

- *Contra scriptum – regola u eċċezzjonijiet*
- *Avvjament kummerċjali*



**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMHALLEF**

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 28 ta' Settembru 2023**

**Rikors Nru. 224/2021 GM**

**Paul Ciantar u Jeremy Ciantar**

**vs**

**Louis u Albert sive Betty konjuġi Pace u Nathan Bartolo u**

**b'digriet tal-25 ta' April 2022 ġie kjamat in kawża**

**Mario Xuereb (ID 240860M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Paul Ciantar u Jeremy Ciantar li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. L-atturi kienu jiġġestixxu flimkien petrol station magħruf bhala Savoy Filling Station, It-Telgħa tas-Savoy, tas-Sliema.

2. Pemezz ta' skrittura privata datata 18 ta' Awwissu 1994 (Dok A) l-atturi Ciantar ittrasferew lill-konvenuti Louis u Alberta sive Betty konjuġi Pace l-liċenzja tal-imsemmija pompa tal-petrol, liema permess iġib in-numru KPRS 62.
3. Pero' fl-istess skrittura, senjatament il-klawsola numru 3 tagħha, ġie miftiehem illi "kull deċiżjoni dwar in-natura tal-ġestjoni ta' tali station għandha tkun bi qbil bejn il-partijiet".
4. In oltre fil-klawsola numru 6 tal-istess skrittura ġie patwit illi "dan il-ftehim m'għandu bl-ebda mod jinftiehem li huwa xi forma ta' trasferiment ta' avvjament u kull drittijiet jew pretensjonijiet preżentement dovuti jew li jistgħu eventwalment ikunu dovuti huma tad-dritt esklussiv tal-vendituri salv biss it-trasferiment tal-liċenzja tal-Enemalta Corporation kif stipulat u suġġett skont dan il-ftehim".
5. Dan il-ftehim ingħata validita' ta' seba' u għoxrin (27) sena u l-konċessjoni kellha tiskadi fit-18 ta' Awwissu 2021.
6. Riċentement l-atturi saru jafu illi l-konvenuti konjuġi Pace ittrasferew il-liċenzja lill-konvenut l-ieħor Nathan Bartolo u dan mingħajr ma avżaw u mingħajr ma ottjenew il-kunsens tal-atturi.
7. In effetti l-konvenut Nathan Bartolo applika u ottjena permess f'ismu waħdu sabiex jirriloka l-pompa tal-petrol in kwistjoni minn tas-Sliema għal post ieħor f'Triq Ħal Qormi, Luqa.
8. Dan sar nonostante illi l-konvenut Nathan Bartolo kien jaf bil-kontenut tal-iskrittura li qed tiġi esebita bħala Dok A u li allura tali trasferiment li sar mill-konvenuti Pace għall-konvenut Bartolo ma setax isir mingħajr il-kunsens tal-atturi.
9. Minhabba f'dan l-atturi spiċċaw zvestiti minn drittijiet tagħhom fuq l-avvjament tal-pompa tal-petrol in kwistjoni.
10. Għalhekk l-atturi sofrew danni.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

- 1) Tiddikjara illi l-konvenuti Pace ittrasferew lill-konvenut Bartolo l-liċenzja tal-pompa tal-petrol liema liċenzja iġib in-numru KPRS 62 nonostante illi kemm il-konvenuti Pace kif ukoll il-konvenut Bartolo kienu jafu li dan ma setax isir mingħajr il-kunsens tal-atturi kif jirriżulta minn skrittura privata datata 18 ta' Awwissu 1994 li kienu konsapevoli tagħha l-konvenuti kollha.
- 2) Tiddikjara illi minhabba f'dan il-konvenuti bejniethom ikkawżaw danni lill-atturi.
- 3) Tillikwida d-danni kkawżati lill-atturi.
- 4) Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Louis u Alberta sive Betty konjuġi Pace li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Permezz tal-iskrittura datata 18 ta' Awwissu 1994, esebita mill-atturi bħala Dok. A, l-istess atturi kienu bieġhu lill-esponenti l-liċenzja maħruġa lilhom mill-Korporazzjoni Enemalta, liema liċenzja kienet f'dak iż-żmien, ġestita mill-pompa tal-petrol li kien hemm fit-telgħa tas-Savoy, Tas-Sliema. B'hekk mal-bejgħ tal-liċenzja l-atturi tilfu kull dritt fuq l-istess liċenzja, u din saret proprjeta' tal-konvenuti Pace.

Malli xtraw il-liċenzja, il-konvenuti kellhom kull dritt li l-liċenzja jagħmlu biha li jridu u jbiegħuha lil min iridu, u l-atturi, li thallsu tal-liċenzja ma jistgħux jippretendu li għad għandhom xi jedd fuq l-istess liċenzja.

Minn qari akkurat ta' klawżoli 3 u 6 tal-istess skrittura, jirriżulta li saret distinzjoni bejn il-liċenzja per se, u l-awjament tal-Filling Station. In kwantu jirrigwarda awjament kien għad hemm obbligu ta' konsultazzjoni mas-sekwestranti. Pero' dan ma affetwax il-bejgħ tal-liċenzja, li għet eskluzja mill-avvjament. Fil-fatt Klawżola 6 tagħmilha ċara li ma kienx hemm trasferiment ta' awjament bl-eċċezzjoni pero' tal-liċenzja: "SALV BISS IT-TRASFERIMENT TAL-LIĊENZJA TAL-ENEMALTA CORPORATION..."

2. Barra minn hekk, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Lulju 2019, fl-ismijiet Cuschieri vs Ciantar et l-atturi ġew żgumbrati mill-istess pompa tal-petrol u ġie deċiż li ma kellhom ebda dritt fuq l-istess, u kwindi, lanqas baqa' jeżisti ebda avvjament li wiehed seta' jittellem dwaru. Kopja ta' din is-sentenza qed tiġi hawn annessa bħala Dok. LP1. u minnha wiehed japprezza li fil-fatt it-titolu ta' kera vantat minn Ciantar fuq l-istess pompa kien għal kollokk monk, u huma qatt ma kellhom dritt jokkupaw l-istess.

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-aġir tal-konvenuti Pace kien limitat biss għall-bejgħ tal-liċenzja li huma xtraw u huma bl-ebda mod ma kissru d-dispost tal-iskrittura minnhom iffirmata.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Nathan Bartolo li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Preliminarjament, l-esponent ma kienx parti mill-iskrittura privata tal-1994 li fuqha hija msejsa l-pretensjoni attriċi, u għalhekk sa fejn jikkonċerna lillu, dan il-kuntratt huwa res inter alios acta u ma jiffurmax stat fil-konfront tiegħu, bil-konsegwenza li l-esponent mhuwiex legittimu kontradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-atturi.

2. Barra minn hekk, l-esponent mhuwiex legittimu kontradittur ukoll għaliex, kuntrarjament għal dak li jippremettu l-atturi, huwa ma għandu ebda rabta ġuridika mal-konvenuti l-oħra Pace, billi huwa ma akkwistax l-imsemmija liċenzja mingħandhom iżda mingħand terz li kien akkwista mingħand Pace.

Konsegwentement ukoll, il-pretensjoni tal-atturi hija semmai u fl-aġar ipotezi valida biss fil-konfront tal-konvenuti Pace jekk jirriżulta li wetqu xi għemil bi ksur tal-iskrittura privata msemmija, iżda ma tiswiex fil-konfront tal-esponent li qatt ma kkuntratta la mal-atturi u lanqas mal-konvenuti l-oħra, u għalhekk żgur li ma jistax jiġi misjub responsabbli għal danni minhabba inadempjenza kuntrattwali.

3. F'kull każ, u bla ħsara għall-premess, l-iskrittura tal-1994 bl-ebda mod ma kienet tinibixxi lill-konvenuti l-oħra Pace milli jittrasferixxu l-liċenzja tal-pompa tal-petrol. Għall-kuntrarju, minn din l-iskrittura jirriżulta li l-atturi ttrasferew lill-konvenuti l-oħra Pace l-liċenzja in kwistjoni bil-prezz ta' Lm20,000 b'mod finali u definittiv u ma rriżervew ebda drittijiet fir-rigward.

4. Mingħajr preġudizzju għall-permess, u f' kull każ, l-esponent ma kkawża ebda danni lill-atturi.

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjoni tal-attur hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

Rat l-atti tal-kawża.

Qrat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża giet imħollija għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Ċertu Edgar Cassar kellu l-liċenzja tal-pompa kif ukoll l-inkwilinat tal-garaxx imsemmija fir-rikors ġuramentat. B'kuntratt tal-**24 ta' Jannar 1992** l-atturi xtraw mingħandu l-avvjament tal-pompa, il-liċenzja u l-pussess tal-garaxx.

**Fit-18 t’Awwissu 1994** saret skrittura privata bejn l-atturi u l-konvenuti konjuġi Pace. Fiha jingħad, fis-sustanza, dan li ġej:

(i) Fil-parti prejambolari, hemm iddikjarat li:

(a) L-atturi għandhom liċenzja biex jaħżnu l-petrol mill-indirizz 3 Triq Belveder Sliema u jbiegħuh minn żewġ pompi mill-post magħruf bhala Savoy Filling Station.

(b) Edgar Cassar għandu l-inkwilinat tal-garaxx numru 3 Triq Belveder Sliema anness mas-Savoy Hotel.

(ii) Permezz ta’ paragrafu numru 1, ġie miftiehem li l-atturi **“qeghdin jitrasferixxu lill-kumpraturi”** konjuġi Pace (konvenuti) **“il-liċenzja mahruġa mill-Enemalta Corporation għal (recte: għall-) hażna u bejgħ ta’ petrol mill-post magħruf bhala Savoy Filling Station”**. Ix-xerrejja ħallsu **“korrissettiv”** ta’ Lm20,000 u ngħataw riċevuta.

(iii) Permezz ta’ paragrafu numru 3, ġie miftiehem li:

(a) **“l-partijiet jaqblu li jmexxu s-Savoy Filling Station”** għall-bejgħ ta’ prodotti petroliferi, spare parts tal-karozzi, u pparkjar tal-karozzi.

(b) **“Kull deċiżjoni dwar in-natura tal-ġestizzjoni” (sic) “ta’ tali station għandha tkun bi qbil bejn il-partijiet”**

(ċ) **“L-ebda tibdil strutturali ma jista’ jsir f’dan il-*garage* minghajr il-kunsens tal-partijiet kollha”.**

(iv) Skont paragrafu numru 4, l-ispejjeż kollha relatati mal-pompa kienu a kariku tax-xerrejja; il-bejjieġha jhallsu biss **“il-pagamenti li għandhom dovuti lil Edgar Cassar”**.

(v) Il-paragrafu 5 jikkonsisti f’dikjarazzjoni li l-iskrittura ma teffettwax l-inkwilinat tal-garaxx.

(vi) Il-paragrafu 6 jistipula li ma kien qiegħed isir l-ebda forma ta’ trasferiment tal-avvjament **“salv biss it-trasferiment tal-liċenzja”**.

(vii) Skont paragrafu 7, il-perjodu ta’ tmexxija kien għal 27 sena li seta’ jiġġedded bi ftehim bejn il-partijiet.

(viii) Skont paragrafu 8, ix-xerrejja ma kellhom ebda pretenzjoni kemm-il darba t-tmexxija tal-pompa tiġi mfixkla jew imwaqqfa minħabba xi azzjoni tas-sidien tal-garaxx.

Bi skrittura tat-**8 ta' Jannar 2018** Louis Pace itrasferixxa l-permess fuq imsemmi lil Mario Xuereb bil-korrispettiv ta' €400,000.<sup>1</sup>

Fit-8 t'April 2019 inħarġet liċenzja f'isem Bilom Service Station Limited wara applikazzjoni għal trasferiment iffirmata minn Xuereb u Bartolo.<sup>2</sup>

B'sentenza tal-15 ta' Lulju 2019 l-atturi ġew żgumbrati mill-garaxx fuq imsemmi.<sup>3</sup>

B'att pubbliku tat-23 ta' Lulju 2019, Mario Xuereb bieġh lil Bilom Service Station Limited, kif rappreżentata minn Laura Bartolo u Nathan Bartolo, porzjon art fi Triq Hal Qormi, Hal Luqa.

Skont l-iskrittura, il-perjodu ta' tmexxija skada fit-**18 t'Awwissu 2021**.

**F'Novembru 2023** sar *decommissioning report* għas-Savoy Service Station.<sup>4</sup>

Fl-affidavit tiegħu, l-attur Paul Ciantar jgħid li wara li akkwista l-pompa tal-petrol, beda jimrad. Ibnu aźmatiku u l-irwejjah tal-petrol jagħmlulu l-ħsara. Għalhekk hu u Paul Pace ftiehm u “**li nkomplu nhaddmu l-pompa bi shab**”. Billi ma setax jattendi kuljum ftiehm li ma jaqsmux il-profitti. Minflok, ftiehm li Pace jagħtih Lm400 fix-xahar sakemm titħallas is-somma ta' Lm50,000. Pace

---

<sup>1</sup> Fol. 197.

<sup>2</sup> Fol. 257.

<sup>3</sup> Sentenza tal-Qorti tal-Appell Superjuri.

<sup>4</sup> Ibid.

għalaq il-pompa għal diversi snin. Sar jaf li Pace applica biex il-liċenzja tiġi rilokata għal Triq Ħal Qormi, Luqa. Talab lil Pace u Bartolo biex jgħaddilhom **“sehmi mill-avvjament”**.<sup>5</sup>

Sentejn wara, l-attur ġie kkontro-eżaminat, l-ewwel mill-Avukat Michael Grech. Mistoqsi għalfejn itrasferixxa l-liċenzja jekk ried li jdaħħal xi hadd bi sħab miegħu wieġeb li ma kienx iktar jiflaħ jaħdem.<sup>6</sup> Mistoqsi jekk hux vera li fil-fatt bieġh kollox, l-ewwel wieġeb li bieġh kif kien hemm fil-kuntratt. Imbagħad kompli jgħid li **“L-ishab tagħna... kien illi l-pompa tiġi kollha f’idejn Louis, inżommu l-avvjament ahna u nibqghu nittawlu biex naraw jekk l-affarijiet humiex sejr in sewwa.”**<sup>7</sup> Il-pagamenti ta’ Lm400 Pace kien iħallsu biċ-ċekkijiet. Kien hemm ftehim verbali li Louis kellu jinfurmah b’kull ċaqlieq li jsir dwar il-pompa.<sup>8</sup> Qabel ma’ dak li ġie ssuġġerit lilu li ma kien hemm l-ebda kundizzjoni marbuta mal-bejgħ tal-liċenzja; il-kundizzjoni saret biss dwar il-garaxx billi kien għadu jgħajjat fuq Edgar Cassar bħala inkwilin u Edgar Cassar kien ftiehem mal-attur li seta’ jibqa’ juża’ l-garaxx sakemm jibgħalu titlu. Għalhekk l-attur ma setax jgħaddi t-titlu tal-garaxx.<sup>9</sup>

Imbagħad sarlu kontro-eżami minn Dr. Kris Borg, fejn stqarr li hu u Pace ma kinux bi sħab, imma sempliċiment kienu jmexxu l-pompa flimkien. La hareġ spejjeż u lanqas ha profitti. Il-pagamenti ta’ Lm400 ma kinux biex jikkumpensaw għall-profitti iżda għal parti ma tidhirx tal-prezz tal-liċenzja tal-petrol.<sup>10</sup> Stqarr li ma kienx jaf li l-garaxx kien mikri fil-1948 bil-patt li ma tistax issir sullokazzjoni.

---

<sup>5</sup> Affidavit ta’ Paul Ciantar esibit fit-12 ta’ Mejju 2021.

<sup>6</sup> Fol. 344.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Fol. 346.

<sup>9</sup> Fol. 346.

<sup>10</sup> Fol. 349.



Ċaħad li l-iskrittura ma' Louis Pace ġiet redatta b'mod li taparsi l-attur kien għadu b'xi mod involut biex jevita dik il-klawżola.

Il-konvenut Louis Pace xehed li l-attur qatt ma kkontribwixxa għal spejjeż u lanqas tħallas.<sup>11</sup>

L-iskrittura, li hija ffirmata mill-partijiet biss, mingħajr ix-xhieda ta' avukat jew nutar, hija waħda tassew stramba u ambigwa. Stramba għaliex l-atturi bieghu l-liċenzja filwaqt li żammew l-avvjament. Ambigwa għaliex ġiet stabbilita ġestjoni kongunta; filwaqt li mhemmx ftehim espress ta' sħubija. Filwaqt li hemm stipulat li l-ispejjeż kollha, għajr il-ħlas lil Edgar Cassar tal-okkupazzjoni tal-garaxx, iħallashom ix-xerrej, m'hemm l-ebda aċċenn għal min kellu jiehu l-qligh, jew ibati t-telf tan-negozju tal-pompa. In kontro-eżami l-attur ipprova jagħti lill-Qorti x'tifhem li kien jirċievi pagamenti ta' Lm400 bħala sehemu mill-qligh. Dan ma jirriżultax mill-iskrittura. Irriżulta li dawn il-pagamenti ma kienu għall-qligh xejn imma kienu parti mill-prezz moħbi tal-liċenzja. Fil-fehma tal-Qorti, kollox jindikaw li l-atturi rħew kollox minn taħt idejhom u li l-klawżola tal-avvjament u l-ġestjoni kongunta saret biex tostor dan il-fatt sabiex ma jintilifx il-pussess tal-garaxx.

It-talba tal-atturi hi għad-danni li jallegaw li sofrew bit-telf tad-dritt tagħhom tal-avvjament b'konsegwenza tat-trasferiment tal-liċenzja għal fuq post ieħor. Jallegaw, li skont l-iskrittura, kien hemm bżonn il-permess tagħhom għat-trasferiment tal-liċenzja.

---

<sup>11</sup> Fol. 283.

Il-Qorti ma tistax taċċetta din l-allegazzjoni, għal diversi raġunijiet:

(i) Fl-iskrittura, m'hemm miktuba l-ebda kundizzjoni bħal din.

Jinsab preskritt fl-**Artikolu 114 tal-Kodici tal-Kummerċ** illi:

**“Jekk il-partijiet ikunu ftiehem li l-ftehim bil-fomm għandu jkollu jkun bil-miktub, hu preżunt li huma riedu jassoġġettaw il-validita` tiegħu għat-tħaris ta' dik il-formalita`”.**

Il-Qorti tal-Appell, Sede Kummerċjali, qalet li:

**“Dik il-presunzjoni mhijiex *juris tantum*, imma *juris et de jure*, u hija ntizza biex tipprevjeni u tiddirimi l-kwestjonijiet tal-kummerċ, u għalhekk tipprevjeni l-kawzi”.**<sup>12</sup>

Jidher iżda li f'sentenzi oħrajn, il-prinċipju *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur* gie mrattab, anke jekk bi ftehim. Intqal li l-prinċipju jibqa' jseħh sakemm il-Qorti ma tkunx konvinta li hemm żball fil-kuntratt, jew li tħalla barra xi patt għal xi raġuni speċjali; f'każijiet ta' simulazzjoni; żball fl-iskrittura; l-elucidazzjoni ta' xi punt oskur jew ambigwu; jew tal-prova ta' xi fatt inċidentali jew aċċessorju li jkun konċiljabbli mal-iskrittura.<sup>13</sup> Applikati dawn il-prinċipji għall-każ preżenti, l-Qorti ma ssib l-ebda prova li twassalha biex tqis li kien hemm kundizzjoni impliċita bħal dik li jalligaw l-atturi. L-atturi huma, jew kienu

---

<sup>12</sup> Ara Dibattiti tal-Assembleja Legislattiva, Vol. 21, tas-sena 1932 -33, p. 737, it-tieni kolonna.

<sup>13</sup> Francesca Formosa v. Avukat Dr. Spiridione Camilleri, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Ġunju 1964 (Vol. XLVIII.ii.1022): “...*la prova testimoniale sia diretta a far fede di un patto verbalmente intervenuto precedentemente o contemporaneamente alla scrittura, quando il patto sia incidentale ed accessorio e non inconciliabile colla sostanza dell'atto scritto.* Ara wkoll Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet Giuseppe Muscat v. Perito Architetto Carmelo Fiteni, Qorti tal-Appell (Vol. XXIII.i.870).

fiż-żmien tal-iskrittura, negozjanti u l-Qorti ssibha ferm inverosimili li ftiehm fuq kundizzjoni mportanti bħal din iżda ma niżżluhiex fl-iskrittura.

(ii) Jidher mill-atti proċesswali li l-atturi rħew kollox minn idejhom u li r-riżerva tad-dritt tal-avvjament aktarx kienet messa in xena biex jiġi salvat il-ħanut, kif diġa` spjegat.

(iii) B'avvjament kummerċjali wieħed jifhem il-kapaċita` ta' kumpless azjendali li tagħmel profitt, kawża ta' fatturi oġġettivi u/jew soġġettivi tagħha. Il-fatturi soġġettivi jiddependu mill-ħila ta' min jiġġestiha li jiġbed il-klijentela. Il-fatturi oġġettivi ma jiddependux minn din il-ħila, bħal-lokal li fih tkun tinstab, u l-liċenzji. L-atturi żammew id-dritt tal-avvjament, “ salv biss it-trasferiment tal-liċenzja tal-Enemalta Corporation kif stipulat u suġġett skont dan il-ftehim”. (Klawżola Numru 6 tal-Iskrittura). Għalhekk, il-liċenzja, għalkemm parti oġġettiva – u mportanti ħafna - tal-avvjament, ġiet itrasferita lill-konjuġi Pace mill-atturi, soġġett għal dak li jingħad fl-iskrittura. Dwar din il-liċenzja, fl-iskrittura kien hemm l-obbligu tal-ħlas tal-prezz – li tħallas minnufih – u xejn iktar.

Ftehim hu liġi bejn il-partijiet. Il-konvenut Nathan Bartolo u l-imsejjaħ fil-kawża Mario Xuereb ma kinux parti fl-iskrittura u għalhekk bħala *res inter alios acta* ma joħloq l-ebda obligazzjoni fil-konfront tagħhom. Lanqas biss kienu jafu bl-iskrittura. Ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-atturi.

***Decide***

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

(1) Tilqa' l-eċċezzjoni fl-ewwel żewġ paragrafi tar-risposta maħlufa tal-konvenut Nathan Bartolo<sup>14</sup> u fl-ewwel żewġ paragrafi tar-risposta maħlufa tal-imsejjaħ fil-kawża Mario Xuereb u għalhekk teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju.

(2) Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Pace.

(3) Tiċhad it-talbiet tal-atturi.

Spejjeż a kariku tal-atturi.

MOQRIJA

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA

---

<sup>14</sup> Fol. 41.