QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 14 ta' Dicembru, 2022

Rikors Guramentat Nru: 1038/2016 AF

Charlotte Grech Ellul

vs

L-Avukat Dr. Malcolm Pace

u

K&M Limited (C-2861)

u b'digriet tat-22 ta' Mejju 2018, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li tissejjah fil-kawza Susanna Pace

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-attriċi Charlotte Grech Ellul, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

L-attriċi Charlotte Grech Ellul hija s-sid tal-ispiżerija magħrufa bħala Holy Cross Pharmacy, ġia Farmacia S. Helena, bin-numru 75 ġia 37, fi Triq il-Kbira, Birkirkara.

L-edifiċju li l-ispiżerija tagħmel parti minnu ġie mibni fl-1882 mill-ispiżjar Paul Grech Ellul, u ċioè n-nannu patern tal-attriċi, bħala *casa-bottega* qabel gradwa fis-sena 1883, minn liema sena huwa kien beda jeżerċita l-professjoni tiegħu iu jiġġestixxi l-ispiżerija li dak iż-żmien kienet iġġib l-isem Farmacia S. Elena u li hija waħda mill-aktar spiżeriji antiki f'Malta u magħrufa sew bħala l-aktar spiżerija antika f'Birkirkara.

B'kuntratt ta' diviżjoni datat 31 ta' Ottubru 1934, anness u mmarkat bħala Dok. A, missier l-attriċi William Grech Ellul, ġie assenjat l-edifiċju kompriż l-ispiżerija u d-dar magħha annessa.

L-istess William Grech Ellul kien jaħdem bħala *Assistant Apothecary* għax segwa fil-professjoni ta' missieru Paul Grech Ellul u kien ukoll jiġġestixxi din l-istess spiżerija li fiha kienu jaħdmu diversi familjari u ħbieb ta' William Grech Ellul, inkluż l-attriċi.

Wara l-mewt ta' missierha, l-attriċi, li dak iż-żmien kien għad kellha biss 23 sena u li kienet għada tirrisjedi fid-dar biswit l-ispiżerija, liema dar u spiżerija, kif ġià ingħad, jifformaw edifiċju wieħed, li ddenunzjat fost affarijiet oħra l-ispiżerija u d-dar, l-istock tal-istess spiżerija u anke l-avvjament tal-istess kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Wara dan iż-żmien l-attriċi kompliet tmexxi l-ispiżerija billi anke daħlet tobba fil-clinic inkluż t-tobba Paul Borg Olivier u Zammit flimkien mal-ispiżjar Gustav Cauchi Inglott, li dan tal-aħħar kien joqgħod mal-attriċi u ommha.

Wara l-mewt tal-ispiżjar Gustav Cauchi Inglott, l-attriċi għamlet avviż fil-ħarġa tal-Gazzetta Times of Malta tas-27 ta' Mejju 1976 bil-għan li din l-ispiżerija tinkera lill-terzi u b'hekk tibqa' tiġi ġestita bħala spiżerija.

Permezz ta' ftehim li jġib id-data tas-17 ta' Ġunju 1978, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata bħala Dok. B l-attriċi kkonċediet b'titolu ta' lokazzjoni favur Cross Pharmaceuticals Limited l-ispiżerija, liċenzjata *for the sale of* drugs ukoll l-isem ta' din l-ispiżerija inbidel mill-attriċi min Farmacia S. Elena għal Holy Cross Pharmacy, u dan għal perjodu ta' għoxrin sena fosthom bil-kundizzjoni illi l-ispiżerija, li kienet tinkludi l-laboratorju, consulting room u aċċessorji sanitarji konnessi tintuża bħala tant illi ma kienx permessibbli għall-inkwilin, u dan skond it-termini tal-istess ftehim, li juża l-istess fond għal xi skop kummerċjali jew ċivili ieħor u bl-obbligu li jħallas għal kull spiża li tiġi ordnata mill-awtorità kompetenti.

Permezz ta' ftehim ieħor tat-2 ta' Marzu 1998, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok. C, l-attriċi għal darba oħra kkonċediet b'titolu ta' lokazzjoni l-istess spiżerija kif debitament liċenzjata, a favur Cross Pharmaceuticals Limited u dan taħt il-patt u l-kundizzjoni li l-istess spiżerija kellha tintuża bħala spiżerija u li din ma setgħet tintuża għal ebda skop ieħor jekk mhux bl-approvazzjoni tas-sid.

It-terminu pattwit għal din il-kirja kien ta' għoxrin sena, u fost kundizzjoni oħra l-inkwilin Cross Pharmaceuticals Limited ngħatat id-dritt li ċċedi, tittrasferixxi jew tissoloka din il-lokazzjoni lill-terzi, id-dritt li tagħmel tibdil strutturali mingħajr il-permess tas-sid u assumiet l-obbligu li tesegwixxi l-manutenzjoni kollha meħtieġa kemm ordinarja u kif ukoll straordinarja, liema kundizzjonijiet jixbħu iktar lil dawk ta' enfitewsi milli dawk ta' lokazzjoni.

Kif huwa evidenti mill-kopja esebita u mmarkata bħala Dok. C, l-istess ftehim jikkonsisti fi skrittura privata ffirmata mill-attriċi priorio u minn Dr. Malcolm Pace għan-nom u in rappreżentanza ta' Cross Pharmaceuticals Limited u l-istess ftehim ma ġietx riċevut min-Nutar Pubbliku f'Malta bħala att pubbliku.

Is-soċjetà Cross Pharmaceuticals Limited ġiet imneħħija minn fuq ir-reġistru tal-kumpaniji b'effett mis-17 ta' Ottubru 2016 kif jirriżulta mid-dokument meħud mis-sit elettroniku tar-Reġistru tal-Kumpaniji u li qiegħed jiġi mmarkat Dok. D.

L-ishma kollha għajr sehem wieħed fis-soċjetà Cross Pharmaceuticals Limited kienu jappartjenu lill-konvenut l-Avukat Dr. Malcolm Pace.

Inoltre rriżulta illi t-titolu jew xi wħud mid-drittijiet li kienet tgawdi Cross Pharmaceuticals Limited għaddew għand is-soċjetà konvenuta l-oħra K&M Limited, liema fatt l-attriċi setgħet raġjonevolment tassumi meta hija kienet ġiet mitluba mill-konvenut l-Avukat Malcolm Pace tikkonferma bil-ġurament tagħha abbozz ta' dikjarazzjoni bl-intiża li din tiġi ppreżentata fil-proċeduri li l-istess K&M Limited kienet intavolat kontra Joseph Sant u Therese Piscopo, liema proċeduri jġibu n-numru 1064/09 u li ġew finalment deċiżi permezz ta' sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti tat-13 ta' April 2016.

Waqt is-smiegħ fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1540/2016 ġie dikjarat mill-konvenut l-Avukat Dr. Malcolm Pace illi Cross Pharmaceuticals Limited kienet issolukat l-ispiżerija lill-K&M Limited, minn liema atti rriżulta wkoll illi l-liċenzja tal-ispiżerija Holy Cross hija maħruġa f'isem il-konvenut l-Avukat Dr. Malcolm Pace personalment, u dan ad insaputa tal-attriċi.

Inoltre rriżulta, kif ser jiġi debitament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, illi l-konvenuti jew min minnhom resqu talba lis-Supretendent tas-Saħħa Pubblika ai termini tal-liġi sabiex il-liċenzja ta' spiżerija relattiva għall-spiżerija Holy Cross, 37, Triq il-Kbira Birkirkara, tiġi trasferita jew rilokata għal fond bl-isem Vella, fi Triq P. Borg Olivier kantuniera ma' Pjazza l-Eroj, Swatar limiti ta' Birkirkara u dan wara li saret applikazzjoni appożita mal-Awtorità tal-Ippjanar li ġġib in-numru PA00332/16.

Huwa evidenti illi miż-żmien li saret il-konċessjoni mill-attriċi favur Cross Pharmaceuticals Limited seħħ tibdil radikali fil-liġijiet li jirregolaw il-liċenzjar ta' spiżeriji, aktar u aktar wara l-Att tal-

Mediċini ta bidu għall-Awtorità tal-Mediċini fl-2003 u liġijiet sussidjarji.

Konsegwenza ta' dan, effettivament il-liċenzjar ta' spiżeriji ai termini tal-liġijiet fis-seħħ huwa ferm ristrettiv, bil-konsegwenza illi r-rilokazzjoni tal-liċenzja li tappartjeni u li hija abbinata mal-fond proprjetà tal-attriċi u/jew l-axxendenti tagħha għal fuq minn mija u tletin sena tibbenefika lill-konvenuti jew min minnhom u tippreġudika b'mod definit id-drittijiet tal-attriċi li kienet kriet u kkonċediet mhux merament fond iżda spiżerija liċenzjata u li tippretendi illi fi tmiem il-konċessjoni tintradd lura lilha spiżerija debitament liċenzjata u mhux merament fond li ma jista' qatt aktar jiġi ulitizzat bħala spiżerija.

Għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konċessjoni favur Cross Pharmaceuticals Limited kienet ta' spiżerija kompriża l-liċenzja sabiex l-istess fond ikun jista' jiġi ġestit bħala spiżerija.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fi tmiem il-konċessjoni Cross Pharmaceuticals Limited jew is-suċċessuri fit-titolu tagħha għandhom l-obbligu li jroddu lura lill-attriċi l-ispiżerija Holy Cross bin-numru 75 fi Triq il-Kbira, Birkirkara bil-permessi u l-liċenzji kollha relattivi sabiex din tkompli tiġi ġestita bħala spiżerija kif kienet ġiet effettivament u oriġinarjament konċessa lil Cross Pharmaceuticals Limited.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kundizzjonijiet tal-ftehim tat-2 ta' Marzu 1998 jaqblu iżjed mad-dispożizzjonijiet tal-Artikoli tat-Titolu VIII tat-Tieni Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Tiddikjara u tiddeċiedi konsegwentement illi l-konċessjoni magħmula permezz tal-ftehim tat-2 ta' Mejju 1998 hija nulla ai termini tal-Artikolu 1498(1) tal-Kodiċi Ċivili inkwantu magħmula xort'oħra milli b'att pubbliku.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut l-Avukat Dottor Malcolm Pace u K&M Limited, li in forza taghha gie eccepit illi:

Fl-ewwel lok l-Avukat Dr. Malcolm Pace de proprio mhuwiex leġittimu kuntradittur billi huwa qatt u fl-ebda stadju ma kellu xi relazzjoni ġuridika mal-attriċi Charlotte Grech Ellul personalment.

Kwantu għall-mertu tal-każ, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż.

Mhuwiex minnu illi l-konċessjoni favur Cross Pharmaceuticals Limited kienet tikkomprendi l-liċenzja maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti sabiex tiġi ġestita spiżerija mill-fond in kwistjoni. Kif jiġi pruvat fit-trattazzjoni tal-każ, il-kirja tal-fond kienet limitata għall-użu tal-fond u fl-ebda stadju ma l-attriċi kellha f'isimha liċenzja maħruġa mill-awtoritajiet.

Konsegwentement, it-tieni talba attriċi hija wkoll insostenibbli għaliex la darba l-kirja hija limitata esklussivament għal fond mingħajr il-liċenzja relattiva mhuwiex il-każ illi fl-għeluq tal-kirja tiġi ritornata xi liċenzja lill-attriċi. F'kull każ, u kif ser jiġi pruvat matul il-kawża, l-awtorità kompetenti dawret il-liċenzja in kwistjoni minn fuq l-Avukat Dr. Malcolm Pace u effettivament l-ispiżerija in kwistjoni ġiet rilokata għal St. Mark's Pharmacy, fi Triq P. Borg Olivier, kantuniera ma' Triq Ganni Vella, Swatar, Birkirkara. B'dan għalhekk illi fil-preżent il-fond in kwistjoni lanqas ma hu unit b'liċenzja sabeix tkun tista' ġestita fih spiżerija.

Tant huwa minnu illi dina l-lokazzjoni kienet tirrigwarda biss il-fond u mhux spiżerija avvjata bil-liċenzja inkluża da parti tas-sid, illi l-istess kuntratt ta' lokazzjoni jipprovdi illi fi tmiem il-kirja, l-inkwilin għandu jirritorna lis-sid iċ-ċwievet tal-fond u dan mingħajr ebda obbligi li jdawwar jew b'xi mod jassenja xi permess jew liċenzja maħruġa in konnessjoni mal-operat tal-

fond bħala spiżerija. Fuq kollox fl-istess lokazzjoni ġie espressament stipulat illi l-iskop prinċipali tal-kirja kien illi l-fond jintuża bħala spiżerija u/jew *cosmetic shop* u dan sakemm il-liċenzji relattivi jiġu mogħtija mill-awtoritajiet kompetenti u f'każ li dawn il-permessi ma jingħatawx jew jiġu irtirati, l-inkwilin ikollu dritt li juża l-istess għal skopijiet ta' kummerċ u dan b'approvazzjoni mingħand is-sid.

Kwantu għat-tielet u r-raba' talbiet attriċi, dawn it-talbiet ukoll huma infondati fil-fatt u fid-dritt u f'kull każ insostenibbli billi fl-ewwel lok il-kundizzjonijiet pattwiti bejn il-kontendenti fl-imsemmija skrittura huma indikattivi ta' intenzjoni ċara tal-partijiet li jidħlu fi ftehim ta' lokazzjoni u ma hemm xejn patwit fl-iskrittura in kwistjoni li huma indikattivi ta' xi ftehim biex ikun hemm kuntratt ta' enfitewsi.

Fi kwalunkwe każ, it-tielet u r-raba' talbiet attriċi huma infondati wkoll billi bl-aġir tagħha stess, l-attriċi rratifikat kwalunkwe nullità tal-imsemmija skrittura billi onorat l-istess kuntratt għal snin sħaħ, aċċettat il-kera u bl-aġir tagħha stess irrikonoxxiet il-validità tal-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni.

Rat illi fl-udjenza tat-22 ta' Mejju 2018 il-Qorti ordnat il-kjamat in kawża ta' Susanna Pace.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamat in kawża Susanna Pace li eċċepiet illi:

It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez billi hija ma ghandha l-ebda konnessjoni ma' jew involviment fil-fond bin-numru 75, Triq il-Kbira, Birkirkara.

Attwalment il-licenzja li kienet originarjament inharget mill-awtoritajiet in konnessjoni mal-gestjoni ta' spizerija fil-fond hawn fuq imsemmi daret favur l-esponenti izda riferibbilment ghall-ispizerija li tinsab f'St. Mark's Pharmacy, fi Triq P. Borg Olivier, kantuniera ma' Triq Ganni Vella, Swatar, Birkirkara.

Konsegwentement l-ebda wahda mit-talbiet attrici ma huma proponibbli fil-konfront taghha ghaliex hija terz estranja ghal kollox ghar-relazzjoni bejn il-kontendenti l-ohra fil-kawza u fi

kwalunkwe kaz jirrizulta li ghandha licenzja fi fond iehor u li ma ghandu x'jaqsam xejn mal-fond mertu tal-kawza odjerna.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Rat illi fl-udjenza tas-16 t'Ottubru 2019 il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-mandat t'inibizzjoni bin-numru 1701/2016 u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 1540/16.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Jannar 2020 il-partijiet irreġistraw qbil fis-sens illi qabel ma l-ispiżerija għaddiet għand l-intimat jew għand soċjetajiet oħra, l-fond kien liċenzjat u ġestit bħala spiżerija u hekk kien ġestit minn Saviour Ebejer.

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti allegati.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali li ppreżentaw il-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni l-attriċi qiegħda fl-ewwel lok tfittex li tikseb dikjarazzjoni li l-konċessjoni favur Cross Pharmaceuticals Limited kienet ta' spiżerija magħrufa bl-isem ta' Holy Cross Pharmacy u l-liċenzja relattiva sabiex il-fond fl-indirizz 75, Triq il-Kbira, Birkirkara jiġi ġestit bħala spiżerija. Sussegwentement l-attriċi qiegħda titlob li fi tmiem il-konċessjoni hija tintradd lura l-ispiżerija msemmija bil-liċenzji u l-permessi relattivi sabiex din tkompli tiġi ġestita bħala spiżerija.

Permezz tat-tielet talba tagħha l-attriċi qiegħda titlob ukoll dikjarazzjoni li l-kondizzjonijiet kif riflessi fil-ftehim tat-2 ta' Marzu 1998 jaqblu aktar ma' kondizzjonijiet li solitament huma sinonimi ma' enfitewsi milli ma' dawk ta' lokazzjoni. Talbet għalhekk illi ai termini tal-Artikolu 1498(1) tal-Kap. 16, din il-Qorti tiddikjara l-imsemmi ftehim bħala null stante illi l-istess ftehim ma' sarx permezz ta' att pubbliku kif trid il-liġi.

L-intimat Avukat Dottor Pace laqa' billi preliminarjament eċċepixxa illi mhuwiex leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi

għaliex jgħid illi huwa qatt ma daħal f'ebda relazzjoni ġuridika magħha.

L-intimat ressaq ukoll diversi eċċezzjonijiet fil-mertu. Huwa eċċepixxa illi l-konċessjoni kienet limitata għall-użu tal-proprjetà għaliex il-konċessjoni qatt ma kienet tinkludi fiha liċenzja. Żied jeċċepixxi illi l-attriċi qatt ma kienet detentriċi ta' liċenzja sabiex topera spiżerija u li għalhekk m'hemmx lok illi din tintradd lura ma' tmiem il-konċessjoni. L-intimat eċċepixxa wkoll illi l-kondizzjonijiet li rregolaw il-konċessjoni huma kondizzjonijiet lokatizji u mhux t'enfitewsi. Żied jgħid illi kienet l-attriċi stess li rratifikat il-ftehim u li tul kemm snin ilha għaddejja l-konċessjoni dejjem aċċettat il-kera mingħajr riżervi.

Da parti tagħha l-kjamata in kawża eċċepiet illi hija m'għandha ebda konnessjoni mal-fond mertu ta' din il-vertenza. Tgħid ukoll illi hija estranea għal kull ftehim li seta' sar rigwardanti l-istess proprjetà. In oltre, hija żiedet tgħid illi l-liċenzja li kienet fuq il-fond 75, Triq il-Kbira, Birkirkara daret fuq isimha relattivament għal St. Mark's Pharmacy li tinsab fi Triq Paul Borg Olivier kantuniera ma' Triq Ganni Vella, Swatar Birkirkara.

Mill-provi prodotti jirriżulta inkontestat illi l-binja mertu ta' din il-vertenza ġiet mibnija lura fis-sena 1882 minn Paul Grech Ellul ossia n-nannu tal-attriċi li kien ukoll spiżjar. Jidher illi l-proprjetà inbniet bħala *casa-bottega* bl-iskop li parti mill-proprjetà tiġi ġestita bħala spiżerija bl-isem ta' Farmacia Sant'Elena mill-ispiżjar Paul Ellul Grech.

B'kuntratt ta' diviżjoni tal-31 t'Ottubru 1934 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti, missier l-attriċi ossia William Grech Ellul ġie assenjat l-ispiżerija bid-dar annessa magħha[1].

In segwitu għall-mewt ta' missierha, l-attriċi kompliet tiġġestixxi n-negozju ossia l-ispiżerija bl-għajnuna tal-ispiżjar Gustav Cauchi Inglott. Peress illi l-attriċi mhijiex spiżjara u li għalhekk ma setgħetx tkompli hi personalment bit-tmexxija tal-ispiżerija, fis-27 ta' Mejju 1976 għamlet avviż illi ġie ppublikat fit-Times of

[1] Vide Dok. A a fol. 15 et seq.

Malta bil-għan illi l-ispiżerija tinkera lil terzi u tkompli tiġi ġestita bħala spiżerija.

Bi ftehim tas-17 ta' Ġunju 1978 redatt mill-Avukat Dottor Joseph Fenech Adami, l-attriċi u l-intimat għan-nom ta' Cross Pharmaceuticals Limited daħlu fi ftehim li bih l-attriċi:

> *"tikri l-ispizerija Holy Cross, ta no. 37/38 Main Street, B'Kara, licensed "For the sale of drugs (other then drugs or doses or as medicaments the sale and preparation of which is covered by the medical and kindred profession ordinance (chapter 51) provided that this license does not exempt the licensee from complying with all applicable provisions contained in any law and in particular in the medical and kindered profession ordinance and in the dangerous drugs ordinance (chapter 161) kif ukoll "to sell cosmetics, prefumery, optical goods, photographic goods". Licence in terms of 2. PD/G/216/76-M/G/96/97*."[2]

Fl-istess ftehim jingħad illi l-konċessjoni li fuq l-imsemmi ftehim ġiet speċifikatament identifikata bħala kirja, kienet għal terminu ta' għoxrin sena dekorribbli mid-data tal-istess ftehim. Il-partijiet ftehmu wkoll dwar il-quantum tal-kera fis-somma ta' Lm2 kuljum għall-ewwel erba snin pagababbli kull tlett xhur bil-quddiem, sussegwentement il-kera togħla għas-somma ta' Lm2.50 kuljum għall-erba snin sussegwenti, pagababbli kull tlett xhur bil-quddiem u għas-somma ta' Lm3 kull jum pagababbli kull tlett xhur bil-quddiem għall-bqija tat-terminu tal-konċessjoni.

Il-ftehim sar ukoll kif soġġett għall-kondizzjoni li l-fond jintuża esklussivament bħala spiżerija.

Il-Qorti tinnota illi dan mhuwiex il-ftehim li qiegħed jiġi attakkat bis-saħħa tal-proċeduri ta' llum.

Bi skrittura privata tat-2 ta' Marzu 1998, l-attriċi u l-intimat għan-nom u in rappreżentanza tal-kumpanija Cross Pharmaceuticals Limited, qablu u ftehmu illi:

[2] Vide Dok. B a fol. 25 et seq.

"... in forza ta' din l-iskrittura is-sid qeghda tikkoncedi b'titolu ta' lokazzjoni lill-inkwilin li jaccetta bl-istess titolu, l-ispizerija bl-isem ta' Holy Cross Pharmacy li tinsab fl-indirizz 37/38 Main Street, Birkirkara liema spizerija hija licenzjata sabiex tbiegh "drugs (other then drugs or doses or as medicaments the sale and preparation of which is covered by the medical and kindred profession ordinance (chapter 51) provided that this license does not exempt the licensee from complying with all applicable provisions contained in any law and in particular in the medical and kindered profession ordinance and in the dangerous drugs ordinance (chapter 161) kif ukoll to sell cosmetics, prefumery, optical goods, photographic goods."[3]

Fuq dan il-ftehim, li mill-provi jidher li ġie redatt bl-għajnuna tal-Avukat Dottor Beppe Fenech Adami, il-partijiet iddentifikaw il-konċessjoni bħala lokazzjoni. Din il-lokazzjoni saret taħt is-segwenti pattijiet u kondizzjonijiet:

i. Għal terminu ta' għoxrin sena 'di fermo' u għoxrin sena 'di rispetto' dekorribbli mit-18 ta' Ġunju 1998;
ii. Versu kera fis-somma ta' Lm4 kuljum għall-ewwel erba' snin, b'awment għal Lm5.50 kuljum għat-tieni erba' snin, Lm6.00 kuiljum għall-ħames snin sussegwenti li tawmenta għal Lm7.00 kuljum għall-aħħar seba' snin tal-konċessjoni liema kera kellha dejjem titħallas kull tlett xhur bil-quddiem;
iii. Fi tmiem il-konċessjoni l-inkwilin jirritorna ċ-ċwievet tal-fond inkluż ukoll il-benefikati mingħajr ebda jedd li jitlob kumpens;
iv. L-inkwilin ingħata d-dritt illi jissulloka l-proprjetà mingħajr ma jikseb il-permess tas-sid;
v. Jagħmel tibdil strutturali mingħajr il-permess tas-sid;
vi. Jieħu ħsieb a spejjeż tiegħu il-manutenzjoni interna u esterna, ordinarja u straordinarja tal-proprjetà.

Is-soċjetà Cross Pharmaceuticals Limited ġiet *struck off* b'effett mis-17 t'Ottubru 2016 wara li sar eżerċizzju ta' *voluntary winding up*.

[3] Vide Dok. C a fol. 27 et seq.

Kwantu għas-soċjetà intimata K&M Limited jirriżulta illi din ġiet reġistrata fit-28 ta' Mejju 1974. B'kuntratt tas-7 ta' Frar 2006 Cross Pharmceuticals Limited issullokat il-fond favur K&M Limited. Fil-11 ta' Lulju 2013 l-Avukat Dottor Malcolm Pace ittrasferixxa l-ishma kollha tiegħu f'isem bintu u cioè il-kjamata in kawża Suzanna Pace li llum tirriżulta li hija l-azzjonista maġġoritarja fi ħdan l-imsemmija soċjetà.

Jirriżulta illi l-konċessjoni li kienet f'isem Cross Pharmaceuticals Limited ġiet mgħoddija lis-soċjetà intimata K&M Limited.

Mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Medicines Authority jirriżulta illi l-ewwel liċenzja li ħarġet f'isem l-intimat riferibbilment għall-fond *de quo* tmur lura għall-25 ta' Ġunju 1984. Din il-liċenzja baqgħet f'isem l-intimat sas-sena 2015 imbagħad fis-sena 2016 il-liċenzja ġiet imdawwra a favur Suzanna Pace. Jirriżulta illi fl-istess applikazzjoni li tressqet fit-22 ta' Marzu 2016 sabiex tinqaleb il-liċenzja, saret ukoll talba sabiex ikun hemm bidla fis-sit u cioè minn Holy Cross Pharmacy fl-indirizz 75 (gia 37) Main Street, Birkirkara għal fond Vella, mingħajr numru, fi Triq Paul Borg Olivier kantuniera ma' Triq Ganni Vella, is-Swatar, Birkirkara.

Mix-xhieda ta' Susanna Pace jirriżulta illi din, bi professjoni, taħdem bħala *insurance broker*. Tgħid illi l-involviment tagħha fl-ispiżerija beda mis-sena 2006 'il quddiem. Tgħid illi t-trasferiment tal-ishma ta' l-intimat missierha għal fuqha u t-trasferiment tal-liċenzja saru fl-isfond illi missierha beda jikber u beda jaħseb sabiex jirtira. Jirriżulta bl-aktar mod ċar illi Susanna Pace mhijiex direttament involuta fil-ġestjoni tal-ispiżerija tant illi mhux talli ma tafx min huwa l-*managing pharmacist* tal-istess talli lanqas biss taf x'inhu l-proċess biex jintela dan l-irwol fondamentali għat-tmexxija ta' spiżerija.

Saviour Vincent Ebejer xehed illi huwa kera l-ispiżerija mingħand l-attriċi b'effett mis-16 ta' Lulju 1976. Dik il-ħabta kien biddel l-isem tal-ispiżerija minn Farmacia Sant'Elena għal Holy Cross Pharmacy. Xehed illi l-ftehim dejjem kien li kull permess u/jew liċenzja kellhom ikunu f'ismu għat-tul kollu tal-konċessjoni bil-patt li jirrivertu lura lill-attriċi mat-tmiem tal-konċessjoni.

Issokta jgħid illi sentejn wara li ħa f'idejh il-ġestjoni tal-ispiżerija, ġietu opportunità lavorattiva oħra u għalhekk issulloka l-ispiżerija favur l-intimat. Ebejer kompla jixhed illi għalkemm il-liċenzji u/jew permessi ġew imdawwra f'isem l-intimat, dan kien biss arranġament temporanju bil-kondizzjoni li l-liċenzji u/jew permessi jirrivertu lura lill-attriċi fi tmiem il-konċessjoni. Jgħid illi tant dan kien il-ftehim illi Ebejer ma talab ebda ħlas jew kumpens mingħand l-intimat. Ebejer xehed ukoll illi l-intimat kien xtara wkoll l-istock li kien hemm fl-ispiżerija u li kien ħallas għalih l-istess Ebejer.

L-intimat xehed illi mingħand l-attriċi huwa rċeva taħt titolu ta' kera il-*bare premises* waqt illi mingħand Saviour Ebejer irċeva stokk, *goodwill* u l-liċenzja għall-ġestjoni tal-fond bħala spiżerija. Jgħid illi tant huwa minnu li mingħand l-attriċi rċeva biss il-fond battal tant illi fil-klawsola numru 5 tal-ftehim tat-2 ta' Marzu 1998 ġie mniżżel illi:

> "*Fit-tmiem ta' din il-lokazzjoni, l-inkwilin ghandu jirritorna ic-cwievet tal-fond imsemmi u kwalunkwe benefikati li jkunu saru ghandhom jaccedu lis-sid, u dan minghajr ma l-inkwilin ma jitlob kumpens u/jew hlas għall-istess benefikati*."

L-Eċċezzjoni Preliminari

Fl-ewwel lok l-intimat eċċepixxa illi mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet attriċi stante illi qatt ma daħal f'relazzjoni ġuridika magħha. Effettivament, il-ftehim ta' lokazzjoni sia dak tas-sena 1978 u kif ukoll dak tal-1998 it-tnejn saru bejn l-attriċi u l-intimat li fuq iż-żewġ atti deher għan-nom u in rappreżentanza ta' Cross Pharmaceuticals Limited. Għalhekk minn dan l-aspett sewwa jgħid l-intimat li hu personalment ma daħalx f'relazzjoni ġuridika mal-attriċi.

L-istess argument ġie mressaq minn Susanna Pace li ukoll eċċepiet li mhijiex leġittima kontradittriċi għat-talbiet attriċi stante illi hija ma kienitx involuta fil-ftehim li kien jinvolvi l-proprjetà fl-indirizz 75, Triq il-Kbira, Birkirkara.

Fil-kawża fl-ismijiet Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et, deċiża fit-3 ta' Ottubru 2008, din il-Qorti diversament presjeduta spjegat illi:

> "*Min jeccepixxi li hu mhux il-legittimu kontradittur jeħtieg illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport*."

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Avukat Antoine Naudi noe vs John Abela Limited, tat-2 ta' Ottubru 2009, qalet ukoll illi:

> *"Jibda biex jigi kkummentat in linea preliminari illi biex soggett imharrek jew imsejjah fil-gudizzju jitqies li hu legittimu kontradittur, l-ezercizzju fuq daqshekk jinnecessita accertament fuq il-bazi tal-petitum, ossija rrizultat persegwit fil-gudizzju mill-attur. In partikulari, il-principju jinvolvi l-ezami tar-rapport guridiku dedott f'dan il-gudizzju."*

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Burmarrad Commercials Limited vs Desmond Mizzi et, deċiża fit-28 ta' Frar 2007 spjegat illi:

> "*b'relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem dak l-att jew pluralità t'atti konnessi li jimmiraw ghall-produzzjoni t'effetti guridici fl-ambitu tad-drittijiet bejn zewg soggetti jew aktar*."

Il-Qorti kompliet hekk:

> "*Huwa ferm evidenti minn natura u l-kontenut ta' dawn l-aggravji illi dak li jitqies primarju li jigi investigat hi x-xorta ta' relazzjoni guridika bejn il-partijiet in kwantu minnha jrid imbaghad jirrizulta jekk l-appellanti kellux jitqies bhala l-legittimu kontradittur di fronte ghas-socjetà attrici.*"

Il-kwistjoni fil-kawża ta' llum mhijiex limitata għal deċiżjoni dwar jekk il-konċessjoni tikkwalifikax bħala kirja jew bħala enfitewsi. Il-kawża ta' llum jidher fil-fatt illi tinqasam fi tnejn fejn waqt illi

permezz tat-tielet u r-raba' talba l-attriċi qiegħda tattakka n-natura tal-ftehim, permezz tal-ewwel żewġ talbiet hija qegħda tfittex li tikseb dikjarazzjoni li l-konċessjoni kienet tinkludi fiha sia l-proprjetà kif ukoll il-liċenzja li l-attriċi tippretendi li għandha tirriverti lura lilha ma tmiem il-konċessjoni.

Mill-provi rriżulta illi l-liċenzja mertu ta' din il-vertenza daret f'isem l-intimat personalment sa mill-25 ta' Ġunju 1984 u damet hekk reġistrata sas-sena 2015. Jirriżulta wkoll illi fit-22 ta' Marzu 2016 saret talba sabiex il-liċenzja ddur f'isem Susanna Pace liema talba ġiet milqugħa mill-Medicines Authority aktar tard fl-istess sena u l-liċenzja daret f'isem Susanna Pace fit-28 ta' Novembru 2016.

Fil-mument li ġie ntavolat ir-rikors promotur ossia fil-11 t'Ottubru 2016 il-liċenzja mertu ta' din il-vertenza kienet għada tgħajjat lill-intimat personlament. L-intimat wieġeb li ħa mingħand l-attriċi *bare premises* u mhux spiżerija diġà avvjata u liċenzjata fatt dan illi qiegħed jiġi fermament ikkontestat mill-attriċi. Irriżulta wkoll illi ftit tal-jiem wara li ġie ntavolat ir-rikors promotur il-liċenzja daret fuq Susanna Pace. Il-Qorti tqis għalhekk illi hinn minn min finalment u jekk ikun il-każ jiġi kkundannat iwieġeb għat-talbiet attriċi, sia l-intimat kif ukoll il-kjamat in kawża għandhom interess li jipparteċipaw f'dawn il-proċeduri aktar u aktar tenut kont tal-fatt li jekk l-attriċi tirnexxi fit-talbiet tagħha, il-konsegwenzi sejrin iħallu impatt fuq l-intimat u/jew il-kjamat u fuq in-negozju li ilhom imexxu għal snin twal ħafna.

Tiċħad għalhekk l-eċċezzjonijiet rispettivament sollevati mill-intimat u mill-kjamat in kawża sa fejn dawn eċċepew li mhumiex leġittimi kontradittturi.

Il-Mertu

Kif diġà ingħad, tnejn huma l-kwistjonijiet ċentrali f'din il-vertenza. Fl-ewwel lok hemm il-kwistjoni tal-liċenzja u jekk din tappartjenix lill-attriċi għaliex intrinsikament marbuta mal-proprjetà li ngħatat b'lokazzjoni sabiex tintuża bħala spiżerija.

Fit-tieni lok hemm il-kwistjoni tan-natura legali tal-ftehim li bih ingħatat il-konċessjoni.

Il-Qorti tqis illi peress illi l-attriċi qegħda titlob ukoll dikjarazzjoni ta' nullità tal-ftehim stante illi dan ma sarx skont il-forma preskritta bil-liġi, din għandha tkun proprju l-ewwel materja li tiġi trattata mill-Qorti għaliex jekk kemm il-darba l-ftehim jirriżulta null, id-dikjarazzjoni ta' nullità sejra sservi sabiex il-partijiet jirrivertu għall-istatus *quo ante*.

In-natura legali tal-ftehim

Permezz tal-azzjoni odjerna, u bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1498(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-attriċi qegħda tfittex li tikseb dikjarazzjoni ta' nullità tal-ftehim li sar permezz ta' skrittura tat-2 ta' Marzu 1998.

L-Artikolu 1498(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi hekk:

> *1498. (1) Jekk fond jiġi mogħti għal iżjed minn sittax-il senajew b'mod li l-konċessjonarju jista' jtawwal iż-żmien tal-konċessjoni għal iżjed minn sittax-il sena u, fil-każ il-wieħed jew l-ieħor, taħt kondizzjonijiet li jaqblu iżjed mad-dispożizzjonijiet tal-artikoli li ġejjin f'dan it-Titolu milli ma' dawk dwar il-kuntratt ta' kiri, il-konċessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, għalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta' kiri; u din il-konċessjoni hija nulla jekk tiġi magħmula xort'oħra milli b'att pubbliku.*

Fit-termini ta' din id-disposizzjoni, jekk il-kondizzjonijiet imfissra fl-iskrittura ta' kera jaqblu aktar mal-kondizzjonijiet f'kuntratt ta' enfitewsi, u jekk il-fond jingħata b'konċessjoni għal aktar minn sittax-il sena, dik il-konċessjoni hija nulla jekk kemm il-darba ma tkunx saret permezz t'att pubbliku. F'dan il-każ in-nullità hija dettata mill-Artikolu 1497 tal-Kodiċi Ċivili. Li kuntratt t'enfitewsi jsir permezz t'att pubbliku huwa rekwiżit *ad validitatem* in-nuqqas ta' liema jittraduċi fin-nullità assoluta tal-att.

Għalhekk, il-kuntratt ta' kera jitqies li huwa null jekk (i) it-terminu tal-konċessjoni jkun jeċċedi s-sittax-il sena **<u>u</u>** l-

kondizzjonijiet tal-konċessjoni jkunu aktar konsimili tal-kondizzjonijiet li jikkaretterizzaw l-enfitewsi milli dawk dwar kiri[4].

Tajjeb jingħad illi dawn iż-żewġ kondizzjonijiet huma kumulattivi u mhux alternattivi għal xulxin. In fatti, huwa mgħallem illi ż-żmien tal-konċessjoni waħdu mhuwiex determinati għaliex ma hemm xejn fil-liġi li jimpedixxi li tingħata konċessjoni lokatizja għal żmien twil ħafna. F'dan ir-rigward, fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Novembru 1948 fl-ismijiet Lorenzo Vella vs Giuseppe Bugeja Bonnici ingħad illi:

> *"Il-ligi taghna ma taghmel ebda divjet ta' lokazzjoni itwal minn certi perijodi, hlief fil-kaz ta' uzufruttwarji u pssessuri ta' beni fedekummissarji u possessari taht titolu rizolubli ...*
>
> *Għalhekk il-lokazzjoni ta' fondi urbani u rustici tista' ssir ghal kwalunkwe zmien, twil kemm ikun twil, purke' jkun determinat, u jkun jirrizulta minn att pubbliku jew skrittura privata jekk jeccedi sentejn fil-kaz ta' fondi urbani jew erbgha snin fil-kaz ta' fondi rustici.*
>
> *Biex lokazzjoni tigi kunsidrata bhala koncessjoni enfitewtika, mhux bizzejjed li tkun saret ghal zmien ta' aktar minn sittax-il sena, imma hemm bzonn ukoll illi tkun saret taht kondizzjonijiet li jaqblu izjed mad-dispozizzjonijiet tal-ligi li jiggvernaw l-enfitewsi milli ma' dawk dwar il-lokazzjoni, u ghalhekk, avolja l-lokazzjoni ssir ghal zmien li jeccedi sittax-il sena, hija bizzejjed skrittura privata; u ma hemmx nullita' tal-lokazzjoni mhabba nuqqas ta' formalita' ta' l-att pubbliku li hu rikjest fil-kaz ta' koncessjoni enfitewtika*."

Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet Teresa Theuma vs Francis Spiteri et deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fil-5 ta' Frar 2001 "*L-att pubbliku huwa necessarju biss meta dawn iz-zewg fatturi jirrizultaw*." Għalhekk, ir-rekwiżit tal-att pubbliku jassumi mportanza meta jirriżultaw iż-żewġ elementi flimkien u cioè meta t-terminu tal-konċessjoni jkun għal żmien itwal minn

[4] Ara: **Teresa Theuma vs Francis Spiteri et** deċiża fil-5 ta' Frar 2001 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

sittax-il sena u meta jirriżultaw kondizzjonijiet li aktar jixbħu dawk f'konċessjoni enfitewtika.

Ġie wkoll ritenut illi l-isem li l-partijiet jagħtu lill-ftehim mhuwiex fattur rilevanti għall-fini tal-eżami li trid tagħmel il-Qorti. F'dan ir-rigward, fis-sentenza fl-ismijiet United Automobile Limited vs A. Bonello Limited deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-13 ta' Novembru 2006 ingħad illi:

> "*Il-Qorti taqbel illi l-isem li jagħtu l-partijiet għal ftehim ma hux relevanti għaliex allura kull meta l-partijiet jindikaw il-ftehim bħala kera ebda parti ma tista' tattakka dak il-ftehim taħt l-Artikolu 1498*."

Ta' rilevanza għall-każ ta' llum huwa dak illi ngħad fis-sentenza fl-ismijiet John Formosa et vs Dr Georg Sapiano et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 t'April 2007 fejn ingħad hekk:

> "*Il-Qorti tinnota wkoll li l-materja ta' tiswijiet tal-fond ma ġietx regolata fil-ftehim, u kwindi tibqa' materja regolata bil-liġi. Skont il-liġi, inkwilin mhux tenut għat-tiswijiet ta' natura straordinarja, waqt li wkoll skont illiġi, utilista huwa obbligat li jagħmel ir-riparazzjonijiet kollha neċessarji, bla differenza jekk l-istess ikunx ta' natura ordinarja jew straordinarja. Il-fatt, li f'dan il-każ, l-inkwilin ma ġiex mgħobbi bl-obbligu li jagħmel anke t-tiswijiet straordinarji, ikompli juri li l-partijiet ma jridux joħolqu kuntratt li jixbaħ dak ta' enfitewsi*."

L-istħarriġ li jrid isir mill-Qorti llum huwa dwar jekk il-kondizzjonijiet li tniżżlu fl-iskrittura privata mertu ta' din il-kawża, humiex aktar simili ta' kuntratt ta' lokazjoni jew ta' enfitewsi.

Applikati dawn l-insenjamenti għall-każ ta' llum, jirriżulta illi għalkemm il-partijiet jirreferu għall-konċessjoni bħala kirja, fl-istess ħin irregolaw din il-konċessjoni b'termini u kondizzjonijiet li huma solitament karatteristiċi ta' kuntratt t'enfitewsi. Apparti l-fattur tat-tul ta' żmien tal-konċessjoni, li jeċċedi t-terminu ta' sittax-il sena kif maħsub fil-liġi, Cross Pharmaceuticals Limited kif rappreżentata fuq dak il-ftehim mill-intimat, ġiet marbuta bl-obbligu li tesegwixxi kull tip ta' xogħolijiet ta' manutenzjoni sia

dawk ta' natura ordinarja kif ukoll dawk ta' natura straordinarja, addirittura anki ġiet mogħtija d-dritt illi tesegwixxi tibdiliet strutturali mingħħajr il-kunsens tas-sid, kondizzjonijiet dawn illi huma aktar konsimili ta' kondizzjonijiet ta' kuntratt t'enfitewsi. L-istess jgħodd għall-kondizzjoni jew aħjar għall-konċessjoni akkordata lil Cross Pharmaceuticals Limited illi tissulloka l-proprjetà lil min trid hi mingħajr il-permess tas-sid.

Għad illi fost il-kondizzjonijiet hemm ukoll kondizzjonijiet li aktar jixbhu kondizzjonijiet ta' lokazzjoni, fosthom dik illi tirregola l-awment fil-kera, minn eżami akkurat tal-klawsoli rilevanti, il-Qorti tosserva illi l-kondizzjonijiet imniżżla fl-iskrittura in eżami aktar jixbhu dawk ta' enfitewsi. Dan jingħad b'mod partikolari fir-rigward tat-terminu tal-konċessjoni u tal-kondizzjonijiet ta' tiswijiet, ordinarji u straordinarji, li mhumiex kondizzjonijiet li jissemmew f'kuntratt ta' lokazzjoni iżda huma kondizzjonijiet li jitniżżlu f'kuntratt t'enfitewsi.

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet, din il-Qorti ssib ruħha konkordi ma' dak premess mill-attriċi u cioè illi l-kundizzjonijiet imniżżla fil-ftehim tat-2 ta' Marzu 1998 senjatament il-kondizzjonijiet li jirregolaw it-terminu tal-konċessjoni u l-kwistjoni tat-tiswijiet, huma kondizzjonijiet li jirregolaw konċessjoni enfitewtika u dan minkejja l-fatt illi l-partijiet taw lil dik l-iskrittura isem ta' kiri. Għalhekk, l-imsemmija skrittura kellha ssir permezz ta' att pubbliku *ad validitatem*. La darba l-ftehim ma sarx fil-forma preskritta mil-liġi, dak il-ftehim huwa null u mingħajr effett. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tilqa' t-tielet u r-raba' talba kif dedotti.

Il-liċenzja

Għalkemm il-Qorti qiegħda, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, tiddikjara l-ftehim bħala null, għall-fini ta' kompletezza u bl-għan illi tirriżolvi l-kwistjoni bejn il-partijiet darba għal dejjem, tqis ukoll illi għandha tittratta l-kwistjoni tal-liċenzja.

Mill-provi jirriżulta illi n-nannu patern tal-attriċi ossia Paul Grech Ellul, spiżjar bi professjoni, bena l-ispiżerija fis-sena 1882. Jirriżulta wkoll illi l-proprjetà mertu ta' din il-vertenza ilha tintuża

bħala spiżerija ininterrottament sa ftit tas-snin ilu. Dwar dan fil-fatt, il-partijiet irreġistraw qbil fis-sens illi qabel ma l-ispiżerija għaddiet għand l-intimat jew għand soċjetajiet oħra, l-fond kien liċenzjat u ġestit bħala spiżerija u hekk kien ġestit minn Saviour Ebejer.

Ix-xhieda ta' Saviour Ebejer hija skjetta. Meta ħa f'idejh il-kera tal-proprjeta' mingħand l-attriċi, huwa kompla jmexxi n-negozju bħala spiżerija debitament liċenzjata. Għalkemm tul il-perjodu tal-konċessjoni l-liċenzji relattivi ġew trasferiti f'isem Saviour Ebejer, l-istess Ebejer xehed illi dan sar bl-intiża li fi tmiem il-perijodu tal-konċessjoni sia l-proprjetà kif ukoll il-liċenzja u/jew permessi jirrivertu lura lill-attriċi.

L-intimat irribatta l-pretensjoni attriċi fir-rigward tal-liċenzja billi xehed u żamm ferm il-verżjoni tiegħu illi l-konċessjoni kienet tirrigwarda *bare premises* u xejn aktar. Jiċħad illi l-konċessjoni kienet tinkludi wkoll fiha l-liċenzja sabiex il-proprjetà tiġi ġestita bħala spiżerija.

Huwa evidenti li f'dan il-każ hemm kunflitt ta' provi fejn waqt li l-intimat jisħaq li ma rċieva ebda liċenzja mingħand l-attriċi, l-attriċi kif ukoll Saviour Ebejer xehdu mod ieħor. Għalkemm l-intimat jinsisti li l-konċessjoni kienet tirrigwarda biss il-*bare premises*, il-provi juru xort'oħra. Jingħad dan għaliex il-ftehim dwar il-konċessjoni, sia dak tas-17 ta' Ġunju 1978 u kif ukoll dak tat-2 ta' Marzu 1998 it-tnejn ifissru li l-konċessjoni kienet fir-rigward ta' *l-ispizerija bl-isem ta' Holy Cross Pharmacy li tinsab fl-indirizz 37/38 Main Street, Birkirkara liema spizerija hija licenzjata sabiex tbiegh "drugs"* u prodotti oħra bħal kosmetiċi.

Il-Qorti rat ukoll illi minkejja dak illi xehed Saviour Ebejer u cioè li s-sullokazzjoni li saret favur l-intimat kienet bl-intiża li fi tmiem il-konċessjoni l-liċenzja tirriverti lura lill-attriċi, l-intimat ma kkonfrontax din ix-xhieda tant illi lanqas kontro-eżami lil Saviour Ebejer ma sar.

Il-Qorti tqis ukoll li l-anqas huwa verosimili li l-ammont tal-kera, li qatt ma jidher li kien baxx hafna, kellu jkopri biss *bare premises*.

L-Artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi *"l-obbligu tal-prova ta 'fatt imiss dejjem lil min jallegah"* waqt illi l-artikolu 559 tal-Kap. 12 jipprovdi illi *"Il-qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib."*

Għal dak illi jolqot l-apprezzament tal-provi, fis-sentenza fl-ismijiet George Bugeja vs Joseph Meilaq, deċiza fit-30 t' Ottubru 2003, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) qalet hekk:

> *"Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-preponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti ghall-konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan għad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-ħtija trid tirriżulta mingħajr ma tħalli dubju raġjonevoli. Kif kompla jingħad fl-imsemmija kawza "Farrugia vs Farrugia", "mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' "in dubio pro reo"."*
>
> *Il-konflitt tal-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu min dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibiltà u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex verżjoni teskludi lill-oħra, anke fuq bilanċ ta' probabiltajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għaliex dawn, f'kawżi ċivili huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant (Farrugia vs Farrugia, deċiza mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Novembru 1966)."*

U kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet Peter Montebello vs Peter Montebello et deċiża fid-19 ta' Novembru 2013 minn din il-Qorti diversament presedut:

"Hawnhekk ta' min jirribadixxi li in tema legali huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f'kaz ta' zewg verzjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghal principju li 'onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat.' Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fic-citazzjoni. "Mill-banda l-ohra pero', il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili, b 'differenza minn kawzi kriminali fejn il-ligi tesigi li l-prova tal-htija ghandha tirrizulta minghajr dubju rajonevoli, fil-kamp civili huwa bizzejjed li jkun hemm certezza morali f'mohh il-gudikant. Din c-certezza morali rikjesta f'kawzi civili hija l-effett tal-bilanc tal-probabbiltajiet. Mera possibbilta' mhux sufficjenti biex tirradika r-responsabbilta' civili. " (PA (NC)" Frank Giordmania Medici et vs William Rizzo et" - Deciza 28 April 2004).

Dwar il-provi mistennija mill-attur, fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-12 t'April, 2007 fl-ismijiet Joseph Tonna vs Philip Azzopardi ingħad illi:-

"In materja ta' provi, r-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament guridiku taghna jidhru li huma dawn:

a) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova tal-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza ta ' l-attur (reus in excipiendo fit actor) — Ara Vol. XL v1/i/5.

b) Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista' joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, 'jista jkun gie stabbilit fatt li juri primafacie li t-tezi tal-attur hija sostenuta ' - Ara vol. XXXVII/i/577,

c) Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta illi d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi

tad-domanda jew tal-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju in kwantu timponi fuq il-gudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat;

d) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-logika u r-razzjonalita', kif ukoll koerenti mal-elementi utilizzati allura skont gurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta' revizjoni — Ara b 'ezempju Ramchand Kilumal noe vs Jessie Blanco -App. 30 ta' Gunju, 1912 (Vol. XXIV/i/104)".

Fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Settembru 2013 fil-kawża fl-ismijiet Chef Choice Limited vs Raymond Galea et, din il-Qorti diversament preseduta siltet is-segwenti osservazzjonijiet:-

"Illi l-Qorti tqis li, ghalkemm il-grad ta' prova fil-procediment civili m'huwiex wiehed tassattiv daqs dak mistenni fil-procediment kriminali, b'daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b'sahhithom. Il-prova mistennija fil-qasam tal-procediment civili ma tistax tkun semplici supposizzjoni, suspettjew kongettura, imma prova li tikkonvinci lil min irid jaghmel gudizzju (ara P.A. DS 13.2.2001 fil-kawza fl-ismijiet Nancy Caruana vs Odette Camilleri mhix pubblikata, imma fdan ir-rigward, konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27.2.2004)…

Illi minbarra dan, il-parti attrici ghandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi ghat-talbiet taghha b'mod li, jekk tonqos li taghmel dan, iwassal ghall-helsien tal-parti

mharrka (App. Inf JSP 12. l. 2001 fil-kawzafl-ismijiet Hans J. Link et vs Raymond Mercieca).

Il-fatt li l-parti mharrka tkun ressqet verzjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attrici ma jfissirx li l-parti attrici tkun naqset minn dan l-obbligu, ghaliex jekk kemm-il darba l-provi cirkostanzjali, materjali jew fattwali jaghtu piz lil dik il-verzjoni tal-parti attrici, l-Qorti tista' taghzel li toqghod fuqha u twarrab il-verzjoni tal-parti mharrka. Min-naha l-ohra, il-fatt li l-parti mharrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attrici, ma jehlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet taghha (App. Inf PS 7.5.2010fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil);

Illi huwa ghalhekk li 1-ligi torbot lill-parti f'kawza li tipprova dak li tallega (Art. 562 tal-Kap 12) u li taghmel dan billi tressaq l-ahjar prova (Art. 559 tal-Kap 12).

Illi l-Qorti tqis li, izda, bhal ma jigri f'kazijiet bhal dawn, il-verzjonijiet tal-partijiet u ta'dawk li setghu nvoluti maghhom ikunu tabilfors mizghuda b'doza qawwija ta' apprezzament suggettiv ta' dak li jkun gara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpingi lilha nnifisha bhala l-vittma u l-parti l-ohra bhala l-hatja, u dan jghodd ukoll ghall-verzjonijiet li jaghtu dawk il-persuni l-ohrajn li jkunu b'xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgharbel minn fost dawn il-verzjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistghu jirrizultaw il-fatti essenzjali li jistghu jghinuha tasal biex issib x'kien li tassew gara u kif imxew l-affarijiet;

Illi l-Qorti tifhem li, fil-kamp civili, il-piz probatorju m'huwiex dak ta' provi lil hinn mid-dubju ragonevoli (App. Inf PS 7.5.2010 fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil). Izda fejn ikun hemm verżjonijiet li dijametrikament ma jaqblux, u li t-tnejn jistghu jkunu plawsibbli, il-princpju ghandu jkun li tkun favorita t-teżi tal-parti li kontra taghha tkun saret l-allegazzjoni (P.A. NC

28.4.2004 fil-kawza fl-ismijiet Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo el).

La darba min kellu l-obbligu li jipprova dak li jallega ma jsehhlux iwettaq dan, il-parti l-ohra m'ghandhiex tbati tali nuqqas u dan bi qbil mal-principju li actore non probante reus absolvitur (P.A. LFS 18.5.2009fil-kawza fl-ismijiet Col. Gustav Caruana noe et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd.)

Min-naha l-ohra, mhux kull konflitt ta' prova jew kontradizzjoni ghandha twassal lil Qorti biex ma tasalx ghal decizjoni jew li jkollha ddur fuq il-principju li ghadu kemm issemma. Dan ghaliex, fil-qasam tal-azzjoni civili, l-kriterju li jwassal ghall-konvinciment tal-gudikant ghandu jkun li l-verzjoni tinstab li tkun wahda li l-Qorti tista toqghod fuqha u li tkun tirrizulta bis-sahha ta xi wahda mill-ghodda proceduralі li l-ligi tippermetti fil-process probatorju (App. Civ. 19.6.2006 fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Ciantar vs David Curmi noe).

Fit-twettiq ta' ezercizzju bhal dak, il-Qorti hija marbuta biss li taghti motivazzjoni kongruwa li tixhed ir-ragunijiet u l-kriterju tal-hsieb li hija tkun haddmet biex tasal ghall-fehmiet taghha ta' gudizzju fuq il-kwestjoni mressqa quddiemha (App. Inf 9.1.2008 fil-kawza fl-ismijiet Anthony Mifsud et vs Victor Calleja et).

Il-liġi tal-evidenza tagħmel tajjeb għall-fatt li kulħadd jaħseb li għandu raġun hu u huwa proprju għalhekk illi l-Qorti għandha tosserva r-regoli tal-evidenza skrupolożament għaliex hekk kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet Ignatius Busuttil vs Water Services Corporation, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-12 ta' Mejju 2005, "*tribunal b'funzjonijiet ġudizzjarji ma jista, b'ebda loġika u sens ta' ġustizzja, jikkampa l-ġudizzju tiegħu fuq asserzjonijiet gratuwiti, konġetturi bla bażi, jew sempliċi fehmiet meta dawn ma jsibu l-ebda riskontru fil-konkret tal-provi*."

Mill-mod ta' kif l-intimat laqa' għall-azzjoni attriċi u mill-mod ta' kif dan xehed u l-argumenti li qiegħed iressaq in difiża, jidher evidenti illi qiegħed jipprova joħloq distinzjoni bejn il-konċessjoni rigwardanti l-proprjetà u l-liċenzja sabiex minn dik il-proprjetà

tiġi ġestita spiżerija. Minkejja li tressqu sabiex jixhdu r-rappreżentanti tal-Medicines Authority, jirriżulta li l-imsemmija awtorità hija sprovvista minn dokumentazzjoni li tmur lura fis-snin u għalhekk ma tirriżultax mill-atti l-provi li l-attiċi jew xi membru tal-familja tagħha qatt kellhom xi liċenzja fuq isimhom. Mill-banda l-oħra jekk wieħed kellu jiddubita mill-awtentiċità tax-xhieda tal-attriċi u dik tal-intimat, ma hemm xejn fl-atti li jqanqal dubju raġonevoli dwar il-kontenut tax-xhieda ta' Saviour Ebejer aktar u aktar meta din ix-xhieda bl-ebda mod ma ġiet ikkontestata jew kontradetta.

Il-provi mressqa juru għas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti illi l-ispiżerija ilha sa mis-sena 1882 fil-familja tal-attriċi inizjalment taħt il-ġestjoni tan-nannu patern tal-attriċi liema ġestjoni mbagħad għaddiet għand missier l-attriċi u sussegwentement f'idejn l-attriċi. Kien biss meta l-attriċi, li mhijiex spiżjara, ġiet f'sitwazzjoni li ma kelliex *managing pharmacist* illi allura għażlet li tidħol f'lokazjoni sabiex terzi jkomplu bil-ġestjoni tal-ispiżerija minflokha.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi tenut kont tax-xhieda in atti u taċ-ċirkostanzi tal-każ, ix-xhieda tal-attriċi u dik tax-xhieda minnha prodotti għandha aktar mis-sewwa. Tenut kont tal-fatt illi l-konċessjoni tirrigwarda spiżerija, jagħmel ferm aktar sens illi l-konċessjoni tinkludi fiha kemm il-proprjetà kif ukoll il-liċenzji mandatorji għat-tmexxija tal-ispiżerija.

Għalhekk, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tilqa' kemm l-ewwel kif ukoll it-tieni talba kif dedotti.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati;

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-kjamat in kawża;

3. Riferibbilment għall-ewwel u t-tieni talba tipprovdi billi waqt illi tiddikjara li l-konċessjoni kienet tinkludi fiha sia l-

ispiżerija kif ukoll il-liċenzja, tordna li dawn għandhom jintraddu lura lill-attriċi;

4. Tilqa' t-tielet talba kif dedotta.

5. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara illi l-konċessjoni li saret permezz tal-ftehim tat-2 ta' Marzu 1998 hija nulla ai termini tal-Artikolu 1498(1) tal-Kodiċi Ċivili.

L-ispejjez jithallsu kollha mill-intimati.

IMHALLEF

DEP/REG