MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2003

Appell Civili Numru. 35/1999/1

Il-Konti Alfred Sant Fournier

vs

Francis Bezzina Wettinger

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Frar, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord;

Ra r-rikors;

Illi r-rikorrenti jikri lill-intimat il-fond kummercjali numru 63, Republic Street, Valletta versu l-kera ta' Lm500 fis-sena

pagabbli kull sena bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fl-ahhar ta’ Frar 1999;

Peress illil l-intimati kiser wahda mill-kondizzjonijiet tal-istess kirja meta qabad u ttrasferixxa d-drittijiet lokatizzji tieghu a favur ta’ terzi persuni minghajr il-kunsens tas-sid;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-raguni hawn moghtija tordna lill-intimat jizgombra l-barra mill-fond de quo u konsegwentement jawtorizza lill-esponent jirriprendi l-pussess liberu u vankanti ta’ l-istess u dana f’qasir zmien u perentorju ffissat minn dan il-Bord.

Ra r-risposta;

1. Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari irid jigi stabbilit jekk dan ir-rikors sarx bil-konoxxenza u l-approvazzjoni tar-rikorrent innifsu u ghalhekk ghandu r-rikorrent jibda billi jikkonferma dan il-fatt.

2. Illi mhux minnu li l-esponent kiser xi wahda mill-kondizzjonijiet tal-kirja u ittrasferixxa d-drittijiet lokatizji tieghu a favur ta’ terzi persuni kif allegat fir-rikors promotur. Illi kull attivita’ li qed tigi gestita fil-fond de quo hija koperta bil-klawsola numru 5 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni (Dok A) hawn esebita.

3. Illi subordinatament u bla pregudizzju, ir-rikorrent u min kien jiehu hsieb il-fond de quo qablu kienu pjenament konsapevoli mill-istat ta’ fatti ezistenti billi huma kellhom l-ufficcju taghhom bieb ma’ bieb mal-fond de quo u qatt ma ghamlu opposizzjoni imma dejjem accettaw il-kera tal-fond bla rizervi u hekk tacitament akkwiexxew ghall-istat ta’ fatt.

4. L-istess rikorrent odjern, ghalkemm kien jaf b’dan l-istat ta’ fatt accetta il-kera ghas-snin 1996, 1997 u 1998 (ara ricevuti Doks E, C u D) minkejja li kif jidher mill-ittra tal-Avukat tieghu (Dok. E) tat-22 t’Ottubru 1997, hu kien ilmenta minn vjolazzjoni tal-klawsola numru 5 tal-kuntratt ta’ lokazzjoni. Ghalhekk, anke jekk dak li qed

jallega r-rikorrent jigi pruvat, bl-akkwiexxenza tieghu meta rceva l-kera, gie accettat u bierek kollox.

5. Ghalhekk ir-rikors ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati;

Ra l-verbal tat-8 ta' Jannar, 2002;

Ra li fis-seduta tal-21 ta' Lulju 1999 l-intimat irtira l-ewwel eccezzjoni.

Ikkunsidra:-

1. Mix-xhieda ta' bin ir-rikorrent, Stephan Sant Fournier (fol 46) jirrizulta li l-fond kien uzufrutt f'idejn Maria Attard Montalto li krietu lil PAM Limited. Jista' jkun li l-intimat kien fil-fond qabel il-kirja lil PAM Limited imma l-ftehim li jirregola l-kirja hu dak tal-25 ta' Novembru 1968 bejn Dottor Philip Attard Montalto f'isem P.A.M. (Malta) Ltd kera lill-intimat l-fond, dak iz-zmien nurmu 63, Triq Irjali l-Belt, illum 63, Triq ir-Repubblika.

2. Skond il-klawzola 5 tal-ftehim l-intimat ma setax jissulloka l-fond hlief taht certi kundizzjonijiet

"The lessee may not sublet the tenement … … or make over the lease thereof in favour of third parties, provided, however that should Mr. Bezzina Wettinger wish to allow any Limited Liability G. to use this office as its registered office and to carry out its business here he may do so under the following conditions:

a) if Mr. Bezzina Wettinger owns 90% of the shares a Lm10 premium will be due to Dr. Philip Attard Montalto nomine.

b) if he owns more than 50% but less than 90% Mr. Bezzina Wettinger will pay Dr. Philip Attard Montalto nomine Lm500 premium.

c) If he owns less than 50% Mr. Bezzina Wettinger will pay Dr. Philip Attard Montalto nomine Lm100 premium. Such payments will automatically be due as a company is registered at 63, Kingsway Valletta and are enforcible against Mr. Bezzina Wettinger personally, as this clause does in no way imply recognition of the said firms. Infact should Mr. Bezzina Wettinger vacate the premises all third parties will automatically leave.

d) Furthermore it is agreed that should the rents receivable by Mr. Bezzina Wettinger exceed Lm1000 per annum Dr. Philip Attard Montalto nomine will be entitled to 1/3 of anything in excess of such amount".

3. Il-kirja kienet ghal "one year certain and for a subsequent period of one year optional, as from 1st December 1968". Il-kirja baqghet tiggedded skond il-ligi specjali taht l-istess kundizzjonijiet. Dwar dan hemm qbil bejn il-partijiet.

4. Meta sar il-ftehim kien hemm f'parti tal-fond certa Anastasi Pace li kellha tibqa' hemm. Meta ma tibqax hemm il-kera minn Lm300 kellha taghha ghal Lm500. Illum il-kera tal-fond hu Lm500.

5. Fl-1996 wara qsim tal-gid tal-familja l-fond sar proprjeta' tar-rikorrent. Sar ftehim bejn P.A.M. Limited u r-rikorrent (Dok SFS 4 a fol 17) li gie mibghut lill-intimat li gie mgharraf li l-kera kellha tithallas lir-rikorrent kif beda jigri. Ir-rikorrent irceva l-kera ghal tlett darbiet u ghamel tlett ircevuti.

8 ta' Lulju 1996 (Dok B a fol 6)
30 ta' Gunju 1997 (Dok C a fol 7)

2 ta’ Marzu 1998 (Dok D a fol 8)

9. Fid-dokument a fol 16 li sar bejn P.A.M. Limited u r-rikorrent gie miftiehem:-

“The present sub-tenant Francis Bezzina Wettinger shall henceforth pay all rents due at Lm500 per annum to the lessor who declares that he has been fully aware of the sub-lease agreement for a long time.”

10. Fl-ittra li P.A.M. Limited baghtet lir-rikorrent inkiteb:-

“We have also informed him (i.e. r-rikorrent) that you are willing to purchase the house should he feel inclined to sell”. (fol 18)

11. Ir-rapprezentant ta’ P.A.M. Ltd li hu l-bniedem li jaf x’gara ezatt minn mindu bdiet il-kirja sa l-1996 ma ttellax jixhed.

12. Fl-1974 meta l-Kumpanija P.A.M. Limited kienet qed tiehu l-kera l-intimat dahhal f’parti mill-fond lill-Kumpanija German Brothers Limited li bdiet tuza din il-parti bhala hanut.

13. Fit-22 t’Ottubru 1997 l-avukat tar-rikorrent kiteb lill-intimat:-

“… … qieghed tigi interpellat biex zmien gimgha millum tersaq ghar-recissjoni tal-lokazzjoni fuq l-istess fond kummercjali u tirrilaxxjah liberu u vakanti a favur tas-sid in vista tal-fatt li inti vvojolejt il-kundizzjoni numru hamsa (5) tal-koncessjoni lilek maghmula datata 25 ta’ Novembru 1968” (fol 9).

14. L-Avukat ta’ l-intimat kiteb lill-Avukat tar-rikorrent fil-11 ta’ Novembru 1997

“jidher li l-klient tieghek ghandu informazzjoni zbaljata, ghax il-lokazzjoni ghada kollha kemm hi f’idejn il-klient tieghi u kull ma jezisti hu “operation agreement” ma’ terzi

li, skond il-gurisprudenza, (ma) jammontax ghal twellija jew sullokazzjoni tal-fond de quo. Ghalhekk ma nkisret ebda kondizzjoni kif minnek allegat.” (fol 14)

15. Il-Bord li sema x-xhieda u wara fliha ma jistax jistrieh fuq dak li qal Gustavo Ricci prodott mir-rikorrent u dak li qal fit-tul l-intimat. Il-Bord mhux ser joqghod jomghod il-kliem. L-intimat hu bniedem li ma jafx x’inhu gurament. It-tnejn li huma mistoqsija dwar l-hekk imsejjah “operation agreement” jistqarru bil-gurament li l-fehim jew ‘bicca karta’ intilfet f’cirkustanzi li qishom dawk tar-rumanzi li darba kienu jinkitbu ghal moghdija taz-zmien. Il-kitba li kellu Ricci kienet go bagalja li nsterqet b’Lm500 mill-Marsa Sports Club (fol 96) u ta’ l-intimat li kienet go baskett insterqet Londra (fol 11). Ricci jghid il-hin kollu li nesa, l-intimat jiftakar b’negozji u safar li ghamel fl-imghoddi. It-tnejn li huma jitfghu hafna responsabilita fuq ix-xhud Adrian German. Dan ix-xhud hu kredibbli minkejja xi twegiba evaziva ‘l hawn u ‘l hinn.

16. Il-Bord ihossu normalment konvint li saret sullokazzjoni mill-intimat lill-Kumpanija German Brothers Limited fejn l-intimat ma ghandu l-ebda ishma. Il-kumpanija qed thallas lill-intimat Lm900 kera fis-sena. Dan l-ghemil hu ksur tal-kundizzjoni numru 5 tal-ftehim tal-1986 u kuntrarju ghal dak li jinghad fit-tieni paragrafu tar-risposta. Lanqas ma jezisti “l-operation agreement” li ‘gheb’ imsemmi fl-ittra tal-avukat ta’ l-intimat tal-11 ta’ Novembru 1997 (fol 14). Dan qed jinghad minkejja li ma ngabitx l-ahjar prova – dokumenti ufficjali dwar il-kumpanija German Brothers Limited – minn naha tar-rikorrent.

17. L-intimat isostni li r-rikorrent kien jaf kollox ghax joqghod bieb ma’ bieb mal-fond in kwistjoni, dejjem accetta l-kera, ukoll wera l-bdil ta’ l-ittri bejn l-avukati u hekk “bierek kollox” (l-ahhar paragrafu tar-risposta).

18. Ilum il-gurnata jidher li jmexxi l-affarijiet tar-rikorrent, ibnu, Stephan Sant Fournier. L-ufficcju tar-rikorrent hu bieb ma’ bieb mal-fond in kwistjoni fejn qed issir hidma fil-miftuh. Skond ix-xhud German ir-rikorrent xi

darba xtara mill-hanut. Bin ir-rikorrent daqqa jghid haga u daqqa ohra biex jipprova li hu u missieru ma kienu jafu xejn. Jghid li ntebah li l-fond kien mikri lill-intimat u mhux lil German Brothers Limited kif kien haseb qabel fl-1998 (ir-referenza hi ghall-ircevuta tat-2 ta' Marzu 1998). Qabel (fol 27) stqarr li kien ra l-ittra ta' l-avukat ta' l-intimat tal-11 ta' Novembru 1997. Jirrizulta li r-ricevuti dejjem saru fuq l-intimat u l-ftehim kien jghajjat lilu.

Meta in kontro-ezami gie mistoqsi:

"Meta ndunajtu intom bil-fatt illi kien hemm German involut fiha din il-kirja."

Wiegeb:

"1998 minghalija (fol 29)

Izda qabel l-1998 ix-xhud kien intebah li German Brothers Limited kellhom tabella fuq barra (fol 30).

19. Ir-rikorrent accetta l-kera fl-1996 u fl-1997 meta kien imexxi kollox hu u kien jaf sew x'inhu jaghmel. Wara li setghet bdiet tonqoslu l-memorja. Imma kull ma ghandu l-Bord hu certifikat ta' tabib psikjatra li jghid li r-rikorrent:-

"In February 1998 Mr. Sant Fournier was suffering from a very severe anxiety state and this could have effected his behaviour memory ability to concentrate his judgment" (fol 20)

Il-Bord ma jiddubitax mic-certifikat imma f'dan il-kaz messu ittella jixhed it-tabib biex ifisser l-affarijiet ahjar. Xi tfisser il-kelma 'could'.

20. Ir-rikorrent accetta l-kera wkoll wara l-korrispondenza bejn l-avukati fejn minn naha tieghu kien allega car u tond li nkisret klawzola tal-ftehim tal-kirja. L-intimat mar ghand ir-rikorrent flimkien ma' bintu, hallas il-kera, saret ir-ricevuta u wara wera lir-rikorrent "ittra ufficjali" li rceva minghand l-avukat tar-rikorrent "ghan-

nom tat-tifel". Aktarx li din hi l-ittra esebita a fol 9 miktuba f'isem ir-rikorrent. L-intimat kellu d-dmir imur ihallas il-kera u dakinhar uza rasu wkoll.

21. Ma jistax ikun li bejn l-1974 u l-1997 P.A.M. Limited u r-rikorrent ma ntebhu xejn. Ix-xhieda turi li kienu jafu li fil-fond dahlet kumpanija. Baqghu jaccettaw il-kera meta kellhom ftehim car u setghu f'certi cirkostanzi jiehdu xi qliegh (klawzoli dwar premium). Il-Bord ma jistax joqghod jikkongettura x'gara bejn PAM Limited u l-intimat fl-1974. Tista' tfisser hafna l-kitba a fol 16.

"the lessor (ir-rikorrent) … … declares that he has been fully aware of the sublease agreement for a long time."

Dan il-ftehim sar fl-<u>1996</u>, il-ftehim l-iehor ma' l-intimat sar fl-<u>1968</u> u German Brothers Limited dahlu fil-fond fl-<u>1974</u>.

22. L-intimat kiser il-ftehim fl-1974 imma l-kera baqa' jigi accettat sa l-1997 u r-rikorrent u ta' qablu zgur kienu jafu li kumpanija dahlet fil-fond. L-intimati kellhom jedd ghall-premium "automatically … … due as a company is registered at 63, Kingsway, Valletta and are enforceable against Mr. Bezzina Wettinger personally, as this clause does in no way imply recognition of the said firms".

23. "Ghalhekk kif gie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' April 1972 in re "Maria Bugeja vs Giuseppe Refalo", "bir-ricezzjoni tal-kera, meta kienu jafu dak il-fatt, kienu qeghdin ihallu l-lokazzjoni titkompla u tiggedded u ghalhekk jista' jigi ragonevolment konkluz illi kien hemm rinunzja ghall-azzjoni relattiva". (App. Civ. "Critien et vs Tabone et", 7/12/72; ara wkoll App. Civ. "Debono vs Ciantar", 22/5/67).

Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent; spejjez bla taxxa bejn il-partijiet."

Ir-rikorrenti appella minn din is-sentenza permezz tas-segwenti aggravju u argomenti dwaru:-

i. Meta r-rikorrenti ddikjara li kellu gharfien tas-sullokazzjoni, hu kien qed jintendi dik li avverat bejn PAM Limited u l-intimat;
ii. PAM Limited ma kenitx is-sid ta-fond u allura sal-mument tar-rinunzja tal-inkwilinat da parte ta’ din is-socjeta’ ir-rikorrenti qua sid ma kienx immiskja ruhu fil-kontrattazzjoni, u r-ricezzjoni tal-kera, bejn din is-socjeta’ u l-intimat. Din is-socjeta’ u s-sid allura ma kellhomx jigu konfuzi.
iii. Biex jista’ jinghad li kien hemm accettazzjoni mir-rikorrenti kellu jigu pprovat li dan kien konsapevoli tal-ftehim u xorta wahda accetta l-hlas tal-kera.
iv. Huwa veru li wara r-rinunzja accetta l-kera minghand l-intimat. B’danakollu huwa jiggustifika r-ricezzjoni ta’ dan il-hlas billi kien inghata x’jifhem mill-intimat li bejnu u s-socjeta’ German Brothers Company Limited kien jezisti speci ta’ “operating agreement”, fatt dan li ma giex emmnut mill-Bord. Dippju kien ghadu qed jaghmel indaginijiet biex jaccerta ruhu mill-involviment ta’ din il-kumpanija fil-fond. Inoltre, f’dak il-perjodu wkoll il-qaghda tas-sahha mentali tieghu ma kenitx ottima. Fis-sitwazzjoni ta’ l-ahhar huwa jsostni li l-kunsens tieghu kien vizzjat u l-Bord ma kellux ghalhekk jippresumi accettazzjoni awtomatika bhallikieku kollox kien normali.

Minn din l-istess decizjoni appella wkoll in via incidentali l-intimat bl-aggravju illi l-Bord ma kellux isib mill-fatti li kienet saret sullokazzjoni bejnu u s-socjeta’ German Brothers Company Limited. L-intimat ghamel uzu minn din il-procedura biex jilqa’ ghall-eventwalita’ li din il-Qorti takkolji l-appell principali interpost mir-rikorrenti.

Issa l-fatti huma tajjeb rikapitulati mill-Bord fis-sentenza appellata u jkun ezercizzju futili li l-Qorti toqghod tirrepetihom hawn ukoll. B’danakollu ghall-iskop ta’ l-ezami tal-appell principali l-Qorti qed tissenjala dawn l-aspetti tal-konsiderandi li ghamel il-Bord fuq l-istess fatti:-

i. Ix-xhud Stephen Sant Fournier (fol 30) jistqarr li kien jaf li fuq barra tal-fond kien hemm tabella ta’ German

Brothers, u jaccetta wkoll li lil ta’ German “*dejjem hemm niftakar*” (fol 49).
ii. Skond ix-xhud Adrian German (fol 82) ir-rikorrenti kien xtara xi drapp minghand is-socjeta’ German Bros li hu stess kien beghlu daqs ghaxar (10) snin qabel;
iii. L-imsemmi Stephen Sant Fournier (fol 49) ikkonfessa wkoll li meta gie biex ihallas l-intimat dan semma li kien hemm ta’ German. Dan kien wara li fl-1996 is-socjeta’ PAM li kienet kriet il-fond lill-intimat irrinunzjat ghall-kirja (fol 17);
iv. Dan l-istess xhud jistqarr ukoll (fol 27) li hu kien ra l-ittra tal-Avukat ta’ l-intimat (esebita a fol 14) fejn fiha jinghad li ma saret l-ebda sullokazzjoni jew cessjoni izda biss “operating agreement”. Din l-ittra hi datata 11 ta’ Novembru, 1997.
v. Ergo, dan ix-xhud ma kienx korrett fejn irritjena li kien fl-1998 li nduna li ta’ German kienu involuti fil-kirja.
vi. Giet ukoll accettata l-kera fl-1998 u ghalkemm gie esebit certifikat mediku (fol 20) l-kontenut tieghu ma giex spjegat mill-konsulent mediku li rredigieh billi dan ma giex provdut bhala xhud.

Fuq il-bazi ta’ dawn il-fatti u l-evalwazzjoni li l-Bord ghamel dwarhom l-istess Bord ikkonkluda li “*ma jistax ikun li bejn l-1974 u l-1997 PAM Limited u r-rikorrenti ma ntebhu xejn. Ix-xhieda turi li kienu jafu li fil-fond dahlet kumpanija. Baqghu jaccettaw il-kera meta kellhom ftehim car u setghu f’certi cirkostanzi jiehdu xi qliegh (klawzoli dwar premium)*”.

Hu evidenti mill-qari ta’ dan il-bran illi l-Bord hallat flimkien lis-socjeta’ PAM Ltd (inkwilin u lokatur tal-intimat fl-istess waqt) u r-rikorrenti (sid). Kif hekk donnu wkoll immeskola l-ezistenza tas-sullokazzjoni bejn PAM Ltd u l-intimat, u s-sullokazzjoni bejn l-intimat u German Brothers Company Limited.

Certament illi sakemm avverat ruhha r-rinunzja tal-lokazzjoni da parte tas-socjeta’ PAM Limited fl-1996, is-sid ma kien jiccentra xejn. Kull sullokazzjoni li setghet saret bejn PAM Limited u l-intimat jew bejn l-intimat u German Brothers, li fih sid il-fond kien estraneu, ma

setghetx tilledilu d-drittijiet tieghu. Dan anke ghaliex, kif insenjat, "*is-sullokazzjoni, a differenza ta' cessjoni ta' drittijiet tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera is-subinkwilin huwa terza persuna*" – "**<u>Francis Xavier Darmanin –vs- Brian Camilleri</u>**", Appell, 28 ta' Jannar 2000; "**<u>Teresa Chircop –vs- Salvino Attard</u>**", Appell, 31 ta' Jannar 1966).

Fil-kaz de quo certament illi l-unika relazzjoni guridika li kellu r-rikorrenti sid kienet mas-socjeta' PAM Ltd, kerrej tieghu, u mal-ebda sub-inkwilin. Dan kien hekk cert il-kaz sal-mument tar-rinunzja tal-inkwilinat da parte ta' PAM Ltd. In segwitu ghal din ir-rinunzja fl-1996 is-sid beda jircevi l-kera direttament minghand l-intimat u ghalhekk dahal f'relazzjoni mieghu. Wiehed ghalhekk irid jezamina jekk minn hemm il-quddiem il-fatt tal-accettazzjoni tal-kera minghand l-intimat kienx ifisser li s-sid ippregudika xi dritt tieghu di fronte ghall-istess intimat, attiza dejjem sintendi l-prova li hu kien jaf minn qabel l-accettazzjoni, jew konkomitanti mal-accettazzjoni, bil-fatt tas-sullokazzjoni mill-intimat lil terzi (German Bros. Co. Ltd) jew akkwiexxa ghaliha.

Tajjeb li jigi hawn puntwalizzat illi l-accettazzjoni da parte tas-sid tal-fatt tas-sullokazzjoni "*<u>hija ta' stretta interpretazzjoni</u>*" (**<u>Vol LI pI p287</u>**).

Intqal a propositu fid-decizjoni fl-ismijiet "**<u>Spiridione Ellul –vs- Giuseppe Buttigieg et</u>**", Appell, 12 ta' Mejju 1950, illi "*l-ligi precizament biex tevita l-kwistjonijiet u supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun <u>espress</u>. Li kieku l-ligi kienet trid li s-semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress. Fil-kaz in kwistjoni l-attur (recte, rikorrent) qatt ma ta l-kunsens espress; u l-kunsens argumentat mill-fatt li rceva l-kera wara li fis-sena 1948 l-intimati krew il-hanut ghall-okkazjoni tal-festa ta' San Bastjan, seta kien biss kunsens tacitu u qatt espress. Il-ligi mhiex kuntenta b'dan, u ma*

tipprotegix lis-sullokatur mill-azzjoni tal-lokatur ghalbiex jerga' jiehu l-fond taht idejh. Evidentement il-Bord hallat il-kunsens tacitu mal-kunsens espress li trid il-ligi. Il-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu."

Fl-istess sens id-decizjoni fl-ismijiet "**Pasquale Grech –vs- Publio Farrugia et**", Appell, 4 ta' April 1997.

Fil-fatt ukoll id-disposizzjoni tal-ligi fl-Artikolu 9 tal-Kap 69 li tikkommina d-dekadenza mid-dritt tal-inkwilinat kontra l-inkwilin li jissulloka l-fond minghajr il-permess espress tas-sid hija applikabbli anke fejn, bhal ma jidher li hu f'dan il-kaz, is-sullokazzjoni issir biss ghal parti mill-fond u mhux ghal fond kollu. Ara decizjonijiet fl-ismijiet "**Alfred Gauci Borda –vs- Eugenio Caruana et**, Appell, 13 ta' Marzu 1953, "**Carmelo Micallef –vs- Joseph Frendo**", Appell, 14 ta' April 1969.

Minn naha l-ohra l-Qorti tkun tonqos jekk ma ssemmiex ukoll li gie bosta drabi ritenut illi meta lokatur ikun jaf bis-sullokazzjoni jew trasferiment u b'danakollu jibqa' jircevi l-kera u jhalli l-lokazzjoni tkompli u tiggedded, ghandu fic-cirkostanzi normali jitqies li jkun irrinunzja ghall-azzjoni li taghtih il-ligi. B'zieda mal-lista ta' sentenzi elenkati mill-Bord hemm id-decizjoni fl-ismijiet "**Margerita Mamo pro et nomine –vs- Michele Camilleri**", Appell, 2 ta' Mejju 1969.

Pero' dawn l-istess decizjonijiet ma naqsux milli jikkawtelaw illi gjaladarba l-kliem tal-ligi jsemmi l-kunsens espress allura kunsens tacitu jrid jirrizulta car u inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b'mod iehor, illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress ("**John Debono –vs- Giuseppa Ciantar**", Appell, 22 ta' Mejju 1967).

Dan kollu fil-fehma tal-Qorti jfisser illi gjaladarba l-ligi tqieghed bhala regola illi l-kunsens ghas-sullokazzjoni jrid ikun wiehed espress, kwalsiasi dipartizzjoni minn din l-istess regola, in vista tad-decizjonijiet surreferiti, trid tkun

sew mizurata u evalwata akkuratament skond ic-cirkostanzi partikolari ta’ kull kaz.

Trasportati dawn il-hsebijiet guridici ghal kaz de quo din il-Qorti taghmel dawn ir-riflessjonijiet:-

(a) Il-fatt biss illi iben ir-rikorrenti kien jaf bl-ezistenza tat-tabella tas-socjeta’ German Bros fuq il-bieb estern tal-fond jew il-fatt li r-rikorrent kien darba xtara xi drapp ma jfissirx illi ghal daqshekk gie provat li r-rikorrenti kellu xjenza tas-sullokazzjoni. Dan anke in bazi ghar-raguni illi l-ligi ma tipprojbix li l-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta’ haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta’ dak il-hanut (**Vol XLVI pI p208**; “**John Portelli noe –vs- Guzepp Cordina**”, Appell, 29 ta’ April 1996). Trid allura tinzamm id-distinzjoni bejn il-kirja u n-negozju gestit fil-fond lokat (**Vol XLII pI p66**).

(b) Effettivament l-intimat ibbaza l-linja difensjonali tieghu illi tali kien il-ftehim bejnu u l-kumpanija German Bros Co Ltd. Imkien ma ssemma mill-provi illi hu ta’ x’jfhem lir-rikorrenti li kien issulloka l-fond lill-imsemmija kumpanija. Pjuttost il-kuntrarju gjaladarba anke fl-ittra tal-11 ta’ Novembru 1997 (fol 14) baqa’ jinsisti illi l-“operation agreement” li kellu mat-terzi ma kienx jammonta ghal twellija jew sullokazzjoni.

(c) Huwa sewwa li jinghad ukoll illi sid il-kera ma kienx tenut illi ma’ l-ewwel indikazzjoni fl-1997 kellu awtomatikament u minnufih jissospendi li jircevi l-kera. Bhala lokatur kien intitolat u anzi kien obbligat li jaccetta l-kera sakemm hu jkollu prova adegwata li setghet tissodisfa t-talba tieghu ghar-ripresa tal-fond. Dan ifisser illi jekk hu jirrifjuta li jaccetta l-kera meta kien ghadu dubbjuz jekk effettivament kienx hemm sullokazzjoni dan jaghmlu a riskju u spejjez tieghu. Ara decizjoni fl-ismijiet “**Brother James fis-seklu Carmel Calleja –vs- Joseph Grixti et**”, Appell, 28 ta’ Dicembru 2001. F’dan il-kaz si trattava ta’ tibdil fid-destinazzjoni tal-fond. L-istess osservazzjonijiet pero’ jghoddu ghal kaz de quo.

(d) Imbaghad il-hlas ricevut tal-kera ghal skadenza minnhom, meta r-rikorrenti kien ukoll menomat f'sahhtu, fiha nnifisiha wahedha ma twassalx ghall-konkluzjoni legali li hu kien konsapevoli bis-sullokazzjoni jew li akkwiexxa ghaliha. Jidher ghal kollox verosimili illi f'dak il-mument f'hajtu r-rikorrenti kien mentalment sofferenti u jekk il-Bord accetta l-veracita tac-certifikat mediku esebit, ma kellux imbaghad, in assenza anke tal-kontestazzjoni tieghu mill-intimat, jippretendi li jigi imfisser mit-tabib li rredigieh, inkella l-kontenut tieghu jitqies mhux provat. Hu veru li jkun aktar desiderabbli li certifikat mediku jigi mahluf. B'danakollu anke minghajru l-prova tista' tirrizulta 'aliunde' minn provi ohra, kif hekk jirrizulta fil-kaz mix-xhieda, mhux zmentita, ta' iben ir-rikorrenti u tar-rikorrenti nnifsu.

(e) Tajjeb li jigi rilevat ukoll illi biex tassew jista' jinghad li kien hemm akkwiexxenza l-inazzjoni tas-sid trid tkun ghal tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz. Dejjem s'intendi attiz il-fatt tal-konsapevolezza provata tas-sid tal-fatt tas-sullokazzjoni.

Meta l-fatti maghrufa u l-principji u r-regoli tal-ligi jitqieghdu fil-bilancja l-fatt tar-ricezzjoni tal-kera f'dawk id-dati cirkostanzi ma jwasslux lil dina l-Qorti b'mod konvincenti ghall-istess konkluzjoni raggunta mill-Bord. Kull kaz ghandu fattispecji 'toto coelo' differenti u t-teoriji legali, ghalkemm pacifici dejjem sakemm ma jigux spustati b'ohrajn, jsibu l-applikabilita' taghhom skond ir-rizultanzi processwali. Fil-kaz de quo din il-Qorti ma thossx illi fic-cirkostanzi specjali ta' dan il-kaz jista' jinghad li r-rikorrenti kien jaf bil-fatt tas-sullokazzjoni biex b'hekk ikun jista' jinghad b'sikurezza li kien qed jirrinunzja ghad-dritt tal-azzjoni meta rceva l-hlas tal-kera.

Konsegwentement din il-Qorti qed tilqa' dan l-aggravju tar-rikorrenti.

Kwantu ghall-appell incidentali din il-Qorti tikkondividi pjenament u bla mezzi termini l-apprezzament tal-provi u l-konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord fuq dan l-istess apprezzament.

Anke kieku din il-Qorti kellha taghti fidi lix-xhieda tal-intimat (fol 104) u ta' Gustav Ricci (fol 91) illi kien jezisti xi forma ta' ftehim bil-miktub li baqa' ma giex prodott, ghax insteraq, xorta wahda l-provi ma jinkwadrawx ghall-prova sodisfacenti li l-intimat u l-kumpanija German Brothers kienu ikkrejaw bejniethom xi forma ta' assocjazzjoni jew "operating agreement". Pjuttost bl-invers, in kwantu l-istess provi juru li kien hemm zvestiment komplet tal-intimat tal-libsa ta' kerrej.

Apparti affermazzjonijiet inveritiera, reticenzi, u manuvrar jidher mill-istess xhieda tal-intimat illi:-

i. il-hsieb li kellu li jidhol shab jew kompartecipi ma' German Brothers baqa' ma avverax ruhu u "*fil-fatt qatt ma dahal maghhom*" (fol 112);
ii. "*hu hallihom jinnegozjaw mill-hanut*" (fol 112);
iii. "*ma jgibux merkanzija flimkien*" (fol 113);
iv. "*jircevi xi haga mill-qliegh li l-kumpanija taghmel mill-hanut*" (fol 110 u 114).

Issa b'ligi espressa, ex Artikolu 1533 (1) tal-Kodici Civili, "*l-kera jista' jikkonsisti sew fi flus kemm f'xi kwantita' ta' oggetti jew <u>ukoll f'sehem tal-frottijiet li l-haga taghti</u>*". Ghalhekk il-kera ta' hanut jista' jikkonsisti wkoll f'sehem mill-qliegh tal-gestjoni ta' dak il-hanut.

Jinghad "in subjecta materja" fid-decizjoni "**<u>Rachele Agius –vs- Giuseppe Mercieca noe</u>**", Appell, 26 t' April 1957 illi "*l-patt li wiehed mill-partijiet jassenja lill-parti l-ohra kwota tal-profitti tal-hanut mhiex bizzejjed biex jikkostitwixxi socjeta' jew assocjazzjoni bejn dawk iz-zewg persuni … … Ghalhekk jekk il-kerrrej jitlaq l-ezercizzju tal-hanut lil haddiehor, li tobbliga ruhha li thallas lil dak il-kerrej sehem mill-profitti minghajr ma jissemma xejn li dak l-inkwilin ghandu jbati sehem mill-perditi eventwali ta' dak il-hanut … … ma jistax jigi ritenut li l-intenzjoni kienet li jifformaw socjeta' jew assocjazzjoni bejniethom, izda tirrizulta l-figura ta' lokazzjoni u r-rata ta' profitti stabbilita favur l-inkwilin tirraprezenta l-prezz tal-istess lokazzjoni. Konvenzjoni simili minghajr il-kunsens tas-sid tal-hanut*

tintitola lil sid il-hanut jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-istess hanut".

F'sens bejn wiehed u iehor konsimili ghal dan huma d-decizjonijiet "**Monica Nelson -vs- Pawlu Camilleri**", Appell, 27 ta' Novembru 1972 u "**Vincent Debattista –vs- Domenico Carbonaro**", Appell, 28 ta' Mejju 1979.

Jirrizulta li l-intimat issulloka l-fond lil kumpanija German Brothers Co Ltd li fiha lanqas biss hu kompartecipi, kif minnu stess konfessat. Is-sullokazzjoni hekk maghmula tesorbita mill-parametri ta' klawsola hamsa (5) tal-ftehim lokatizju tal-25 ta' Novembru 1968 (fol 4). Jirrizulta inoltre li hu ippercepixxa kera jew fi kliem Adrian German (fol 77) "*somma biex noperaw minn hemmhekk*". Din is-somma fi kliem l-intimat innifsu tekwivali ghal parti mill-qliegh li German Brothers jirrikavaw mit-tmexxija mill-hanut.

Dan kollu fl-assjem tieghu ghandu sapur ta' vera sullokazzjoni u mhux ta' "operating agreement" li l-kontenut veru tieghu qatt ma gie divulgat.

Tajjeb li ghal darba ohra anke f'dan il-kuntest jigi ribadit illi "*l-ligi trid li l-kerrej ikun ottjena l-kunsens tas-sid biex jista' validament jissulloka l-fond mikri ghandu. Dan il-kunsens irid ikun espress u mhux bizzejjed li jkun tacitu jew li jigi argomentat mill-atteggjament tas-sid*" – "**Concetta Theuma et –vs- Rev. Dun. Gwann Mercieca"**, Appell, 20 ta' Frar 1996. Fil-fehma tal-Qorti l-prova tas-sullokazzjoni, hekk inkombenti fuq is-sid, tinsab manifestament sodisfatta.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tirrigetta l-appell incidentali promoss mill-intimat, tilqa' l-appell principali tar-rikorrenti u b'hekk tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-11 ta' Frar 2002.

Ghall-fini tal-izgumbrament l-Qorti qed tipprefiggi lill-intimat perijodu ta' erba (4) xhur mil-lum.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

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