MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 524/2007

Charles (id 117338M), Gemma mart Joseph Brownrigg (id 318542M), Carmelina mart il-Magistrat Dr Gawdenz Borg (id 73537M), Miriam mart it-tabib Dr George Vella (id 846547M), Agostina mart Carlo Cini (id 809249M), Angela mart Henry Gauci Borda (id 469153M), Edward Gordon Grima (id 384167M) u Vanessa mart Marco Frazier (id 322269M), Claude Grima (id 209574M), Simon Grima (id 483466M) u Anjelica Ellul mart Jonathan (id 295469M). Alessandra mart Joseph Spiteri (id 391162M) u Angelo Grima (id 135264M) u Victoria Grima (id 624843M) bhala usufruttwarja tal-mejjet Alfred Grima.

vs

Emanuel Galea.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Charles (id 117338M), Gemma mart Joseph Brownrigg (id 318542M), Carmelina mart il-Magistrat Dr Gawdenz Borg (id 73537M), Miriam mart it-tabib Dr George Vella (id 846547M), Agostina mart Carlo Cini (id 809249M), Angela mart Henry Gauci Borda (id 469153M), Edward Gordon Grima (id 384167M) u Vanessa mart Marco Frazier (id 322269M), Claude Grima (id 209574M), Simon Grima (id 483466M) u Anjelica Ellul mart Jonathan (id 295469M), Alessandra mart Joseph Spiteri (id 391162M) u Angelo Grima (id 135264M) u Victoria Grima (id 624843M) bhala usufruttwarja tal-mejjet Alfred Grima datat 14 ta’ Mejju 2007 a fol. 2 tal-process fejn espona:-

Illi l-atturi kienu jikru lill-konvenut l-avvjament tar-restorant bl-ambjenti ta’ mieghu maghruf bhala Fishermen’s Rest li qabel ukoll kien mgharuf bhala Traveller’s Rest f’Ramal Bay fir-Ramla ta’ San Tumas limiti Marsascala gia limiti taz-Zejtun.

Illi b’ittra ufficjali tat-30 ta’ Jannar 1991, l-atturi jew awtur taghhom kienu tterminaw il-kirja tal-avvjament tar-restorant in kwistjoni, *stante* li kien intemm it-terminu tal-istess kirja ta’ avvjament.

Illi l-istess atturi qatt ma accettaw kera tal-avvjament wara dik id-data.

Illi ghalhekk il-konvenut qed jokkupa l-istess fond minghajr ebda titlu validu fil-ligi.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tordna lill-konvenut li jizgombra mill-fond maghruf bhala Fishermen’s Rest u l-ambjenti minnu okkupati, li qabel ukoll kien mgharuf bhala Traveller’s Rest, f’Ramla Bay fir-Ramla ta’ San Tumas limiti Marsascala gia limiti taz-Zejtun, peress li qed jokkupa l-istess minghajr titolu validu fil-iigi.

2. Tiffissa zmien qasir u perentorju ghal tali zgumbrament.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizzjoni. B'riserva ghal talba ghad-danni tal-okkkupazzjoni sal-effettiv zgumbrament.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 1 u 2 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda esebita a fol. 2 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-17 ta' Frar 2009.

Rat ir-risposta gurametnata ta' Emanuel Galea datata l-1 ta' April 2009 a fol. 29 tal-process fejn espona: -

1. Illi l-intimat qatt ma gie debitament notifikat bl-ittra ufficjali datata 30 ta' Jannar 1991, kif indikat fl-avviz permess, u *in oltre* l-istess intimat qatt ma gie notifikat b' ittra jew ittri ufficjali ohra sal-gurnata ta' illum.

2. Illi ghalhekk isegwi li l-kirja mertu ta' din il-kawza qatt ma gie notifikat *ai termini* tal-**Kap 69 tal-ligjiet ta' Malta** li jistipula li r-rikorrenti ma jisthux jirrifjutaw li jirrenovaw il-kirja minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Bord li jirregola l-Kera.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ta' Emanuel Galea a fol. 30 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-21 ta' Mejju 2009 fejn il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri sabiex jiffissa s-seduti ghall-partijiet.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri bix-xhieda quddiemu prodotta u d-dokumenti pprezentati.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta fejn fis-seduta tal-11 ta’ Novembru 2010 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Joseph Brincat ghall-atturi u Dr. James Muscat Azzopardi ghall-konvenut prezenti. Dr. Brincat ipprezenta kopja legali ta’ ittra responsiva maghmula mill-konvenut lill-atturi datata 18 ta’ Frar 1991 u li qed tigi esebita bhala Dok “JB 1”. Dr. Muscat Azzopardi ma opponiex ghall-prezentata tal-istess. Dr. Brincat talab li jaghmel nota ta’ referenzi. Il-Qorti laqghet it-talba u tat tletin (30) gurnata zmien ghan-nota ta’ referenzi bin-notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu tletin (30) gurnata ghan-nota tieghu. Il-kawza baqghet differita ghas-sentenza in difett ostakolu ghall-24 ta’ Frar 2011.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi datata 19 ta’ Novembru 2010 a fol 54 tal-process.

Rat in-nota risponsiva tal-konvenut Emanuel Galea ghan-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi datata 23 ta’ Dicembru 2010 a fol 59 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi ghalkemm ma hemm ebda provvedimenti fil-ligi taghna dwar l-azjenda kummercjali, din hija certament rikonoxxuta mill-gurisprudenza nostrali tant li inghad fil-

kawza **"The Kursaal Company Limited vs Avukat Dr. Grazio Mercieca"** (K.15 ta' Mejju 1984) li:-

"F'Malta, l-azjenda kummercjali ghad li ma ircevietx rikonoxximent legislattiv pero' irceviet rikonoxximent definitiv fl-uzu kummercjali Malti u anke fil-gurisprudenza nostrali".

Illi fil-fatt dwar in-natura tal-istess azjenda kummercjali inghad fis-sentenza **"Paolo Sapienza vs Francesco Pace"** (A.K. - 1921 - XXIV. i. 1127) li *"l-azienda commerciale comprende le cose corporali, i diritti e l'avviamento appartenenti ed inerenti al commercio di cui si tratta, e fra i diritti va compresa anche' la licenzia che fosse richiesta dalla legge per l'esercizio di ditto commercio"*

Illi fil-fatt l-ezistenza tal-istess licenzja sabiex wiehed jopera hija essenzjali anke fil-kuntest ta' bejgh tal-istess azjenda kummercjali, tant li gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **"Paolo Azzopardi *et vs* Emanuel Pantalereso"** (K. 1929 – XXVII. iii. 473) li tali licenzja tigi trasferita immedjetament lill- akwirent ghaliex tifforma parti integrali mit-trasferiment innifsu tal-istess azjenda.

Illi dwar in-natura guridika tal-istess azjenda kummercjali d-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **"Carmelo Ellul Sullivan *nomine vs* Egbert Zimelli *et*"** (K. (T.G.) 1955 – XXXIX. Iii. 826) inghad illi:-

"L-azjenda kummercjali m'ghandhiex awtonomija guridika, la bhala soggett u lanqas bhala oggett tad-dritt, hija biss 'universalita' di fatto' kostitwita mill-volonta' tal-propjetarju taghha; u mill-istess volonta' jiddependi l-kontenut taghha b'mod li l-proprjetarju jista' jiddisponi minnha fit-totalita' taghha jew f'parti, billi jaqsamha f'kemm partijiet jghogbu……u ghalhekk wiehed dejjem ghandu jara x'kienet il-volonta' tal-kontraenti biex jistabbilixxi liema huma l-elementi li dahlu jew gew komprizi f'dak in-negozju….".

Illi stabbilita ghalhekk l-ezitenza tal-kuncett ta’ azjenda kummercjali fl-ordinament guridiku Malti tramite il-gurisprudenza konstanti, wiehed jasal ghall-konsiderazzjoni tal-kwistjoni odjerna, fejn l-atturi qed isostnu li l-iskrittura privata datata 29 ta’ Settembru 1974 *inter alia* mal-intimat rigwardanti il-hanut li kien dak iz-zmien maghruf bhala *“Travellers Rest”* f’Ramla Bay, fir-Ramla ta’ San Tumas, limiti taz-Zejtun, kien ftehim ta’ twellija ta’ azjenda kummercjali, mentri l-konvenut qed isostni li l-istess skrittura kienet biss tinkorpora ftehim ta’ kera tal-fond in kwistjoni.

Illi din id-distinzjoni hija ta’ importanza vitali ghas-soluzzjoni tal-pendenza odjerna, ghaliex l-effetti huma ben differenti skond jekk tali ftehim kienx jirrigwarda il-wahda jew l-ohra mit-tezijiet tal-partijiet, tant li fis-sentenza **“Franceso Portanier vs Giorgio Portanier”** (K. 1939 – XXX. iii. 460) inghad li :-

“Il-ligi tal-kera tirrigwarda l-kirja tad-djar u ta’ beni urbani ohra, komprizi il-hwienet; imma tikkontempla biss il-kirja tal-lokal fejn wiehed jabita jew jezercita xi kummerc jew industrija, u mhux kirja ta’ hwejjeg ohra. Ghalhekk meta il-kirja mhux tas-semplici lokal destinat ghall-industrija jew kummerc, izda tal-azjenda kummercjali, din il-kirja ma taqax taht il-ligi tal-kera, imma taht il-ligi ordinarja li tirregola il-lokazzjoni in generali”.

Illi l-effett ta’ dan huwa ovvju minn dak li gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **“Luigi Mifsud vs Leone Gambin”** (K. 1944 – XXXII.i.517) fejn inghad li *“kirja ta’ hanut bl-avvjament tal-azjenda kummercjali relattiva ma taqax taht il-ligi specjali tal-kera…..meta tispicca l-lokazzjoni, il-koncedent ghandu d-dritt jiehu lura dak il-hanut bl-avvjament. Il-fatt li l-inkwilin jaghmel hafna benefikati fl-azjenda ma jaghtihx id-dritt li jgedded il-kera kontra ir-rieda tal-lokatur jew li ma jroddx l-azjenda f’gheluq iz-zmien kuntrattevoli, imma biss id-dritt li taghtih il-ligi relattivament ghal dawn il-benifikati “.*

Illi fil-fatt jirrizulta li din hija l-kontestazzjoni principali bejn il-partijiet peress li l-konvenut qed jecceppixxi li la darba

huwa ma rceviex ittra ufficjali, tali kera qatt ma giet terminata, u la darba huwa jiddetjeni l-fond b'titolu ta' kera mela allura l-istess atturi ma' jistax jitterminaw jew ahjar jirrifjutaw li jirrenovaw il-kirja minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Borf li Jirregola l-Kera u dan kif jipprovdu l-**attikoli 8 u 9 tal-Kap. 69.** Fil-fatt dan jittrasmetti ruhu anke fil-kompetenza ta' din il-Qorti stante li kif inghad fis-sentenza **"Joseph Mizzi vs Joseph Abela"** (A.K. 20 ta' April 1995 – LXXIX. ii. 889) :-

"Jekk mill-provi jirrizulta li nkera biss post vojt biex jintuza ghan-negozju allura mat-terminazzjoni tal-perjodu originali tal-lokazzjoni tkun operata 'ipso iure' r-rilokazzjoni tal-ligi tal-Kapitolu 69 u ma tkunx iktar kompetenti l-Qorti tal-Kummerc imma jkun kompetenti l-Bord tal-Kera".

Illi ghalhekk fis-semplicita' taghha il-kwistjoni odjerna bejn il-partijiet tirrisolvi ruhha jekk l-iskrittura tad-29 ta' Settembru 1974 bejn il-partijiet hijiex lokazzjoni ta' *bare premises* jew hanut u allura taqa' taht id-disposizzjonijiet tal-**Kap 69**, jew hijiex kera ta' azjenda kummercjali bil-konsegwenzi kollha fuq spejgati.

Illi huwa veru li f'diversi sentenzi fosthom **"Bonello vs Gauci"** (A.K. 28 ta' Mejju 1951 – XXXV. i. 277), **"Zammit vs Azzopardi"** (A.K. 12 ta' Novembru 1951 – XXXV.i. 298) inghad li d-distinzjoni bazilari hija jekk il-partijiet ftehmux dwar lokazzjoni ta' *bare premises* jew ta' *business concern,* izda kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **"Albert Huber *et vs.* Edward Gauci"** (A.K. 4 ta' Ottubru 1991) din id-distinzjoni ma hijiex ghal kollox korretta tenut kont li abbazi tal-**Kap 69** id-definizzjoni ta' *'hanut'* teskludi l-kuncett ta' *'bare'* jew gheri tal-fond immobbiljari lokat tant li l-istess definizzjoni tinkludi *"fond mikri principalment ghall- bejgh ta' oggetti jew merkanzija………….u fond b'licenzja ghall-bejgh ta' mbejjed u spiriti jew hwejjeg tal-ikel jew ta' xorb……".*

Illi ghalhekk skond l-istess sentenza id-distinzjoni li trid issir sabiex jigi stabbilit jekk il-lokazzjoni tal-konvenut kienitx sempliciment ta' hanut jew ta' l-avvjament tal-hanut hija bbazata fuq *"id-distinzjoni li jaghmel negozjant bejn li*

jibda huwa, negozju f'hanut, f'fabbrika, jew stabbiliment, u li huwa jkompli f'negozju, ghaddej jew miexi – jigifieri diga' avvjat – f'hanut, f'fabbrika jew stabbiliment. L-espressjoni Ingliza 'a going concern' hija indikattiva ta' l-istess kuncett".

Illi fil-fatt fis-sentenza **"Guze Amato vs Edward Gauci"** (A.I. (JSP) 7 ta' Marzu 1996) saret riferenza ghal din id-differenza bazilari bejn li jinkera hanut min-naha l-wahda u jinkera negozju f'hanut min-naha l-ohra tant li gie ritenut u kkonfermat li *"l-fatturi jew elementi imsemmija, huma indikattivi, intizi biex juru kif u sa fejn huwa avvjat negozju. Pero' il-qofol huwa dejjem li biex tapplika l-ligi ordinarja l-kirja trid tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' hanut avvjat ghan-negozju, li pero' mhux avvjat fin-negozju. Huwa car, per ezempju, li hanut bl-armaturi, jew bl-ixkafef, huwa hanut li beda jkun avvjat ghan-negozju imma ma huwiex hanut avvjat fin-negozju, u ghall-iskopijiet tal-ligi, hanut hekk avvjat ghan-negozju, xorta wahda huwa regolat bil-ligi specjali u mhux minn dik ordinarja".*

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo* jirrizulta li mill-iskrittura msemmija l-intenzjoni tal-partijiet tidher cara fis-sens li n-negozju li kien qed isehh bejn il-kontraenti kien dak ta' twellija ta' hanut avvjat fin-negozju u mhux sempliciment ta' hanut armat ghan-negozju, b'dan ghalhekk li l-oggett tal-istess lokazzjoni kien l-istess avvjament kif imrawwem mill-istess sidien, u dan huwa sottolineat mill-fatt li fil-ftehim tal-istess lokazzjoni hemm espressament riferenza li dak li kien qed jigi koncess lill Emanuel u Luigi Galea kien *"il-hanut adibit ad usu ta' "wines and spirits" u ta' "restaurant" li jismu Travellers Rest, f'Ramla Bay, fir-Ramla ta' San Tumas, limiti taz-Zejtun"* u fil-fatt l-istess skrittura dejjem tirreferi ghat-"twellija" tal-istess hanut hekk adebit jew avvjat f'diversi partijiet tal-istess skrittura, nkluzi is-sitt (6), is-seba' (7) u d-disa' (9) paragrafu tal-istess.

Illi ma jizdied jinghad li l-fond gie moghti bit-twellija u deskritt bhala hekk armat bhala hanut, bl-imwejjed, siggijiet u l-ghamara kollha li kien armat bih l-istess fond kif jirrizulta mit-tielet u r-raba' paragrafu tal-istess skrittura;

inoltre’ jirrizulta wkoll li l-licenzji tal-istess hanut huma indikati skond klawsola 8 li ghandhom jibqghu dejjem f’isem is-sid u mhux f’isem l-ahwa Galea. Hekk ukoll gie specifikat skond artikolu 7 tal-imsemmija skrittura li *“l-ahwa Galea ma jkollhom ebda dritt li jwillu jew jcedu taht kwalsiasi titolu l-imsemmi hanut lill terza persuna”.* Dawn kollha jindikaw li l-intenzjoni tal-partijiet meta saret l-iskrittura kienet li ssir twellija ta’ azjenda kummercjali jew avvjament u mhux kirja ta’ hanut.

Illi dan huwa sottolineat mill-fatt li minn ideriga l-istess skrittura qatt hafna attent li fl-ebda cirkostanza ma uza lanqas darba il-kelma *“kera”,* tant li fit-tieni paragrafu inghad li kellhu jithallas *“corrispettiv ta’ mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena…”,* l-kliem uzat fis-seba’ (7) paragrafu tal-istess skrittura gja fuq citata jaghmilha car li ma inghatx id-dritt lill hemm imsemmija ahwa Galea li *“jwillu jew jcedu taht kwalsiasi titolu l-imsemmi hanut lill-ebda terza persuna”,* u hija ghalhekk l-opinjoni tal-Qorti, li mill-istess skrittura jirrizulta car mill-kliem stess taghha li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li ssir lokazzjoni ta’ *“business concern”* u mhux kirja ordinarja ta’ fond ghall uzu ta’ hanut, u la darba l-intenzjoni tal-partijiet tohrog cara minn qari tal-istess skrittura, din il-Qorti thoss li ma hemmx lok ta’ interpretazzjoni ulterjuri tal-istess, izda ghandha taghti aditu ghall-intenzjoni tal-partijiet, li manifestament riedu li tali ftehim ma jkunx suggett ghall-ligijiet ta’ kera, u allura t-terminu hemm indikat fl-istess skrittura kien wiehed li kellhu jigi sewgiet u ma setghax jigi estiz bil-ligi, b’dan li tali koncessjoni ma’ kienitx intiza li taqa’ taht id-disposizzjonijiet tal-**Kap. 69.**

Illi f’dan il-kuntest din il-Qorti taqbel ma’ dak li inghad fin-nota ta’ sottomissjoniet attrici fejn inghad li l-kliem tal-istess skrittura jindika b’mod palez li dak li kien qed jigi koncess kien fond avvjat u l-mod kif gie redatt inkluz li gie indikat li qed jinghata l-istess fond b’titolu ta’ twellija, jindika minghajr il-bzonn ta’ xi forma ta’ interpretazzjoni ulterjuri, ghaliex il-kliem huwa fih innifsu car li l-intenzjoni tal-partijiet kienet dik ta’ koncessjoni ta’ fond avvjat **(“Francesco Spiteri vs Guzeppe Sgendo”** (A.C. – 9 ta’ Mejju 1955). Din il-Qorti tirreferi ghall dak li inghad iktar il-

fuq dwar l-istess skrittura li f'kull parti taghha u komplessivament turi bic-car u espresssament li dak li l-partijiet kienu qed jittrattaw u jaqblu dwarha kienet koncessjoni ta' avvjament u mhux kera ta' hanut.

Illi dan iktar u iktar meta jezistu l-elementi kollha rikjesti sabiex tali skrittura tigi kkunsidrata bhala koncessjoni ta' azzjenda kummercjali, inkluz li gie specifikat l-uzu li kellu u kien ghad ghandu l-istess hanut, il-fatt li gew indikati l-oggetti kollha mobbli li bih kien adebit l-istess hanut, li l-licenzji kellhom jibqghu l-istess u dejjem f'idejn is-sid, u hekk jigu ritornati fl-gheluq tat-terminu indikat fl-istess ftehim, li ma' kellhiex issir ebda twellija jew cessjoni tad-dritt ta' twellija hekk moghti, u li kelma "kera" giet ghall kollox injorata u evitat milli tintuza fl-istess skrittura, nkluz ghall dak li kien il-korrispettiv ghall-istess b'hekk li f'dan il-kuntest japplikaw ukoll l-insenjamenti ikkonsidrati fis-sentenza **"Carmen Bugeja vs John Tanti"** (P.A. (RCP) – 29 ta' Novembru 2001); **"Joseph Vassallo vs Paul Vassallo et"** (P.A. (RCP) – 13 ta' Frar 2001) u **"Edwidge Camilleri et vs Victor Buttigieg"** (A.I.C. (PS) – 24 ta' Novembru 2003) u dan fis-sens ukoll li dan jidher car mill-*"kontemplazzjonijiet tal-partijiet, l-oggett veru u sostanzjali tal-kuntratt; jekk hux cjoe' l-bini fih innifsu bhala lokal inkella principalment l-azzjenda kummercjali bhala tali gestita fih".*

Illi fil-fatt jista' jinghad li tenut kont tad-dettalji kollha tal-istess skrittura jista' jigi ribadit dak li nghad fis-sentenzi **"Paul Camilleri et vs Michael Camilleri et"** (P.A. (TM) – 3 ta' Marzu 2005) u **"A.C.I.T Company Limited vs Robert Gordon Mayo"** (A.I.C. – 2 ta' Gunju 2000) fejn inghad li:-

"Dan allura ma kienx kaz ta' kirja ta' fond fejn is-sid halla vetrina jew xi bank jew xkaffar, u armar simili biex il-post ikun jista' jigi uzat bhala hanut, imma kien il-kaz ta' veru u proprju kirja ta' negozju avvjat b'xorta ta' attivita' kummercjali pre-stabilita li l-inkwilin kien sejjer jissufruwixxi minnha bhala parti mill-attiv tal-kirja li ghalih kien ser ihallas konsiderazzjoni fil-forma ta' kera".

Illi jinghad ukoll li mill-provi prodotti l-istess fond kien gja avvjat bhal tali mis-sid tant li dan il-fond kien gestit minn Carmelo Grima (Snr) li miet fin-1916, u li wara gie gestit mill-familja Spiteri, li kienu jigu minn Agostina Spiteri, mart l-istess Carmelo Grima (Snr); sussegwentment saret l-iskrittura bejn Carmelo Grima (Jnr) u l-ahwa Galea, u proprio Luigi Galea, hu l-intimat, kien lill wahda minn din il-familja Spiteri. Jidher li dan ma huwa bl-ebda mod kontestat u jirrizulta li maz-zmien l-konvenut biss baqa' jmexxi l-istess negozju. Il-konvenut jinsisti li l-fond kien maghuq meta saret l-iskrittura u kien ilu maghluq izda tali prova ma giet bl-ebda mod sostanzjata, u iktar sinifikanti l-iskrittura ffirmata mill-istess intimat tindika li dak li kien qed jigi koncess huwa l-avvjament ta' hanut li kien qed jopera u kienet din l-azjenda li inghatat bhal koncessjoni *inter alia* lill-intimat.

Illi dan ma jirrizultax li gie kontestat tant li l-intimat kien gie notifikat b'ittra ufficjali esebita bhala Dok. "GB 2" datata 30 ta' Jannar 2001 sabiex jivvaka mill-fond peress li t-twellija kienet dik ta' avvjament (fol. 11) u in risposta b'ittra ufficjali datata 18 ta' Frar 1991, dan l-intimat ma ikkontestahx, tant li saqsa biss fuq it-titolu ta' whud minn dak in-nhar mittenti u llum atturi, izda baqa' ma qal xejn dwar dak li giet indikata lilhu bhala twellija ta' avvjament. Jigi nnutat li ghall-ewwel l-intimat kien ecceppixxa li huwa qatt ma ircieva l-imsemmija ittra ufficjali, izda ghalkemm tali eccezzoni baqghet ma gietx irtirata, fil-verita' mill-provi prodotti u mis-sottomissjonijiet maghmula mill-istess intimat jirrizulta li fil-fatt kien ircieva l-istess ittra ufficjali u kien irrisponda ghaliha, izda fis-sens hawn indikat. Huwa biss fl-atti ta' din il-kawza li l-intimat qed jikkontesta li saret favur tieghu koncessjoni ta' avvjament, u dan allura hafna zmien wara li saret l-istess skrittura u wkoll hafna zmien wara li huwa rceva l-istess ittra ufficjali sabiex jivvaka mill-fond *de quo.*

Illi fid-dawl tal-kliem car tal-istess skrittura din il-Qorti thoss li ghandhom japllikaw ukoll il-principji dwar interpretazzjoni ta' skritturi fis-sens li kif inghad fis-sentenzi fl-ismijiet **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. RCP) 30 ta' Novembru 2000) u **Emanuel Avallone vs**

Centru Speranza fl-Inkapacitati” (Cit Nru : 1008/96/RCP – 28 ta’ Frar 2002) li:-

*“ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 12**, fejn meta l-kliem ta’ konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta’ interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista’ tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f’xi patt incidentali jew accessorju taghha” **(“Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb” -** A. C. 30 ta’ Marzu 1997)”.*

*“Illi dan huwa wkoll konformi mal-principju ‘contra scriptum non est argumentum’, li jibqa’ japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv taghha, prova li ovvjament f’din l-kawza ma ngabitx jew ahjar ma ngabitx b’mod konkludenti, anzi il-provi tac-Centru konvenut fl-opinjoni ta’ din il-Qorti, jikkonferma t-tezi attrici, u iktar sinifikanti, l-kontenut tal-istess kuntratt u dan huwa ferm sintomatiku anke jekk wiehed ihares lejn ix-xhieda ta’ Concetta Avallone, in-Nutar Joseph Brincat, Dr. Joseph Schembri u Carmel Bugeja, iktar u iktar fil-kwotazzjonijiet fuq testwalment citati rispettivament mill-istess xhieda, u ghal-liema kwotazzjonijiet fuq indikati din il-Qorti qed taghmel riferenza ampja. **(“Joseph Grech Sant nomine vs Avukat Dr. Riccardo Farrugia et nomine” -** A.C. 28 ta’ Frar 1997”).*

Illi dawn il-principji gew konsistentament ribaditi mill-Qrati taghna, inkluza minn din il-Qorti kif presjeduta tant li fis-sentenzi **“Emmanuel Schembri et vs Leonard Ellul et”** (P.A. (RCP) 30 ta’ Ottubru 2000) u **“Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni”** (P.A. (RCP) 12 ta’ Lulju 2001) gie ri-affermat li “huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti dak stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 16** u cioe’ li meta “il-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta’ interpretazzjoni”. Tal-istess portata hija s-sentenza **“Alfrida Borg vs Carmen Camilleri et”** (P.A. (RCP) 2 ta’ Ottubru 2001) u **“Leanne Degabriele vs EMM**

Enterprises Limited" (P.A. (RCP) – 31 ta' Mejju 2007) fejn inghad ukoll li:-

*"Illi bl-aktar mod esplicitu gie ritenut li "l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. "Pacta sunt servanda". (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – "**Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines"**).*

Illi l-istess sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tkompli tghid *"Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu" (Vol. XXXIV, P. III., p. 746).*

Illi ntqal inoltre anke fis-sentenza **"General Cleaners Company Limited vs Attorney General et"** (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001) li l-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza "**Beacom vs Spiteri Staines"** – ibid; "**Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni" –** P.A. RCP. 12 ta' Lulju 2001; **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** – P.A. RCP. 30 ta' Novembru 2000; "**Emanuel Schembri vs Leonard Ellul" –** P.A. RCP 30 t'Ottubru 2001)".

Illi ukoll fis-sentenza **"Joseph Vella vs Cecil Attard"** (P.A. (LFS) - Cit.Nru: 591/01/LFS – 7 ta' Dicembru 2004) inghad li:-

"Issa fi ftehim bil-miktub il-kontenut johrog mill-istess kitba. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Civili Inferjuri tat-28 ta' Jannar 1999 fl-ismijiet ***Frendo vs Caruana*** *jinghad li*

huwa principju ta' dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut ta' l-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat. Ara wkoll sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tat-22 ta' Gunju, 2004 fl-ismijiet ***Simpson vs Saliba.*** *Fis-sentenza tal-Qorti tal-appell Kummercjali fl-ismijiet Albert Brincat vs Anthony Saliba deciza fl-14 ta' Novembru, 1983 jinghad li jistghu jigu prodotti provi orali biex jigu elucidati punti oskuri ta' kitba, jew ghall-impunjazzjoni ta' kitba: izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga' car – ara artikolu 1002 tal-Kap 16".*

Illi l-fatt li inbidel l-isem tal-hanut, u li saru xogholijiet fl-istess hanut, xogholijiet li gew kontemplati fl-istess skrittura, ma jbiddlu xejn mill-konkluzjonijiet hawn raggunti peress li dan sar fil-kuntest ta' dak li qablu dwaru l-partijiet kontraenti fil-koncessjoni u l-iskrittura mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk f'dan l-isfond it-talbiet attrici qed jigu milqugha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:

1. Tordna lill-konvenut li jizgombra mill-fond maghruf bhala Fishermen's Rest u l-ambjenti minnu okkupati, li qabel ukoll kien mgharuf bhala Traveller's Rest, f'Ramla Bay fir-Ramla ta' San Tumas limiti ta' Marsascala gia limiti taz-Zejtun, peress li qed jokkupa l-istess minghajr titolu validu fil-Ligi.

2. Tiffissa zmien qasir u perentorju ghal tali zgumbrament ta' erbghin (40) gurnata mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------