



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-23 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 899/2008

**It-Tabib Dottor Francis Saliba u t-Tabib Dottor Joseph
Saliba kemm f'ismu *proprio* kif ukoll għan-nom u in
rappreżentanza ta' Susan u Maryanne aħwa Saliba**

-vs-

1) C. Boffa Company Ltd. (C-9281)

2) The Three D's Company Ltd. (C-13959)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fil-5 ta' Settembru
2008 li permezz tiegħu l-atturi premettew:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru:
21/1, Niger Flats, Wilga Street, Paceville;

2. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni li ġie ffirmat bejn ir-rikorrenti, u l-intimata C. Boffa Company Limited nhar l-4 ta' Ġunju 1992, il-fond fuq imsemmi ġie mikri lill-intimata C. Boffa Company Ltd. għal perjodu ta' ħamsa u għoxrin sena dekorribbli mis-16 ta' Awissu 1991. Kopja tal-kuntratt lokatizju qed tiġi annessa u mmarkata: Dok JS 01

3. Illi *inter alia* waħda mill-kondizzjonijiet tal-kuntratt lokatizju kienet dik kontenuta fl-artikolu numru 4 fejn ġie eskluż id-dritt li l-intimata C. Boffa Company Ltd. tissulloka l-kirja kemm *in toto* kif ukoll *in parte* tal-fond u minkejja dan l-intimata C. Boffa Company Ltd. kisret din il-kondizzjoni;

4. Illi *ai termini* tal-liġi u tal-kuntratt lokatizju speċifikament artikolu numru: 10 dan l-aġir jintitola r-rikorrenti li jitterminaw il-kuntratt ta' lokazzjoni;

5. Illi l-intimata The Three D's Company Limited qed tokkupa l-fond fuq imsemmi mingħajr titolu validu fil-liġi;

6. Illi għalhekk ir-rikorrent huwa intitolati li jitterminaw il-lokazzjoni tal-fond fuq imsemmi;

7. Illi ġiet invijata ittra uffiċjali fejn ġie ddikjarat ix-xoljiment tal-lokazzjoni u ntalbet l-intimata C. Boffa Company Ltd. li tivvaka l-fond, u li ġiet regolarment in-notifikata lill-intimata liema baqgħet inadempjenti għat-talba tar-rikorrenti;

8. Illi għalhekk kellu jiġi ntavolat dan ir-rikors ġuramentat.

Għaldaqstant ir-rikorrenti qedgħin, għar-raġunijiet fuq imsemmija, bil-qima jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti jogħgħobha prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna, illi:

1. Tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 21/1 Niger Flats, Wilga Street, Paceville ffirmat nhar l-4 ta' Ġunju

1992 hija xolta bi ksur *inter alia* tal-artikolu numru: 4 u 11 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tal-4 ta' Ġunju 1992;

2. Tiddikjara li l-intimata The Three D's Company Limited qed tokkupa l-fond fuq imsemmi mingħajr titolu validu;

3. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom sabiex jiżgombraw l-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom ffissat;

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali interpellatorja kontra l-intimati li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni, u bir-riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti skond il-Liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetajiet konvenuti C. Boffa Company Limited u The Three D's Company Limited, preżentata fit-12 ta' Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni attriċi, u partikolarment it-tieni talba attriċi, ma jidhrlux fil-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti *ai termini* tal-Artikolu 47(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi, preliminarjament ukoll iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni odjerna, partikolarment it-tielet talba attriċi, hija insostenibbli, billi ma saritx talba għax-xoljiment tal-lokazzjoni in kwistjoni. Konsegwentement, dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond *de quo*, qabel ma tordna, jekk ikun il-każ, ix-xoljiment tal-istess lokazzjoni.

3. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fuq meritu, it-talbiet attriċi huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw illi jiġu respinti, bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi, billi ma huwiex minnu illi sar xi ksur tal-kuntratt ta' lokazzjoni in eżami, kif ser jirriżulta f'aktar dettall waqt il-ġbir tal-provi f'din il-kawża;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Illi l-Qorti rat is-sentenzi ta' din il-Qorti tal-25 ta' Frar 2009 u tat-30 ta' Ġunju 2009 li permezz tagħhom ġew miċħuda l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet konvenuti rispettivament;

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat l-atti processwali;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Diċembru 2011 fejn ġiet differita l-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-att promotur l-atturi qed jitolbu x-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni eżistenti bejn il-partijiet minħabba li s-soċjeta' konvenuta kisret il-provvediment ta' dak il-kuntratt li jipprojbixxi s-sullokazzjoni jew trasferiment tal-lokazzjoni. Fil-fatt il-klawsoli ndikati mir-rikorrenti huma dawk li jgħibu n-numru 4 u 11 li jgħidu rispettivament;

4 (1) The tenant shall not have the right to sub-let the premises or to assign the lease in whole or in part.

...

11. The Landlord shall have the right to terminate the lease if ...

(c) the tenant breaches the provisions of Clause four (4).

Illi l-kwistjoni allura hija jekk is-soċjeta' konvenuta kisritx dan l-artikolu billi issullokati jew trasferiet il-lokazzjoni. Il-Qorti għalhekk se tirriassumi l-provi li ressqu l-partijiet

għaliex il-vertenza hija l-ewwelnett kwistjoni ta' fatt illi mbagħad trid tigi interpretata mill-istess Qorti.

Illi l-atturi ipprezentaw affidavit ta' Joseph Saliba li qal li huma saru jafu li s-soċjeta' Boffa Limited ma kenitx għada qed tmexxi l-ħanut in kwistjoni mingħand terzi u biex jikkonfermaw dan, marru jixtru minn hemmhekk u r-riċevuti illi ngħataw kienu f'isem is-soċjeta' The Three D's Company Limited, proprjeta' ta' ċertu Alfred Attard illi jmexxi wkoll negozju minn ħanut ieħor adjaċenti. Dan kien inxtara mingħand l-istess atturi u fil-fatt Attard kien ġja' avviċinahom biex jixtri anke l-ħanut illi dwaru qed issir il-kawża. Ġew esebiti r-riċevuti fiskali imsemmija. (fol 17). Fit-30 ta' Novembru 2009 xehdet l-attriċi Mary Anne Saliba illi kkonfermat li hija marret tixtri u ngħatat dawn ir-riċevuti. L-istess għamlet Rebecca Gatt, bint Joseph Saliba. Ġew esebiti l-Memorandum u Articles of Association tas-soċjetajiet konvenuti, kif ukoll l-atti tal-akkwist tal-atturi.

Illi da parti tas-soċjetajiet konvenuti, ġew preżentati affidavits ta' Alfred Attard (fol. 265 *et sequitur*) u Michael Boffa (fol. 271 *et sequitur*). L-iktar li daħal fid-dettal tal-arranġament li għandhom bejniethom huwa Attard li ċċita xi siltiet mill-ftehim. Skond hu, is-soċjeta' Boffa Limited baqgħet responsabbli għall-ħlasjiet tal-kera, konsum tad-dawl u ilma u liċenzji u affarijiet simili filwaqt li s-soċjeta' tiegħu bdiet tmexxi n-negozju ta' kuljum. Boffa qal li huma xtaqu ma jibqgħux imexxuh huma meta missieru beda jgħeija minħabba l-eta' tiegħu u għalhekk ftehm u ma' Attard f'dan is-sens; qal li huma kienu ilhom b'dan l-arranġament sa mill-2003 u kien biss fl-2008 li l-atturi bdew il-kawża. Il-Qorti tinnota li l-ftehim bejn is-soċjetajiet konvenuti ma ġiex esebit.

Illi dan il-fatt ipoġġi lill-Qorti fis-sitwazzjoni li trid tinterpreta hi xi ftehim hemm. Huwa minnu li l-atturi ma għandhomx kopja ta' dan il-ftehim fil-pussess tagħhom iżda setgħu ġieghlu lil xi ħadd mill-konvenuti biex jagħmlu dan waqt is-smiegħ tal-kawża. L-attur f'kawża ma jistax jistenna li l-Qorti tagħmel ix-xogħol tiegħu u dan l-aktar meta huwa min jallega li jrid li jipprova *'onus probandi incubit ei qui*

dicit non ei qui negat (“**Lenicker vs Camilleri**” Prim’ Awla 31 ta’ Mejju 1972 u “**Aquilina vs Vella**”, Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, 2 ta’ Mejju 1995). Il-Qorti t’hoss li dan il-fattur waħdu jfisser li l-atturi bil-provi li ressqu huma biss, ma ipprovaw b’ebda mod li saret sullokazzjoni jew ċessjoni tal-lokazzjoni għaliex il-fatt li n-negozju qed tiġġestih is-soċjeta’ Three D’s – u dwar dan ma hemm ebda dubju u anke hu ammess mill-konvenuti – **ma jfissirx** li saret din is-sulkazzjoni jew ċessjoni. Jeżistu kif, se tgħid il-Qorti aktar ‘il quddiem diversi tipi ta’ ftehim bejn il-kerrej u min jiġġestixxi n-negozju wara li ssir il-kirja li ma jikkostitwux sullokazzjoni u ċessjoni u dan anke skond diversi sentenzi ta’ l-Qrati tagħna.

Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet “**Dolores Brincat vs Mario Debono**” (deċiża fid-29 ta’ Mejju 1985) ġie spjegat illi hemm differenza mill-kiri tal-fond (*‘bare premises’*) u ċ-ċessjoni b’xi mod tal-avvjament. Għalhekk jekk il-kerrej iċedi l-avvjament ma jkunx hemm la sullokazzjoni u lanqas ċessjoni tal-kirja tal-fond). Ma hemmx dubju fil-każ odjern li l-atturi kienu krew il-fond u n-negozju li sar bejn il-konvenuti kien jirrigwardja n-negozju (l-avvjament). Il-Qorti tista’ tiddeduċi dan mix-xhieda tal-imsemmija Boffa u Attard u hija ċerta li meta dawn għamlu l-arrangamenti bejniethom qagħdu attenti biex ma jksrux il-kuntratt bejn l-atturi u s-soċjeta’ Boffa. Kif ġja’ ngħad dan jista’ jiġi **dedott biss mid-depożizzjonijiet tagħhom** għax l-atturi stess naqsu li jgħibu prova ta’ xi ksur tal-kuntratt. Michael Boffa jgħid infatti illi l-*business concern għalkemm baqa proprjeta’ tal-kumpanija tagħna ġie fdat fl-operat tal-kumpanija ta’ Alfred Attard* (fol 274).

Illi l-Qorti tal-Appell għamlet eżami akkurat ukoll ta’ sitwazzjonijiet simili fis-sentenza “**Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabona et**” deċiża fl-4 ta’ Diċembru 1998. Hija qalet per eżempju illi *“fl-interpretazzjoni ta’ dawn il-kuntratti il-Qorti jehtieg li strettament tapplika r-regoli stabbiliti bil-liġi u tagħti valur lill-prinċipju fihom enunċjati ndipendentement minn kull konsiderazzjoni oħra dwar xi vantaġġ li wieħed mill-kontraenti seta’ jkun qed jittanta jjeħu fil-konfront tal-parti l-oħra anke jekk b’mezzi legalment korretti, anke jekk mhux simpatici, jipprova*

jevita obbligazzjoni li altrimenti kien ikollu jadempixxi.” Aktar 'il quddiem tgħid ukoll li ‘din il-Qorti ma tifhimx kif jista’ l-management tal-premises jigi ekwiparat għat-trasferiment tal-istess premises.’ Dwar kwalsola simili għal dik invokata f’ din il-kawża l-Qorti qalet li kienet tippresupponi illi t-terz kien se jassumi l-obbligi kollha tal-inkwilin favur is-sid ... xejn minn dan ma ġara fil-ftehim bejn is-socjeta’ konvenuta u (t-terz).”

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa’ t-tielet eċċezzjoni tas-soċjetajiet konvenuti u tiċhad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż tal-kawża ħlief dawk ġja’ deċiżi mis-sentenzi preliminari fuq imsemmija, ikunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----