QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Lulju, 2020.

Numru 8

Citazzjoni numru 763/03 AF

Marsaxlokk Sailing Club Company Limited

v.

J and H Company Limited

Il-Qorti:

1. Rat ic-citazzjoni pprezentata minn Marsaxlokk Sailing Club Company Limited fit-28 ta' Lulju, 2003, li permezz taghha, inghad:

> "Illi bi skrittura privata tad-29 ta' Marzu 1993, hawn unita bhala Dok "A", is-socjeta` attrici ikkoncediet lis-socjeta` konvenuta l-operazzjoni tar-restaurant, Bar u Pizzeria maghrufa bl-isem "Ta' Belen", f'Marsaxlokk u dan ghal perjodu ta' sitt snin mill-1 ta' Mejju 1993 skond il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati; illi t-terminu konvenut bejn il-kontendenti skada u l-istanti interpella lis-socjeta` konvenuta biex tirrilaxxja favuriha il-pussess tal-imsemmi fond flimkien mal-oggetti kollha proprjeta` tal-

istanti illi jiffurmaw parti mill-operazzjoni u gestjoni tal-imsemmi negozju izda s-socjeta` konvenuta irrifjutat li taghmel dan; illi inoltre is-socjeta` konvenuta hija debitrici favur tas-socjeta` attrici fl-ammont ta' mija erba' u tletin elf u erba' mija u sebghin Lira flus Maltin (LM134,470) bhala sehem mill-imsemmija operazzjoni.

"Tghid is-socjetà konvenuta ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

"1. Jigi dikjarat illi il-ftehim tad-29 ta' Marzu 1993 fuq imsemmi gie terminat u ghalhekk ma ghadx ghandu effetti legali u vinkolanti bejn il-kontindenti u konsegwentement is-socjeta` konvenuta qeda tirritjeni u tipposjedi l-fond fuq imsemmi minghjar titolu legali.

"2. L-istess socjeta` konvenuta tigi kkundannata tizgombra mill-fond imsemmi fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti.

"3. Illi l-istess socjeta` konvenuta tigi kkundannata tirritorna flimkien mal-pussess tal-istess fond l-oggetti kollha lilha konsenjati biex topera l-imsemmija azjenda.

"4. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas is-somma ta' mija erba' u tletin elf u erba' mija u sebghin Lira flus Maltin (LM134,470) dovuti lilha skond l-imsemmija skrittura ghal operazzjoni tal-imsemmija azjenda kif skond l-anness prospett Dok "B"; u dan bl-interessi skond il-ligi.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficcjali tad-19 ta' Lulju 2001, 21 ta' Ottubru 2002 u 23 ta' Jannar 2003 u bl-imghax legali skond il-ligi.

"B'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni.

"Is-socjeta` konvenuta hija ngunta ghas-subizzjoni."

2. Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' J and H Company Limited tal-5 ta' Dicembru, 2003, li permezz taghha eccepiet:

"1. Illi preliminarjament din il-kawza ghandha tistenna l-ezitu ta' kawza ohra u cioe' Citazzjoni Nru 372/2003 TM fl-ismijiet "J & H Company Limited vs Marsaxlokk Sailing Club Company Limited" li qed tinstema minn din il-Qorti diversament presjeduta u differita ghat-22 ta' Jannar 2004; f'din il-kawza qed jintalab illi jigi dikjarat u deciz: 1) illi l-iskrittura tad-29 ta' Marzu 1993 in kwantu tistipula awment ghall-kumpens fis-sitt sena tal-ftehim hija kolpita u afflitta b'simulazzjoni u l-effett reali hija illi l-obbligazzjoni hija bazata fuq konsiderazzjoni falza u l-verità hija illi l-obbligazzjoni hija minghajr kawza; 2) illi l-obbligazzjoni tal-hlas tal-istess kumpens ghal wara s-sitt sena hija inezistenti; 3) illi l-pretensjoni tal-konvenuta (attrici f'din il-kawza) illi titlob l-ammont ghal

> ragunijiet ta' simulazzjoni u novazzjoni hija infondata; u 4) illi l-konvenuta iddekadiet mid-dritt il-pretensjoni u l-azzjoni li tilob u tesigi hlas a bazi tal-kumpens; qed tigi esebita kopja tac-Citazzjoni Nru 372/2003.
>
> "2. Illi allura huwa lok illi tinghata l-eccezzjoni ta' litispendentia.
>
> "3. Illi l-attrici tiddifetta fl-interess guridiku necessarju biex tagixxi ghaliex mhijiex il-proprjetarju tar-Restaurant Bar and Pizzeria "*de quo*".
>
> "4. Illi kif ser jigi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni, wara li ghadda t-termini originali ta' sitt snin pattwit fl-iskrittura tad-29 ta' Marzu 1993, il-konvenuta baqghet taccetta kera u tohrog ircevuti; dan ifisser illi fil-verità kien hemm novazzjoni tar-rapporti kontrattwali u fi kwalunkwe kaz ir-relazzjoni "*de quo*" kienet wahda lokatizja u l-kera baqa' jigi accettat wara t-terminu originali u japplikaw ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati.
>
> "Salvi eccezzjonijiet ohra."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' Novembru, 2014, li permezz taghha l-kawza odjerna giet deciza fis-sens illi, astjeniet milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel zewg talbiet tas-socjeta` Marsaxlokk Sailing Club Company Limited, laqghet it-tielet talba u kkundannat lil J and H Company Limited tirritorna lil Marsaxlokk Sailing Club l-oggetti kollha elenkati fid-dokument a fol. 12 sa 18 tal-process odjern; laqghet ir-raba' talba limitatament fl-ammont ta' €45,518.88 (hamsa u erbghin elf Ewro hames mija u tmintax-il Ewro u tmienja u tmenin centezmu) ekwivalenti ghal Lm19,536. Iddecidiet ukoll li minhabba c-cirkostanzi partikolari tal-kawza, kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“illi permezz ta’ din il-kawza, is-socjeta` attrici qed titlob lill-Qorti tiddikjara li ftehim ezistenti bejn il-partijiet spicca. Qed titlob l-izgumbrament tal-konvenuti, flimkien ma’ kundanna ghall-hlas skond l-iskrittura. Qed jintalab ukoll ir-ritorn ta’ oggetti uzati fl-operazzjoni tal-azjenda.

“Il-fatti li taw lok ghall-kawza gew pjenament ikkunsidrati minn din il-Qorti fil-kawza konnessa, bejn l-istess partijiet, liema kawza qeghda tigi deciza llum stess. Ghaliha din il-Qorti taghmel pjena referenza.

“Jirrizulta illi Klawsola Numru 3 tal-fuq imsemmi ftehim, esibit in atti a fol. 6 et seq. ta’ dawn l-atti, ipprovdiet testwalment illi:

“In respect of the 1st year - Lm5,000
In respect of the 2nd year - Lm8,500
In respect of the 3rd year - Lm8,500
In respect of the 4th year - Lm8,500
In respect of the 5th year - Lm8,500
In respect of the 6th year - Lm40,000”

“Permezz ta’ sentenza moghtija llum stess din il-Qorti ddecidiet illi:

> *“L-iskrittura imsemmija in kwantu tistipula l-awment ghall-kumpens fis-sitt sena tal-ftehim hija kolpita u afflitta b’simulazzjoni u l-effett reali hija illi l-obbligazzjoni hija bazata fuq konsierazzjoni falza u li l-verità hija illi l-obbligazzjonijiet hija minghajr kawza.”*

“Mill-provi prodotti jirrizulta illi s-socjeta` attrici giet effettivament zgumbrata mill-proprjeta` permezz ta ‘*eviction order*’ mahruga mid-Dipartiment tal-Artijiet u dan skond ma kkonferma fix-xhieda tieghu mhux kontradetta - Albert Mamo, allura Kummissarju tal-Artijiet (ara xhieda a fol. 228). Jirrizulta in oltre illi, sussegwentement, l-istess Dipartiment tal-Artijiet ikkonceda l-istess proprjeta` lil socjeta` ohra, Lumen Limited, liema socjeta` hija proprjeta` ta’ iben Joseph Baldacchino direttur tas-socjeta` konvenuta odjerna (ara xhieda mhux kontradetta a fol. 254).

“Fic-cirkostanzi ghaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-mertu tal-ewwel zewg talbiet tas-socjeta` attrici huwa effettivament ezawrit u l-Qorti konsegwentement m’hijiex ser tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

“F’din il-kawza is-socjeta` attrici qed titlob il-hlas ta’ Lm134,470 dovuti skond l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet. Is-socjeta` attrici qed titlob dan il-hlas abbazi ta’ klawsola 3 tal-iskrittura. Madankollu permezz tas-sentenza li qed tigi pronunzjata llum fil-kawza bejn l-istess partijiet, l-istess klawsola qed tigi dikjarata li kienet simulata, u ghaldaqstant is-socjeta` attrici qeghda titqies li m’ghandhiex jedd tesigi l-hlas reklamat.

“Madankollu, jirrizulta mill-provi prodotti, li s-socjeta` attrici f’din il-kawza baqghet tircievi u taccetta hlasijiet ghall-uzu tal-proprjeta` u dan

minghajr ma qatt ghamlet ebda rizerva. Ta' dawn il-hlasijiet hija kienet tirrilaxxa ricevuta kull darba (ara dokumenti esibiti a fol. 157 et seq.).

"L-Art. 1179(a) tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

> *"Hemm novazzjoni meta d-debitur jagħmel mal-kreditur tiegħu dejn ġdid, u dan jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jispiċċa."*

"Kif iccitat korrettement is-socjeta` konvenuta:

> *"Sussiste novazione quando l'obbligazione, isolamente considerata, è assunta in un tipo di regolamento nuovo e diverso da quello preesistente."*
>
> *"Non occorrono requisiti formali per concludere validamente una novazione, che può dimostrarsi sia avvenuta anche tacitamente. ... Questo rilievo introduce il discorso sugli elementi della novazione oggettiva, l'animus novandi e l'aliquid novi. A gravi dispute ha dato luogo il requisito dell'animus novandi, con il quale si intende la effettiva intenzione delle parti di sostituire un'obbligazione nuova alla precedente. Questa volontà può essere espresso o tacita: non occorre, se espresso, l'uso di formule o parole determinante; se tacitamente manifestata, è necessario ricercare l'interna volontà, rilevata univocamente dagli atti esteriori."* – (Rescigno Trattato di Diritto Privato Vol. 9).

"Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi din il-Qorti tqis li kienet x'kienet ir-relazzjoni originali bejn il-partijiet, din giet effettivament novata f'wahda ta' lokazzjoni u dan indipendentement min-natura tar-relazzjoni originali ezistenti bejn il-partijiet. Il-Qorti tqis fil-kuntest illi Marsaxlokk Sailing Club Limited qatt ma kellha ebda sehem la fit-tmexxija u lanqas fil-qliegh tar-restaurant in kwistjoni u dan kif konfermat ampjament kemm mid-dirigenti stess tas-socjetajiet, li dejjem irreferew ghall-kera, kif ukoll ghax-xhieda tal-istess awditur ta' Marsaxlokk Sailing Club stess li kkonferma li kull ma kienet taghmel is-socjeta` kien li tigbor il-kera minghand is-socjeta` li kienet qeghda tiggestixxi r-restaurant. L-istess ricevuti rilaxxati jirreferi ghal "*lease of restaurant and bar*".

"Il-Qorti ghalhekk ma ghandha ebda dubju dwar il-ftehim li kien effettivament wiehed ta' lokazzjoni b'kera dovut ta' Lm814.20 fix-xahar, u dan skond l-ammont li baqa' jigi percepit bhala kera mis-socjeta` attrici. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li s-socjeta` intimata hija dovuta thallas dan l-ammont ghall-perjodu li skada meta Marsaxlokk Sailing Club gie effettivament zgumbrat mill-proprjeta` mid-Dipartiment tal-Artijiet. Wara d-data ta' tali zgumbrament Marsaxlokk Sailing Club Limited ma baqalha ebda jedd tesigi kera tal-fond.

"Issa jirrizulta illi s-socjeta` konvenuta baqghet thallas kera mensili ta' Lm814.20 sa' Mejju 2002. Wara din id-data, ghalkemm baqghu jinhargu cheques, jirrizulta li dawn qatt ma ssarrfu. Jirrizulta inoltre illi l-ftehim ta' kera mid-Dipartiment tal-Artijiet li l-attrici kienet qed tgawdi minnu skada f'Mejju tas-sena 2004 (Ara xhieda ta' Albert Mamo, Kummissarju tal-

Artijiet a fol. 172). Ghaldaqstant huwa biss sa din id-data li Marsaxlokk Sailing Club ghandu jedd jitlob hlas mis-socjeta` konvenuta, cioè ghall-perjodu ta' sentejn. Ghalhekk il-hlas li ghandha tircievi l-attrici huwa ta' €45,518.88 ekwivalenti ghal Lm19,536.

"Jirrizulta pruvat illi, permezz tal-ftehim originali bejn il-partijiet, l-attrici odjerna kienet ghaddiet lis-socjeta` konvenuta numru ta' attrezzi tal-bar u restaurant. Ma jirrizulta lil Qorti ebda prova li dawn gew ritornati lill-attrici wara l-eghluq tal-ftehim. Ghalhekk il-Qorti tqis misthoqqa t-talba li dawn, kif elenkati a fol. 12 sa 18 tal-process odjern, ghandhom jigu ritornati lill-attrici."

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` attrici Marsaxlokk Sailing Club Company Limited, li permezz tieghu, filwaqt li ghamlet referenza ghas-sottomissjonijiet taghha fl-istess rikors tal-appell, talbet lil din il-Qorti sabiex thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata, sabiex b'hekk tilqa' l-appell taghha.

6. Rat li s-socjeta` konvenuta ma ressqet ebda risposta ghall-appell interpost mis-socjeta` attrici appellanti.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi s-socjeta` attrici ressqet din il-kawza peress li tikkontendi li fid-29 ta' Marzu, 1993, dahlet fi ftehim mas-socjeta` konvenuta, ta'

operazzjoni ta' ristorant f'Marsaxlokk, ghal terminu ta' sitt snin, liema terminu skada u ghalkemm interpellata sabiex tirrilaxxa l-pussess tal-imsemmi fond, hija baqghet inadempjenti, filwaqt li jinghad ukoll li l-istess socjeta` konvenuta hija debitrici taghha fl-ammont ta' Lm134,470, bhala sehemha mill-imsemmija operazzjoni. Kwindi s-socjeta` attrici titlob illi (i) jigi dikjarat li l-ftehim tad-29 ta' Marzu, 1993, gie terminat u ghalhekk m'ghadx ghandu effetti legali u vinkolanti bejn il-kontendenti, u ghalhekk is-socjeta` konvenuta qieghda tiddetjeni l-fond minghajr titolu legali; (ii) li s-socjeta` konvenuta tigi kkundannata tizgombra mill-fond in kwistjoni; (iii) li s-socjeta` konvenuta tigi kkundannata tirritorna flimkien mal-pussess tal-fond, l-oggetti kollha lilha kkonsenjati biex topera l-imsemmija azjenda; (iv) tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas is-somma ta' Lm134,470 dovuti lilha ghall-operazzjoni tal-imsemmija azjenda u dan bl-interessi skont il-ligi.

10. Is-socjeta` konvenuta wiegbet li (i) din il-kawza ghandha tistenna l-ezitu ta' kawza ohra li ggib referenza Citazzjoni numru 372/2003 fl-ismijiet inversi fejn kienet qieghda tigi attakkata l-iskrittura tad-29 ta' Marzu, 1993, in kwantu kolpita u afflitta b'simulazzjoni u l-obbligazzjoni hija bbazata fuq konsiderazzjoni falza; (ii) nghatat l-eccezzjoni ta' *litis pendentia;* (iii) l-attrici tiddifetta fl-interess guridiku mehtieg biex tagixxi ghaliex mhix il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni; (iv) sehhet novazzjoni tar-rapporti kuntrattwali peress li wara li ghadda t-terminu originali ta' sitt snin pattwiti

fl-iskrittura tad-29 ta' Marzu, 1993, il-konvenuta baqghet taccetta l-kera u tohrog l-ircevuti, kwindi r-rapport kuntrattwali huwa wiehed lokatizzju u ghalhekk japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 u ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati.

11. Permezz tas-sentenza preliminari tat-30 ta' Gunju, 2004, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili laqghet it-tieni eccezzjoni ta' litispendenza u ordnat li din il-kawza tinstema' flimkien mal-kawza l-ohra (Citazzjoni numru 372/2003) peress li z-zewg kawzi jiddependu mill-istess ftehim li l-validita` tieghu kienet qieghda tigi kkontestata. Mill-validita` o meno ta' dak il-ftehim tiddependi t-talba tal-atturi f'din il-kawza ghall-hlas ta' kumpens u ghall-izgumbrament.

12. Dan qieghed jigi pprecizat peress li fl-istess gurnata li nghatat is-sentenza appellata, nghatat sentenza ohra mill-istess Qorti fil-kawza fl-ismijiet inversi: **J&H Company Limited v. Marsaxlokk Sailing Club Company Limited** (Citazzjoni numru 372/2003), li permezz taghha gie deciz illi filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta (socjeta` attrici appellanti f'din il-kawza), laqghet it-talbiet attrici f'dik il-kawza (konvenuta appellata f'din il-kawza). Dan ifisser li gie deciz li l-iskrittura tad-29 ta' Marzu, 1993, li tistipula l-awment ghall-kumpens fis-sitt sena tal-ftehim hija kolpita u afflita b'simulazzjoni u l-effett reali hija li l-obbligazzjoni hija bbazata fuq konsiderazzjoni falza u l-obbligazzjoni hija

minghajr kawza u ghalhekk l-obbligazzjoni tal-hlas hija inezistenti; kwindi ddikjarat il-pretensjoni tal-konvenuta (socjeta` attrici appellanti f'din il-kawza) hija nfondata u bla bazi fid-dritt ghal ragunijiet ta' simulazzjoni; u kwindi l-konvenuta ddekadiet mid-dritt, il-pretensjoni u l-azzjoni li titlob u tesigi hlas a bazi tal-kumpens a bazi tal-klawsola 3 tal-ftehim tad-29 ta' Marzi, 1993. Din is-sentenza ma gietx appellata u ghalhekk titqies bhala wahda finali li torbot lill-partijiet.

13. Mentri fil-kawza odjerna gie deciz illi indipendentement min-natura tar-relazzjoni originali ezistenti bejn il-partijiet giet novata f'wahda ta' lokazzjoni u l-ftehim li effettivament kien hemm kien wiehed ta' lokazzjoni b'kera dovut ta' Lm814.20 fix-xahar. Kwindi kkundannat lis-socjeta` konvenuta thallas ghall-kera tal-fond sa Mejju, 2004, data meta gie effettivament terminat il-kuntratt ta' kera favur is-socjeta` attrici, da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet.

14. Is-socjeta` attrici hassitha aggravata bis-sentenza appellata u ghalhekk interponiet appell minnha. Filwaqt li s-socjeta` attrici appellanti titlob li s-sentenza appellata tigi mhassra, revokata u annullata, fil-verita`, fil-korp tar-rikors tal-appell, is-socjeta` attrici appellanti ssostni li, filwaqt li l-ewwel Qorti gustament ghazlet li tastjeni dwar l-ewwel zewg talbiet taghha, ladarba s-socjeta` appellata ma baqghetx tokkupa l-fond in kwistjoni, tikkontendi li ma taqbel xejn mar-ragunament tal-ewwel Qorti in

kwantu ghall-komputazzjoni tal-flejjes li kellhom jithallsu lilha relattivament ghar-raba' talba attrici.

15. Isegwi li l-aggravju tas-socjeta` attrici appellanti huwa wiehed limitat fis-sens li, tikkontendi li ghalkemm l-ewwel Qorti rragunat li kien jisthoqqilha hlas, zbaljat meta ddecidiet li l-kalkolu tal-hlas dovut kien limitat sakemm il-Kummissarju tal-Artijiet innotifikaha bit-terminazzjoni tal-inkwilinat, cioè sa Mejju 2004. Dan meta s-socjeta` attrici appellanti tishaq li la hija u lanqas l-appellati ma gew zgumbrati f'din id-data. Hija ssostni li r-relazzjoni guridika tas-socjeta` appellata kienet biss mas-socjeta` appellanti, ghaliex il-ftehim kien sar bejniethom u ghalhekk kull korrispettiv kellu jithallas lilha u lil hadd aktar. Is-socjeta` attrici appellanti tilmenta li hija ma setghetx thallas il-kera, peress kienet ilha s-snin ma ddahhal xejn. L-appellanti tikkontendi li s-socjeta` konvenuta agixxiet b'mod qarrieqi, tant li m'ghandha ebda flus jew assi f'isimha u ghalhekk ikkawtelat ruhha fil-konfront tal-azzjonisti personalment. Jinghad li kien l-agir qarrieqi tas-socjeta` konvenuta u l-immanuvrar tal-azzjonisti taghha, li wassal lis-socjeta` attrici sabiex litteralment tfalli. Kwindi ssostni li s-socjeta` appellata kellha thallas sat-12 ta' Mejju, 2009, cioè meta s-socjeta` appellata giet zgumbrata mill-fond d*e quo*, l-istess data meta l-fond rega' nghata b'kera lil iben Joseph Baldacchino, taht il-paraventu ta' socjeta` kummercjali gdida bl-isem ta' Luman Company. Altrimenti tishaq li ma ssirx gustizzja maghha jekk ma jigix milqugh dan l-

appell, u l-istess socjeta` konvenuta tkun giet legitimizzata sabiex tokkupa l-fond snin shah bla hlas, dan meta l-fond inbena u gie arredat mis-socjeta` attrici.

16. Ghandu jinghad mal-ewwel li, wara li din il-Qorti ezaminat l-atti tal-process, kif ukoll is-sentenza li ggib referenza 372/2003, qajla tista' taghti ragun lis-socjeta` attrici appellanti. Dan meta jigi kkonsidrat li l-azzjoni attrici ssejjes il-pretensjonijiet taghha fuq il-kuntratt tad-29 ta' Marzu, 1993, li permezz tieghu s-socjeta` konvenuta nghatat "*management agreement*" ghal perjodu ta' sitt snin. Tajjeb jigi nnutat li fl-istess kuntratt gie dikjarat illi:

> "*21. This management agreement shall be terminated if the lease agreement entered into between the Commissioner of Land and the Lessee is terminated by the Commissioner of Land for any reason whatsoever during the currency of this Management Agreement. The parties hereto agree neither party shall have any claim for damages or otherwise in the event that the lease agreement entered into between the Commissioner of Land and the Lessee is so terminated by the Commissioner of Land.*"

17. Gialadarba fi kliem l-istess socjeta` appellanti, ir-relazzjoni guridika bejn il-kontendenti fil-kawza hija regolata bl-imsemmi ftehim, huwa al kwantu inkongruwu li s-socjeta` appellanti tinjora li hija stess ssottoskriviet il-firma taghha ghall-kondizzjoni hawn fuq citata, li tipprovdi li hekk kif il-kuntratt ta' kera moghti lilha mill-Kummissarju tal-Artijiet, ghal kwalunkwe raguni jispicca, hekk ukoll il-ftehim li jirregola l-operat tal-fond jispicca wkoll, minghajr dritt li l-partijiet jitolbu hlas ta' danni jew xort'ohra

lill-parti l-ohra. Dan jinghad a bazi tal-principju *pacta sunt servanda* kif jipprovdi l-Artikolu 992 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta):

> *"992. (1) Il-kuntratti maghmula skont il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom.*
>
> *"(2) Dawn il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi."*

(Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Marzu, 2020, fil-kawza fl-ismijiet **Cyril Worley et v. Emanuel Ellul et**)

18. Kwindi relevanti f'dan il-kuntest hija x-xhieda ta' Albert Mamo, li fiz-zmien in kwistjoni kien jokkupa l-kariga ta' Kummissarju ta' l-Artijiet meta waqt is-seduta tal-21 ta' Marzu, 2006, xehed:

> "Il-kirja kienet tiggedded kull sitt xhur u sitt xhur u **fit-2 ta' Frar, 2004 id-dipartiment hareg non renewal of lease u avvza lis-socjetà Marsaxlokk Sailing Club Company Limited li l-kera ma kienetx se tigi rinnovata b'effett mit-13 ta' Mejju 2004.** Jigifieri li l-kera kellha taghlaq u tiskadi fit-12 ta' Mejju, tat-2004. Il-pozizzjoni illum hija li d-dipartiment ghandu kawza pendenti biex jithallas l-arretrati dovuti tal-kera u wasal fi stadju ukoll biex johrog a eviction order biex jiehu lura pussess ta' l-istess site… **Kif ghidt skond il-Kummissarju ta' l-Artijiet it-titolu ta' Marsaxlokk Sailing Club Company Ltd fuq dan il-kumpless spicca fit-12 ta' Mejju, 2004, jew biex inkun ezatt on the 13 May, 2004**."

Dan ifisser li huwa al kwantu rrilevanti l-argument tas-socjeta` attrici appellanti dwar meta hija jew s-socjeta` konvenuta appellata effettivament gew zgumbrati mill-fond in kwistjoni, peress li ladarba kif jipprovdi l-istess ftehim li fuqu ssejjes il-pretensjonijiet taghha, fit-13 ta' Mejju, 2004, spicca t-titolu taghha ta' kera, fl-istess waqt gie fi tmiem ukoll

l-imsemmi ftehim, u kwindi l-jedd taghha li tezigi l-hlas ai termini tal-istess ftehim.

19. Tajjeb jigi osservat li, kif innutat mill-istess socjeta` appellanti, ir-relazzjoni tas-socjeta` appellata kienet maghha mhux mal-Kummissarju tal-Artijiet, kwindi ssegwi bhala analogija dak li nghad fis-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tal-20 ta' Jannar, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Patri Gulju Bonnici noe et v. Raymond Mifsud et:**

> "…*sub-inkwilinat ma jinholoqx inkwilin gdid imma* <u>*sub-affittarju li r-relazzjoni tieghu jkun mal-inkwilin u mhux mas-sid*</u> *("Tereza Chircop –vs- Salvino Attard", Appell, 31 ta' Jannar 1966; "Pasquale Grech –vs- Publio Farrugia noe", Appell, 4 ta' April 1997)."*

Hekk ukoll:

> "*La darba jispicca t-titolu ta' inkwilin jispicca wkoll it-titolu derivattiv bhala subinkwilin mhux rikonoxxut mis-sid. Dan in omagg ghal principju "cessante jure dantis cessat jus adquirentis""* – Cecil Pace –vs- Nutar Vincent Maria Pellegrini", Appell Civili, 19 ta' Ottubru 1962; "Gulab Chatlani –vs- George Grixti", Appell, Kummerc, 2 ta' Dicembru 1991.
>
> *Anke kieku stess, u dan qed jigi rilevat ghall-grazzja tal-argument biss,* "*is-sid kien ippermetta s-sullokazzjoni – fatt dan li fil-kaz de quo ma jokkorrix – dan xorta wahda ma jbiddel xejn ghaliex anke fejn moghtija espressament il-fakolta' fil-ftehim tal-kirja, is-sullokazzjoni ma tohloq ebda relazzjoni bejn sid il-kera u s-sub-kondottur, u bl-ebda mod ma tbiddel jew taffettwa l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni bejn is-sid u l-kerrej*" – "Francesco Fenech -vs- Genereso Ellul", Appell, Sede Inferjuri, 16 ta' Lulju 1980."

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, kemm jekk is-socjeta` appellata kienet qieghda tmexxi l-fond in kwistjoni ghan-nom tas-socjeta` attrici, kif ukoll jekk kif inghad mill-ewwel Qorti sehhet novazzjoni li bidlet

ir-relazzjoni bejn il-kontendenti fil-kawza, f'wahda ta' lokazzjoni, hekk kif intemm it-titolu ta' inkwilinat tas-socjeta` attrici, gie fit-tmiem ukoll id-dritt taghha li titlob il-korrispettiv lis-socjeta` appellata, kemm ghall-operat tal-fond in kwistjoni, kif ukoll ghal-lokazzjoni.

20. Ladarba gie tterminat it-titolu ta' kera tas-socjeta` attrici appellanti fuq l-imsemmi fond, u ghalhekk ma setghetx tibqa' zzomm il-fond, tant li ttiehdet azzjoni sabiex titkecca, isegwi li hija ma setghet issostni ebda pretensjoni ta' hlas fuq l-imsemmi fond. Tant hu hekk li, permezz ta' dikjarazzjoni espressa fl-imsemmi ftehim pattwit mas-socjeta` appellata u taht il-firma taghha, il-partijiet ghall-ftehim irrinunzjaw ukoll ghal kull dritt li jitolbu danni, f'kaz li l-kuntratt ta' kera jigi tterminat mill-Kummissarju tal-Artijiet. Isegwi li ghamlet sew l-ewwel Qorti meta rriteniet li s-socjeta` attrici kellha dritt tippretendi hlas biss sa' Mejju tas-sena 2004 (data meta spicca t-titolu ta' kera tas-socjeta` attrici fuq l-imsemmi fond).

21. Lanqas iregi l-argument tas-socjeta` appellanti fis-sens li hija ma setghetx thallas il-kera peress li kienet ilha s-snin ma ddahhal xejn. Apparti kif osservat qabel, il-Kummissarju tal-Artijiet kien jirrikonoxxi lis-socjeta` attrici bhala l-inkwilin u ma kellu ebda relazzjoni mas-socjeta` konvenuta, jigi nnutat ukoll li filwaqt li mhux kontestat mis-socjeta` attrici li baqghet tircievi hlasijiet regolarment minghand is-socjeta` konvenuta sas-sena 2002 (ara Dok. EF 2 a fol. 185 u 186 tal-process), mhux l-istess

jista' jinghad fir-rigward tas-socjeta` attrici fil-konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet (ara x-xhieda ta' Albert Mamo, kif ukoll Dok. AM 1 a fol. 174 tal-process). Hekk ukoll jirrizulta li ghalkemm is-socjeta` konvenuta harget cekkijiet ghall-hlas tal-kera bejn Novembru 2002 u Mejju 2003, dawn baqghu rifjutati u ma gewx imsarrfa da parti tas-socjeta` attrici, ghazla taghha li bl-ebda mod ma tiggustifika n-nuqqas taghha li thallas il-kera li kienet dovuta lis-sid.

22. In kwantu ghall-ilmenti tas-socjeta` attrici appellanti fir-rigward tal-agir allegatament qarrieqi tas-socjeta` konvenuta, li jinghad li wassal ghall-falliment taghha u l-kritika li ssir fil-konfront tal-azzjonisti li jinghad ma hallew ebda assi f'isimha, kif ukoll is-socjeta` Lumen Company Limited li dahlet topera l-fond minflok is-socjeta` konvenuta, fil-verita` tajjeb jinghad li dawn l-ilmenti kollha jaqghu lil hinn mill-azzjoni attrici li trid tigi determinata minn din il-Qorti. Isegwi li ma jkunx xieraq li din il-Qorti tinoltra ruhha f'dawn l-allegazzjonijiet, altrimenti tkun qieghda tohrog lil hinn minn dak li ghandu jigi determinat ai termini tat-talbiet attrici. Dan jinghad bla hsara ghal kull azzjoni li s-socjeta` attrici tqis li ghandha tiehu sabiex jigu salvagwardjati l-interessi taghha.

23. Il-Qorti tirrileva li hi trid tiddeciedi biss a bazi tal-aggravji kif imressqa fir-rikors tal-appell, u ma tistax tiehu konjizzjoni ta' aggravji

ohra, anke jekk imsemmija waqt it-trattazzjoni orali, li ma jifformawx parti mill-istess rikors. Ghalhekk, sa hawn tista' tiddeciedi din il-Qorti.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn spjegati, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` attrici appellanti, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' Novembru, 2014, fl-ismijiet premessi fis-shih.

Bl-ispejjez in prim'istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu mill-istess socjeta` attrici appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm