QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 28 ta' Gunju, 2018

Rikors Guramentat Nru: 994/2017 AF

Labomed Limited b'numru ta' registrazzjoni C-27866 u bl-indirizz ta' registrazzjoni, Delf Building, Sliema Road, Gzira

vs

John Cauchi Gera

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi Labomed Limited li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Is-socjetà rikorrenti tiġġestixxi negozju fit-tmexxija ta' spiżeriji lokali, filwaqt li l-intimat hu d-detentur tal-liċenza DL 160 mogħtija mill-Awtorità tal-Liċenzi sabiex imexxi u jopera l-ispiżerija magħrufa bħala Lister Pharmacy ġewwa Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun (liċenzja annessa u mmarkat Dok DC1).

Ai termini tal-Artikolu 5(3) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja Regolamenti Dwar il- Licenzi Ghall-Ispizeriji (L.S 458.16) *"Kull detentur ta' licenza jista' jittrasferixxi licenza li tkun diġà*

nharget, lil haddiehor permezz ta' applikazzjoni li ssir lill-Awtorita' dwar il-Licenzi."

Sabiex isir dan jeħtieġ li timtela applikazzjoni appożita, magħrufa bħala "*Application for a Variation to a Pharmacy Licence"* li tiġi ffirmata mid-detentur tal-liċenza u mill-persuna li tkun sejra takkwista l-liċenza u tiġi sottomessa lill-Awtorita' tal-Liċenzi għall-aċċettazzjoni tagħha.

Permezz ta' ftehim datat id-disa' u għoxrin (29) ta' Diċembru elfejn u ħmistax (2015) iffirmat quddiem in-Nutar Dr Anton Borg LL.D., l-intimat wiegħed u ipprometta li ser jittrasferixxi a favur tar-rikorrenti d-Dispensary Licence DL160, liema ftehim jinkludi d-dettalji kollha relatati mal-istess bejgħ, prezz u trasferiment (ftehim anness u mmarkat Dok DC2).

Dan il-ftehim ġie imġedded kemm – il darba fuq talba tal-intimat li għalkemm obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi din il-Liċenza, ma kienx f'posizzjoni li jwettaq l-obbligi tiegħu.

Il-partijiet ftehmu sabiex jiffirmaw il-kuntratt li permezz tiegħu l-Liċenza kienet ser tiġi ttrasferita fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru elfejn u sbatax (2017), senjatament ġurnata qabel ma skada t-terminu pretiż fl-aħħar estenzjoni li ffirmaw bejniethom l-istess Partijiet.

Minkejja li kien hemm qbil u appuntament għal tali trasferiment, l-intimat, mingħajr ebda raġuni valida, ma deherx għal-kuntratt finali.

Ir-rikorrenti għad għanda l-interess li tixtri din il-liċenza u għal-dawn ir-raġunijiet fid-disa' u għoxrin (29) ta' Settembru elfejn u sbatax (2017) preżentat ittra uffiċjali ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 bin-numru 3581/2017 sabiex tinterpella lil John Cauchi Gera jersaq u jaddivjeni għall-att finali u konsegwentament għall-bejgħ tal-liċenza (ittra annessa u mmarkata Dok DC3).

Di più r-rikorrenti preżentat rikors għall-ħruġ ta'mandat t'inibizzjoni nhar it-tnejn (2) t'Ottubru elfejn u sbatax (2017) bin-numru 1428/2017, sabiex l-intimat ikun inibit milli

jittrasferixxi l-liċenza in kwistjoni lil terzi persuni, liem rikors ġie milqugħ provizjorament(mandat anness u mmarkat bħala Dok DC4). Illi b'dan il-mandat ġie nnotifikat is-Suprintendent tas-Saħħa Pubblika qua l-Awtorita' dwar il-Liċenzi.

Sal-ġurnata tal-preżentata ta' l-ittra uffiċjali bin-numru 3581/2017, il-mandat t'inibizzjoni bin-numru 1428/2017 u dan ir-rikors maħluf, l-intimat baqgħa inadempjenti u naqas milli jidher għall-iffirmar tal-applikazzjoni in kwistjoni biex tigi trasferita il-licenzja.

Ma teżisti l-ebda raġuni valida għalfejn l-intimat m'ghandhux jesegwixxi l-obbligazzjoni tiegħu stess illi jaddivjeni għall-imsemmi ffirmar tal-applikazzjoni in kwistjoni sabiex b'hekk tiġi trasferita l-liċenzja appożita lis-soċjetà rikorrenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-intimat naqas mill-obbligu tiegħu li jersaq għall- bejgħ tal-liċenza u l-eventwali iffirmar tal-applikazzjoni in kwistjoni sabiex tigi trasferita d-"*Dispensary Licence DL160*" lis-socjetà rikorrenti u dan skond il-ftehim tad-29 ta' Diċembru 2015;

2. Tiffissa terminu perentorju sabiex l-intimat jersaq għall-bejgħ tal-liċenza u l-eventwali iffirmar tal-applikazzjoni in kwistjoni sabiex tigi trasferita d-"*Dispensary Licence DL160*" lis-socjetà rikorrenti u dan skond il-ftehim tad-29 ta' Diċembru 2015, kif eztiz;

3. Tordna lil intimat sabiex entro terminu perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jersaq għall- bejgħ tal-liċenza u l-eventwali iffirmar tal-applikazzjoni in kwistjoni sabiex tigi trasferita d-"Dispensary Licence DL160" lis-socjetà rikorrenti u dan skond il-ftehim tad-29 ta' Diċembru 2015 u l-versu l-prezz miftiehem;

4. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att ta' transferiment.

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni ta' l-istess intimat in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut John Cauchi Gera li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-azzjoni kif promossa mill-atturi tonqos mill-aspett ta' integrità tal-gudizzju u dan peress illi din hija diretta biss kontra l-intimat John Cauchi Gera izda mhux ukoll kontra martu Maria Teresa Cauchi Gera li ghandha interess fil-mertu tal-kawza odjerna u dan stante l-attività u l-partecipazzjoni taghha fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnha u l-intimat.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi u dan stante illi l-kunsens tal-intimat fuq l-iskrittura tad-29 ta' Dicembru 2015 gie mehud b'qerq u raggiri minn naha tal-atturi u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda peress illi l-bejgh finali tad-Dispensary Licence numru DL160 ma jista' qatt isir favur is-socjetà rikorrenti u dan peress illi fuq l-istess jezistu jeddijiet u drittijiet ipotekarji ta' terzi li allura jostakolaw it-trasferiment tal-istess licenzja u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici m'ghandhomx jigu akkolti u dan peress illi l-bejgh finali tad-Dispensary Licence numru DL160 ma jista' qatt isehh u dan ghaliex kif jirrizulta mill-konvenju anness u mmarkat bhala Dok. DC1 mar-rikors promotur dan il-bejgh kellu jsir biss f'kaz li ha jkun ha jsehh il-bejgh finali tal-utile dominium ghar-rimanenti zmien ta' erbgha u ghoxrin (24) sena tal-fond ossia l-ispizerija "Lister Pharmacy", numru 209, Saint Joseph High Street, Hamrun. Illi però l-bejgh tal-utile dominium tal-fond surriferit ma jista' qatt isehh peress illi fuq l-istess fond jezistu jeddijiet ta' terzi li qed jostakolaw b'mod perentorju t-trasferiment tal-istess lil terzi u konsegwentement ghalhekk lanqas ma' jista qatt issir it-trasferiment tal-licenzja fit-termini

tal-ftehim bejn il-partijiet odjerni rifless fid-dokument Dok. DC1 anness mar-rikors promotur tas-socjetà rikorrenti.

Bl-ispejjez u bir-rapprezentanti tas-socjetà attrici ngunti minn issa in subizzjoni.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, is-soċjetà attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut jersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ ta' liċenzja ta' spiżerija.

Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-partijiet iffirmaw konvenju nhar id-29 ta' Diċembru 2015 li permezz tiegħu il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lill-attriċi l-liċenzja ta' spiżerija (*dispensary license*) bin-numru DL 160, għall-prezz ta' €35,000. Fuq dan il-konvenju, il-partijiet għamlu riferenza għall-konvenju ieħor iffirmat minnhom dak inhar stess li permezz tiegħu l-konvenut obbliga ruħu li jittrasferixxi favur l-attriċi l-utile dominju temporanju tal-fond bl-isem ta' Lister Pharmacy u bl-indirizz 209, Saint Joseph High Street, Ħamrun. Il-partijiet ftehmu li l-att finali ta' bejgħ tad-*dispensary license* kellu jsir '*by no later than the final date of the deed of sale as agreed by the Parties on the Promise of Sale Agreement'* u ċioè sad-data meta kellu jsir l-att finali ta' bejgħ tal-fond 209, Saint Joseph High Street, Ħamrun.

It-Tabib Edward Basile Cherubino għan-nom tal-attriċi jispjega li l-partijiet iffirmaw erba' konvenji: għad-*dispensary license* mertu tal-kawża, għall-fond fejn illum tinsab l-ispiżerija, għall-għamara tal-imsemmija spiżerija u għall-binja li tinsab faċċata tal-ispiżerija. Huwa jkompli billi jgħid illi wara li ġew iffirmati dawn il-konvenji, irriżulta li l-att finali ta' bejgħ tal-binja li tinsab faċċata tal-ispiżerija ma setax isir għaliex din ma kienitx tappartjeni lill-konvenut. Skont ix-xhud, il-konvenut u martu għalhekk talbu lill-attriċi estensjoni tal-konvenji kollha. L-estensjonijiet saru imma kif beda joqrob iż-żmien meta kellhom

jagħlqu l-konvenji kif imġedda, ix-xhud jispjega li deher ċar illi l-konvenut ma riedx jersaq għall-att finali ta' bejgħ tal-ebda wieħed minnhom. L-attriċi għalhekk interpellat lill-konvenut jersaq għall-att finali ta' bejgħ tal-liċenzja mertu ta' din il-kawża permezz ta' ittra uffiċjali datata 29 ta' Settembru 2017. Minkejja li ma ġietx esebita kopja tal-iskrittura li permezz tagħha ġie estiż il-konvenju, it-Tabib Cherubino jikkonferma li l-konvenju kif imġedded kellu jiskadi dakinhar li ġiet ippreżentata l-imsemmija ittra uffiċjali kontra l-konvenut. Is-soċjetà attriċi għad għandha interess illi takkwista l-imsemmija liċenzja waħedha, mingħajr l-ispiżerija u l-binja li tinsab faċċata u allura intavolat din il-kawża sabiex iġġiegħel lill-konvenut jersaq fuq l-att finali ta' bejgħ.

Xehed ukoll it-Tabib Francis Basile Cherubino għan-nom tal-attriċi li spjega li riċentament saru jafu li l-konvenut għandu debiti oħra li wasslu għal talba mingħand il-kredituri tiegħu sabiex il-liċenzja tal-ispiżerija *de quo* tinbiegħ bis-subbasta.

Preliminarjament, il-konvenut jeċċepixxi n-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju peress illi l-azzjoni tal-lum saret kontra l-konvenut waħdu u mhux ukoll kontra martu minkejja li bejniethom hemm il-komunjoni tal-akkwisti. Din l-eċċezzjoni ċertament ma tistax tiġi akkolta in kwantu li fuq il-konvenju stess hemm dikjarat illi l-konvenut kien ser ibiegħ proprjeta parafernali tiegħu.

Fil-mertu, il-konvenut jibda billi jeċċepixxi li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-kunsens tiegħu fuq il-konvenju *de quo* kien vizzjat b' qerq u raġġiri da parti tal-attriċi. Il-Qorti tinnota li l-konvenut ma ressaq l-ebda prova sabiex jissostanzja l-eċċezzjonijiet tiegħu u allura, dwar din l-eċċezzjoni, tista' tieqaf hawn, iżda l-Qorti żżid tgħid ukoll illi huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li tali materja, u ċioè kwistjoni ta' annullabilità ta' kuntratt tista' tiġi diskussa biss f'kawża *ad hoc* li tressaq dik il-persuna li tallega li l-kunsens tagħha kien vizzjat u mhux sollevata *per via di eccezione* (ara f'dan is-sens id-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Robert Forace vs Edwin Bonello tat-28 ta' Frar 2006).

Il-konvenut imbagħad jeċċepixxi li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda għaliex il-bejgħ finali tal-liċenzja ma jistax isir peress li fuq l-istess jeżistu jeddijiet u drittijiet ipotekarji favur terzi li jostakolaw l-imsemmi trasferiment. Minkejja li kienu rappreżentanti tal-attriċi stess li kkonfermaw li l-kredituri tal-konvenut għamlu talba sabiex il-liċenzja *de quo* tinbiegħ bis-subbasta, ma ġiex muri li effettivament ma jistax isir it-trasferiment tal-liċenzja favur l-attriċi minħabba xi drittijiet ipotekarji ta' terzi. L-obbligu tal-venditur hu li jittrasferixxi kif miftiehem u ma saret l-ebda prova li fil-fatt il-bejgħ ma jistax iseħħ. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk ukoll tiġi miċħuda.

Finalment, il-konvenut jeċċepixxi li t-talbiet attriċi m'għandhomx jiġu akkolti għaliex l-att finali ta' bejgħ tal-liċenzja kellu jsir biss f'każ li jseħħ il-bejgħ finali tal-utile dominju temporanju tal-fond 209, Saint Joseph High Street, Ħamrun, u ċioè l-fond minn fejn qiegħda tiġi ġestita l-ispiżerija. Il-konvenut ikompli billi jgħid illi l-bejgħ ta' dan il-fond ma jistax iseħħ peress illi fuqu jeżistu jeddijiet ta' terzi li qegħdin jostakolaw il-bejgħ.

B'żieda mal-fatt illi kif diġa ntqal il-konvenut ma ressaq l-ebda prova fir-rigward, il-Qorti ma taqbilx illi skont il-ftehim bejn il-partijiet, l-att finali ta' bejgħ tal-liċenzja kellu jsir biss f'każ illi jsir l-att finali ta' bejgħ tal-fond minn fejn illum qiegħda topera l-ispiżerija. Il-konvenju mertu tal-kawża ma jgħidx hekk. L-uniku riferenza li saret fil-konvenju tad-*dispensary license* għall-konvenju tal-fond 209, Saint Joseph High Street, Ħamrun hija fejn ġie stipulat li l-att finali ta' bejgħ (tad-*dispensary license)* għandu jsir '*by no later than the final date of the deed of sale as agreed by the Parties on the Promise of Sale Agreement*' u ċioè l-konvenju tal-imsemmi fond. Dan ifisser illi l-ftehim bejn il-partijiet ma kienx illi l-att finali ta' bejgħ tal-liċenzja jkun kondizzjonali fis-sens li jiddependi minn jekk isirx l-att finali ta' bejgħ tal-fond, imma li l-atti finali ta' bejgħ tal-liċenzja għandu jsir sad-data miftiehma għall-att finali ta' bejgħ tal-fond.

L-attriċi għażlet li ma tippreżentax kopja tal-konvenju tal-fond 209, Saint Joseph High Street, Ħamrun, jew l-estensjoni li saret tiegħu. Madanakollu, it-Tabib Cherubino kkonferma li l-

konvenji kif imġedda kellhom jiskadu fid-29 ta' Settembru 2017, xi ħaġa li l-konvenut ma kkontestax, u allura skont dak stipulat fil-konvenju tad-*dispensary license*, sa dakinhar kellu jsir l-att finali ta' bejgħ. L-aħħar eċċezzjoni tal-konvenut qiegħda għalhekk ukoll tiġi miċħuda.

Sorvolati l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, din il-Qorti ssib li ma hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tilqa' t-talbiet attriċi kif dedotti. Skont l-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16, persuna li ssib ruħha f'sitwazzjoni bħal dik tal-attriċi, u li ma tkunx trid li taqta' l-effikaċja tal-konvenju, għandha qabel ma jilħaq jiskadi l-konvenju, tippreżenta ittra uffiċjali li permezz tagħha tinterpella lill-parti l-oħra sabiex tersaq għall-kuntratt u fil-każ li fi żmien tletin ġurnata minn meta jagħlaq il-konvenju, il-parti l-ohra tibqa' tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt, hija għandha tippreżenta kawża biex dik il-parti tersaq għall-kuntratt ta' trasferiment. Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-attriċi segwiet dak dispost mill-imsemmi artikolu tal-liġi u allura l-konvenju *de quo* għadu validu u għalhekk enforzabbili. Ma hemm l-ebda ostakolu sabiex il-bejgħ isir u lanqas raġuni valida għaliex il-konvenut m'għandux jiġi ordnat jersaq għall-att finali ta' bejgħ.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi u tikkundanna lill-konvenut sabiex entro t-terminu ta' hmistax-il gurnata mil-lum jersaq u jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tad-*Dispensary License* bin-numru DL 160 u dan skont il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2015. Il-Qorti qeghda tahtar lill-Avukat Dottor Josette Grech sabiex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG