-kaz li din il-kondizzjoni tigi miksura, l-atturi bhala lokaturi kellhom id-dritt li jitterminaw il-kirja.

Huwa proprju fuq dawn iz-zewg klawsoli u senjatament il-ksur da parti tas-socjeta` Boffa tal-kondizzjoni li kienet intrabtet biha fil-klawsola 4 li l-atturi qed isejsu t-talbiet taghhom. Isostnu li s-socjeta` Boffa assenjat il-lokazzjoni lis-socjeta` Three D's li topera n-negozju taghha mill-fond adjacenti ghall-hanut *de quo*. Minn naha taghhom is-socjetajiet

konvenuti jsostnu li ma kien hemm la sullokazzjoni u lanqas cessjoni tal-lokazzjoni da parti tas-socjeta` Boffa lis-socjeta` Three D's izda dak li sehh bejniethom kien biss ftehim bejn iz-zewg socjetajiet li permezz tieghu s-socjeta` tal-ahhar kellha tghin lis-socjeta` tal-ewwel fil-gestjoni tan-negozju taghha.

L-istess konvenuti jsostnu li skont dan il-ftehim ta' bejniethom is-socjeta` Boffa zammet id-dritt li "*meta trid, twaqqaf lis-socjeta` konvenuta l-ohra mill-involviment taghha fin-negozju gestit mill-fond de quo*".[18] Skont il-konvenuti, dan il-ftehim, ikkonsidrat ukoll fid-dawl tal-fatt li l-licenzja tal-hanut, ir-registrazzjoni mal-Korporazzjoni Ghas-Servizzi tal-Ilma u r-registrazzjoni mas-socjeta` ARMS Ltd, kienu baqghu fuq Charles Boffa, direttur tas-socjeta` Boffa, huwa "*effettivament l-aqwa forma ta' kontroll li C.Boffa Company Limited jista' qatt ikollha fuq il-gestjoni tan-negozju*".[19]

L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha li l-atturi ma rrnexxielhom jipprovaw b'mod sodisfacenti dak allegat minnhom fir-rikors promotur, jigifieri li bejn is-socjetajiet konvenuti kienet sehhet sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja da parti tas-socjeta` Boffa lis-socjeta` Three D's. Dik il-Qorti osservat li, ghalkemm mill-provi jirrizulta li kien sar ftehim bil-

[18] *Supra* – Fid-depozizzjoni tieghu tal-31 ta' Ottubru 2011, Michael Boffa jghid li s-socjeta` Boffa *"at any given time, jigifieri nistghu niehduh lura"*
[19] Fid-depozizzjoni tieghu tal-31 ta' Ottubru 2011 Alfred Attard jghid li *"Hemmhekk qisu tieghu [ta'Boffa] meta jrid jista' jiehdu lura ghax hekk il-ftehim mieghu li ghandi."*

miktub bejn il-konvenuti, l-iskrittura relattiva ma gietx esebita u, minn naha taghhom, l-atturi ma talbux l-produzzjoni ta' dak id-dokument kontenenti l-ftehim allegat mill-konvenuti. L-ewwel Qorti ikkonsidrat li l-oneru li jigi ipprovat dak sostnut fir-rikors promotur kien jinkombi fuq l-atturi u mhux fuq il-konvenuti u allura, ladarba l-ftehim bil-miktub ma giex esebit fl-atti, l-Qorti kellha tasal ghal kontenut ta' dan il-ftehim mill-provi disponibbli ghaliha u li t-termini ta' dan il-ftehim seta' "*jigi dedott biss mid-depozizzjonijiet taghhom [il-konvenuti].*"[20] Abbazi ta' dawn id-depozizzjonijiet l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li taghti affidament lill-verzjoni tal-konvenuti li essenzjalment hi li skont il-ftehim ta' bejniethom ma kienx hemm la sullokazzjoni u lanqas cessjoni tal-lokazzjoni tas-socjeta` Boffa. L-ewwel Qorti osservat ukoll li "*hija certa li meta dawn [il-konvenuti] ghamlu l-arrangamenti bejniethom qaghdu attenti biex ma jiksrux il-kuntratt bejn l-atturi u s-socjeta` Boffa*".

Dawn il-konsiderazzjonijiet wasslu lill-ewwel Qorti sabiex tichad it-talbiet tal-atturi u tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, fosthom dik li tirrigwardja l-meritu u li biha l-konvenuti cahdu li kien sar ksur tal-ftehim lokatizju bejn l-atturi u s-socjeta` Boffa.

Din il-Qorti ma tistax taqbel mar-ragunament addottat mill-ewwel Qorti li wassal lil dik il-Qorti sabiex tichad it-talbiet tal-atturi. Dan qed jinghad abbazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet: [1] li f'dan il-kaz saret

[20] *Supra*

applikazzjoni skorretta tal-principju relattiv ghal oneru tal-provi kontemplat fl-Artikolu 562 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u, [2] li x-xhieda tal-konvenuti, b'mod partikolari dik ta' Alfred Attard ma kienux affidabbli.

Dwar l-ewwel fattur din il-Qorti tosserva li, ghalkemm huwa minnu li l-atturi kellhom l-oneru li jipprovaw il-fatt minnhom allegat fir-rikors promotur - jigifieri li bejn il-konvenuti kienet sehhet sullokazzjoni jew cessjoni - u dan bl-applikazzjoni tal-massima *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, fil-kaz odjern jezistu elementi ta' prova li kumuluttivament ghandhom l-effett li jispustjaw dan l-oneru minn fuq l-atturi ghal fuq il-konvenuti.

Dawn l-elementi ta' prova huma s-segwenti: il-fatt pacifikament akkolt li s-socjeta` Three D's qed tiggestixxi negozju mill-fond lokat lis-socjeta` Boffa u dan bis-sahha ta' ftehim li kien sar bejn is-socjetajiet konvenuti; il-fatt li s-socjeta` Boffa ma tiehux sehem mill-profitti tan-negozju[21] gestit mill-fond tal-atturi; il-fatt li l-accounts[22] tal-hanut jiehu hsiebhom Alfred Attard, direttur tas-socjeta` Three D's u l-fatt li s-socjeta` Boffa ma ticcekjax dawn l-accounts; il-fatt li l-VAT[23] number tas-socjeta` Boffa inqaleb ghal fuq is-socjeta` Three D's; u l-fatt li l-ispejjez relatati mal-kirja tal-fond de quo, ghalkemm imhallsa mis-socjeta` Boffa, din tigi

[21] Dep.Michael Boffa –- 31 Ottubru 2011
[22] *Ibid.*
[23] Dep. Alfred Attard – 31 Ottubru 2011

rimbursata ghal dawn l-ispejjez.[24] Dawn l-elementi ta' prova, flimkien mal-fatt li kienu l-konvenuti li allegaw li r-relazzjoni ta' bejniethom kienet wahda ta' management agreement, jitfghu fuq is-socjetajiet konvenuti l-oneru tal-piz tal-prova li, bis-sahha tal-ftehim li sar bejniethom ma kienx hemm sullokazzjoni jew cessjoni. Apparti minn hekk, is-socjetajiet konvenuti kellhom l-oneru li jipprovaw il-fatt allegat minnhom, li meta s-socjeta` Boffa trid twaqqaf lis-socjeta` l-ohra mill-involviment taghha fin-negozju gestit mill-hanut de quo dan setghet taghmlu "*at any given time*".[25]

Din il-Qorti tosserva li l-oneru tal-fatt allegat mill-konvenuti li ma saritx sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja u li s-socjeta` Boffa zammet "kontroll sostanzjali" fuq il-gestjoni tan-negozju taghha, jirrisjedi fuq il-konvenuti in linea mal-massima *reus in excipiendo fit actor*. L-aqwa prova ta' dan kienet tkun l-esebizzjoni tal-iskrittura relattiva. Huwa f'dan is-sens li kellhom jigu applikati l-principji kontenuti fl-Artikoli 562 fuq citat, u wkoll l-Artikolu 559 tal-istess kodici li jiddisponi li l-Qorti ghandha tesigi l-aqwa prova disponibbli. Fic-cirkostanzi tal-kaz odjern l-aqwa prova tal-kontenut tal-ftehim ma kienux id-despozizzjonijiet tal-konvenuti izda l-prezentata tal-iskrittura relattiva ghall-iskrutinju tal-kontro-parti u tal-Qorti.

[24] Dep.Michael Boffa – 31 Ottubru 2011
[25] *Supra*

Dwar it-tieni fattur, jigifieri l-affidabbilita` o meno tax-xhieda prodotti milli konvenuti, din il-Qorti tosserva li jezitu elementi ta' prova li b'mod manifest jdghajfu serjament il-kredibilita' ta' wiehed miz-zewg xhieda principali tal-konvenuti, Alfred Attard, li, filwaqt li fl-affidavit tieghu mahluf fis-7 ta' Novembru 2011 jghid li kien sar ftehim bil-miktub li s-socjetajiet konvenuti "*kienu ffirmaw..bejniethom*" u sahansitra jiccita klawsoli numri 4 u 9 tal-istess ftehim, fid-depozizzjoni tieghu in kontro-ezami moghtija fil-31 ta' Ottubru 2001, jigifieri biss xaharejn wara, donnu nesa' x'kien qal fl-affidavit tieghu u fuq mistoqsija jekk qatt kienx iffirma xi tip ta' agreement jew jekk il-ftehim kienx wiehed verbali, huwa inizjalment jghid b' car li l-ftehim kien verbali.[26] Ippressat b'mistoqsijiet ulterjuri dwar dan il-ftehim u jekk dan kienx bil-miktub jghid "*Lanqas niftakar sewwa ezatt…….. Issa ma nafx, ghandi m'ghandix, jista' jkun li forsi konna ghamilna xi haga zghira bil-karta hekk, imma mhux qeghda ghandi zgur ….. nahseb li kien sar xi haga pero …ma nafx x'kien sar u ma sarx ezatt*".[27]

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-mod kif ix-xhud Alfred Attard fid-depozizzjoni tieghu jikkuntrasta lilu nnifsu dwar jekk il-ftehim bejn is-socjetajiet konvenuti kienx sarx verbalment jew bil-miktub meta fl-affidavit tieghu, mahluf xaharejn qabel, jghid li kien sar ftehim bil-miktub u iccita klawsoli

[26] Dep.31 ta' Ottubru 2011
[27] *Ibid.*

minnu, jiddiskredita lill-istess xhud u jirrendih manifestament inaffidabbli, b'mod li jdghajjef serjament il-verzjoni tal-konvenuti.

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi din il-Qorti tosserva li l-konvenuti ma rnexxielhomx jipprovaw dak allegat minnhom, jigifieri li l-ftehim li sehh bejniethom kien biss "operating agreement" u mhux sullokazzjoni jew cessjoni u ghalhekk ma jiksirx il-kondizzjoni mifthema fil-klawsola 4 tal-iskrittura ta' lokazzjoni li kienet saret bejn l-atturi u s-socjeta` Boffa. Fl-assenza ta' din il-prova u, tenut kont li mill-provi jirrizulta pacifiku li Alfred Attard, direttur tas-socjeta` Three D's li topera mill-hanut adjacenti jiggestixxi wkoll in-negozju mill-hanut *de quo,* ghandu jitqies li l-atturi rnexxew jipprovaw it-talbiet taghhom; b'hekk it-talbiet taghhom kellhom jintlaqghu filwaqt li t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, relattiva ghall-mertu, kellha tigi michuda.

Ghaldaqstant l-aggravju tal-atturi huwa gustifikat u qed jigi milqugh.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-atturi, tirrevoka s-sentenza appellata u, minflok: tilqa' t-talbiet tal-atturi u, tiddikjara xjolta l-lokazzjoni tal-fond 21/1 Niger Flats, Wilga Street, Paceville naxxenti, mill-iskrittura iffirmata mill-attur u s-socjeta` Boffa fl-4 ta' Gunju 1992, stante ksur tal-klawsola 4 tal-istess skrittura; tiddikjara li s-socjeta`

konvenuta Three D's qed tokkupa l-fond fuq imsemmi minghajr titolu validu, u tikkundanna l-izgumbrament tas-socjetajiet konvenuti mill-istess fond u tordna lis-socjeta` Boffa tikkonsenja c-cwievet tal-post vakant lill-atturi fi zmien xahar mid-data ta' dan il-gudizzju.

L-ispejjez kollha, kemm tal-ewwel istanza kif ukoll tal-appell odjern jkunu a kariku tal-konvenuti in solidum bejniethom.

Silvio Camilleri	Giannino Caruana Demajo	Noel Cuschieri
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
mb