MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 646/2003

Leeanne Degabriele.

vs

EMM Enterprises Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 25 ta’ Gunju 2003 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi l-attrici hija proprjetarja` tal-fond Flat 1, 126, Triq it-Torri, Sliema;

Illi parti mill-fond huwa mikri lis-socjeta` konvenuta bis-sahha ta' skrittura ta' lokazzjoni (*vide* anness Dok. "LD1") datata 1 ta' Frar 2000, liema kuntratt kien sar bejn is-socjeta` konvenuta u l-proprejtarju precedenti tal-fond in kwistjoni;

Illi skond l-iskrittura ta' lokazzjoni *"the premises (is) being let for the purposes of operating a car hire office, or related business. It is prohibited for any other purpose or business of any nature whatsoever other than the purpose specified in this paragraph";*

Illi s-socjeta` konvenuta qed tutilizza l-fond in kwistjoni ghal skopijiet mhux permessi u dan hekk kif sa tipprova l-attrici waqt is-smiegh tal-kawza u ghalhekk is-socjeta` konvenuta kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt fuq premess;

Illi l-iskrittura ta' lokazzjoni fuq indikat jaghti lill-attrici l-jedd li tiehu lura l-pussess tal-fond Flat 1, 126, Triq it-Torri, Sliema, fil-kaz li s-socjeta` konvenuta tikser wahda mill-kundizzjonijiet kontemplati fl-istess kuntratt;

Illi minkejja diversi interpellanzi s-socjeta` konvenuta baqghet indempjenti;

Illi ghalhekk l-istess attrici talbet lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta kisret kundizzjoni ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Frar 2000, senjatament il-klawsola li taqra hekk kif gej: "*the premises (is) being let for the purposes of operating a car hire office, or related business. It is prohibited for any other purpose or business of any nature whatsoever other than the purpose specified in this paragraph*";

2. Ixolji skrittura ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Frar 2000 immarkat Dok. "LD1".

3. Tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex tizgombra u tivvaka mill-fond Flat 1, 126, Triq it-Torri, Sliema b'mod

immedjat; u tirrilaxxja c-cwievet ta’ l-imsemmija fond a favur l-attrici.

Bl-ispejjez u rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta minn issa ngunti in subizzjoni.

B’riserva ghal kwalsiasi azzjoni, senjatament dik ghad-danni u ghall-arrettrati ta’ kera u ta’ spejjez ohra in konnessjoni ma kontijiet ta’ dawl, ilma u *telephones.*

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi a fol. 2 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 3 sa 6 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tal-25 ta’ Novembru 2003.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta datata 25 ta’ Lulju 2003 a fol. 12 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi c-citazzjoni odjerna hija nulla *stante* li ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-provedimenti ta’ l-**artikolu 156**, tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili, kemm f’dawk li huma premessi mhux cari, kif ukoll fid-dikjarazzjoni, li jhallu lid-ditta konvenuta fl-impossibbilta` li tiddefendi ruhha sewwa ghat-talbiet ta’ l-attrici.

2. Illi d-dikjarazzjoni mhix guramentata skond il-ligi u ghalhekk timporta n-nullita` ta’ l-att ossia c-citazzjoni odjerna.

3. Illi t-talbiet dedotti mhux sostenibbli ghax qed jsiru mill-persuna li ghadha kemm akkwistat il-propjeta` mikrija lill-konvenut apposta u bil-fini li tipprova timpedixxi lill-konvenut milli b’xi mod jew iehor jikkompetilha fit-triq fejn ghandha n-negozju taghha.

4. Illi l-attrici nfisha kienet taf sewwa, sa minn qabel ma akkwistat il-fond mikri, kif il-konvenut kien jopera mill-

ufficcju li huwa ghandu fil-fond imsemmi, fin-negozju mat-turisti ghall-kiri tal-karozzi u negozju iehor relatat.

5. Illi l-konvenut qed jaghmel uzu mill-fond bhala ufficcju, kif licenzjat mill-Pulizija, u skond il-permessi tal-MEPA, ghall-kiri ta’ vetturi lit-turisti, u xoghol iehor konness mieghu, kollox skond il-ftehim tal-kirja kif saret bejnu u bejn l-aventi kawza ta’ l-attrici.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tas-socjeta` konvenuta a fol. 13 u 14 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn fis-seduta tal-25 ta’ Novembru 2003 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Jose` Herrera ghall-attrici u Dr. Thomas Abela ghas-socjeta` konvenuta. Dr. Abela rtira t-tieni eccezzjoni. Dr. Herrera obbliga ruhu ghall-finijiet ta’ l-ewwel eccezzjoni li jipprezenta nota spjegattiva bil-*visto* tal-kontro-parti. Inghata digriet ta’ l-affidavits. Il-kawza giet differita ghal prezentata ta’ l-affidavits tal-konvenut ghat-23 ta’ April 2004. F’dan l-istadju deher Emmanuel Gauci ghas-socjeta` konvenuta.

Rat in-nota ta’ l-attrici pprezentata *seduta stante* fis-seduta tat-8 ta’ Gunju 2005 a fol. 24 tal-process li permezz taghha pprezentat l-affidavit taghha stess (Dok “SG1”)

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tad-9 ta’ Frar 2006; u tal-4 ta’ Mejju 2006 fejn meta ssejhet il-kawza deher l-Avukat Shazoo Shaheryar ghall-attrici. Deher ukoll l-Avukat Thomas Abela ghas-socjeta` konvenuta. Dr. Shazoo Shaheryar mistoqsi mill-Qorti, informa lill-Qorti li huwa ghandu l-indirizz tax-xhud Michele Occiochiuso u ghandu jghaddi lill-avukat tal-kontro-parti fi zmien ghoxrin (20) jum minn dan il-verbal. Il-Qorti *in vista* ta’ dan cahdet it-talba tas-socjeta` konvenuta fir-rikors taghha tal-14 ta’ Dicembru 2005 f’dan l-istadju. Tali indirizz ried jigi ndikat lill-Qorti

b'nota fir-Registru fl-istess terminu. L-Avukat Dr. Thomas Abela ddikjara li s-socjeta` konvenuta m'ghandhiex affidavits izjed x'taghmel u kien jonqos biss il-kontro-ezami ta' l-attrici u tax-xhud Taljan, jekk dan ikun possibbli. Il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli biex tiffissa seduta biex isir il-kontro-ezami li jista' jsir f'Malta. Il-kawza giet differita biex isiru l-proceduri necessarji fil-mori u *occorrendo* l-finali trattazzjoni ghad-29 ta' Novembru 2006.

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

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti hekk presjeduta tad-29 ta' Novembru u tas-27 ta' Frar 2007 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Thomas Abela ghas-socjeta` konvenuta u Dr. Shazoo Shaheryar ghall-attrici. Id-difensuri prezenti talbu li jaghmlu noti ta' osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta' erbghin (40) gurnata lill-attrici biex tipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet bil-*visto*/notifika lid-difensuri tal-kontro-parti li jkollhom erbghin (40) gurnata biex jirrispondu, mid-data tan-notifika tan-nota ta' osservazzjonijiet, b'dan li jekk in-nota attrici ma tigix ipprezentata fit-terminu ndikat, it-terminu ghan-nota tas-socjeta` konvenuta jibda jghaddi mill-gheluq tat-terminu moghti lill-attrici. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-31 ta' Mejju 2007.

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 din hija kawza dwar allegata ksur ta' kundizzjoni fi skrittura ta' lokazzjoni. Konsegwentement, l-attrici qeghda titlob li tali lokazzjoni tigi ddikjarata xolta u s-socjeta' konvenuta tigi ordnata li tizgombra mill-fond proprjeta' taghha.

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghha s-socjeta' konvenuta eccepiet in-nullita' tac-citazzjoni odjerna *stante* li ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-provedimenti tal-**artikolu 156 tal-Kap.12** kemm f'dawk li huma premessi mhux cari, kif ukoll fid-dikjarazzjoni li jhallu lis-socjeta' konvenuta fl-impossibbilta' li tiddefendi ruhha sew ghat-talbiet attrici.

Illi hawnhekk issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **"Patrick Staines *nomine* vs Paul Tabone *nomine*"** (P.A. (RCP) - Cit .Nru: 66/95/RCP – 27 ta' Marzu 2001) fejn gie deciz :-

*"Illi l-**artikolu 156 tal-Kap 12** jipprovdi li c-citazzjoni ghandu jkun fiha:*

(a) tifsir car u sewwa ta' l-oggetti u r-raguni tat-talba; u

(b) it-talba jew talbiet.

*Illi tali disposizzjoni tal-ligi rceviet fil-gurisprudenza interpretazzjoni larga, fis-sens li ma giex adottat ir-rigur li donnhom ifissru l-kliem tal-ligi. Hekk fis-sentenza "**Av Dr Carlo Moore noe vs Perit C Falzon et**" (P.A. A.M. – 15 ta' Dicembru 1995) gie deciz li-:*

"u ghalhekk gie ritenut illi l-ligi ma tirrikjediex kliem partikolari ghal kif ghandha ssir ic-citazzjoni, bizzejjed jiftiehem xi jkun qieghed jitlob l-attur, b'mod li l-kawzali tista' tkun espressa lakonikament, u sahansitra tista' tkun anke ridotta mid-domanda" (vide kol.XXXIV.I.501;XXXIX – I-143; U XXXII-I-228).

Illi l-istess inghad fis-sentenza tal-Appell fl-ismijiet **"Carmelo Bonnici vs Eucharistic Zammit *nomine*"** tal-20 ta' Jannar 1986 fejn it-tifsira tal-**artikolu 156 (1)** giet spjegata b'dan il-mod:-

“Illi l-artikolu 156 (1) jipprovdi li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fic-citazzjoni. Dan ma jfissirx pero` li kwalunkwe nuqqas da parte ta’ l-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost ta’ l-artikolu 155 (1) (illum 156 (1) tal-Kap 12) u ghalhekk igib mieghu n-nullita` tac-citazzjoni. Infatti biex citazzjoni tigi mwaqqfa jrid ikun hemm raguni gravi, u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx defugenti jew zbaljata b’mod li l-konvenut ikun jista’ jigi pregudikat fid-difiza tieghu. Dan apparti li c-citazzjoni ghandha tigi ezaminata fit-totalita` taghha u mhux spezzettata”.

Illi fil-kaz **“Guido J Vella A&CE vs Dr Emanuel Cefai LL.D.”** (A. C. 4 ta’ Novembru 1991 - Vol LXXV.II.467), l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell sostniet li meta f’citazzjoni tezisti vjolazzjoni tal-forma in kontravenzjoni ta’ l-**artikolu 156 (1) (a),** ghax ma jkunx fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba, l-eccezzjoni tan-nullita` tac-citazzjoni tista’ tigi milqugha biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet lill-parti li titlob in-nullita` pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort’ ohra hlief billi l-att jigi annullat.

Inoltre l-Qorti kompliet illi f’dawn il-kazijiet huwa dejjem opportun li l-Qorti kemm jista’ jkun, ghall-pratticita` u biex tigi evitata multiplikazzjoni ta’ kawzi u spejjez zejda, ghandha tkun pjuttost iebsa fl-akkoljiment tal-eccezzjoni tan-nullita` u kemm jista’ jkun issalva atti gudizzjarji, u att ta’ citazzjoni ghandu jigi mwaqqa’ u annullat biss ghal ragunijiet gravi: in-nullita` ta’ l-atti gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi mposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta’ gustizzja procedurali.

In fatti l-prassi odjerna mill-Qorti nostrana, anke a bazi tal-emendi maghmula bl-Att XXIV tan-1995, inkluz dawk kontenuti fl-**artikolu 175 tal-Kap 12,** hija li l-formalizmu ezagerat ilu hafna li gie mnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qeghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu

u n-nullitajiet ta' diversi forom li jnutruh. (**"Charles Fino vs Alfred Fabri noe"** – Appell 28 ta' Frar 1997) u konsegwentement l-atti ghandhom jigu salvati anziche` annullati jew dikjarati nulli (**"Dr Joseph Ellul vs Jos. G Coleiro"** – Appell 24 ta' Jannar 1964).

Illi dawn il-principji gew ukoll applikati minn din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenzi **"Guillaumier Industries Limited vs Reginald Fava et"** (Cit Nru 831/97/RCP – 28 ta' Ottubru 1998) u fik fl-ismijiet **"Perit Vincent Cassar noe et vs Nicholas sive Lino Debono et"** – (Cit Nru 1217/98/RCP – 22 ta' Marzu 2000), u dan hekk ghandu jkun jekk verament irridu li kull cittadin jkollu access lejn il-Qorti biex jiehu l-gustizzja reali li jixraqlu.

Illi *in vista* ta' dan kollu ghalhekk l-eccepita nullita' ma tidhirx gustifikata. Infatti, fil-fehma ta' din il-Qorti, fic-citazzjoni jezistu l-elementi essenzjali biex din tkun tista' tigi sostnuta. Dan anki ghaliex is-socjeta' konvenuta, kuntrarjament ghal dak li eccepiet, ma giet bl-ebda mod pregudikata fid-difiza taghha tant li ressqet diversi eccezzjonijiet anke dwar il-mertu u dan mill-bidu nett tal-kawza, b'dan li jidher car li l-istess socjeta' konvenuta kellha l-mezzi kollha sabiex tiddefendi ruhha kif fil-fatt ghamlet.

Illi t-tieni eccezzjoni giet irtirata fis-seduta tal-25 ta' Novembru 2003 u b'hekk din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-istess. Illi jibqa' ghalhekk li jigu trattati l-eccezzjonijiet l-ohra fil-mertu.

Illi dwar il-fatti tal-kaz jirrizulta li fl-1 ta' Frar 2000 saret skrittura ta' lokazzjoni (a fol.5 tal-process) bejn Silvio Felice u Emmanuel Gauci ghan-nom tas-socjeta' EMM Enterprises Ltd fuq il-fond li hu parti mill-flat Nru 1, 126, Tower Rd, Sliema. Wahda mill-kundizzjonijiet f'din l-iskrittura hija s-segwenti:-

"the premises is being let for the purpose of operating a car-hire office, or related business. It is prohibited to use the premises for any other purpose or business of any

nature whatsoever other than the purpose specified in this paragraph".

Illi l-attrici xtrat il-fond imsemmi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Debono (Dok. "LAD 1" a fol.27 tal-process) datat 12 ta' Mejju 2001 liema bejgh kien suggett ghall-kirja mertu tal-vertenza odjerna. Fl-istess kuntratt ta' akkwist datat 12 ta' Mejju 2001 (Dok. "LAD 1") u precizament f'paragrafu 3 ta' l-istess jinghad li:-

"(3)Dan il-bejgh jibqa' soggett ghall-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti bejn il-komparenti venditur nomine u EMM Enterprises Limited u cjoe' l-kirja datata l-ewwel ta' Frar tas-sena elfejn (1/2/2000) skond l-anness dokument immarkat Dok. "B"".

Illi wara li sar dan il-bejgh l-attrici kriet parti ohra mill-istess fond (li ma kenitx mikrija lis-socjeta' konvenuta) lil missierha sabiex jopera bhala Oasis *Tours* li diga' kienet topera minn lokalitajiet ohra f'Malta, nkluz f'Bugibba.

Illi fl-affidavit taghha l-attrici xehdet dwar dak li nqala' skond hija fit-12 ta' Mejju 2003 wara nofsinhar meta mar fl-ufficcju certu Michele Occhiochiuso biex jilmenta dwar eskursjoni li kien ghadu kif mar. Dan qalilha li meta mar fil-fond minn fejn joperaw Oasis *Tours* u EMM Enterprises Ltd kellmu lil certu Alfred, impjegat tas-socjeta' konvenuta. Infatti mill-affidavit ta' Michele Occhiochiuso jirrizulta li huwa dahal fil-fond "Tower Rent Car Hire" bil-*brochure* ta' l-Oasis Travel u bbukkja *tours* ghal ammont ta' nies. L-ircevuti hargu pero' fuq isem EMM Enterprises Ltd (Dok. "LAD 4" Dok. "LAD 4" u Dok. LAD 6" - a fol.31 *et seq* tal-process). Is-socjeta' konvenuta operat it-*tour* wahidha *cioe'* minflok ghaddietu lil Oasis *Tours* biex taghmlu hija bhala *tour operator* licenzjata. Huwa qabbad zewg *mini buses* u pprovda gwida wahda. Gara li l-istess klijenti ma kienux kuntenti bis-servizz u marru jilmentaw fl-ufficcju ta' l-Oasis Travel. Hemmhekk saru jafu li ma kienux inqdew minn Oasis Travel. Sussegwentement Occhiochiuso ghamel rapport formali mal-Malta *Tour*ism Authority li wara li hadet passi kriminali kontra Emmanuel Gauci huwa gie mmultat hames mitt lira Maltin (Lm500)

minhabba li mexxa/opera negozju ta' *operator* ta' giti organizzati minghajr ma kien kiseb minn qabel u ma kellux licenzja mahruga mill-Awtorita' kompetenti.

Illi Martin Degabriele, missier l-attrici, ipprezenta Dok. "MD1" li huwa *brochure* ta' Oasis Travel Ltd bl-*isticker* imwahhla fuqu ta' EMM Enterprises Ltd. Jonathan Cuschieri li jahdem fl-*Enforcement Directorate* mal-Malta *Tourism Authority* xehed li meta waslilhom l-ilment ta' Occhiochiuso ivverifikaw li EMM Enterprises ma kellhomx licenzja valida biex isiru *tours* minnha jew li jaghmluha ta' *sub-agent* biex jaghmel jew ibiegh *tours* ta' haddiehor. Meta marru fuq il-post, kif ukoll fl-ufficcju Bugibba, gew elevati *brochures* li originarjament kienu ta' Oasis Travel imma kellhom *sticker* imwahhla fuqhom ta' EMM Enterprises Ltd.

Illi Emmanuel Gauci, min-naha tieghu, xehed li ghandu *car-hire* u jbiegh *tours* bhal *sub-agent.* Huwa sostna li kellu arrangament ma' Martin Degabriele biex ibieghlu t-*tours* tieghu u dan Degabriele kellu jhallas il-licenzja ta' *sub-agent* jew licenzji li kien hemm bzonn. Dan l-arrangament kien ilu minn qabel li fetah tas-Sliema u ilu xi hdax-il sena. Rigward l-incident ta' Occhiochiuso huwa xehed li ghalkemm dan dahal bil-*brochure* ta' l-Oasis minhabba li huwa ried granet u hinijiet differenti minn dawk indikati EMM Enterprises Ltd pprovdielu trasport u gwida Taljana u hargu ricevuti fuq is-socjeta' tieghu. Huwa nsista in kontro-ezami li huwa *tours* m'ghamilx izda pprovda biss trasport u gwida. Gauci insista li huwa kien ftiehem mas-sur Felice li kellu xoghol relatat mat-turisti. Huwa xehed li minn Bugibba kien jopera bhala *sub-agent* ta' Oasis kif ukoll minn tas-Sliema u din il-prattika kienet ilha ghaddejja ghal xi hdax-il sena.

Illi ghas-soluzzjoni ta' din il-vertenza din il-Qorti ser thares kemm lejn is-sinifikat u okkorrendo l-interpretazzjoni tal-klawsola nnifisha ta' l-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni, kif ukoll dwar l-allegazzjoni u insistenza tas-socjeta' konvenuta permezz ta' Emmanuel Gauci li ghalkemm fl-iskrittura ta' lokazzjoni hemm dik il-projbizzjoni pero'

hemm ftehim mod iehor li biddel l-istess, ftehim li kien jirrisali ghal xi hdax-il sena ilu.

Illi dwar l-ewwel punt ma hemm l-ebda dubju li l-klawsola fl-iskrittura hija cara u ma thalli l-ebda dubju dwar is-sinifikat taghha u cioe' li s-socjeta' konvenuta tista' tuza l-fond mikri, illum proprjeta' ta' l-attrici, biss ghall-kiri ta' karozzi jew kummerc relatat. Tant huwa car li apparti li hemm specifikat x'tip ta' kummerc irid jitmexxa mill-fond imsemmi li gie enfasizzat li huwa projbit milli juza' l-fond ghal kwalunkwe xorta ohra ta' kummerc jekk mhux dak specifikat.

Illi hawnhekk issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **"Emanuel Avallone vs Centru Speranza fl-Inkapacitati"** (Cit Nru : 1008/96/RCP – 28 ta' Frar 2002) fejn intqal :-

*"Illi kif inghad fis-sentenza **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. RCP) 30 ta' Novembru 2000) "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)".*

*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 fil-kaz in kwistjoni l-kontenut johrog car mill-istess skrittura. Il-konvenut iffirma u ghalhekk qabel li huwa kellu jopera mill-fond li kien originarjament kera minghand Silvio Felice – bhala *car-hire or related business.* Jidher li ma kien awtorizzat li jsir l-ebda xoghol iehor skond l-istess skrittura u certament ma hemm xejn li huwa setgha jorganizza *tours* huwa stess mill-istess ufficcju – tant huwa minnu dan li mid-dokumenti esebiti dwar il-kaz tal-persuna Taljana li ghamlet l-ilment dwar is-socjeta' konvenuta, fl-istess ircevuti l-indirizz tal-ufficcju f' tas-Sliema mertu tal-kawza odjerna ma jirrizultax kif jidher car mid-dokumenti "LAD 4", "LAD 5" u LAD 6" a fol. 31 sa 33 tal-process ghalkemm mix-xhieda ta' Jonathan Cuschieri,

Assistant Manager tal-*Malta Tourism Authority* jirrizulta li dawn it-*tours* gew mibjugha proprju mill-ufficcju f' tas-Sliema mertu tal-kawza odjerna (xhieda – 25 ta' Ottubru 2005).

Illi min-naha l-ohra jinghad li ghalkemm mix-xhieda prodotta jidher li s-socjeta' konvenuta kellha ftehim mad-ditta Oasis, li kienet titmexxa minn Michael Degiorgio missier l-attrici, sabiex l-istess socjeta' konvenuta tagixxi bhala *sub-agent* taghha ghall-istess *tours* organnizzati mid-ditta Oasis, u dwar dan l-arrangament jidher li kienet ukoll konxja l-attrici, tant li fil-kontro-ezami taghha datat 8 ta' Novembru 2007 hija sostniet li kienet taf b'dan anke minghand is-sid ta' qabel Felice, jidher li n-negozju li sar ilment dwaru kien li l-istess socjeta' konvenuta kienet qed torganizza *tours* hija stess, attivita' li s-socjeta' konvenuta ma kinetx awtorizzata li taghmel la permezz ta' l-istess skrittura u lanqas a bazi ta' kull ftehim li l-istess socjeta' konvenuta kellha ma' Michael Degiorgio ghan-nom tad-ditta Oasis.

Illi fil-fatt l-ilment li gie nvestigat kien jikkonsisti mill-fatt li l-istess socjeta' konvenuta kienet qed tagixxi sabiex hija stess torganizza t-*tours* minflok taghddi l-istess *tours* lid-ditta Oasis, u dan johrog car ukoll mid-dispositiv tad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell Kriminali fil-kawza fl-ismijiet **"Il-Pulizija vs Emanuel Gauci"** (A.I.K. (JGD) – 10 ta' Gunju 2004) fejn proprju a fol. 4 ta' l-istess (fol. 37) jirrizulta li l-attrici xehdet li kienet skopriet li ghalkemm l-klijent indikat kien mar fl-ufficcju tas-socjeta' konvenuta f'Tas Sliema sabiex jiehu *tour* mad-ditta Oasis, fil-fatt dak li gara kien li l-istess socjeta' konvenuta kienet agixxiet hija stess bhala *tour operator*. Fil-fatt fl-istess decizjoni jidher li kien xehed l-istess Emanuel Gauci li jghid li huwa kien ghamel l-arrangamenti sabiex jipprovdi transport u gwida licenzjata u ma kienx ghadda l-*booking* lid-ditta Oasis ghalkemm meta mar fuqu l-imsemmi Emanuel Cuschieri ghall-Awtorita' ndikata, qal li agixxa biss biex ibiegh it-*tours* ghall-haddiehor. Dan jikkontrasta sew mal-fatt li l-isem tal-*brochure* jghatti l-isem "*Oasis Tours*" bl-isem ta' E.M.M. Enterprises, tant li jidher mill-*brochure* esebit bhala Dok. "MD 1" a fol. 51 tal-process, li l-istess

socjeta' konvenuta irreklamat lilha nfisha bhala socjeta' jew ditta li torganizza hija stess *tours*, negozju li mhux biss mhux permess fl-iskrittura mertu tal-kawza odjerna, izda lanqas qatt ma kien inkluz f'xi ftehim li l-istess socjeta' setghha kellha mad-ditta Oasis, jew ma' missier l-attrici.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess jirrizulta mhux li l-istess skrittura ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Frar 2000 qatt ma awtorizzat lis-socjeta' konvenuta sabiex torganizza *tours* hija mill-istess fond, izda li ma kien hemm ebda ftehim lanqas ma terzi, li s-sidien kienu jafu bih, li l-istess socjeta' konvenuta setghet tagixxi fl-istess ufficcju sabiex torganizza hija nfisha tali *tours* – haga li jidher li l-istess socjeta' konvenuta definitavament ghamlet, anke jekk wiehed jara d-decizjoni tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Kriminali, fejn gie ndikat b'mod mill-iktar car li t-*tours* ezaminati minnha kienu gew indikati li gew organizzati minn E.M.M. Enterprises u hawn issir riferenza ghall-ahhar paragrafu ta' pagna 5 u l-ewwel paragrafu ta' pagna 6 ta' l-istess decizjoni (fol. 37 u 38).

Illi ghalhekk dan it-tip ta' negozju qatt ma kien permess fl-istess skrittura privata. Dan jirrizulta wkoll mill-fatt li minkejja dak li gie allegat mis-socjeta' konvenuta, ma jidher li ma sar l-ebda ftehim mas-sid Silvio Felice ghan-nom tas-socjeta' Silvio Felice Limited, li fuq kollox mieghu saret l-istess skrittura; anzi jidher li dak allegat mis-socjeta' konvenuta, li kien bdil ta' l-istess klawsola mertu tal-kawza odjerna, jista' jigi eskluz ghaliex meta l-istess socjeta' trasferit dan il-fond lill-attrici, din ghamlitu soggett ghall-iskrittura esebita datata l-1 ta' Frar 2000, li giet annessa anke mal-kuntratt ta' l-akkwist datat 12 ta' Mejju 2001 bhala Dok. "B", u fl-istess klawsola ma hemm l-ebda dubju li l-istess socjeta' konvenuta setghat biss topera mill-fond f' tas-Sliema ufficcju ta' *car hire* u negozju relattat, izda certament mhux li torganizza hija *tours.*

Illi mhux hekk biss izda mill-provi kollha prodotti jirrizulta li kull koncessjoni li setgha kien hemm qatt ma kienet testendi sabiex l-istess socjeta' konvenuta torganizza hija stess it-*tours,* kif fil-fatt jirrizulta li ghamlet allura bi ksur ta' l-istess skrittura privata datata l-1 ta' Frar 2000, u

certament li l-agir tas-socjeta' konvenuta kien bi ksur ta' l-istess lokazzjoni; mhux hekk biss izda jirrizulta wkoll li kull intiza li kien hemm mad-ditta Oasis ma kenitx tinkorpora dan it-tip ta' negozju u allura ma jistax jinghad lanqas li kien hemm xi bdil fl-istess klawsola ta' l-istess skrittura fis-sens kif indikat mis-socjeta' konvenuta fix-xhieda tar-rappresentant taghha – ghaliex din l-intiza kienet testendi biss sabiex l-istess socjeta' konvenuta tagixxi bhala *sub agent* ghat-*tours* organizzati mid-ditta Oasis, izda mhux kif inghad li l-istess socjeta' konvenuta torganizza t-*tours* hija stess.

Illi ghalhekk ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta din il-Qorti thoss li kontrarjament ghal dak eccepit, tali organizzazzjoni ta' *tours* mis-socjeta' konvenuta qatt ma kien permess fl-istess skrittura ta' lokazzjoni mas-socjeta' konvenuta, b'dan li l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' konvenuta fil-mertu qed jigu michuda.

Illi fl-ahharnett il-kwistjoni dwar jekk is-socjeta' konvenuta kellhiex licenzja jew le sabiex topera mill-istess ufficcju bhala organizzatur ta' *tours* hija rrilevanti ghax anki li kieku kienet hekk debitament licenzjata hija ma setghatx topera bhala tali mill-fond indikat proprju minhabba l-kondizzjoni ndikata fl-istess skrittura ta' lokazzjoni, anke ghaliex tali permess ma jfissirx li b'daqshekk il-kontenut ta' l-istess skrittura ghandu jigi njorat. Anki l-argument tas-socjeta' konvenuta li meta nhareg il-permess tal-MEPA dan inghata *'to change use of an unhabitable flat, into a car hire and tours booking office and fixing of sign'* (a fol.80 tal-process) ma huwiex ta' soljev ghall-istess kemm ghaliex fl-istess permess hemm rizerva ghad-drittijiet li jista' jkollha terza persuna u dan apparti li dan ukoll bl-ebda mod ma jbiddlu l-kondizzjonijiet ta' l-istess skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet firmatarji.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta**, tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi :-

1. Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta kisret kundizzjoni tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Frar 2000, senjatament il-klawsola li taqra *'the premises (is) being let for the purposes of operating a car hire office, or related business. It is prohibited for any other purpose or business of any nature whatsoever other than the purpose specified in this paragraph';*

2. Tordna x-xoljiment ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 1 ta' Frar 2000 immarkata Dok. "LD1";

3. Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex tizgombra u tivvaka mill-fond Flat 1, 126, Triq it-Torri, Sliema fi zmien qasir u perentorju ta' erbghin (40) gurnata mid-data ta' din is-sentenza, u tirrilaxxja c-cwievet ta' l-imsemmi fond a favur l-attrici hekk kif tivvaka l-fond.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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