QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 22 ta' Jannar, 2024.

Numru 2

Rikors maħluf numru 1038/2016/2

Charlotte Grech Ellul

v.

Avukat Malcolm Pace u *K&M Limited* (C 2861); u b'dikriet tat-22 ta' Mejju 2018 issejħet fil-kawża Susanna Pace

1. Dan huwa appell tal-konvenuti kollha (fosthom l-imsejħa fil-kawża) minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 2022 illi laqgħet it-talbiet tal-attriċi u ikkundannathom iroddu lill-attriċi spiżerija proprjetà tagħha f'Birkirkara, flimkien mal-liċenzi relativi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba privata tas-17 ta' Ġunju 1978 l-attriċi, sidt ta' spiżerija, kienet kriet l-ispiżerija lis-soċjetà *Cross Pharmaceuticals Limited* għal għoxrin sena.

B'kitba privata oħra, din id-darba tat-2 ta' Marzu 1998, l-attriċi reġgħet ikkonċediet l-ispiżerija lil *Cross Pharmaceuticals Limited*, li fuq il-kitba kien deher għaliha l-konvenut Avukat Pace. Il-konċessjoni din id-darba saret għal "għoxrin sena *di fermo* u l-istess *di rispetto*" b'seħħ mit-18 ta' Ġunju 1998.

3. Fost il-pattijiet tat-tieni ftehim hemm dawk illi jgħidu hekk:

> »6. L-inkwilin jista' jċedi u / jew jittrasferixxi bi kwalunkwe titolu, din il-lokazzjoni jew jissulloka l-istess fond lil terzi jew idaħħal sħab miegħu f'din il-lokazzoni mingħajr il-permess tas-sid.
>
> »8[1]. L-inkwilin jista' jagħmel tibdil strutturali mingħajr il-permess tas-sid basta li kwalunkwe tibdil ikun kopert minn perness tal-awtoritajiet kompetenti u kwalunkwe tibdil isir taħt id-direzzioni ta'perit, kollox a spejjeż tal-istess inkwilin.
>
> »9. il-manutenzioni interna jew esterna, ordinarja u straordinaria, u kull spiża oħra li tiġi ordnata mill-awtorità kompetenti tkun a karigu tal-inkwilin.«

4. L-attriċi tgħid illi dawn il-pattijiet jixbhu aktar dawk ta' enfitewsi milli ta' lokazzjoni, għalkemm mil-kiri ma sarx b'att pubbliku kif trid il-liġi f'dak il-każ.

5. Is-soċjetà *Cross Pharmaceuticals Limited* tneħħiet minn fuq ir-reġistru tal-kumpanniji b'seħħ mis-17 ta' Ottubru 2016 u l-ispiżerija għaddiet għand is-soċjetà konvenuta *K&M Limited*.

6. L-attriċi saret taf illi saret talba lis-Sovrintendent tas-Saħħa Pubblika taħt ir-Regolamenti dwar il-Liċenzi għall-Ispiżeriji [L.S. 458.16] sabiex il-liċenza għal spiżerija – li fil-bidu tal-kiri kienet fuq isem l-Avukat Pace personal-ment, u wara li nfetħet il-kawża daret fuq Susanna Pace, l-imsejħa fil-kawża – tinqaleb minn fuq il-fond proprjetà tal-attriċi għal fuq fond ieħor

[1] Il-paragrafu 7 hu maqbuż fil-kitba.

fis-Swatar. Għalhekk, tgħid l-attriċi, billi "l-liċenzjar ta' spiżeriji *ai termini* tal-liġijiet fis-seħħ huwa ferm ristrettiv"[2], it-trasferiment tal-liċenza jkun ta' ħsara għad-drittijiet tagħha, fosthom dak illi fi tmiem il-kiri "tintradd lura lilha spiżerija debitament liċenzjata u mhux merament fond li ma jista' qatt aktar jiġi ulitizzat bħala spiżerija".

7. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi l-konċessjoni favur *Cross Pharmaceuticals Limited* kienet ta' spiżerija kompriża llicenza sabiex l-istess fond ikun jista' jiġi ġestit bħala spiżerija;
>
> »2. tiddikjara … illi fi tmiem il-konċessjoni *Cross Pharmaceuticals Limited* jew is-suċċessuri fit-titolu tagħha għandhom l-obbligu li jroddu lura lill-attriċi l-ispiżerija … 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 … 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;
>
> »4. tiddikjara … 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 … … …«

8. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. Fl-ewwel lok l-Avukat 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.
>
> »2. Kwantu għall-mertu tal-każ, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż.
>
> »3. Mhuwiex minnu illi l-konċessjoni favur *Cross Pharmaceuticals Limited* kienet tikkomprendi l-liċenza 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 liċenza maħruġa mill-awtoritajiet.
>
> »4. Konsegwentement, it-tieni talba attriċi hija wkoll insostenibbli għaliex la darba l-kirja hija limitata esklussivament għal fond mingħajr il-liċenza relattiva mhuwiex il-każ illi fl-għeluq tal-kirja tiġi ritornata xi

2 Reg. 4 tal-L.S. 458.16: "Restrizzjonijiet dwar l-għoti ta' liċenza"

liċenza 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 Malcolm Pace u effettivament l-ispiżerija in kwistjoni ġiet rilokata għal … Swatar, Birkirkara. B'dan għalhekk illi fil-preżent il-fond in kwistjoni lanqas ma hu munit b'liċenza sabeix tkun tista' ġestita fih spiżerija.

»5. 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 liċenza 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-liċenzi 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.

»6. 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 pattwit fl-iskrittura in kwistjoni li huma indikattivi ta' xi ftehim biex ikun hemm kuntratt ta' enfitewsi.

»7. 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.«

9. Wara li ssejħet fil-kawża Susanna Pace ressqet dawn l-eċċezzjoniiet:

»1. It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż billi hija ma għandha l-ebda konnessjoni ma' jew involviment fil-fond … Birkirkara.

»2. Attwalment il-liċenzja li kienet oriġinarjament inħarġet mill-awtoritajiet in konnessjoni mal-ġestjoni ta' spiżerija fil-fond hawn fuq imsemmi daret favur l-esponenti iżda riferibbilment għall-ispiżerija li tinsab … Swatar, Birkirkara.

»3. Konsegwentement l-ebda waħda mit-talbiet attriċi ma huma proponibbli fil-konfront tagħha għaliex hija terz estranja għal kollox għar-relazzjoni bejn il-kontendenti l-oħra fil-kawża u fi kwalunkwe każ jirriżulta li għandha liċenza fi fond ieħor u li ma għandu x'jaqsam xejn mal-fond mertu tal-kawża odjerna.«

10. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»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-liċenza, 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-ispejjeż jitħallsu kollha mill-intimati.«

11. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»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 ftiehmu illi:

»"… in forza ta' din l-iskrittura s-sid qiegħda tikkonċedi b'titolu ta' lokazzjoni lill-inkwilin, li jaċċetta bl-istess titolu, l-ispiżerija bl-isem ta' *Holy Cross Pharmacy* li tinsab … Birkirkara liema spiżerija hija liċenzjata sabiex tbigħ *drugs (other than drugs or doses or as medicaments the sale and preparation of which is covered by the Medical and Kindred Professions 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 Kindred Professions Ordinance and in the Dangerous Drugs Ordinance (Chapter 161)* kif ukoll *to sell cosmetics, prefumery, optical goods, photographic goods*."

»Fuq dan il-ftehim … il-partijiet iddentifikaw il-konċessjoni bħala lok-azzjoni. Din il-lokazzjoni saret taħt is-segwenti pattijiet u kondizz-jonijiet:

»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 tliet 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*.

»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 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-xiehda tar-rappreżentant tal-*Medicines Authority* jirriżulta illi l-ewwel liċenza li ħarġet f'isem l-intimat riferibbilment għall-fond *de quo* tmur lura għall-25 ta' Ġunju 1984. Din il-liċenza baqgħet f'isem l-intimat sas-sena 2015; imbagħad fis-sena 2016 il-liċenza ġiet imdawwra a favur Suzanna Pace. Jirriżulta illi, fl-istess applikazzjoni li tressqet fit-22 ta' Marzu 2016 sabiex tinqaleb il-liċenza, saret ukoll talba sabiex ikun hemm bidla fis-sit u *cioè* minn *Holy Cross Pharmacy* fl-indirizz … Birkirkara għal fond … is-Swatar, Birkirkara.

»Mix-xiehda 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 tal-intimat missierha għal fuqha u t-trasferiment tal-liċenza 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 jimtela 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 liċenza 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-liċenzi u / jew permessi ġew imdawwra f'isem l-intimat, dan kien biss arranġament temporanju bil-kondizzjoni li l-liċenzi 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-i*stock* 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 l-*bare premises* waqt illi mingħand Saviour Ebejer irċeva stokk, *goodwill* u l-liċenza għall-ġestjoni tal-fond bħala spiżerija. Jgħid illi tant huwa minnu li mingħand l-attriċi rċeva biss il-fond battâl tant illi fil-klawsola numru 5 tal-ftehim tat-2 ta' Marzu 1998 ġie mniżżel illi:

> »"Fit-tmiem ta' din il-lokazzjoni, l-inkwilin għandu jirritorna ċ-ċwievet tal-fond imsemmi, u kwalunkwe benefikati li jkunu saru għandhom jaċċedu lis-sid, u dan mingħajr ma l-inkwilin jitlob kumpens u / jew ħlas 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 kinitx involuta fil-ftehim li kien jinvolvi l-proprjetà … Birkirkara.

»… … …

»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 qiegħda tfittex li tikseb dikjarazzjoni li l-konċessjoni kienet tinkludi fiha *sia* l-proprjetà kif ukoll il-liċenza li l-attriċi tippretendi li għandha tirriverti lura lilha ma' tmiem il-konċessjoni.

»Mill-provi rriżulta illi l-liċenza 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-liċenza daret f'isem Susanna Pace fit-28 ta' Novembru 2016.

»Fil-mument li ġie intavolat ir-rikors promotur *ossia* fil-11 t'Ottubru 2016 il-liċenza 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 intavolat ir-rikors promotur il-liċenza 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 kontradituri.

»**Il-mertu**

Kif diġà ingħad, tnejn huma l-kwistjonijiet ċentrali f'din il-vertenza. Fl-ewwel lok hemm il-kwistjoni tal-liċenza u jekk din tappartjenix lill-attriċi għaliex intrinsikament marbuta mal-proprjetà li ngħatat b'lokazjoni 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 qiegħda 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-i*status 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 dikjar-azzjoni 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 sena jew 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 l-kondizzjonijiet tal-konċessjoni jkunu aktar konsimili tal-kondizzjonijiet li jikkaretterizzaw l-enfitewsi milli dawk dwar kiri.

»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. … … …

»… … …

»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.

»… … … 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' xogħlijiet ta' manutenzjoni *sia* dawk ta' natura ordinarja kif ukoll dawk ta' natura straordinarja; addirittura anki ġiet mogħtija d-dritt illi tesegwixxi tibdiliet strutturali mingħajr 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-liċenza**

»Għalkemm il-qorti qiegħda, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, tid-dikjara 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-liċenza.

»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-xiehda ta' Saviour Ebejer hija skjetta. Meta ħa f'idejh il-kera tal-proprjetà mingħand l-attriċi huwa kompla jmexxi n-negozju bħala spiżerija debitament liċenzjata. Għalkemm tul il-perjodu tal-kon-ċessjoni 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-liċenza u / jew permessi jirrivertu lura lill-attriċi.

»L-intimat irribatta l-pretensjoni attriċi fir-rigward tal-liċenza 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-liċenza 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-ispiżerija bl-isem ta' *Holy Cross Pharmacy* li tinsab … Birkirkara liema spiżerija hija liċenzjata sabiex tbigħ *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-xiehda 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 ħafna, kellu jkopri biss *bare premises*.

»… … …

»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-liċenza 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-prova li l-attiċi jew xi membru tal-familja tagħha qatt kellhom xi liċenza fuq isimhom. Mill-banda l-oħra jekk wieħed kellu jiddubita mill-awtentiċità tax-xiehda tal-attriċi u dik tal-intimat, ma hemm xejn fl-atti li jqanqal dubju raġonevoli dwar il-kontenut tax-xiehda ta' Saviour Ebejer aktar u aktar meta din ix-xiehda 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-xiehda in atti u taċ-ċirkostanzi tal-każ, ix-xiehda 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-liċenzi mandatorji għat-tmexxija tal-ispiżerija.

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

12. Il-konvenuti kollha appellaw b'rikors tat-12 ta' Jannar 2023 li l-attriċi wieġbet għalih fil-15 ta' Frar 2023. Wara li ngħataw fakoltà jagħmlu hekk b'dikriet tal-20 ta' Frar 2023, il-konvenuti b'nota tat-22 ta' Frar 2023 ressqu eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili dwar l-ewwel żewġ talbiet tal-attriċi.

13. L-ewwel aggravju tal-appell jolqot iċ-ċaħda tal-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittimazzjoni passiva mressqa mill-konvenuti Pace, u ġie mfisser hekk:

»L-ewwel aggravvju tal-appellanti esponenti jirrigwarda dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-

konvenuti appellant Avukat Malcolm Pace u Susanna Pace illi mhumiex leġittimi kuntradditturi.

»Ħarsa lejn it-talbiet attriċi kif dedotti ma tħalli l-ebda dubju illi l-ebda waħda mit-talbiet ma huma avvanzati fil-konfront tal-konvenuti in kwistjoni. Il-kwistjoni jekk fil-fatt il-konċessjoni favur *Cross Pharmaceuticals Limited* kienet ta' spiżerija kompriża l-liċenza tikkonċerna l-parti kontraenti fl-istess konċessjoni u li kif jirriżulta mill-istess konċessjoni nfisha u mill-provi tikkonċerna għalhekk lil *K&M Limited* biss bħala s-suċċessur ta' *Cross Pharmaceuticals Limited*. La l-Avukat Malcolm Pace u lanqas Susanna Pace ma għandhom interess dirett f'dawn it-talbiet għaliex ma għandhom l-ebda interess fil-konċessjoni *de proprio*. Il-fatt illi fl-1984 l-Avukat Malcolm Pace applika u akkwista l-liċenza għall-ispiżerija huwa irrilevanti għaliex mill-provi ma jirriżultax illi din il-liċenza kienet qatt f'isem l-attriċi jew aħjar illi din l-istess liċenza daret minn fuq l-attriċi a favur tal-Avukat Malcolm Pace.

»Fuq kollox u kif jirriżulta mill-provi, ilium il-ġurnata bħala stat ta' fatt il-liċenza relativa hija reġistrata favur Susanna Pace iżda riferibbilment għal spiżerija oħra u mhux dik li tifforma l-mertu tal-konċessjoni mogħtija mill-attriċi appellata bis-saħħa tal-iskrittura tat-2 ta' Marzu 1998. Huwa għal kollox inkonċepibbli u legalment insostenibbli kif l-ewwel qorti setgħet tiddetermina illi "… *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" f'ċirkostanzi fejn l-ispiżerija in kwistjoni bħala stat ta' fatt mhijiex munita jew koperta b'liċenza. Hawn għalhekk u, a bazi tal-*jus superveniens*, għandu jirriżulta illi l-attriċi ma tista' titlob u tottjeni l-ebda liċenza lura għaliex l-awtoritajiet kompetenti kjarament approvaw illi l-istess liċenza ddur fuq spiżerija għal kollox differenti.«

14. L-argumenti mressqa f'dan l-aggravju jolqtu l-kwistjoni jekk il-liċenza hijiex jew qattx kienet tal-attriċi, u jekk għandhiex tintlaqa' t-talba tagħha biex il-liċenza tintradd lura lilha fi tmiem il-konċessjoni; ma jolqtux il-kwistjoni dwar min huwa l-kontradittur leġittimu għal dik it-talba. Jekk tintlaqa' t-talba tal-attriċi għar-radd lura liliha tal-liċenza, biex is-sentenza jkollha effett trid torbot ukoll lid-detentur preżenti tal-liċenza. Għalhekk il-preżenza fil-kawża tad-detentur tal-liċenza hija meħtieġa, u ż-żewġ konvenuti Pace għalhekk kienu mħarrka sew.

15. Il-fatt illi l-liċenza ġiet trasferita minn fuq fond għal fuq ieħor ma jibdilx il-fatt li kien bis-saħħa tal-liċenza oriġinali fuq il-fond tal-attriċi illi d-detentur

tal-liċenza seta' jittrasferiha minn post għal ieħor. Jekk biex terġa' tinħareġ liċenza fuq il-fond tal-attriċi huwa meħtieġ illi l-istess liċenza tinqaleb lura għal hemm, it-talba tal-attriċi tibqa' relevanti aktar u aktar minħabba l-fatt illi taħt ir-reg. 4(2) tal-L.S. 458.16 in-numru ta' liċenzi li jistgħu jinħarġu hu limitat. Jekk illum kif igħidu l-appellanti "l-ispiżerija in kwistjoni bħala stat ta' fatt mhijiex munita jew koperta b'liċenza" dan huwa konsegwenza ta' għemil tagħhom u biex iwieġbu għalih għandhom jibqgħu fil-kawża, bla ħsara naturalment għall-kwistjoni fil-meritu jekk il-liċenza għandhiex jew le tintradd lill-attriċi.

16. Meta nfetħet il-kawża fil-11 ta' Novembru 2016 id-detentur tal-liċenza kien l-Avukat Malcolm Pace, u għalhekk il-kawża nfetħet sewwa kontra tiegħu. Fit-28 ta' Novembru 2016 il-liċenza għaddiet għand il-konvenuta Susanna Pace, id-detentriċi preżenti, li għalhekk għandha tkun parti fil-kawża. Il-preżenza tal-Avukat Pace fil-kawża ma għadhiex meħtieġa għall-esekuzzjoni tas-sentenza iżda *se mai* biss għall-ispejjeż jekk ikun il-każ, u għalhekk għandu jibqa' fil-kawża.

17. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

18. It-tieni aggravju jolqot il-meritu tal-ewwel żewġ talbiet, *viz.* jekk il-konċessjoni tal-ispiżerija kinitx bħala fond battâl jew bħala negozju bil-liċenza, u ġie mfisser hekk:

> »It-tieni aggravvju tal-appellanti jittratta dik il-parti tas-sentenza li permezz tagħha ntlaqgħu l-ewwel żewġ talbiet attriċi u li konsegwentement ġie dikjarat illi l-konċessjoni kienet tinkludi fiha *sia* l-ispiżerija kif ukoll il-liċenza u kwindi ġie ordnat li dawn għandhom jintraddu lura lill-attriċi.
>
> »Mill-provi jirriżulta bl-aktar mod ċar u inekwivoku illi fiċ-ċentru ta' din il-vertenza hemm il-konċessjoni li giet mogħtija mill-attriċi a rigward tal-

fond magħruf bħala *Holy Cross Pharmacy*, … Birkirkara. Din il-konċessjoni kienet ingħatat permezz ta' skrittura privata li giet iffirmata bejn l-attriċi appellata u s-soċjeta *Cross Pharmaceuticals Limited* oriġinarjament permezz ta' skrittura tas-17 ta' Ġunju 1978 u sussegwentement permezz ta' skrittura oħra tat-2 ta' Marzu 1998. La l-Avukat Malcolm Pace u wisq anqas Susanna Pace *de proprio* ma daħlu għal xi obbligi jew akkwistaw xi drittijiet in konsegwenza ta' tali konċessjoni.

»Quddiem l-ewwel qorti kienet ġgiet prodotta l-Ispiżjara Annalise Attard li hija impjegata tal-Awtorità tal-Mediċini li kkonfermat illi l-ewwel liċenza li tirriżulta li ġiet reġistrata dwar il-fond in kwistjoni kienet dik maħruġa fil-25 ta' Ġunju 1984 a favur tal-Avukat Malcolm Pace u damet hekk reġistrata sal-2015. Fit-22 ta' Marzu 2016 saret applikazzjoni sabiex il-liċenza ddur fuq Susanna Pace u relativament għal spiżerija ohra fil-fond … is-Swatar. Il-liċenzi tal-ispiżeria kien daru fuq l-Avukat Malcolm Pace wara li sar ftehim mal-inkwilin preċedenti Saviour Vincent Ebejer li ttermina il-konċessjoni li kellu sa' mill-1976 biex imbgħad saret l-ewwel konċessjoni favur Cross Pharmaceuticals Limited fl-1978.

»Bħala fatt l-attriċi ma ġabet ebda prova illi meta saret il-konċesjoni mertu tal-kawza fl-1998 hija kienet il-persuna liċenzata relattivament għall-ispiżerija mertu tal-kaz u lanqas qatt setgħet iġġib tali prova għaliex il-provi juru proprju l-oppost u *cioè* illi l-liċenza nħarġet a favur tal-Avukat Malcolm Pace, u li llum il-ġurnata l-istess liċenza tgħajjat lil Suzanne Pace iżda relativament għal spiżerija oħra li ma għandha x'taqsam xejn mal-ispiżerija in kwistjoni u li kif ġà ġie sottomess, skont l-iskrittura ta' lokazzjoni, l-intendiment ċar tal-partijiet kien illi jiġi mikri l-fond *per se* mingħajr ebda liċenza kompriża.

»In effetti l-attriċi appellata lanqas qatt setgħet tipprova illi kellha liċenza għall-ispiżerija maħruġa f'isimha għaliex permezz tax-xhud Saviour Ebejer, prodott minnha stress, jirriżulta illi kien proprju dan Saviour Ebejer li applika u ottjena liċenza ħalli jkun jista' jiġġestixxi l-ispiżerija u dan qabel ma mbgħad ittermina l-kirja li kellu biex saret l-ewwel konċessjoni favur *Cross Pharmaceuticals Limited* fl-1978.

»L-iskrittura tal-1998 tipprovdi testwalment illi:-

> »"U in forza ta' din l-iskrittura s-sid qiegħda tikkonċedi b'titolu ta' lokazzjoni lill-inkwilin, li jaċċetta bl-istess titolu, l-ispiżerija bl-isem ta' *Holy Cross Pharmacy* li tinsab … Birkirkara liema spiżerija hija liċenzjata sabiex tbigħ *drugs (other than drugs or doses or as medicaments the sale and preparation of which is covered by the Medical and Kindred Professions 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 Kindred Professions ordinance and in the Dangerous Drugs Ordinance (Chapter 161)* kif ukoll *to sell cosmetics, prefumery, optical goods, photographic goods*."

»Imkien ma jingħad fl-imsemija skrittura illi l-attriċi appellata kellha f'isimha l-liċenza tal-imsemmija spiżerija. Il-fatti juru bl-aktar mod inekwivoku illi l-unika liċenza għall-imsemmija spiżerija kienet inħarġet favur l-Avukat Malcolm Pace sa mill-1984.

»Huwa sottomess illi, minn dak li ġie espressament pattwit fil-lokazzjoni, l-intenzjoni tal-partijiet kienet kjarament intiża biex tirreferi

għal kirja tal-fond. Tant huwa minnu illi dina l-lokazzjoni kienet tirrigwarda biss il-fond u mhux l-ispiżerija avvjata bil-liċenza 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 obbligu li jdawwar jew b'xi mod jassenja xi permessi jew liċenza maħruġa in konnessjoni mal-operat tal-fond bħala spiżerija. Fuq kollox fl-istess lokazzjoni ġie espressament stipulat illi l-iskop prinċipali tal-kirja kienet illi l-fond kellu jintuza bħala spiżerija u / jew *cosmetic shop* u dan sakemm il-liċenzi relativi jiġu mogħtija mill-awtoritajiet kompetenti u, f'każ li dawn il-permessi ma jingħatawx jew jiġu rtirati, l-inkwilin ikollu dritt li juża l-istess għal skopijiet oħra ta' kummerċ u dan b'approvazzjoni mingħand is-sid.

»Il-kwistjoni tal-liċenza għalhekk hija għal kollox estranja għall-konċessjoni għaliex jirriżulta mill-istess skrittura li permezz tagħha saret il-konċessjoni in kwistjoni illi l-kirja setgħet tkompli anke mingħajr l-ebda liċenza viġenti *purché* l-użu kummerċjali tal-fond jiġi approvat mis-sid.

»Huwa sottomess illi f'dan ir-rigward l-iskrittura hija ċara u fuq kollox l-istat ta' fatt konċemanti il-liċenza meta saret l-iskrittura fl-1998 kienet daqstant ċara. Ix-xiehda ta' Saviour Ebejer illi l-ewwel qorti jidher li tat tant piż fis-sens illi meta kellha tagħlaq il-konċessjoni mogħtija *lil Cross Pharmaceuticals Limited* dina kellha tirritorna l-ispiżerija lill-attriċi inkluż il-liċenza mhijiex prova kredibbli u wisq anqas issostanzjata bl-aħjar provaa. Ix-xhud Ebejer ma gab l-ebda prova ta' dan l-allegat ftehim għaliex ma kienx jeżisti. Il-provi juri *tramite* x-xiehda tat-Avukat Malcolm Pace illi *Cross Phramaceuticals* xtrat u akkwistat l-istokk li kellu fl-ispiżerija dan Ebejer meta ittermina l-kirja tiegħu fl-1978 u xejn aktra minn hekk.

»Rilevanti huwa l-fatt illi qabel ma ġiet preżentata l-kawża odjerna, l-attriċi appellata ittentat toħroġ mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tas-soċjetà appellanti *K&M Limited* kif ukoll fil-konfront tas-Supretendent tas-Saħħa Pubblika liema talba giet miċħuda (*vide* l-atti tar-rikors numru 1540/2016). Fid-dikriet tagħha tas-17 ta' Novembru 2016, il-qorti rinfaċċjata bil-fatti relattivament għall-ħruġ tal-liċenzi qalet hekk:-

> »"Tqis li l-ħruġ jew it-trasferiment ta' liċenza taht ir-regolament hija t-twettiq ta' setgħa li l-istess liġi tqiegħed f'idejn is-superintendent intimat bħala Awtorità tal-Liċenzi, wara li jqis talba għall-ħruġ jew trasferiment tagħha. Din is-setgħa titlob diskrezzjoni msejsa fuq il-ħtiġijiet tal-liġi;
>
> »"Tqis li għalkemm ir-rikorrent hija sidt il-post, mhijiex il-persuna liċenzata biex iżżomm il-post bħala spiżerija. Minn kliem il-liġi, il-liċenza tagħti jeddijiet u titfa' responsabbilitajiet personali fuq min ikun detentur tagħha … … …
>
> »"Tqis li l-jedd li jintalab it-trasferiment ta' liċenza għal spiżerija lil ħaddieħor jew għaċ-ċaqlieq ta' spiżerija ('rilokazzjoni') minn post għal band' oħra fl-istess post huwa jedd li l-liġi tagħti lil min ikollu f'ismu l-liċenza u mhux lil ħaddieħor;
>
> »"Tqis li minn dak li ħareġ mill-atti u sal-livell tal-prova mad-daqqa t'għajn, ir-rikorrenti ma wriet bl-ebda mod li hija jew l-awturi tagħha kellha fuq isimha l-liċenza ta' spiżerija dwar il-post tagħha. Għall-kuntrarju intwera li għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin ma

> kellhiex u lanqas żammet tali jedd fil-ftehim tal-kirja li sar bejnha u l-kumpannija *Cross Pharmaceuticals Limited* … … …"

> »Huwa sottomess illi dak li kostatat il-qorti f'dak l-istadju bikri għadu japplika anke issa fil-kawża fil-mertu għaliex il-fatti u l-provi riżultanti baqgħu l-istess fis-sens illi l-attriċi appellata ma kenitx id-detentriċi ta' xi liċenza maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti relativament għall-ispiżerija in kwistjoni.
>
> »Fl-aħħar mill-aħħar l-attriċi appellata għandha l-fakultà li tapplika direttament mal-awtoritajiet kompetenti għal liċenza u ma għandhiex tippretendi illi tieħu f idejha liċenza maħruġa lil terzi li fl-ebda stadju ma kellha dritt jew interess fiha.
>
> »Fid-dawl tal-premess l-appellanti jissottomettu illi l-ewwel żewġ talbiet attriċi fid-dawl tal-provi prodotti kienu fattwalment u legalment insostenibbli u huwa l-każ għalhekk illi dina l-qorti tirrevoka dik il-parti tas-sentenza li permezz tagħha laqgħet l-ewwel u t-tieni domanda attriċi.«

19. Huwa minnu illi l-konvenuti Pace *proprio* ma kinux parti fil-ftehim tal-1998, iżda dan ma jfissirx illi, kif igħidu huma, "la l-Avukat Malcolm Pace u wisq anqas Susanna Pace *de proprio* ma daħlu għal xi obbligi jew akkwistaw xi drittijiet in konsegwenza ta' tali konċessjoni". Jekk huwa minnu illi l-konċessjoni tal-ispiżerija kienet bil-liċenza, mela dawn il-konvenuti fil-fatt akkwistaw drittijiet, għax kisbu l-liċenza li bis-saħħa tagħha issa d-detentriċi preżenti tista' tmexxi spiżerija oħra, u jkun hemm rabta ta' kawża u effett bejn il-konċessjoni u l-fatt li llum il-konvenuta Susanna Pace għandha liċenza f'isimha.

20. Ukoll ma huwiex korrett dak li jgħidu l-appellanti illi "l-ewwel liċenza li tirriżulta li ġiet reġistrata dwar il-fond in kwistjoni kienet dik maħruġa fil-25 ta' Ġunju 1984 a favur tal-Avukat Malcolm Pace". Il-kerrej ta' qabel, Saviour Vincent Ebejer li kien imexxi l-ispiżerija sakemm inkriet lil *Cross Pharmaceuticals Limited* għall-ewwel darba fl-1978, xehed illi "*I never asked for or received any payments from Dr Malcolm Pace for the licence and any other permits as it was agreed that these had to revert back onto*

Ms Grech Ellul when lease with Dr Malcolm Pace would terminate. In fact all licences and permits that were temporarily in my name were then temporarily transferred onto Dr Malcolm Pace with Ms Grech Ellul's consent"[3]. Dan huwa prova ċara li kien hemm liċenza fuq il-fond qabel għaddiet għand il-konvenut u għalhekk ma hu minnu xejn li l-ewwel liċenza kienet dik li nħarġet fuq l-Avukat Pace fil-25 ta' Ġunju 1984.

21. Dan fil-fatt jistqarruh l-appellanti stess meta aktar 'il quddiem fir-rikors iġħidu li "l-liċenzi tal-ispiżerija kienu *daru* fuq l-Avukat Malcolm Pace wara li sar ftehim mal-inkwilin preċedenti Saviour Vincent Ebejer". Iżda jgħidu ħażin l-appellenti meta jkomplu illi "permezz tax-xhud Saviour Ebejer … jirriżulta illi kien proprju dan Saviour Ebejer li applika u ottjena liċenza ħalli jkun jista' jiġġestixxi l-ispiżerija", għax dan ix-xhud stess jistqarr illi l-liċenzi kienu biss "*temporarily in my name*" u illi eventwalment "*these had to revert back onto Ms Grech Ellul*".

22. Bilkemm hemm għalfejn jingħad illi d-deċiżjoni li ma jinħariġx il-mandat ta' inibizzjoni ttieħdet "sal-livell tal-prova mad-daqqa t'għajn" u ma torbotx lill-qorti.

23. Imbagħad, wara kollox, hija l-kitba stess tat-2 ta' Marzu 1998 illi tgħid illi l-ispiżerija f'dak il-waqt "hija liċenzjata sabiex tbigħ *drugs*".

24. L-aggravju, imsejjes fuq dawn l-ineżattezzi fattwali, ma jistax jirnexxi u huwa għalhekk miċħud.

---

3 *Affidavit* ta' Saviour Vincent Ebejer maħluf fit-30 ta' Jannar 2020, *fol*. 177.

25. It-tielet aggravju huwa dwar l-eċċezzjoni ġdida ta' preskrizzjoni u ġie mfisser hekk:

> »Għalkemm l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma ġetx formalment sollevata mill-appellanti fil-kors tal-proċeduri quddiem l-ewwel qorti, l-esponenti qegħdin konteswalment jipprezentaw rikors[4] sabiex javvanzaw l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-artiklu 2143 tal-Kap. 16.
>
> »In effetti dawn l-ewwel żewġ talbiet attriċi huma preskritti bid-dekors ta' aktar minn tletin sena minn meta l-istess attriċi tippretendi illi kellha f'isimha dritt jew pretensjoni għal-liċenza tal-ispiżerija in kwisjtoni sa mill-ewwel konċessjoni fl-1978. Il-kawza odjerna giet intavolata fil-11 ta' Novembru 2016 u ħlief għal rikors għall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni intavolat mill-attriċi fil-21 ta' Ottubru 2016 (rik. nru 1540/2016) ma jirrizulta l-ebda att ġudizzjarju interruttiv qabel dan.
>
> »Fiċ-ċirkustanzi għandu jirriżulta illi dawn iż-żewġ talbiet attriċi huma preskritti u kwindi l-istess talbiet għandhom jiġu miċħuda u s-sentenza appellata tiġi revokata għal dak li jirriżulta dawn iż-żewġ talbiet attriċi.«

26. L-eċċezzjoni hija fiergħa. Rajna, fil-konsiderazzjonijiet dwar l-aggravju ta' qabel dan, illi l-konċessjoni tal-ispiżerija kienet bil-liċenza relativa u għalhekk ladarba d-detenzjoni tal-liċenza kienet bis-saħħa ta' titolu ta' kiri – irrispettivament, għalissa, mill-kwistjoni l-oħra dwar jekk, safejn jolqot l-immobbli, it-titolu kienx kiri jew enfitewsi – il-preskrizzjoni qatt ma bdiet għaddejja[5].

27. Tassew illi setgħet forsi tibda tippreskrivi l-konvenuta Susanna Pace wara li sar it-trasferiment lilha[6] iżda t-trasferiment lilha sar wara li kienet ġà nfetħet il-kawża u ma għaddewx tletin sena minn meta sar it-trasferiment sa meta ġiet notifikata bl-atti.

28. L-eċċezzjoni u l-aggravju relativ huma għalhekk miċħuda.

---

4 Ir-rikors intlaqa' b'dikriet tal-20 ta' Frar 2023 u l-eċċezzjoni tressqet b'nota tat-22 ta' Frar 2023.

5 Art. 2118 Kod. Ċiv.

6 Art. 2020 Kod. Ċiv.

29. L-aħħar aggravju jolqot id-deċiżjoni li l-konċessjoni kienet ta' enfitewsi u mhux ta' kiri, u għalhekk ma tiswiex għax ma saritx b'att pubbliku. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »It-tielet aggravju[7] tal-appellanti jirrigwarda dik il-parti tas-sentenza li permezz tagħha l-ewwel qorti laqgħet it-tielet u r-raba' talbiet attriċi u essenzjalment iddikjarat l-istess konċessjoni tal-1998 bħala nulla a tenur tal-artiklu 1498(1) tal-Kap. 16 billi ma saritx permezz ta' att pubbliku u billi kellha kundizzjonijiet li jaqblu aktar ma' dawk ta' konċessjoni enfitewtika milli waħda ta' lokazzjoni.
>
> »Mhuwiex ikkontestat illi fit-2 ta' Marzu 1998 kienet saret skrittura ta' lokazzjoni bejn l-attriċi u *Cross Pharmaceuticals Limited* li permezz tagħha essenzjalment gew pattwiti dawk il-kundizzjonijiet elenkati aktar qabel f'dan ir-rikors.
>
> »Bħala fatt jirriżulta u mhux kontestat illi qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura in kwistjoni kien hemm kirja oħra preċedenti u *cioè* permezz ta' skrittura datata 17 ta' Ġunju 1978.
>
> »Jirriżulta mill-provi illi kemm il-kuntratt ta' lokazzjoni li sar fl-1978 u dak illi sar fl-1998 kien ġie redatt mill-avukati tal-istess attriċi u kwindi jirriżulta illi l-forma tal-iskrittura u l-kundizzjonijiet pattwiti kienu dawk illi ġew espressament avvanzati mill-attriċi fuq il-parir tal-avukati tagħha. Jekk issa qed jiġi allegat mill-istess attriċi illi l-konċessjoni kien imissha saret permezz ta' att pubbliku, mhuwiex leċitu illi l-attriċi tieħu vantaġġ mill-aġir tagħha stress li seta' wassal għan-nullità tal-istess skrittura ta' lokazzjoni. Hija ħadet vantaġġ sħiħ minn dawn il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni magħmula għal zewg perjodu ta' għoxrin sena u hekk kif waslet biex tintemm it-tieni konċessjoni magħmula fl-1998 avvanzat il-kawża odjema u ilmentat għall-ewwel darba illi l-konċesjoni kienet nulla.
>
> »Kuntrarjament għal dak deċiż mill-ewwel qorti, l-appellanti jirritjenu illi l-kondizzjonijiet tal-kirja huma għal kollox kompatibbli ma' konċessjoni ta' lokazzjoni.
>
> »Fl-analisi tagħha l-ewwel qorti qiset illi:-
>
>> »"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' xogħlijiet ta' manutenzjoni *sia* dawk ta' natura ordinarja kif ukoll dawk ta' natura straordinarja; addirittura anki ġiet mogħtija d-dritt illi tesegwixxi tibdiliet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid, kondizzjonijiet dawn illi huma aktar konsimili ta' kondizzjonijiet ta' kuntratt t'enfitewsi."
>
> »Dwar il-perjodu tal-konċessjoni, jiġi ribadit illi ma hemm xejn illeċitu fil-fatt illi l-kirja saret għal perjodu ta' għoxrin sena *di fermo* u perjodu ieħor ta' għoxrin sena *di rispetto*. … … …

7 Dan jiġi r-raba' aggravju jekk inqisu dak dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-art. 2143 Kod. Ċiv. bħala aggravju.

»Għal dak li jirrigwarda l-kondizzjoni dwar l-manutensjoni ordinarja u straordinarja, hawn ukoll ma hemm xejn inkompattibbli ma' kondizzjonijiet soliti ta' lokazzjoni. F'dan il-kuntest issir riferenza għas-sentenza fl-ismijiet Giuseppe Saliba *v.* Giovanni Inguanez *et* (deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Marzu 1941 - Vol. XXXI.II.22) fejn ġie ritenut illi:-

> »"Huwa fatt li ż-żmien konvenut kien jeċċedi sittax-il sena; għalhekk għall-finijiet tal-artiku 1244 tal-Ord. VII tal-1868 hemm bżonn li wieħed jara jekk il-kondizzjonijiet humiex ta' natura ta' enfitewsi jew inkella ta' qbiela. L-uniċi żewġ kondizzjonijiet li fih il-kuntratt huma: waħda li l-kondutturi għandhom itellgħu l-ħitan tar-raba' u l-oħra li manutenzjoni tal-fond a spejjeż tagħhom. Dawn iż-żewġ kondizzjonijiet huma ta' sempliċi lokazzjoni. Għalhekk il-kuntratt tat-3 ta' Marzu huwa dak ta' sempliċi lokazzjoni. Huwa magħruf li l-lokazzjoni ma tagħtix lill-konduttur ħlief drittijiet u azzjonijiet personali."

»Għal dak li għandu x'jaqsam mal-kondizzjoni dwar id-dritt ta' sullokkazzjoni, l-ewwel ħaġa li tispikka fil-kuntest ta' din l-analiżi huwa l-fatt illi skont il-liġi applikabbli fl-1998 meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni, il-liġi kienet tippermetti d-dritt awtomatiku tas-sullokazzjoni. Il-Kodiċi Ċivili dak iż-żmien kien jipprovdi fl-artiklu 1703:-

> »"Il-kerrej għandu jedd li jissulloka l-ħaġa, jew iċedi l-kiri tagħha meta din is-setgħa ma tkunx giet lilu mneħħija fil-kuntratt".

»Għalhekk u fid-dawl tal-premess għandu jkun paċifiku illi ma hemm xejn straordinarju fil-fatt illi l-inkwilin ingħata d-dritt li jissulloka, iċedi d-drittijiet tiegħu jew saħansitra idaħħal sħab miegħu. Apparti l-fatt illi l-liġi viġenti dak iż-żmien tal-lokazzjoni kienet toħloq presunzjoni f'dan is-sens, tali klawsola hija tipika u tintuża regolarment f'lokazzjonijiet ta' fondi li huma intiżi sabiex jintużaw għal skopijiet kummerċjali.

»Finalment u għal dak li għandu x'jaqsam mal-kundizzjoni dwar tibdil strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid, tenut kont tal-fatt u spiżerija *casa-bottega*, kwalunkwe tibdil strutturali kontemplat mill-intendiment tal-partijiet ma seta' qatt iwassal għal xi kambjament materjali u tali li jbiddel radikalment l-istruttura tal-fond b'mod għalhekk illi l-impatt ta' tali kondizzjoni kien strettament minimu għall-aħħar.

»Finalment u dwar il-klawsola dwar it-trasferiment tal-fond, din tifforma mertu ta' kawża oħra pendenti quddiem din il-qorti diversament presjeduta fl-ismijiet *K&M Limited v.* Charlotte Grech Ellul (rikors numru 516/2019) u kwindi wieħed għandu jistenna l-eżitu ta' dik il-kawża dwar il-klawsola in kwistjoni. Jibqa' l-fatt però illi tali dritt huwa purament dritt personali li ngħata lill-inkwilin u liema dritt seta' jiġi eżerċitat mill-inkwilin fit-terminu stabilit fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Ċertament ma hemm xejn x'jindika li ngħataw xi kondizzjonijiet li jirriflettu xi drittijiet reali.«

30. Huwa għalkollox irrelevanti dak li jgħidu l-appellanti illi l-kuntratt tal-1998 "kien ġie redatt mill-avukati tal-istess attriċi". Il-kerrej ukoll seta' nqeda b'parir legali u ma jistax jingħad illi, għax redatt mill-avukati tagħha, il-

ftehim huwa mxaqleb lejn l-attriċi. Anzi, meta tqis illi l-kerrej ingħata l-fond effettivament għal erbgħin sena, bil-fakoltà li jinnegozjah ma' terzi u bil-fakoltà li jagħmel alterazzjonijiet strutturali, ikollok tgħid illi aktar iva milli le l-ftehim huwa mxaqleb lejn il-kerrej. Il-kerrej ma ġarrab ebda żvantaġġ fil-kondizzjonijiet tal-konċessjoni billi l-kuntratt tħejja mill-avukati tal-attriċi, u l-fatt illi kuntratt ikun redatt minn avukat ma jagħti lil dak il-kuntratt ebda immunità mis-sanzjoni tan-nullità jekk iseħħu l-kondizzjonijiet li trid il-liġi għal dik is-sanzjoni.

31. Ngħaddu mela għall-qofol tal-kwistjoni, *viz.* jekk il-kondizzjonijiet jixbhux aktar dawk ta' enfitewsi milli ta' kiri.

32. Dwar alterazzjonijiet strutturali fil-fond mogħti b'enfitewsi, l-art. 1504(1) u 1506 tal-Kodiċi Ċivili jgħidu hekk:

> »**1504.** (1) Iċ-ċenswalist jista' jbiddel il-wiċċ tal-fond … … …«
>
> »**1506.** (1) Il-miljoramenti kollha magħmulin miċ-ċenswalist huma tiegħu sakemm iddum l-enfitewsi.
>
> «(2) Huwa jista' jbiddel il-għamla ta' dawn il-miljoramenti; iżda ma jistax jeqridhom mingħajr il-kunsens espress tal-padrun dirett.«

33. L-art. 1564 dwar fond mogħti b'kiri jgħid hekk:

> »**1564.** (1) Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, … … …«

34. Il-ftehim igħid hekk:

> »8. L-inkwilin jista' jagħmel tibdil strutturali mingħajr il-permess tas-sid … … …«

35. Wisq ovvju li din il-kondizzjoni iżjed għandha mill-kondizzjonijet ta' enfi-tewsi milli minn dawk ta' kiri.

36. Dwar tiswijiet f'fond mogħti b'enfitewsi l-art. 1505 u 1507 igħidu hekk:

»**1505.** Iċ-ċenswalist għandu jżomm u, fiż-żmien li jmiss, irodd il-fond, fi stat tajjeb.

»**1507.** Hu dmir taċ-ċenswalist li jesegwixxi kull obbligu li skond il-liġi għandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet «

37. Dwar fond mikri l-art. 1540(2), 1556 u 1557 fiż-żmien relevanti kienu jgħidu hekk:

»**1540.** (2) Matul il-kiri, sid il-kera għandu jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa, minbarra, għal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556, jekk ma jkunx intrabat espressament għalihom ukoll.

»**1556.** Il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet -

»(*a*) fil-fuglari;

»(*b*) fiż-żġieġ;

»(*ċ*) fil-bibien, fiċ-ċaċċis tat-twieqi, fiċ-ċappetti, fil-firrolli u fis-serraturi.

»**1557.** Ebda waħda mit-tiswijiet imsemmija fl-aħħar artikolu qabel dan ma għandu jbatiha l-kerrej, jekk tkun saret meħtieġa bi qdumija jew b'forza maġġuri, u bla ebda ħtija tal-kerrej.«

38. Il-ftehim igħid hekk:

»9. Il-manutenzioni interna jew esterna, ordinarja u straordinaria, u kull spiża oħra li tiġi ordnata mill-awtorità kompetenti tkun a karigu tal-inkwilin.«

39. Għal darb'oħra din il-kondizzjoni iżjed għandha mill-kondizzjonijet ta' enfitewsi milli minn dawk ta' kiri.

40. Il-fakoltà ta' ċessjoni jew ta' sub-konċessjoni hija komuni għaż-żewġ istituti u għalhekk hija newtrali. L-istess jingħad għall-kondizzjonijiet l-oħra tal-ftehim.

41. Kollox ma' kollox, mela, il-kondizzjonijiet dwar alterazzjonijiet u tiswijiet, abbinati maż-żmien, jagħmlu l-kuntratt, għal dak li jolqot l-immobbli, aktar jixbah enfitewsi milli kiri u għalhekk, dejjem safejn jolqot l-immobbli, il-ftehim, kif igħid u jrid l-art. 1498, huwa null ladarba ma sarx b'att pubbliku.

42. Il-konklużjoni tal-ewwel qorti għalhekk kienet tajba u l-aggravju huwa miċħud.

43. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell iħallsuhom l-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da