PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 11 ta' Jannar, 2017

Rikors Guramentat Nru: 23/1994/2 AF

Francis sive Tarcisio Galea bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Tarcisio Galea Construction Limited

vs

Anthony Mario Vella bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Chequers' Inn Operators Limited

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni tal-attur Francis sive Tarcisio Galea fil-kwalità tiegħu ta' direttur għan-nom u in rappresentanza tas-soċjetà Tarcisio Galea Construction Limited li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

L-attur huwa l-propjetarju tal-lukanda Chequers' Inn, Triq it-Trill, Qawra.

Fit-12 ta' Awwissu 1990, l-attur u l-konvenut ghamlu ftehim rigward it-tmexxija tal-lukanda Chequers' Inn skond

kondizzjonijiet miftehma kif jirrizultaw ahjar mill-anness Dok. F1.

Il-konvenut baqa' inadempjenti f'diversi kazi kif sejjer jigi spjegat u cioè:

A. Senjatament ghall-klawsola 19(a), il-konvenut baqa' inadempjenti milli jhallas il-pagament dovut lill-intimat nonostante li gie interpellat li jaghmel dan ripetutament u anke permezz tal-ittra ufficjali (Dok. F28) tal-25 ta' Novembru 1993.

B. Skond il-klawsoli 10 u 19(f), il-konvenut ma hallas il-kontijiet ghall-konsum tat-telefon, dawl u ilma li b'kollox jammontaw ghall-ammont sostanzjali kif jirrizulta mid-dokumenti annessi markati Dok. F2 sa F26.

C. Inoltre skond l-Artikolu 6, 7 u 19(f) tal-ftehim fuq citat, il-konvenut baqa' inadempjenti fil-manutenzjoni u reparazzjoni tal-lukanda kif jirrizulta mill-annessa relazzjoni tal-Perit David Pace, markata F27.

Il-konvenut skond il-klawsola 19 in calce kellu d-dritt li jittermina minnufih l-istess akkordju, liema dritt gie minnu ezercitat fid-9 ta' Dicembru 1993 u llum ghandu l-pussess tal-istess lukanda liema dritt gie ezercitat mhux biss a bazi tal-istess akkordju imma ghaliex il-kredituri tal-istess kumpless, u fosthom senjatament it-Telemalta Corporation, l-Enemalta Corporation u l-Water Services Corporation ghall-kontijiet li baqghu mhux imhallsa kif fuq intqal, ghandhom dritt jezercitaw azzjoni fuq l-immobbli biex jissodisfaw il-krediti taghhom.

Il-konvenut interpellat biex jottempera ruhu mal-kondizzjonijiet kollha redatti fl-istess skrittura baqa' inadempjenti.

Prevja okkorendo dikjarazzjoni li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet stipulati fil-ftehim fuq citat.

Intalbet din il-Qorti sabiex tiddikjara li:

1. L-attur noe ittermina l-akkordju tat-12 ta' Awwissu 1990 u li ha lura pussess tal-lukanda Chequers' Inn, Triq it-Trill, Qawra, kif kellu kull dritt illi jaghmel a termini tal-istess akkordju.

2. Ghaliex ma ghandux il-konvenut noe jigi kkundannat ihallas il-kontijiet tat-telefon, dawl u ilma u kontijiet ohra jekk ikun il-kaz kif fuq indikat u minnu ikkonsmati.

3. M'ghandux jigi ddikjarat responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attur minhabba l-imperizja tieghu u l-ksur ta' diversi klawsoli tal-imsemmi akkordju, liema danni jigu likwidati f'azzjoni gudizzjarja separata li ghaliha l-attur minn issa qieghed jaghmel riserva.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut noe minn issa ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur nomine li taqra hekk:

L-attur huwa l-propjetarju tal-lukanda Chequers' Inn, Triq it-Trill, Qawra u fit-12 ta' Awwissu 1990 ghamel ftehim mal-konvenut rigward it-tmexxija tal-lukanda liema kondizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet jinsabu ahjar spjegati fl-anness Dok. F1.

Il-konvenut naqas mill-obbligi tieghu f'diversi drabi ghar-rigward l-istess ftehim u cioè:

A. Senjatament ghall-klawsola 19(a), ir-rikorrent baqa' inadempjenti milli jhallas il-pagament dovut lill-intimat nonostante li gie interpellat li jaghmel dan permezz tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Novembru 1993.

B. Skond Artikolu 10 u 19(f), il-rikorrent ma hallas il-kontijiet tat-telefon li sal-lum jammontaw ghal Lm43,209 (tlieta u erbghin elf, mitejn u disa' Liri) skond kopji fotostatici hawna nnessi markati Dok. F2 sa F24; ma hallasx il-konsum tad-dawl u ilma li sad-9 ta' Dicembru 1993 jammontaw ghal Lm23,278 (tlieta u ghoxrin elf, mitejn u

tmienja u sebghin Liri) skond l-annessa kopja fotostatika Dok. F25 u F26.

C. Inoltre skond l-Artikolu 6, 7 u 19(f) tal-ftehim fuq citat, ir-rikorrent baqa' inadempjenti fil-manutenzjoni u reparazzjoni tal-lukanda kif jirrizulta mill-annessa relazzjoni tal-Perit David Pace, markata F27.

L-intimat skond il-klawsola 19 in calce kellu d-dritt li jittermina minnufih l-istess akkordju, liema dritt gie minnu ezercitat fid-9 ta' Dicembru 1993.

Illum ghandu l-pussess tal-istess lukanda liema dritt gie ezercitat mhux biss a bazi tal-istess akkordju imma ghaliex il-kredituri tal-istess kumpless, u fosthom senjatament it-Telemalta Corporation, l-Enemalta Corporation u l-Water Services Corporation ghall-kontijiet li baqghu mhux imhallsa kif fuq intqal, ghandhom dritt jezercitaw azzjoni fuq l-immobbli biex jissodisfaw il-krediti taghhom, apparti minn kredituri ohra, kif jigi spjegat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Il-konvenut interpellat ripetutament biex jottempera ruhu mal-kondizzjonijiet kollha redatti fl-istess ftehim baqa' inadempjenti.

Ghalhekk il-konvenut kiser il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess ftehim u kellha ssir din il-kawza.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Anthony Mario Vella għan-nom u in rappresentanza tas-soċjetà Chequers' Inn Operators limited li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament fl-okkju tac-citazzjoni ghandha ssir korrezzjoni ghaliex fic-citazzjoni il-konvenut nomine jidher "Mario Vella nomine", filwaqt illi fid-dikjarazzjoni "Anthony Mario Vella nomine"; l-isem korrett tal-konvenut nomine huwa Anthony Mario Vella.

Preliminarjament ukoll ghandu jinghad illi l-konvenut nomine fit-3 ta' Dicembru 1993 ipprezenta citazzjoni f'din il-Qorti fl-ismijiet "Anthony Mario Vella bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Chequers' Inn Operators Limited vs Francis sive Tarcisio Galea bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Tarcisio Galea Construction Limited" Numru 1708/93 AM appuntata ghas-16 ta' Mejju 1994 fejn qed jimpunja l-iskrittura msemmija stante illi qed jikkontendi illi huwa qatt ma ffirmaha; ghalhekk din il-kawza trid tistenna l-ezitu tal-kawza l-ohra u l-eccipjent jirriserva li jeccepixxi ulterjorment wara li tigi deciza dik il-kawza; l-eccipjent ipprezenta wkoll azzjoni ta' spoll fil-25 ta' Jannar 1994 fl-ismijiet "Anthony Mario Vella noe vs Tarcisio Galea proprio et noe" Citazzjoni Numru 90/94 JDC appuntata ghat-12 ta' April 1994; l-esponent jaghmel riserva simili.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kwistjoni hija illi bejn il-kontendenti qatt ma gie iffirmat ftehim: il-konvenut nomine kien qed jopera negozju u jpaci mal-attur nomine bil-benefikat li ghamel.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel talba attrici hija insostenibbli u impronibbli, ghaliex l-azzjoni hija domanda li tigi proposta il-Qorti biex jigi ottenut dritt u mhux dikjarazzjoni li l-konvenut agixxa a tenur ta' kuntratt.

Konsegwentement it-talbiet tal-attur ghar-rigward tal-kontijiet ta' ilma u telefon huma insostenibbli ghaliex wiehed irid jistudjahom fl-isfond tal-izviluppi li graw bejn il-kontendenti; l-attur nomine mhux il-kreditur ta' dawn is-servizzi.

L-eccipjent ma kkawza ebda danni u konsegwentement it-tielet talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez; kien l-attur nomine li kkawza danni ingenti lill-konvenut nomine u l-konvenut nomine qed jagixxu b'gudizzju separat ghad-danni kontra l-attur nomine u jirriserva kontra l-attur nomine kull azzjoni fil-ligi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut nomine li taqra hekk:

Dwar l-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ghandu jinghad illi l-konvenut nomine fit-3 ta' Dicembru 1993 ipprezenta f'din il-Qorti fl-ismijiet "Anthony Mario Vella bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Chequers' Inn Operators Limited vs Francis sive Tarcisio Galea bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Tarcisio Galea Construction Limited" Numru 1708/93 AM appuntata ghas-16 ta' Mejju 1994 fejn qed jimpunja l-iskrittura msemmija stante illi qed jikkontendi illi huwa qatt ma ffirmaha; ghalhekk din il-kawza trid tistenna l-ezitu tal-kawza l-ohra u l-eccipjent jirriserva li jeccepixxi ulterjorment wara li tigi deciza dik il-kawza; l-eccipjent ipprezenta wkoll azzjoni ta' spoll fil-25 ta' Jannar 1994 fl-ismijiet "Anthony Mario Vella noe vs Tarcisio Galea proprio et noe" Citazzjoni Numru 90/94 JDC appuntata ghat-12 ta' April 1994; l-esponent jaghmel riserva simili.

Il-kontenut tat-tieni paragrafu Dokumenti A, B u C huma kontestati kemm kwantu ghar-responsabbilità tas-socjetà konvenuta kemm kwantu ghall-ammonti hemm indikati u dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghac-cahda ta' responsabbilità tal-konvenut nomine.

L-esponent ovvjament jikkontesta il-kontenut tat-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici.

Kwantu ghall-pussess tal-attur nomine, dan huwa kontestat. Il-fatti huma illi fid-9 ta' Dicembru 1993, l-attur proprio et nomine dahal bil-forza fil-lukanda Chequers' Inn il-Qawra, akkompanjat minn diversi persuni, u bil-forza kecca jew sakkar lill-impjegati tal-konvenut nomine fil-lukanda tant illi l-konvenut nomine digà ipprezenta kif inghad azzjoni ta' spoll quddiem din il-Qorti Cit. 90/94JDC.

Il-kontenut tal-hames paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huwa ovvjament kontestat.

Il-kontenut tas-sitt paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huwa kontestat.

Rat in-nota tal-attur nomine tad-9 ta' Ottubru 1994 li permezz tagħha ċeda t-tielet talba tiegħu.

Rat li l-kawza giet assenjata lill-Qorti kif presjeduta.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' April 2014, fuq talba tal-partijiet, il-Qorti ordnat illi l-atti tal-kawża fl-ismijiet Anthony Mario Vella noe vs Francis sive Tarcisio Galea noe (ċitazzjoni numru 1708/1993), li ġiet ċeduta fl-udjenza tat-8 ta' April 2014, jiġu allegati mal-atti ta' din il-kawża kif ukoll illi l-provi miġbura fil-kawża odjerna u dawk miġbura fil-kawża fl-ismijiet Anthony Mario Vella noe vs Francis sive Tarcisio Galea pro et noe (ċitazzjoni numru 339/1994) u Francis sive Tarcisio Galea noe vs Anthony Mario Vella noe (ċitazzjoni numru 186/1994) li lkoll kienu qegħdin jinstemgħu minn din il-Qorti kif presjeduta, ikunu jikkostitwixxu prova għall-kawżi kollha msemmija.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, is-socjetà attriċi qiegħda titlob dikjarazzjoni li l-attur nomine kellu dritt jittermina l-akkordju tat-12 ta' Awissu 1990 u jieħu lura pussess tal-lukanda bl-isem Chequers' Inn, Triq it-Trill, Qawra, skont il-klawsola numru 19(a) tal-istess akkordju, kif ukoll talab illi l-konvenut nomine jiġi kkundannat iħallas il-kontijiet pendenti ta' telefon, dawl, ilma u kontijiet ta' servizzi minnu kkonsmati.

Mill-provi prodotti jirriżulta illi s-socjetà konvenuta kienet topera l-lukanda bl-isem ta' Chequers' Inn li kienet tinsab fi triq it-Trill, Qawra, minn Awwissu tas-sena 1990 sa Diċembru tas-sena 1993. Din il-lukanda kienet proprjetà tas-socjetà attriċi. Ix-xogħlijiet u benefikati sabiex il-binja tiġi kkonvertita f'lukanda saru kollha mis-socjetà konvenuta in kwantu li l-binja kienet fi stat ta' ġebel u saqaf meta ħa l-pussess tagħha l-konvenut nomine. Inizjalment il-partijiet kellhom biss ftehim verbali. Dan ġie segwit b'dikjarazzjoni tal-konvenut nomine

datata 8 ta' Awissu 1990 fejn iddikjara li huwa kien qiegħed jokkupa l-lukanda b'mera tolleranza. Ftit ta' żmien wara l-partijiet ffirmaw skrittura datata 12 ta' Awissu 1990 fejn ġie miftiehem li s-socjetà attriċi tgħaddi l-operat tal-lukanda msemmija lis-socjetà konvenuta taħt il-kundizzjonijiet indikati fl-istess skrittura versu l-korrispettiv annwu ta' Lm70,000, llum €163,056, pagabbli bil-quddiem, u dan għall-perjodu ta' ħames snin li seta' jiġi tterminat qabel f'każ ta' inadempjenza fil-pagamenti skont kif stipulat fil-klawsola 19(a) tal-istess ftehim. Għalkemm l-iskrittura hija datata 12 ta' Awissu 1990, din fil-fatt ġiet iffirmata xi żmien wara din id-data iżda ngħatat id-data tat-12 ta' Awwissu 1990 sabiex il-ftehim ikopri l-perjodu kollu minn meta s-socjetà konvenuta bdiet topera l-lukanda. Mill-provi prodotti ma jirriżultax meta attwalment ġiet iffirmata din l-iskrittura.

Minħabba li s-socjetà konvenuta kienet għamlet diversi benefikati fil-lukanda, liema benefikati kienu jammontaw għall-Lm230,000, llum €535,756, il-partijiet ftehmu li għandha ssir tpaċija bejn il-valur ta' dawn il-benefikati u l-ħlas annwali dovut mis-socjetà konvenuta għall-operat tal-lukanda, skont l-iskrittura datata 12 ta' Awissu 1990, b'dan illi in kwantu li skont il-ftehim l-imsemmi pagament ta' Lm70,000 kien dovut f'Awwissu ta' kull sena, kien biss f'Awwissu tas-sena 1993 li kien dovut pagament lis-socjetà attriċi u dan fl-ammont ta' Lm50,000, llum €116,469. Dan kollu jirriżulta mix-xhieda ta' Edmond Bartolo li dak iż-żmien kien jaħdem bħala *accountant* mas-socjetà attriċi, liema xhieda ngħatat fil-kawża 1708/1993. Il-konvenut nomine jiċħad li kien dovut xi pagament lill-attur nomine iżda il-Qorti ma tqisx illi l-verżjoni ta' Anthony Mario Vella hija waħda kredibbli jew affidabbli in vista tal-fatt illi huwa biddel il-verżjoni tiegħu fil-mori tal-proċeduri fil-kawża 1708/1993 minn waħda fejn ċaħad kategorikament li qatt iffirma l-iskrittura tat-12 ta' Awwissu 1990 għal waħda ta' ammissjoni li huwa kien fil-fatt iffirma.

Klawżola 19 tal-iskrittura datata 12 ta' Awwissu 1990 taqra hekk:

> "*In the event of any one of the following occurences:*
>
> *(a) Should the operator fail to pay an installment of the fee as mentioned in clause (2) hereof within fourteen (14) days from due date and such default continues for another seven (7) days after notice thereof has been given by judicial letter to the operator by the owner:*
>
> *.....*
>
> *Then the owner shall have the right to terminate this agreement forthwith and take over the Hotel without payments of any compensation to the operator for any improvement, equipment, fixtures and fittings to the Hotel and without prejudice to any rights of the owner for any arrears in the fee mentioned in clause (2) hereof.*"

L-istess Edmond Bartolo jkompli billi jgħid fix-xhieda tiegħu fil-kawża 1708/1993 illi minn riċerka li għamlet is-socjetà attriċi rriżultalha li s-socjetà konvenuta kellha problemi finanzjarji u kienet waqfet milli tħallas lill-kredituri tagħha. Huwa jsemmi speċifikament lill-Korporazzjoni Telemalta, lill-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma kif ukoll lis-socjetà United Acceptance Finance Limited, li lkoll rappreżentanti tagħhom xehdu fil-mori tal-proċeduri u kkonfermaw li huma kredituri tas-socjetà konvenuta. Huwa jżid illi minkejja li saru taħdidiet bejn il-partijiet bl-għan illi s-socjetà attriċi takkwista lis-socjetà konvenuta, dawn it-trattattivi fallew peress illi s-socjetà konvenuta naqset milli tippreżenta lis-socjetà attriċi kopja tal-aħħar *audited final accounts* kif kienet mitluba li tagħmel permezz ta' ittra mibgħuta lill-Anthony Mario Vella fl-14 ta' Ottubru 1993.

Għaldaqstant, u għall-finijiet tal-klawsola numru 19 tal-iskrittura msemmija, is-socjetà attriċi bgħatet ittra uffiċjali lis-socjetà konvenuta fejn din tal-aħħar ġiet interpellata sabiex fi żmien sebat ijiem min-notifika tħallas il-pagament dovut lis-socjetà attriċi fuq il-lukanda in kwistjoni skont il-ftehim tat-12

ta' Awissu 1990. Peress illi s-socjetà konvenuta naqset milli tħallas l-ammont mitlub fiż-żmien stipulat fl-ittra uffiċjali msemmija, nhar id-9 ta' Diċembru 1993 persuni inkarigati mis-socjetà attriċi daħlu fil-lukanda in kwistjoni u effettivament keċċew minn fuq il-post lill-konvenut nomine, l-impjegati tas-socjetà konvenuta u anke turisti li kienu qegħdin fil-lukanda, biex b'hekk l-attur nomine daħal fil-pussess tal-lukanda kontra r-rieda tal-konvenut nomine.

Wara l-inċident tad-9 ta' Diċembru 1993, is-socjetà konvenuta pproċediet b'kawża ta' spoll kontra s-socjetà attriċi u Francis Galea personalment. Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anthony Mario Vella noe vs Francis Galea pro et noe deċiża tal-4 ta' Marzu 2011, din il-Qorti diversament presjeduta laqgħet it-talbiet attriċi billi ddikjarat li l-konvenut proprio et nomine f'dik il-kawża kkommetta spoll vjolenti fil-konfront tal-attur Anthony Mario Vella nomine. Il-Qorti ordnat ukoll ir-reintegrazzjoni fid-detenzjoni jew pussess tal-lukanda Chequers' Inn. Permezz tas-sentenza tagħha datata 24 ta' Frar 2012, il-Qorti tal-Appell kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn instab illi l-konvenut proprio et nomine f'dik il-kawża kkommetta spoll vjolenti fil-konfront ta' Anthony Mario Vella nomine iżda rrevokat dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti ordnat ir-reintegrazzjoni fid-detenzjoni jew pussess, u dan peress illi fil-mori tal-proċeduri l-art fejn kienet tinstab il-lukanda nbiegħet lill-terzi li ma kienux parti fil-kawża.

Permezz ta' sentenza datata 18 ta' Ottubru 2005 fl-istess ismijiet tal-kawża odjerna, din il-Qorti diversament presjeduta laqgħet it-talbiet attriċi billi ddikjarat illi s-socjetà konvenuta kienet responsabbli għad-danni sofferti mis-socjetà attriċi minħabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-lukanda, liema danni ġew likwidati fl-ammont ta' Lm13,057.09, llum €30,415, ikkundannat lis-socjetà konvenuta tħallas lis-socjetà attriċi d-danni hekk likwidati, u fir-rigward tas-somma dovuta lis-socjetà attriċi in forza tal-klawsola numru 19(a) msemmija, ġiet likwidata s-somma ta' Lm1,993.73, llum €4644.14 li s-socjetà konvenuta ġiet ikkundannata sabiex tħallas. Minn din is-sentenza ma jirriżultax li ġie interpost appell. L-attur nomine fl-affidavit tiegħu ppreżentat fil-kawża 1708/1993 jgħid

illi l-ammont likwidat mill-Qorti qatt ma tħallas mill-konvenut nomine.

Il-Qorti ser tibda billi tqis uħud mill-eċċezzjonijiet tas-socjetà konvenuta. Jirriżulta li l-ewwel eċċezzjoni ġiet eżawrita in kwantu li fl-udjenza tat-12 ta' Mejju 1994 din il-Qorti diversament presjeduta kienet laqgħet it-talba tas-socjetà attriċi sabiex kull fejn fl-atti tal-kawża hemm miktub 'Mario Vella' qabel jiżdied l-isem 'Anthony'.

Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni tas-socjetà konvenuta jirriżulta li l-kawża li ssir riferenza għaliha u ċjoe l-proċeduri 1708/1993 fl-ismijiet inversi ġew ċeduti wara li l-attur nomine kkonferma li huwa kien fil-fatt iffirma l-iskrittura datata 12 ta' Awissu 1990 u għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Fil-mertu, is-socjetà konvenuta teċċepixxi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha li bejn il-kontendenti qatt ma ġie ffirmat ftehim u li kellha ssir tpaċija mal-benefikati li l-konvenut nomine għamel fil-lukanda. Fir-rigward tal-ftehim, jirriżulta li m'huwiex minnu li dan qatt ma ġie ffirmat mill-konvenut nomine in kwantu li kif diġa ngħad fil-proċeduri 1708/1993 il-konvenut nomine biddel il-verżjoni tiegħu kkonferma li fil-fatt kien iffirmah. Fir-rigward tal-bqija ta' din l-eċċezzjoni, filwaqt illi jidher li huwa minnu li kienet qiegħda ssir tpaċija bejn il-benefikati li għamlet is-socjetà konvenuta fil-lukanda u l-pagament dovut lis-socjetà attriċi skont il-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, ma tressqet ebda prova li kellha ssir tpaċija mal-kontijiet msemmija mis-socjetà attriċi. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni wkoll qiegħda tiġi miċħuda.

Referibbilment għar-raba eċċezzjoni tas-socjetà konvenuta, il-Qorti ssib illi ma hemm xejn insostenibbli u improponibbli fit-talba sabiex l-attur nomine jottjeni dikjarazzjoni fir-rigward tad-drittijiet li huwa jgħid illi kellu skont il-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, u għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll qiegħda tiġi respinta.

Konsiderati l-eccezzjonijiet, il-Qorti tghaddi biex tqis it-talbiet attrci. Permezz tal-ewwel talba tagħha, is-socjetà attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li hija kellha kull dritt li

tittermina l-ftehim bejn il-partijiet inkorporat fl-iskrittura datata 12 ta' Awissu 1990 kif ukoll illi kellha kull dritt illi tieħu lura pussess tal-lukanda, kif għamel l-attur nomine nhar id-9 ta' Diċembru 1993.

Is-socjetà attriċi tibbaża l-pretensjonijiet tagħha fuq l-kawżola numru 19 tal-iskrittura msemmija. Kif diġa ngħad, il-Qorti ssib illi l-verżjoni tas-socjetà attriċi li l-konvenut nomine naqas milli jħallas l-ammont ta' Lm50,000 kif kien obbligat li jagħmel skont l-imsemmija skrittura, wara li saret tpaċija mal-benefikati li għamlet is-socjetà konvenuta, hija aktar verosimili mill-verżjoni tal-konvenut nomine li ma kien dovut ebda pagament, għaliex dan tal-aħħar ftit li xejn jista' jingħata affidabbiltà in vista tal-mod kif ġab ruħu fil-kawża 1708/1993.

Iżda l-Qorti tqis illi l-attur nomine m'għandux raġun fil-pretensjonijiet tiegħu li kellu kull dritt illi unilateralment jittermina l-ftehim bejn il-partijiet u jieħu lura pussess tal-lukanda peress li s-socjetà konvenuta ma għamlitx il-pagament li kienet obbligata li tagħmel skont l-iskrittura. Proprju kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-24 ta' Frar 2012 fil-kawża ta' spoll appena ċitata li ġiet intavolata mis-socjetà konvenuta kontra s-socjetà attriċi u Francis Galea personalment wara l-inċident tat-9 ta' Diċembru 1993:

> *"Ghar-rigward il-klawsola 19 fil-ftehim, din, kif qalet l-ewwel Qorti, ma jista' jkollha ebda effett legali ghax hi kontra l-ordni pubbliku. Fis-sistema guridika Maltija hadd ma hu awtorizzat jiehu l-ligi b'idejh, u lanqas ma jista' jirriserva dan id-dritt bi ftehim ma' parti ohra. Il-kuncett ta' "self help" ilu li spicca fis-sistemi guridici bazati, kif inhu taghna, fuq ir-"rule of law". Il-kuntratti, hu veru, ghandhom sahha ta' ligi u jorbtu ghal dak li jkun stipulat, izda kull ftehim ma jridx ikun kontra l-morali u l-ordni pubbliku tal-pajjiz. Fis-sistema Maltija, kull min hu titolar tad-dritt ghandu dritt ghall-protezzjoni tal-istess, però, din il-protezzjoni tinghatha mill-organi gudizzjarji mahtura bil-ligi, u hadd ma ghandu jagixxi unilaterlament ghal dan il-ghan. Hu ghalhekk li min jagixxi f'ezercizzju ta' dritt pretiz jikkometti reat kriminali, u dak li hu reat kriminali ma jistax isir validu bis-sahha ta' "ftehim".*

*Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Muscat v. Farrugia**, deciza fl-24 ta' Novembru, 1957:*

"… … … l-azzjoni ta' reintegrazzjoni hija fondata fuq l-ezigenzi tal-utilità socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja; hija intiza ghall-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess <u>sabiex jigi mpedut li c-cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh</u>, b'mod li ghandha bhala fini r-restawrazzjoni tal-pussess skonvolt jew turbat … si tratta ta' disposizzjoni ta' ligi eminentement ta' ordni pubbliku, li ma tirrikjedix, generalment, il-vjolenza fuq il-persuna li tkun tiddetjeni l-haga jew li tkun tgawdi d-dritt, imma l-istess hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata jikompixxi u jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma setax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti."

(enfasi ta' din il-Qorti)

Wiehed jista', wara li tigri cirkostanza prevista fi ftehim, in via ta' transazzjoni, jirrikonoxxi s-sitwazzjoni tieghu ta' "defaulter", u jawtorizza lill-parti l-ohra jiehu certi azzjonijiet, però, ma jistax, b'mod preventiv, jidhol fi ftehim li jwarrab lill-qrati milli jiddeliberaw fuq kwistjoni f'kaz ta' nuqqas ta' qbil dwar l-esekuzzjoni ta' ftehim jew parti minnu. Jista' jsir ftehim li f'kaz ta' dizgwid il-partijiet jirrikorri ghall-arbitragg, però, ftehim li parti tista' taqbad u tiehu passi rimedjali unilateralment, huwa kontra kull kuncett ta' gustizzja u dritt, u n-normi fundamentali tal-istat Malti.

Lanqas ma jirrizulta li l-pussess tas-socjeta` attrici kien b'mera tolleranza. Qabel ma gie iffirmat il-ftehim tat-12 ta' Awwissu, 1990, gew skambjati u anke ffirmati mill-attur skritturi li jindikaw li t-trasferiment kellu jkun biss b'tolleranza, però, wara diskussjonijiet sar qbil fuq il-ftehim tat-12 ta' Awwissu, 1990, li gie ffirmat miz-zewg partijiet. Hu, ghalhekk, car li hu dan il-ftehim li jorbot lill-partijiet, u dan l-ahhar ftehim ma jitkellimx fuq tolleranza izda li "the owner is placing at the disposal of the operator who accepts to operate" il-lukanda in kwistjoni. Wara dan is-socjeta`

attrici hadet pussess tal-lukanda u operat l-istess ghal tlett snin qabel ma sehh l-ispoll indikat."

Din il-Qorti ftit għandha xi żżid ma dak illi qalet il-Qorti tal-Appell dwar l-akkadut. Huwa ċar illi l-attur nomine għażel li jieħu l-liġi f'idejh sabiex jinforza dritt illi ppretenda li għandhu skont il-klawżola 19 tal-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, liema klawżola tmur kontra l-ordni pubbliku. Il-Qorti ma tista' bl-ebda mod tissanzjona l-aġir tal-attur nomine billi tilqa' t-talba tiegħu għall-dikjarazzjoni li huwa aġixxa skont ma ġie miftiehem bejn il-partijiet. Għaldaqstant, l-ewwel talba attriċi qiegħda tiġi miċħuda.

Permezz tat-tieni talba tagħha, is-socjetà attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tikkundanna lis-socjetà konvenuta tħallas il-kontijiet pendenti tat-telefon, dawl u ilma li hija tgħid li ġew inkorsi mis-socjetà konvenuta. Minkejja li s-socjetà konvenuta ssemmi 'kontijiet oħra', ma saret riferenza għall-ebda kontijiet oħra ta' servizzi fil-mori tal-kawża. Fir-rigward ta' din it-talba s-socjetà konvenuta eċċepiet illi t-talba attriċi hija insostenibbli għaliex trid tiġi studjata fl-isfond tal-iżviluppi li ġraw bejn il-partijiet. Il-Qorti hija tal-fehma li s-socjetà konvenuta naqset milli tfisser sew din il-parti tal-eċċezzjoni tagħha. Is-socjetà konvenuta tkompli billi teċċepixxi li s-socjetà attriċi m'hijiex il-kreditur ta' dawn is-servizzi.

Permezz ta' nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri ppreżentata fit-28 ta' Ottubru 1994, is-socjetà konvenuta eċċepiet in-nuqqas ta' interess ġuridiku tas-socjetà attriċi. Il-Qorti qiegħda tifhem li din l-eċċezzjoni tressqet fir-rigward tat-tieni talba attriċi. Minkejja li jirriżulta li din l-eċċezzjoni tressqet mingħajr ir-rikors appożitu u għaldaqstant, mingħajr il-permess tal-Qorti, bi ksur tal-artikolu 728(2) tal-Kodiċi dwar Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Improved Design Limited vs Antoine Grima, deċiża fl-4 ta' Marzu 2004: '*Huwa stabilit li l-Qorti għandha kemm is-setgħa u kif ukoll il-jedd li tqis il-fattur tal-interess ta' parti, wkoll meta ma jkunx hemm eċċezzjoni f'dan is-sens, iżda mhux qabel ma l-Qorti tkun semgħet il-provi biex fuq is-saħħa tagħhom hija tkun tista' tasal għall-fehma tagħha.*'

Dwar l-interess ġuridiku tas-socjetà attriċi sabiex tressaq it-tieni talba tagħha, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Avukat Dottor Francis Lanfranco et, deċiża fit-28 ta' Novembru 2003, fejn il-Qorti tal-Appell irreferiet għal diversi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna ċitati mill-Ewwel Qorti, li fil-fehma tagħha għandhom iservu ta' gwida li fuqhom għandha timxi Qorti f'dan il-kuntest. Dawn il-prinċipji huma s-segwenti:

(i) l-interess (ġuridiku) meħtieġ irid ikun wieħed dirett, leġittimu, kif ukoll attwali;

(ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pożittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizża dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun mistħoqq;

(iii) l-interess ġuridiku fl-attur huwa dak li l-imħarrek jirrifjuta li jagħraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna għandha d-dritt titlob li, fil-konfront tagħha, isir ħaqq jew tiġi msewwija inġustizzja li tkun ġiet magħmulha kontriha;

(iv) l-interess ġuridiku irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilita` u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd. Jekk l azzjoni ma tistax twassal għal tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi;

(v) l-interess ġuridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-ħajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa' fil-kawża;

(vi) l-interess ta' l-attur għandu jkun jidher mill-att taċ-ċitazzjoni nnifisha. Għalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fiċ-ċitazzjoni, dan għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kkuntrastat;

(vii) fil-prattika ġudizzjarja, wieħed jista' jippromuovi kawża biex jikseb dikjarazzjoni preordinata għal azzjoni

definittiva u aħħarija, minkejja li din ma tkunx ġiet inkluża fl-azzjoni ta' aċċertament. Madankollu, f'każ bħal dan, il-Qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess meħtieġ, anki preordinat għall-kawża l-oħra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bażi tal-kawża l-oħra li tista' ssir aktar 'l quddiem;

(viii) l-interess mhux bilfors ikun wieħed li jiġi kkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew ġid, imma jista' jkun imsejjes biex iħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew soġġettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku.

(ix) jekk azzjoni, għalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta' l-attur, tkun maħsuba biss biex tirreka ħsara lill-imħarrek bla ebda vantaġġ utli lill-attur tali azzjoni titqies bħala waħda illegali – azzjoni magħrufa fid-duttrina bħala waħda acta ad aemulationem – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess ġuridiku meħtieġ.

Kif qalet ukoll din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Kevin Chircop vs Joseph Chircop tat-28 ta' Jannar 2004, '*Issa ħadd ma jiddubita illi l-Qrati huma aċċessibbli għal kulħadd. Daqstant ieħor però huwa indiskuss ukoll illi min jadixxi lill-Qrati għandu juri li huwa għandu dritt li ġie vjolat lilu, jew li jiġi lilu ri-stabbilit id-dritt hekk leż mill-konvenut, u allura permezz tal-azzjoni jista' jipprokura xi riżultament vantaġġuż jew skop utli*.'

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża odjerna, il-Qorti hija tal-fehma li s-socjetà attriċi ma għandha ebda interess ġuridiku sabiex tirnexxi fit-tieni talba tagħha. Kif sewwa teċċepixxi s-socjetà konvenuta fin-nota ta' eċċezzjonijiet tagħha, minn imkien ma jirriżulta li s-socjetà attriċi hija l-kreditriċi tas-socjetà konvenuta fir-rigward tal-ammont dovut għall-konsum ta' dawn is-servizzi.

Il-kontijiet kollha in kwistjoni kienu intestati lis-socjetà konvenuta, u mix-xhieda mressqa mis-socjetà attriċi stess, huwa ċar illi l-pretensjonijiet tal-kredituri msemmija u ċjoe l-Korporazzjoni Telemalta, il-Korporazzjoni Enemalta u l-

Korporazzjoni dwar is-Servizzi tal-Ilma huma fil-konfront tas-socjetà konvenuta u mhux fil-konfront tas-socjetà attriċi. Fil-fatt, jirriżuta mix-xhieda ta' Anthony Bonello, rappreżentant tal-Korporazzjoni Enemalta, fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 1994, li f'dak ix-xahar stess kien sar ftehim bejn il-Korporazzjoni li huwa jirrappreżenta u Anthony Mario Vella sabiex dan tal-aħħar jagħmel pagamenti akkont tal-ammont dovut. Fil-fatt l-istess Anthony Bonello fix-xhieda tiegħu fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 1997 jikkonferma illi fi Frar tas-sena 1996 il-konvenut nomine għamel ħlas akkont tal-pagament dovut.

Lanqas ma jirriżulta li l-attur nomine qatt għamel xi pagament fuq dawn il-kontijiet pendenti. Huwa veru li Edmond Bartolo jikkonferma fix-xhieda tiegħu fl-udjenza tal-20 ta' Jannar 2005 fil-kawża 1708/1993 li rappreżentant tal-Korporazzjoni Enemalta kien infurmah illi f'każ illi jkun hemm pendenzi fuq il-kontijiet, il-Korporazzjoni ddur fuq il-proprjeta nnifisha, iżda dan m'huwiex biżżejjed sabiex iqanqal fis-socjetà attriċi l-interess ġuridiku neċessarju sabiex tirnexxi fit-tieni talba tagħha. B'żieda ma dan, minkejja li fil-kawża odjerna s-socjetà attriċi ressqet bħala xhud rappreżentant tal-Korporazzjoni Enemalta, ma saret ebda mistoqsija lix-xhud dwar il-proċeduri tal-Korporazzjoni f'każijiet ta' pendenzi fuq kontijiet f'binjiet li m'humiex tas-sid. Kif lanqas ma ġiet indirizzata din il-kwistjoni mix-xhieda l-oħra mressqa mis-socjetà attriċi.

Għaldaqstant, il-Qorti qiegħda tiċħad it-tieni talba attriċi in kwantu li s-socjetà attriċi m'għandha ebda interess ġuridiku tressaq it-talba tagħha sabiex is-socjetà konvenuta tiġi kkundannata tħallas kwalunkwe pendenzi li jeżistu fuq dawn il-kontijiet.

Finalment, il-Qorti qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba attriċi u konsegwentment l-aħħar eċċezzjoni tal-konvenut li tirrigwarda l-istess talba in kwantu li t-tielet talba attriċi li ġiet ċeduta mill-attur nomine fil-mori tal-kawża kif intqal.

Għar-raġunijet kollha premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-ewwel żewġ talbiet attriċi u

tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba attriċi peress li ġiet ċeduta fil-mori tal-kawża

Spejjeż tal-kawża jitħallsu mis-socjetà attriċi.

IMHALLEF

DEP/REG