



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2008

Citazzjoni Numru. 2227/1998/2

Deirdre u John Cachia
vs
Gaba Diamonds Company Limited

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:

Illi l-konvenuti krew minghand l-atturi l-fond Fiorita, Valley Road, Msida flimkien mal-garaxx u l-uzu tad-**drive in** relattiv u dan skond skrittura privata tas-17 ta' Gunju, 1996 li giet esebita mac-citazzjoni u mmarkata Dokument A.

Illi skond l-istess skrittura l-konvenuti kellhom id-dritt li jitterminaw il-kirja matul l-ewwel sena, li ghalqet f'Ottubru, 1997, fil-kaz li ma jkunux hargu l-permessi relattivi ghall-uzu tal-fond ghall-kumerc u dan billi fil-kors tal-istess l-ewwel sena jaghtu avviz lis-sidien hawn atturi permezz ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

Ittra ufficjali li huma, il-konvenuti inkwilini, qieghdin javalixxu ruhhom minn dan id-dritt u jitterminaw din il-lokazzjoni.

Illi l-ebda avviz fis-sens li fuq inghad ma gie moghti lill-atturi tul il-perjodu fuq imsemmi.

Illi b'ittra ufficjali tal-10 ta' April, 1998 il-konvenuti ppretendew li l-fuq imsemmija kirja kienet giet minnhom validament terminata, liema pretensjoni hija bla bazi fid-dritt billi l-konvenuti naqsu li jaghtu l-avviz mehtieg kif u fil-forma rikjesta skond il-ftehim ta' kera ezistenti bejnithom.

Illi l-konvenuti huma moruzi fil-hlas ta' tnax-il elf lira Maltija (LM12,000) rapprezentanti sentejn kera bis-sena bil-quddiem ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru, 1997 sal-30 ta' Settembru, 1999.

Illi ghalkemm interpellati jhallsu l-istess konvenuti baqghu inadempjenti.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-kirja fuq imsemmija ma gietx validament terminata mill-konvenuti u dan minhabba l-fatti u fic-cirkostanzi fuq premessi.

2. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' tnax-il elf lira Maltija (LM12,000) rapprezentanti sentejn kera bis-sena bil-quddiem ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru, 1997 sal-30 ta' Settembru, 1999 tal-fond fuq imsemmi.

Bl-ispejjez u bl-imghax kummercjali mid-data tal-pagament dovut sad-data tal-pagament effettiv.

Il-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li biha eccepjet:

1. Illi fl-ewwel lok skond l-istatut tal-kumpanija konvenuta kif abbinat mal-Artikolu 121 (2) tal-Kapitolu 168 (li kien in vigore fil-mument tal-ftehim in kwistjoni) Anthony Cremona ma kellux il-poter illi jiffirma wahdu u li jorbot lis-socjeta` konvenuta u ghaldaqstant l-istess ftehim huwa null 'ab initio'.

2. Illi bla pregudizzju l-istess Anthony Cremona ma kellux awtorita` u anqas saret risoluzzjoni tas-socjeta` konvenuta li tawtorizzah jorbot lill-istess.

3. Illi fi kwalunkwe kaz is-socjeta` konvenuta itterminat l-istess kirja mhux biss billi baghtet ittra ta' kongedo tat-13 ta' Awissu, 1996 lill-atturi ai termini tal-istess skrittura izda wkoll b'diversi modi billi infurmat lir-raprezentant tal-atturi li l-permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ma kienx hareg u li ma kienux ser jestendu l-kirja.

4. Illi ghalhekk m'hemm ebda kera dovuta stante li l-kuntratt gie terminat.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mis-socjeta` konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-8 ta' Novembru 2000 li permezz taghha laqghet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u cahdet it-talbiet attrici bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u kkundannat

lill-atturi jhallsu l-ispejjez tal-kawza. Il-Qorti ta' l-Appell wara li ezaminat l-aspetti tal-**buona fede** tal-atturi [u li l-ghanijiet tas-socjeta` konvenuta jinkludu dawk tal-akkwist tal-propjeta` u b'hekk **intra vires** l-istess socjeta`] u r-rappresentanza tas-socjeta`, kif ukoll ir-ratifika tas-socjeta` ikkonkludiet li tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta filwaqt li tordna li jitkomplew jinstemghu l-provi u li l-Qorti tiddeciedi fuq it-talbiet attrici wara li tiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet rimanenti tas-socjeta` konvenuta – u cioe` t-tielet u r-raba' eccezzjoni.

L-eccezzjonijiet imsemmija jikkellmu dwar li fi kwalunkwe kaz is-socjeta` konvenuta itterminat l-istess kirja mhux biss billi baghtet ittra ta' kongedo tat-13 ta' Awissu, 1996 lill-atturi ai termini tal-istess skrittura izda wkoll b'diversi modi billi infurmat lir-rapprezentant tal-atturi li l-permess tal-Awtorita` ta' l-lppjanar ma kienx hareg u li ma kienux ser jestendu l-kirja; u li ghalhekk m'hemm ebda kera dovuta stante li l-kuntratt gie terminat. Min-naha l-ohra t-talbiet ta' l-atturi jirreferu ghad-dikjarazzjoni li l-kirja fuq imsemmija ma gietx validament terminata u l-kundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' tnax-il elf lira Maltija (LM12,000) rapprezentanti sentejn kera bis-sena bil-quddiem ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru, 1997 sal-30 ta' Settembru, 1999 tal-fond fuq imsemmi.

Xehed Bernard Farrugia, missier Deirdrie Cachia u dwar il-kirja tal-post li Deirdre Cachia kriet lil Gaba Diamonds Company Ltd. qal li hu kien involut ghax id-diretturi tal-Gaba, u Sammy l-iktar, kien ilu xi sena jigri warajh biex jikrihulhom. Ix-xhud qal li l-post kien tieghu u sakemm il-konvenuti kienu qed jigru warajh biex jaghmlu n-negozju, hu kien bieghu lit-tifla tieghu. Semma li l-kuntratt gie ffirmit quddiemu. Qal li s-sehem tieghu fit-twellija tal-fond 'Fiorita', Valley Road, Msida kien bhala negozjatur. Dan fis-sens illi t-tifla tieghu ma tantx kienet tinqala' ghal dawn l-affarijiet u kien jaghmel ix-xoghol ghaliha bhala sensar. Il-post kien qed jikrihulhom pero` hu kien diga` tah lit-tifla tieghu. Qal li hu dejjem kellu f'mohhu li jaghtih lit-tifla. Qal li l-fond kien bieghu lit-tifla ghal xi April, Mejju 1996 dejjem skond il-kuntratt. Dak il-hin tal-kuntratt kienu dehru bintu u zewgha izda sostna li ma kellhomx ghalfejn jidhru

qabel minhabba l-fatt li kien qed jiehu hsieb hu. Qal li permess fuq il-fond ma kienx hemm u huma kienu jafu li ma kienx hemm. Sostna li l-kliem kien li jridu jippruvaw igibu l-permessi. Kien gie nformat li waslu l-permessi u qal li ma kellux ghalfejn ikun nformat. Qal li sar jaf li l-permessi ma hargux ghall-habta ta' l-ahhar ta' Marzu 1998, u meta sar jaf b'dan kull ma ghamel kien li rrefera ghall-kuntratt li ghamel hames snin kirja u nsista fuqha.

Gie prezentat affidavit ta' Bernard Farrugia li fih issemma li wara li kkonkludew din il-kirja kienu tawhom ic-cavetta tal-fond, u dan f'Gunju 1996, mal-firma tal-kuntratt. Qal li propjament ic-cavetta kienet gja ghandhom qabel il-firma u wara l-firma zammewha. Baqghu li l-kirja kienet mil-1 ta' Ottubru, 1996 ghal hames snin u tawh sena kera bil-quddiem. Kien miftiehem li sa l-ahhar ta' Settembru 1997, jigifieri fl-ewwel sena tal-kera kellhom japplikaw ghand il-Planning Authority u jippruvaw igibu l-permess li kellhom bzonn. Biex jitterminaw il-kirja kellhom javzaw lis-sid, Deirdre Cachia b'ittra gudizzjarja qabel ma taghlaq l-ewwel sena tal-kirja u cioe`, qabel l-ewwel ta' Ottubru, 1997. Kienu ftehm li jekk ma jircevux dan l-avviz allura kien ifisser li huma kienu ser izommu l-post ghall-kirja kollha. Fil-fatt la hu u anqas it-tifla tieghu qatt ma rcewew xejn minghand l-inkwilini hlief ittra bil-posta normali f'Novembru, 1997 li biha nformawhom li ma riedux izommu l-post b'kera ghaliex ippretendew li ma harigx il-permess. Huma qalu li kienu lesti biex jiddiskutu kirja gdida wara li jigi deciz l-appell taghhom lill-awtoritajiet kompetenti. Meta kien ircieva din l-ittra ma kien hemm l-ebda decizjoni ta' l-Awtoritajiet tal-Ippjanar. Hu sar jaf birrifjut tal-applikazzjoni taghhom ghall-izvillup tal-fond mikri minn bintu b'ittra tat-18 ta' Marzu 1998. Qal li ghalkemm l-ittra kienet indirizzata lil bintu kien irceviha hu fl-indirizz personali tieghu u mhux f'dak tat-tifla tieghu. Hu hadha li huma xtaqu jinnegozjaw biex irahhsu l-kera u hu ma kienx dispost li jaghmel dan. Fir-rokna ta' din l-ittra kien hemm ittajpjt li kellhu c-cwieviet ghand l-avukat bid-data tal-5 ta' Novembru miktuba bl-id minn Dr. Cutajar. Fil-fatt ghalkemm din l-ittra kienet iggib id-data tat-13 ta' Awissu, 1997 hu qatt ma rcieviha qabel Novembru ta' l-istess sena. Il-konvenuti kienu ghaddew biex jiddepositaw ic-

cwievet il-Qorti u dawn gew irtirati minn bintu wara li ghalqet il-kirja fl-ahhar ta' Settembru, 2001.

Gie prezentat affidavit ta' Deirdre Cachia, bint Bernard Farrugia li fih issemma li fit-12 ta' Gunju 1996 missierha kien iddonnalha l-fond Fiorita, Valley Road, Msida. Dan il-fond kien inkera minnha u minn zewgha lis-socjeta` konvenuta. Il-kirja kien innegozjaha missierha f'isimha u meta kkonkludew kollox giet redatta mill-avukat tas-socjeta` konvenuta Dr. George Cutajar u ltaqghu fl-ufficcju taghhom biex iffirmawh, fil-presenza tal-papa` taghha. Ic-cwieviet tal-fond kienu gja ghand il-konvenuti meta ffirmaw il-kirja. L-ewwel darba li saret taf li ma riedux izommu l-post izjed kien wara li qalilha l-papa` taghha Bernard Farrugia, wara li kien irceva l-ittra minghandhom f'Novembru 1997. Sostniet li l-ittra tat-13 ta' Awissu 1997 qatt ma rcevitha u l-ewwel ittra ufficjali li rceviet minghandhom kienet tas-7 ta' April 1998 u ohra tal-20 ta' April 1998. Fil-bidu tas-sena 2001 kienu baghtulha ittra ufficjali li ma kienux bi hsiehom igeddu l-kera. Hi kienet irtirat ic-cwieviet tal-fond wara li ghalqet il-kirja, u kien irtirahom mill-Qorti missierha ghan-nom taghha wara li kien sar rikors f'isimha.

Xehed Anthony Cremona, wiehed mid-Diretturi tas-socjeta` konvenuta, u qal li jmiss adjacenti maghhom hemm appartament tas-Sur Benny Farrugia. Kien hemm kundizzjoni fil-kuntratt li ssemmi specifikament li l-fond ma jistax jintuza hlief ghal skopijiet kummercjali u ghalhekk huma kienu interessati purche` jigi estiz il-permess kummercjali. Benny Farrugia kien tahom ic-cavetta. Meta marru ghall-kuntratt Farrugia kien ha lit-tifla tieghu ghax qal li l-post kien tahulha b'donazzjoni. Mistoqsi mill-Qorti jekk il-kuntratt iffirmawhx qal li l-kuntratt Farrugia kien mar bih lest, preparat ittappjat. Huma ffirmawh pero` kienu insistew li titnizzel klawsola relittivament ghall-kwistjoni tal-permess. Giet innizzla l-kundizzjoni mizjuda li huma kien ikollhom sena cens biex jaraw li l-permess johrog. Kien gie stipulat li kellhom sena zmien biex jaraw jekk johrogx il-permess jew le u jekk ma johrogx kien ikollhom il-fakulta` li jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja. Meta hareg il-permess kien fin-negattiv. Pozittiv qatt ma hareg.

Ikkonferma li l-kuntratt kien gie ffirmat fis-17 ta' Gunju 1996.

Il-konvenuti kienu gabu perit, **loss adjusters**, ghamlu l-pjanti u l-applikazzjonijiet u hallsu l-permessi li suppost ihallsu lill-MEPA. Is-Sur Farrugia kien infurmat b'dak kollu li kien qed isir minhabba l-fatt li kien imur l-ufficcju ghax hu kien midhla tal-konvenuti. F'Ottubru 1997 ix-xhud kien ta c-cavetta lura lis-Sur Farrugia, u dan minhabba l-fatt li x-xhud mas-Sur Farrugia personalment biss dejjem tkellem. Meta x-xhud offrielu lura c-cavetta Farrugia kien qallu biex izommha. Ix-xhud qallu li huma ma kellhomx l-ebda intenzjoni li jestendu l-akkwist tal-post jekk mhux sejjer johrog il-permess. Farrugia staqsieh jekk kienux ser jibqghu jippruvaw li johrog il-permess u x-xhud qallu li iva. Farrugia qallu "zomm ic-cavetta hekk jew b'hekk tistghu tuzawha biex tipparkjaw fil-garage u fid-drive in", u b'hekk ic-cavetta baqghet ghand ix-xhud.

Meta wasal Ottubru x-xhud qabad ic-cavetta u taha lill-avukat tieghu Dr. Cutajar biex jghaddiha lil Farrugia c-cavetta. Ir-raguni li ma tahlilux hu personalment kienet ghax f'daqqa wahda ma rahx aktar lil Farrugia. Wara li kitbulu bl-avukat taghhom, Benny Farrugia qalilhom li suppost kitbulu b'itra ufficjali izda mhux kif imxew l-affarijiet u baqa' jinsisti li l-kuntratt kien validu. Biex ikomplu jinsistu ghall-permess kellhom jaghmlu applikazzjoni gdida. B'hekk ix-xhud ried permess minghand is-Sur Farrugia biex ikun jista' japplika u hu ma tahlilux.

In kontro ezami qal li huma sa Ottubru 1997 baqghu bl-isperenza li l-permess jista' johrog. Huma komplew juzaw il-garaxx mit-13 ta' Lulju 1997 sa meta tispicca l-fiera. Kif spiccat il-fiera x-xhud qabad ic-cwieviet u tahom lil Dr. Cutajar, izda mhux biex jiddepozitahom il-Qorti ghax dak iz-zmien Benny Farrugia kien haga wahda magghom. Hu kien tahom lil Dr. Cutajar ghax dan kien qallu li lil Farrugia kien jarah ta' spiss.

Is-Sur Farrugia kien jghaddi ta' sikwiet ghand il-konvenuti, aktar minn darba fix-xahar. Huma kienu f'relazzjonijiet

tajba. Farrugia kien imur jixtri xi gojjellerija ghat-tfal jew biex isewwi xi gojjell. Lit-tifla ta' Farrugia kien raha darba biss, meta marru jiffirmaw il-kuntratt.

Gie prezentat affidavit ta' Saviour sive Sammy Cremona li fih isemma li hu kien jockupa l-kariga ta' direttur u azzjonist fis-socjeta` GABA Diamonds Co. Limited u fost l-inkarigi li kellu fi hdan l-istess socjeta` kien hemm dik illi jiehu hsieb id-dokumentazzjoni kollha necessarja inkluza dik li kellha x'taqsam ma taxxa, VAT u kull xoghol iehor li soltu kien jsir mis-segretarju ta' socjeta`.

Xehed Samuel Cremona u qal li kienu ftehm u mas-Sur Farrugia li jikru l-post li kien imiss magghom mat-triq kollha u s-Sur Farrugia dejjem tkellem bhala dana kien il-post tieghu u l-arrangamenti kienu saru bejnu u bejn is-Sur Farrugia, iktar minn kulhadd ghalkemm hu kien dejjem jittellem ovvjament bl-approvazzjoni tad-diretturi l-ohrajn li kienu huh Anthony Cremona u l-**partner** Arthur Satariano. Zied li Farrugia kien habib tagghom jigifieri, kien anke kull ma kien ikollu bzonn jigifieri rigali u affarijiet kien imur jixtrihom minn hemmhekk u huma kienu miftehmin, ftehm qabel ma kien sar l-**agreement** bil-miktub, kien Gunju li kienu ftehm li l-kirja kienet se ssir dejjem b'kundizzjoni li johrog il-permess tal-MEPA li seta' jsir il-konnessjoni, qatt ma raw diffikulta`. L-**area** kienet kummercjali hafna, il-permess tagghom kien ilu jezisti. Jigifieri alterazzjoinijiet biex iz-zewg postijiet isiru wiehed biex jkollhom access ghall-post il-gdid. Alterazzjonijiet ovvjament strutturali biex isiru u applikaw il-MEPA. L-**agreement** kien illi jekk johrog dan il-permess, ovvjament fi zmien sena, kellhom jibdew ix-xogholijiet. Huma kienu ftehm, waslu fl-arrangement f'Gunju. Kienu applikaw ghall-permessi u ghalkemm kien ghad ma kellhomx risposta formali li l-permess ma kienx hareg, ghall-habta ta' Gunju tas-sena ta' wara, kien kellimhom il-Perit tagghom Alfred Grech u qalilhom li hemmhekk kien ser ikollhom il-problemi ghaliex dahlu ittri minghand il-girien fejn kienu qieghdin joggezzjonaw u kienet ser ittawwal is-sitwazzjoni u dan kien qalu lilu. U lis-Sur Farrugia qalulu, biex imur l-ufficju. Kienet saret bejn is-Sur Farrugia, ix-xhud, Mr Satariano, huh Tony Cremona u kien hemm Ray

Camilleri ghax Ray Camilleri kien mar gabilhom kopja ta' x'kien gara fil-MEPA u spjegawlu, qalulu li hemmhekk kellhom problema. Dawn il-girien li dejjem kien qalilhom li kellu relazzjoni tajba maghhom kienu qed joggezzjonaw. Waqt dan id-diskors kienu hargu barra quddiem il-post biex hu jinforma lil wiehed mill-girien li joqogħdu fuqu jgifieri biex ighidlu li ma kellux dritt ihalli l-karozza fid-**drive**, id-**drive** kienet tieghu u huma kellhom johorgu. Ix-xhud ma riedx ikollu x'jaqsam fl-argument u hu kien dahal gewwa. Pero' dakinhar hu meta kienu l-ufficju kien tah ic-cavetta lis-Sur Farrugia, huh kien tah ic-cavetta, li kienet f'idejh, hadhielu u taha lis-Sur Farrugia. Meta dahlu gewwa huh qallu 'isma rega' tahierna c-cavetta, ghidtlu x'jgifieri rega' tahierna c-cavetta?' Ix-xhud kien qallu li ma kienx hu issa kien ser jirrangalhom biex johrog il-permess.

Xehed Raymond Camilleri u qal li hu x-xogħol tieghu kien li jbiegh il-gojjellerija fil-hwienet. Qal li dak iz-zmien kien addirittura jahdem ma' Gaba Diamonds. Spicca minn mal-Gaba Diamonds bejn wiehed u iehor bejn it-2000 u 2001. Riferibilment għall-fatt l-iehor li kien hemm tas-Sur Farrugia fil-fatt kellhom interess li jikru l-post minghand is-Sur Farrugia u kienu għamlu hafna xogħol fuqu. Kienu gabu n-nies minn barra u hadu hsieb dwar **insurances**. Anke kienu qabbdu perit biex jaghtihom pariri. Kellhom interess kbir biex jieħdu dan il-post. Kompetituri tagħhom kienu qegħdin jespandu u xtaqu jespandu huma wkoll. Kienu wkoll haduh bil-patt u l-kundizzjoni li hemm il-permessi. In segwitu kienu saru jafu li l-permess ma kienx ser jinhareg. La l-permess ma kienx se jinhareg ma kellhomx interess iktar fil-post.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Jibda biex jinghad li l-Artikolu 6 tal-iskrittura ighid hekk:

The lessee declares that he knows and is aware that the tenement has not been licensed by the competent authorities for the operation therefrom of any commercial enterprise whatsoever. The lessor authorises the lessee to apply for the issue by the competent authorities unto the Lessee of the licenses and permits necessary for the commercial operation of the tenement by the lessee in the manner set out in Article 3 of this Agreement.

F'din l-iskrittura l-Artikolu 12(2) u (3) jghidu hekk:

Where in terms of this agreement either party is entitled to determine this lease, such determination shall be deemed to have occurred by the simple act of service of a judicial letter filed by the party determining the lease on demanding the dissolution or determination of the lease.

Upon determination of the lease by either party, the lessee shall vacate the tenement and surrender same unto the lessor.

Irrizulta li wara r-rifjut tal-permess mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, is-socjeta` konvenuta, riedet tittermina l-kirja tal-fond **de quo**. Prova ta' dan hija l-ittra datata 13 ta' Awissu 1997 mibghuta lill-atturi, fejn inghad li stante li l-permess gie rifjutat mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u ghalhekk huma intenzjonati jitterminaw il-kirja b'effett mit-30 ta' Settembru 1997 (fol 189). Din kienet biss ittra formali biex taghti **notice** u mhux ittra ufficjali. Issa, mill-fatti tal-kaz jirrizulta li Bernard Farrugia kien ta b'donazzjoni l-fond in kwistjoni lil Deidre Cachia fit-12 ta' Gunju 1996, izda kien hu li ha sehem fin-negozjati mas-socjeta` konvenuta, fil-fatt, qal li kien qed jagixxi ta' sensar ghan-nom tat-tifla tieghu, u Cachia dehret biss biex tiffirma fuq l-iskrittura ta' bejn il-partijiet. Dan gie ikkonfermat mix-xhieda (fol 182 u 184). Sussegwentement, wara li sar ir-rifjut intbaghtu sensiela ta' ittri ufficjali lill-attrici (fol 176 u 177).

Minn dan kollu, jista' jigi dedott li min-naha taghhom, is-socjeta` konvenuta wriet l-intenzjoni taghha li tittermina l-kirja tal-fond in kwistjoni. Illi l-fatt li kemm Deidre Cachia, u kemm missierha qalu fix-xhieda taghhom li la ma kinux jafu bl-ittra a fol 189 li ggib id-data tat-30 ta' Settembru 1997, u li ma gewx notifikati biha, din hija kwistjoni ta' kredibilita` o meno. Izda Bernard Farrugia ikkonferma li kien ircieva kopja ta' din l-ittra f'Novembru 1997. Izda anke jekk jaghti l-kaz li f'din id-data wara Settembru 1997, l-attrici flimkien ma' missierha gew notifikati b'ittra li kienet intbaghtet, xorta jibqa' l-fatt li c-cwieviet tal-fond ghadhom f'dak l-istadju f'idejn is-socjeta` konvenuta.

F'dan il-kuntest, is-socjeta` konvenuta ressqet il-provi, anke permezz tax-xhud Ray Camilleri (fol 202), u anke minn dak li ikkonferma Anthony Cremona (fol 194 195). U dan fis-sens, li ippruvaw jirritornaw ic-cwieviet lil Bernard Farrugia, izda dan tal-ahhar qallhom li ahjar izommuhom huma c-cwieviet, anke jekk ikunu jridu juzaw id-**drive in** u l-**garage**.

Sussegwentement, is-socjeta` konvenuta iddepozitat ic-cwieviet taht l-Awtorita` tal-Qorti fit-18 ta' Novembru 1997, u l-attrici giet notifikata bic-cedola ferm wara li kienu gew depozitati dawn ic-cwieviet. Madankollu, ittra ufficjali datata 20 ta' April 1998 tirreferi espressament ghat-terminazzjoni tal-kirja u dan ghar-ragunijiet elenkati hemmhekk. (fol 177). U l-iskrittura privata tal-kirja in kwistjoni tezigi li l-kirja tista' tigi tterminata permezz ta' ittra ufficjali (fol 9 u 10).

Dan iwassal ghall-konkluzjoni, cioe`, li mill-iskrittura stess, huwa evidenti li t-terminazzjoni tal-kirja kellha ssir permezz ta' ittra ufficjali, hekk kif jirrizulta mill-atti ta' din il-kawza. Di piu`, fl-iskrittura privata, hemm accenn li wara li tigi pprezentata din l-ittra ufficjali, irid jevakwa mill-post. Il-fatt li gew depozitati c-cwieviet il-Qorti fl-1997, dan ifisser li s-socjeta` konvenuta kienet harget u evakwat mill-fond **de quo**, rekvizit esenzjali ghat-terminazzjoni tal-kirja. Izda, jibqa' dejjem li ma gietx ipprezentata ittra ufficjali vera u proprju li tavza bit-terminazzjoni tal-kirja.

Hawnhekk, ta' min isemmi, li fejn hemm 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 tal-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftehim 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 **Simpson vs Saliba** tat-22 ta' Gunju 2004). Fis-sentenza tal-Qorti ta' l-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 ghal impunjazzjoni ta' kitba; izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga car – ara artikolu 1002 tal-Kap 16.

Ir-regola kardinali hi li l-prova dokumentarja ma tistax titwaqqa' bi prova kontra dak li tghid il-kitba, jekk mhux ghal ragunijiet serji. (ara **Grech Sant noe vs Farrugia noe et Appell Civili tat-28 ta' Frar 1997**, u **Zammit et vs Zammit et Appell Superjuri Civili tat-30 ta' Jannar 1967**, u **Lungaro Mifsud noe vs Polidano Appell Kummercjali tat-28 ta' Ottubru 1960**).

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dak sostnut fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` konvenuta, li peress li giet uzata l-kelma **determination** fl-Artikolu 12 tal-iskrittura, u mhux il-kelma **termination**, stante li dawn huma zewg kelmiet b'tifsira differenti, l-ittra ufficjali ma tistax titqies bhala rekwizit ghat-terminazzjoni tal-kirja. Ghalkemm, huwa minnu, li dawn iz-zewg kelmiet jista' jkollhom tifsiriet differenti; fil-fatt, fl-Oxford English Dictionary, il-kelma "**termination**" hija definita bhala l-azzjoni '**to bring to an end**', u "**determination**" hija definita bhala '**the action or process of determining**' jew '**firmness of purpose and resoluteness**'. Izda, dan ma jfissirx li hawnhekk, f'din l-iskrittura ghandu jinbidel il-kuntest tal-kliem taht ezami. Anke minhabba l-fatt, li fl-Artiolu 12(1) hemm imnizzel il-kelma **termination** u mhux **determination**. U fl-artikolu 12(2) jispicca proprju hekk, "**demanding the dissolution or determination of the lease.**" Ghalhekk, jidher car x'kien it-tifsira u l-kuntest tal-kliem f'dan ir-rigward u ma jistghux jinghataw interpretazzjonijiet godda f'dan l-istadju.

In vista tas-suespost, il-Qorti tichad it-tielet eccezzjoni li s-socjeta` konvenuta itterminat il-kirja meta baghtet l-ittra ta' kongedo tat-13 ta' Awissu 1996.

Logikament tichad ukoll ir-raba' eccezzjoni li m'hi dovuta ebda kera stante li l-kuntratt gie terminat ghax dan una volta michuda t-tielet eccezzjoni, hija michuda wkoll logikament din l-eccezzjoni.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tiddikjara li l-kirja *de quo* ma gietx validament terminata mill-konvenuti fiz-zmien imsemmi.

Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' Lm12,000, ekwivalenti ghal €27952.48.

Bl-imghax mid-data tal-pagament dovut. Il-Qorti ta' l-Appell a fol 156 kienet iddecidiet li l-ispejjez taz-zewg istanzi sa dak l-istadju huma kontra s-socjeta` konvenuta. L-ispejjez l-ohra wkoll kontra s-socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----