



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Frar, 2023

Appell Inferjuri Numru 67/2022 LM

Suncrest Hotels p.l.c. (C 8643)
(‘ir-rikorrenti’)

vs.

EZ Limited (C 45555), Marianne Bezzina (K.I. 319564M) u
Felix Mifsud (K.I. 534464M)
(‘l-intimati’)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell prinċipali magħmul mill-intimati **EZ Limited (C 45555), Marianne Bezzina (K.I. 319564M) u Felix Mifsud (K.I. 534464M)**, [minn issa ‘l quddiem ‘l-intimati’], segwit minn appell incidentali li sar mis-soċjetà rikorrenti **Suncrest Hotels p.l.c. (C 8643)** [minn issa ‘is-soċjetà rikorrenti’], mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal tal-Arbitraġġ fi hdan iċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta’ Malta

[minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'] fid-29 ta' Marzu, 2022 [hawnhekk 'il-lodo arbitrali'], li permezz tiegħu t-Tribunal iddeċieda li s-soċjetà intimata EZ Limited għandha tħallas lis-soċjetà rikorrenti Suncrest Hotels p.l.c. total ta' €21,695.89, filwaqt li s-soċjetà rikorrenti Suncrest Hotels p.l.c għandha tħallas lis-soċjetà intimata EZ Limited is-somma ta' €17,259.36, sabiex b'hekk finalment gie deċiż li b'effett ta' tpaċija, is-soċjetà intimata għandha tħallas lis-soċjetà rikorrenti bilanċ ta' €4,436.53.

Fatti

2. Is-soċjetà rikorrenti fetħet proċeduri quddiem it-Tribunal, wara li permezz ta' skrittura tat-22 ta' Diċembru, 2008, hija kienet kriet lis-soċjetà intimata proprjetà fi Triq il-Qawra, il-Qawra [minn issa 'il-fond'] sabiex tintuża bħala banka tal-lottu. Din il-kirja kienet għal perijodu ta' tliet snin, b'effett mill-15 ta' Frar, 2009, jiġifieri minn meta kellhom ikunu ġew esegwiti ċerti xogħlijiet fl-imsemmi fond mis-soċjetà rikorrenti, bil-kera annwali ta' €12,800 fis-sena, eskluża il-VAT. Permezz ta' dan il-kuntratt, l-inkwilina ngħatat il-fakoltà li testendi l-kirja għal tliet snin oħra, b'awment fil-kera skont l-għoli tal-ħajja. Is-soċjetà rikorrenti rriservat id-dritt li testendi l-kirja għal perijodu ieħor ta' tliet snin a tenur ta' dak li jingħad fil-klawsola 4 tal-istess skrittura, filwaqt li l-ftehim bejn il-partijiet kien jistipula wkoll li l-ispejjeż tal-ilma, dawl, *telephone* u servizzi oħra kellhom ikunu a karigu tal-inkwilina.

3. Bħala garanzija tal-obbligi assunti mis-soċjetà intimata fuq l-imsemmi kuntratt, dakinhar tal-iffirmar tal-kuntratt giet iddepożitata s-somma ta' €3,200 mas-soċjetà rikorrenti, kif ukoll is-somma ta' €700 sabiex tagħmel tajjeb għall-

ispejjeż tas-servizzi msemija. Dakinhar ukoll, l-intimati Bezzina u Mifsud, fil-kapaċità tagħhom personali, iggarantew it-twettiq tal-obbligi kollha assunti mis-soċjetà intimata. Jirriżulta li kemm matul il-kirja, kif ukoll wara li din giet terminata, bejn il-partijiet inqalgħu xi divergenzi, u għalhekk meta l-partijiet ma waslux għal ftehim bejniethom, dawn kellhom jirrikorru quddiem iċ-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ, *ai termini* tal-klawsola 21 tal-istess kuntratt.

Mertu

4. Permezz tat-talbiet tagħha lit-Tribunal, is-soċjetà rikorrenti talbet li dan jiddikjara li l-kirja tal-fond skadiet fl-14 ta' Frar, 2015, jew f'data oħra verjuri li jistabbilixxi t-Tribunal, u li konsegwentement is-soċjetà intimata baqgħet tokkupa l-fond illegalment wara t-terminazzjoni tal-kirja. Is-soċjetà rikorrenti talbet ukoll lit-Tribunal jordna l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-fond, li jiġu llikwidati d-danni għall-okkupazzjoni illeċita, u li s-soċjetà intimata u l-garanti jiġu kkundannati jħallsu l-istess danni. Is-soċjetà rikorrenti talbet li l-intimati jiġu kkundannati jħallsu wkoll is-somma ta' €5,056.45 bħala spejjeż għas-servizzi sal-31 ta' Mejju, 2015, oltre spejjeż oħra inkorsi sad-data tal-iżgumbrament.

5. L-intimati fir-risposta tagħhom, eċċepew li t-talba għall-iżgumbrament hija intempestiva għaliex il-kuntratt ta' kera kellu jiskadi fis-7 ta' Ġunju, 2016, u dan minħabba nuqqas ta' eżekuzzjoni ta' xogħlijiet li kellhom isiru mis-soċjetà rikorrenti, kif ukoll għaliex is-soċjetà intimata kellha dritt għall-estensjoni tal-kirja oltre l-ewwel sitt snin mifthema. Qalu li għalhekk ma kien hemm l-ebda okkupazzjoni illeċita da parti tagħhom u lanqas hemm lok għall-ħlas ta' danni.

L-intimati eċċepew ukoll li kien jispetta lis-soċjetà rikorrenti li tipprova li l-ammont pretiż ta' €5,056.45 kien verament dovut, u li fi kwalunkwe każ minn dan l-ammont iridu jitnaqqsu l-ammonti ta' €3,200 u €700 iddepożitati minnhom mal-iffirmar tal-kuntratt. Qalu wkoll li huma mhumie x responsabbli għall-ħlas tad-danni reklamati, u s-soċjetà rikorrenti hija responsabbli għall-ħlas tad-danni minħabba telf ta' qliegħ inkors minnhom konsegwenza ta' dewmien fil-ftuħ tal-fond, u għal dan għandha twieġeb is-soċjetà rikorrenti, bħal ma għandha twieġeb għall-qtugħ tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, u fi kwalunkwe każ għandu jkun hemm tpaċija bejn dak pretiż mis-soċjetà rikorrenti u dak pretiż mill-intimati.

6. Permezz ta' kontro-talba mressqa minnhom, l-intimati talbu li t-Tribunal jiddikjara li l-kuntratt ta' kiri kellu jiskadi fis-7 ta' Ġunju, 2016 u mhux fil-15 ta' Frar, 2015, li jillikwida d-danni kollha dovuta lilhom, u li s-soċjetà rikorrenti tiġi kkundannata tħallas l-istess danni.

7. Għal din il-kontro-talba tal-intimati, is-soċjetà rikorrenti ċaħdet li hija kienet naqset milli tesegwixxi x-xogħlijiet assunti minnha. Qalet ukoll li hija mhijiex responsabbli għad-danni, li l-ammonti mħallsa mal-iffirmar tal-konvenju kienu diġà tnaqqsu mill-ammont pretiż minnha, li r-relazzjoni ġuridika tagħha kienet ma' EZ Limited biss, u l-qtugħ tal-provvista tad-dawl kienet skont il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet.

8. Quddiem it-Tribunal tressqu diversi provi dokumentarji, fosthom *statement of earnings* tal-bejgħ iġġenerat mill-imsemmija banka tal-lottu għall-perijodu kollu tal-kirja, ritratti li juru s-sit fejn jinsab, u l-istat li kien fih dan il-fond, kopja ta' deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati (Ġudikatura Kriminali) tad-19 ta'

Frar, 2019 fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Angelo Xuereb et**, fejn il-Qorti sabet li diretturi tas-soċjetà rikorrenti kienu responsabbli għall-qtugħ tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u mmultathom €500 kull wieħed.

9. L-intimat **Felix Mifsud** fl-*affidavit* tiegħu spjega li fit-22 ta' Diċembru, 2008 gie ffirmat kuntratt ta' kera bejn is-soċjetà rikorrenti u s-soċjetà intimata EZ Limited, li permezz tiegħu l-intimata ngħatat b'titolu ta' kera fond fi Triq il-Qawra, Qawra. Qal li fuq dan il-kuntratt dehru hu u Marianne Bezzina bħala garanti tas-soċjetà intimata, u mal-iffirmar kuntratt huma ħallsu lis-soċjetà rikorrenti diversi ammonti, fosthom €3,200 bħala garanzija tal-obbligi tas-soċjetà intimata skont il-ftehim, u li kellhom jiġu ritornati fi tmiem il-kirja, €700 bħala depożitu għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, u li kellhom ukoll jiġu ritornati lill-intimati fi tmiem il-kirja, u €3,775 ħlas ta' tliet xhur kera bil-quddiem, u €1,256 fi ħlasijiet ta' kera. Min-naħa tagħha s-soċjetà rikorrenti kellha tgħaddi lill-intimati l-fond lest mix-xogħlijiet li kellhom isiru mis-soċjetà rikorrenti sal-15 ta' Frar, 2009. Imma minkejja dan, l-intimat qal li kien hemm lista ta' xogħlijiet li s-soċjetà rikorrenti kienet obligat ruħha li twettaq, iżda li baqgħu ma sarux fit-terminu miftiehem bejn il-partijiet. Qal ukoll li l-obbligi li l-intimati kellhom ma' Maltco Lotteries kienu jistipulaw li huma kellhom jibdwew joperaw minn dan il-fond fil-Qawra sa mhux aktar tard mill-aħħar ta' Frar 2009. Qal li kien għalhekk li huma kellhom jingagġaw lil terzi sabiex dawn ilestu x-xogħol fuq il-fond, u dan għaliex in-nuqqasijiet tas-soċjetà rikorrenti kienu qegħdin jikkompromettu l-operat tagħhom. Ix-xhud ippreżenta diversi *invoices* u fatturi in sostenn ta' dak li qal fix-xhieda tiegħu, u stqarr li meta fl-2013 is-soċjetà rikorrenti talbet għal zieda fil-ħlas tal-kera, l-intimati kienu wiegħbu li huma kienu disposti jħallsu dan l-awment b'effett minn Ġunju u mhux minn

Frar. Ix-xhud spjega wkoll l-ispejjeż addizzjonali li nkorrew l-intimati minħabba l-qtugħ fil-provvista tad-dawl u l-ilma tal-post, u d-danni sofferti mill-intimati, li fil-fehma tiegħu kellha tagħmel tajjeb għalihom is-soċjetà rikorrenti.

10. L-intimata **Mary Anne Bezzina**, fl-*affidavit* tagħha qalet li meta gie ffirmat il-kuntratt ta' kiri mas-soċjetà rikorrenti, is-soċjetà intimata EZ Limited kienet għamlitha ċara li hija kellha tiftaħ il-post fi Frar tal-2009 minħabba l-ftehim li kellha ma' Maltco Lotteries Limited, u għalhekk is-soċjetà rikorrenti kellha ttihom il-post lest fil-bidu ta' Frar 2009. Qalet li huma kienu sostnew li ladarba kienu ser jonfqu ħafna flus biex jarmaw il-banka tal-lottu, ma ridux li jiġu żgumbrati mill-fond hekk kif jintemm il-kuntratt. Ix-xhud spjegat li Angelo Xuereb dakinhar kien aċcertahom li ma kien ser iwaqqaf l-ebda kuntratt ta' kiri, u kien infurmahom ukoll li f'każ li jinqala' xi diżgwid wara l-għeluq tal-kuntratt ta' kiri, huma kienu ser jingħataw sena ċans sabiex isibu post alternattiv minn fejn joperaw il-banka. Qalet li waqt li kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet fil-fond, hija kienet tmur fuq il-post kuljum, u meta l-banka tal-lottu bdiet topera, hija kienet tagħmel sigħat twal taħdem. Qalet li l-inkwiet mas-soċjetà rikorrenti beda mill-bidu, u dan għaliex meta s-soċjetà rikorrenti ma lestietx ix-xogħol fil-ħin, kien hemm il-biżgħa li l-intimati jitilfu l-kuntratt li kellhom ma' Maltco Limited, u għalhekk minn dakinhar nibtet ċerta tensjoni bejn il-partijiet. Qalet ukoll li meta huma rċevew ittra biex joħorgu mill-fond minħabba li l-kuntratt kien ser jiskadi, huma ma qablux ma' dan għaliex il-ftehim bejn il-partijiet kien li huma jkollhom sena ċans sabiex isibu post alternattiv. Qalet ukoll li bħala fatt huma bdew joperaw minn dan il-fond fis-7 ta' Ġunju, 2009, u għalhekk il-kirja ma kelliex tiskadi fil-15 ta' Frar, 2009, kif bdiet tallega s-soċjetà rikorrenti. Qalet li fit-30 t'Awwissu, 2015 is-soċjetà rikorrenti kienet inqatgħet il-provvista tal-

elettriku tal-fond, u minkejja li l-provvista ingħatat lura dakinhar stess, is-soċjetà rikorrenti reġgħet qatgħet il-provvista fit-2 ta' Settembru, 2015, u din il-provvista baqgħet maqtugħa sas-6 ta' Ġunju, 2016, meta l-intimati ħargu mill-fond. Qalet li sadanittant huma bdew jaħdmu *b'generator*, u dan bi spejjeż konsiderevoli għalihom. L-intimata elenkat l-ispejjeż li l-intimati għamlu sabiex setgħu joperaw il-ħanut, u qalet li dawn ix-xogħlijiet, b'valur totali ta' €6,260, kellhom jithallew fil-post meta huma ħargu minnu.

11. **Mario Mercieca**, *financial controller* tas-soċjetà rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu spjega li skont il-kuntratt tat-22 ta' Diċembru, 2008 bejn Suncrest Hotel p.l.c. u EZ Limited, il-fond in kwistjoni kellu jintuża biss bħala *lotto outlet*. Qal li huwa ma kienx involut fin-negozjati li wasslu għall-iffirmar tal-ftehim bejn il-partijiet, iżda meta ra kopja tal-ftehim huwa kien sorpriż bil-fatt li Felix Mifsud, il-garanti tas-soċjetà intimata, deher fuq il-ftehim bħala firmatarju, għaliex dan kien impjegat fid-dipartiment tal-*maintenance* tas-soċjetà rikorrenti. Qal ukoll li huwa raha ħaġa stramba li impjegat tas-soċjetà rikorrenti jinvolvi ruħhu f'kuntratt lokatizju li kienet involuta fih l-istess kumpannija li kienet timpjegah. Ix-xhud spjega li l-kirja kellha tibda fil-15 ta' Frar, 2009 u din kellha ddum tliet snin, filwaqt li l-kera kellha titħallas bil-quddiem. Qal li wara li jgħaddu l-ewwel tliet snin, is-soċjetà intimata kellha dritt igġedded għal tliet snin oħra, filwaqt li s-soċjetà rikorrenti kellha dritt tgħolli l-kera skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja, kif jirrizulta mill-kuntratt. Qal li minkejja li sakemm tlestew ix-xogħlijiet Felix Mifsud kien igerger li kien hemm xi xogħol li kellu jsir mis-soċjetà rikorrenti u li spiċċa sar minnu, dan qatt ma kiteb lill-kumpannija sabiex jilmenta dwar dan, jew spjega x'kien ix-xogħol li għamel hu. Ix-xhud qal li saru xi ħlasijiet mill-intimati matul il-perijodu operattiv tal-kirja, u xi ħlasijiet kienu pretiżi mis-soċjetà

rikorrenti, partikolarment in vista tal-awment fil-kera wara li għaddew it-tliet snin oriġinali tal-kirja. Ix-xhud spjega wkoll li *s-security deposit* imħallas mill-intimati mal-iffirmar tal-ftehim bejn il-partijiet, u d-depożitu tad-dawl u l-ilma ġew approprjati kontra l-kirjiet dovuti, u qatt ma ġew rimpjazzati mis-soċjetà intimata. Spjega wkoll li s-soċjetà rikorrenti kienet ilha intitolata għall-awment fil-kera minn Frar tal-2012, imma bi żvista dan l-ammont ma kienx intalab mill-ewwel. Ix-xhud spjega wkoll li s-soċjetà rikorrenti kienet disposta li tħalli lis-soċjetà intimata fil-fond sal-14 ta' Settembru, 2015, sugġett għall-kundizzjoni li l-intimata toħroġ mill-fond sa dik id-data u tħallas bil-quddiem. Qal iżda li l-intimati la ħallsu dak dovut minnhom u lanqas ma ħarġu mill-fond, u kien għalhekk li s-soċjetà rikorrenti ddeċidiet li l-estensjoni tal-kirja ma kellhiex tkun iktar minn Frar tal-2015. Ix-xhud qal ukoll li l-intimati ma bdewx jippermettu li impjegati tas-soċjetà rikorrenti jidhlu fil-fond sabiex jaqraw il-*meters* tad-dawl u l-ilma, u kien għalhekk li kellu jitwaħħal *submeter* barra l-fond.

Il-lodo arbitrali

12. Permezz tal-lodo arbitrali mogħti fid-29 ta' Marzu, 2022, it-Tribunal iddeċieda li kull waħda mill-partijiet kellha tagħmel tajjeb għal xi spejjeż pretiżi mill-parti l-oħra, b'dan iżda meta saret tpaċija s-soċjetà intimata kellha tħallas lis-soċjetà rikorrenti is-somma ta' €4,436.53, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidrat:

Minn eżami tal-provi prodotti jidher li għalkemm il-kontendenti kienu, anke permezz tad-difensuri tagħhom, għamlu diversi tentattivi sabiex jersqu lejn xulxin u jwarrbu dak kollu li kien qed jifridhom, kien hemm nuqqas ta' qbil:-

- 1) fuq l-ammont ta' kera realment dovut;
- 2) fuq l-ammont dovut għall-konsum tad-dawl u ilma;
- 3) fuq ix-xogħlijiet li Felix Mifsud kien qed jgħid li għamel fil-fond;
- 4) fuq id-data meta kien jiskadi l-kuntratt.

Oltre dawn id-diverġenzi kien hemm ukoll it-talba tas-soċjetà intimata għar-rifużjoni tal-ispejjeż inkorsi meta intuża "generator" sabiex il-fond in kwistjoni jiġi supplit bil-luce elettrika wara li l-provvista kienet ġiet maqtugħa mis-soċjetà rikorrenti.

Ikkunsidrat:-

Dan il-Bord huwa tal-fehma li wħud minn dawn id-diffikultajiet ta' bejn il-kontendenti huma marbutin ma' u joħorġu minn applikazzjoni tal-kelma fl-iskrittura tat-22 ta' Diċembru, 2008. Infatti l-ammont ta' kera dovut jiddependi mill-Commencement Date tal-kirja; daqstant l-iskadenza tal-lokazzjoni u l-konsegwenti reklam għall-ispejjeż ta' "generator", kif ukoll telf ta' profitti inċidentali, għandhom jiġu determinati minn dak li nsibu fl-iskrittura msemmija.

Ikkunsidrat:-

Kif rajna aktar 'il fuq il-kirja kienet qed tingħata għal perijodu ta' tliet snin, prorogabbli għal tliet snin oħra, a xelta tal-istess inkwilin, u versu l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt. B'danakollu l-istess skrittura fil-Klawsola 1(iii) tipprovdi li "The lease may also be extended for a further period of three years, strictly subject to what is stipulated in Article 4 Below."

Huwa opportun hawn li tiġi riprodotta l-klawsola numru 4. Din tgħid hekk:-

"(i) In the event that the lease is extended in terms of Clause 1 (ii), (liema klawsola tikkontempla l-estensjoni tal-kirja għal perijodu ta' tliet snin oħra oltre l-ewwel perijodu ta' tliet snin) within one year from the expiry of the said extended period, the Company may inform the Lessee in writing on whether it intends to offer the Premises to the Lessee for a further period of three (3) years ... The Lessee shall within fourteen (14) days inform the company in writing on whether it will take up such offer, in the absence of which response the Company's offer shall be deemed to have lapsed for all intents and purposes of law."

(ii) The absence of any offer by the Company in terms of the preceding Article shall in all cases signify that the Company does not have the intention to extend the lease. Discretion on whether to extend the lease for a further period of three years or otherwise shall vest exclusively in the Company."

Is-subartikolu (iii) ta' dan l-artikolu mhux rilevanti għad-dibattitu preżenti billi jittellem fuq ir-“right of first refusal” konċess lill-inkwilin, f'każ li jkun naqas jipprevalixxi ruħhu mill-offerta ta' sid il-kera.

Minn dan l-artikolu wieħed għandu jifhem:

(A) Illi t-tielet estensjoni tista' tiġi biss offruta matul l-aħħar sena tat-tieni estensjoni ta' tliet snin;

(B) Li din l-estensjoni taf tkun fid-diskrezzjoni assoluta ta' sid il-kera;

(Ċ) Li l-offerta trid issir bil-miktub;

(D) Li l-inkwilin, f'każ li jaċċetta, irid, fi żmien erbatax-il jum, jinforma l-Kumpannija bil-miktub dwar dan;

(E) Fin-nuqqas ta' offerta mill-Kumpannija jfisser li din ma għandhiex l-intenzjoni li testendi l-kirja, u għalhekk ma hemmx hteġa li l-Kumpannija tinforma lill-inkwilin jekk ser toffri estensjoni jew le.

Mhux kontestat li s-soċjetà intimata okkupat il-fond de quo għall-perijodu in eċċess ta' dak li kienet tikkontempla l-iskrittura privata, billi din, fl-assenza tat-tielet estensjoni kontemplata fil-klawsola 1 (iii), kienet težiġi li l-inkwilin jivvaka l-fond fl-14 ta' Frar, 2015, cioè sitt snin wara l-“Commencement Date”. Fir-realtà s-soċjetà intimata kkonsenjat lura ċ-ċwieviet tal-fond in kwistjoni lir-rikorrenti fis-7 ta' Ġunju, 2016. Għalhekk, prima facie, jidher li s-soċjetà intimata okkupat il-fond in kwistjoni għal ċirka sena u erba' xhur fuq dak li jingħad fl-iskrittura privata.

Jiġi rilevat, f'dan l-istadju, li dan il-perijodu ta' hekk imsejha okkupazzjoni abbużiva, għandu jiġi distint f'żewġ perijodi billi ngħataw raġunijiet differenti għal tali okkupazzjoni u inoltre l-effetti huma wkoll distinti:-

A) Il-perijodu bejn il-15 ta' Frar, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2015.

Dan il-perijodu hu ta' ċirka erba' xhur, u, skont is-soċjetà intimata, jirrifletti l-perijodu li l-fond in kwistjoni dam biex jitlesta sabiex ikun jista' jiġi okkupat mis-soċjetà intimata. A tenur tal-artikolu 1(i) tal-istess skrittura s-soċjetà rikorrenti kienet intrabtet li sal-15 ta' Frar, 2009 kellha “to deliver the Premises unto the Lessee in a finished state as defined under article six (recte 7) below.” Kien għalhekk li, għalkemm l-iskrittura ta' lokazzjoni ġiet iffirmata fit-22 ta' Diċembru, 2008, il-“Commencement Date”, u cioè l-obbligu ta' hlas ta' kera kellu jkun il-15 ta' Frar segwenti meta effettivament l-inkwilin kellu jieħu pussess tal-fond u jibda jopera n-negożju tiegħu. Għalhekk, jidher li l-partijiet kienu ftiehm li ma kienx hemm obbligu ta' hlas ta' kera mill-inkwilin, qabel ma tkun realment fattibbli l-Commencement Date.

Is-soċjetà intimata qed issostni li s-soċjetà rikorrenti ma kinitx għamlet ix-xogħlijiet li kienet intrabtet li tagħmel. Konsegwentement il-fond, mertu tal-lokazzjoni ma setax jiġi okkupat jew saħansitra ġestit bħala lotto outlet mis-soċjetà intimata fid-data imsemmija fil-kuntratt. Konsegwentement ma kienx hemm obbligu ta' ħlas ta' kera qabel ma l-fond ikun "finished". Kien għalhekk li, minhabba l-bizgħa li titlef il-liċenzja li kellha mingħand il-Maltco, kif jidher mill-ittri tal-istess Maltco tal-31 ta' Ottubru, 2008 u partikolarment dik tad-29 ta' Jannar, 2009 (Dok. A u B annessi mal-affidavit tal-istess Felix Mifsud), kif ukoll fl-interess tagħha stess li tibda tagħmel xi profitt, l-istess soċjetà intimata eżegwiet xi xogħlijiet, li s-soċjetà rikorrenti kienet naqset li tagħmel, hija stess (ara f'dan ir-rigward l-affidavit ta' Felix Mifsud, ta' xhud Paul Sammut, li pprova xi xogħlijiet tal-aluminium, u l-istima tax-xogħlijiet preparata mill-Perit Robert Borg Hayman, kif ukoll ix-xhieda tal-istess Perit). B'hekk l-istabbiliment seta' jiftaħ għax-xogħol bħala lotto outlet fis-6 ta' Ġunju, 2009. Ċirka erba' xhur wara l-"Commencement Date" kontemplat fl-iskrittura privata.

Is-soċjetà rikorrenti tgħid, b'mod vag, li hija kienet għamlet ix-xogħlijiet a tenur tal-Klawsola numru 7 tal-iskrittura privata. B'dana kollu ma tressqet ebda prova konkreta, la meta xehed is-Sur Angelo Xuereb, u lanqas meta xehdu l-General Manager tas-Suncrest is-Sur Vella, jew l-accountant, is-Sur Mercieca, li dawn ix-xogħlijiet saru, għalkemm saret insistenza biex titressaq xi prova, bħala notament fl-accounts jew riċevuti tal-ispejjeż bħal bibien, eċċ. Wieħed jippretendi li soċjetà tal-entità ta' dik rikorrenti żżomm "records" tal-ispejjeż, jekk xejn għal skopijiet ta' taxxa, jekk mhux ukoll tar-responsabbiltà ta' min ikun għamel ix-xogħlijiet jew inkorra l-ispejjeż.

Dan il-Bord għalhekk hu tal-fehma li s-soċjetà intimata, ġialadarba l-fond ma kienx lest għall-okkupazzjoni kif imwiegħed, mhix dovuta tħallas kera għall-perijodu qabel is-6 ta' Ġunju, 2009. Inoltre hija intitolata tirreklama mhux biss rifiżjoni tal-ispejjeż li nkorriet u li suppost kellhom isiru mis-soċjetà rikorrenti għal dan il-għan, iżda ukoll tigi mogħtija somma bħala kumpens ta' danni in kwantu kellha telf ta' qliegħ matul dan il-perijodu.

*Skont il-klawsola 7 tal-iskrittura privata tat-22 ta' Dicembru, 2008, **"The Company shall finish the premises limitedly by providing the following:***

A) Plastering, painting and tiling;

B) Internal and external apertures and railings inside and on terraces (not including security apertures)

C) Drainage, water and three phase electricity connections. The Company shall also be responsible to install sub-meters to cover the consumption of such services within the Premises at the Company's cost;

D) Toilet and sink;

E) Provision of a temporary structure to elevate such part of the terrace marked in blue on the attached plan Schedule A;

F) A ramp or steps leading from the said terrace to the pavement.

L-intimat Felix Mifsud fir-rendikont tal-claim tas-soċjetà intimata (ara fol. 9 tal-affidavit tiegħu) jiddikjara li "Expenses incurred by EZ to complete the works which were not done by Suncrest ... Euro 9,781.36". Iżda dan l-ammont huwa skorrett għax kif jiddikjara l-istess Sur Mifsud a fol. 3 tal-istess affidavit tiegħu, l-ammont dovut huwa ta' Euro 7,259.36, kif iċċertifikat mill-Perit Borg Hayman (Dok. C) u dana stante li s-soċjetà intimata kienet għażlet li tinstalla "gypsum board" minflok it-tikħil li kellha tagħmel is-soċjetà rikorrenti. Minn eżami ta' din l-istima tal-Perit Borg Hayman (Dok. C annessa mal-affidavit ta' Felix Mifsud) jidher li l-items hemm indikati kellhom ikunu a karigu tas-soċjetà rikorrenti. Jiġi li s-soċjetà rikorrenti għandha tħallas lis-soċjetà intimata s-somma ta' Euro 7,259.36 in rifużjoni ta' spejjeż inkorsi minnha intortament biex il-fond jitlesti.

Telf ta' Profitti.

Is-soċjetà intimata, fil-kuntest ta' dan kollu, inltre qed titlob li tiġi mogħtija kumpens, in linea ta' danni, minħabba l-profitti li hi setgħet tagħmel fil-perijodu bejn Frar u Ġunju 2009. Qed jingħad li dawn id-danni kienu kkawżati mis-soċjetà rikorrenti minħabba n-nuqqas tagħha meta naqset li tikkonsenja l-fond mertu tal-kirja bħala "in a finished state" (Klawsola 1(I) tal-iskrittura) fil-15 ta' Frar, 2009 u għalhekk is-soċjetà intimata ma setgħetx teżerċita n-negozju tagħha.

Fin-nota tal-osservazzjonijiet tas-soċjetà rikorrenti (Fol. 9) qed jiġi osservat li hi ma għandha ebda obbligu tħallas danni għat-telf ta' profitti sofferti mis-soċjetà EZ Ltd inkwantu "in-negozju ta' banka tal-lottu kien liċenzjat favur Felix Mifsud u mhux EZ Limited u EZ Ltd qatt ma setgħet topera bħala banka tal-lottu u għaldaqstant qatt ma setgħet tagħmel qliegħ f'dak in-negozju." Din is-sottomissjoni, fil-fehma ta' dan il-Bord, hija mhux biss tardiva iżda anke puerili. Jiġi osservat li fl-iskrittura ta' lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti, li ċertament segwiet trattattivi estensivi, jingħad espressament li l-fond kien qed jingħata b'kera lis-soċjetà EZ Ltd "shall be used only as a lotto outlet". Xi skop kien ikollha s-soċjetà intimata li tikri fond bħala lotto outlet kemm 'il darba hi ma setgħetx topera tali negozju minħabba ċirkostanza indikata issa mis-soċjetà rikorrenti. Kwalunkwe relazzjoni li kien hemm bejn Felix Mifsud u EZ Ltd

dwar liċenzja u tmexxija ta' negozju, kien ta' natura privata u bl-ebda mod ma jista' jinfluwenza t-telf li setgħet issofri EZ Ltd minn nuqqas ta' tmexxija tal-fond bħala "lotto outlet" konsegwenza tan-nuqqasijiet tas-soċjetà rikorrenti.

In sostenn ta' din it-talba għad-danni x-xhud Felix Mifsud ippreżenta rendikont tas-soċjetà Maltco għas-sena 2009 (elfejn u disgħa) fejn jingħad li l-profitti ta' EZ Limited għall-perijodu bejn il-15 ta' Frar, 2009 u s-6 ta' Ġunju tal-istess sena kienu jammontaw għas-somma ta' Euro 27,469.61. Kien għalhekk fir-riassunt ta' dak reklamat fil-kontro-talba, kif jidher a fol. 9 tal-affidavit tiegħu, talab din is-somma bħala kumpens għal "loss of profits" li batiet is-soċjetà intimata.

Tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ dan il-Bord hu tal-fehma li, in principio, xi kumpens huwa dovut lis-soċjetà intimata billi ċertament kien tort tas-soċjetà rikorrenti li s-soċjetà intimata ma setgħetx topera bħala "lotto receiver" fil-perijodu in kwistjoni. Biss dan il-Bord iħoss li ma jistax jakkorda danni fuq ammont ta' profitti li s-soċjetà intimata għamlet f'sena sussegwenti għall-ftuħ tal-ħanut. Dan għaliex meta ġew reġistrati l-profitti għas-sena 2010 l-operazzjoni kienet ġia ilha miexja għal ċirka disa' xhur bil-konsegwenza li l-ħanut kien ġia ġie stabbilit u magħruf lill-persuni li jiffrekwentaw l-inħawi u jipparteċipaw f'logħob tal-azzard. Mentri, fl-ewwel erba' xhur u ċioe bejn Frar u Ġunju 2009 in-negozju kien għadu kemm fetaħ u ftit magħruf għall-klijenti li bdew jizdiedu, man mano, li jgħaddi ż-żmien. Oltre dan wieħed għandu jieħu in konsiderazzjoni li l-istess Felix Mifsud, waqt ix-xhieda tiegħu, kien irriduċa dan l-allegat telf għas-somma ta' Euro 21,902. Għaldaqstant fil-fehma ta' dan il-Bord il-kumpens, għat-telf ta' profitti, qiegħed jiġi likwidat, arbitrio boni viri, fl-ammont ta' Euro 10,000, liema ammont qua danni għandu jiġi perċepit mis-soċjetà EZ Limited.

B) Bejn it-8 ta' Ġunju, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2016.

F'dan il-perijodu ta' sena s-soċjetà intimata okkupat il-fond in kwistjoni oltre l-perijodu kontemplat fil-kuntratt oriġinali. Dan ġara, skont is-Sur Felix Mifsud u s-Sinjura Marianne Bezzina billi, dakinhar li ġie ffirmat il-kuntratt fit-22 ta' Diċembru, 2008, is-Sur Angelo Xuereb in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti, kien aċċertahom "illi huwa qatt ma kien waqqaf ebda kuntratt ta' kera u biex inserrħu rasna li jekk xi darba ma niftiehmux meta jagħlaq il-kuntratt, kien se jkollna sena ċans illi nsibu post alternattiv minn fejn topera l-banka". Din l-allegazzjoni ġiet miċħuda mill-kontro-parti u ċertament tmur kontra dak li hemm previst fl-iskrittura ta' lokazzjoni tat-22 ta' Diċembru, 2008, liema skrittura ġiet redatta, diskussa u ffirmata fil-preżenza tad-difensuri tal-kontendenti u, b'dana kollu ma jidher li sar ebda tentattiv li konċessjoni simili tiġi introdotta fl-iskrittura.

Kif rajna aktar 'il fuq, estensjoni ulterjuri wara t-tieni terminu ta' tliet snin (liema estensjoni kienet a xelta tal-inkwilin), setgħet issir biss, fuq offerta bil-miktub ta' sid il-kera, liema offerta setgħet issir biss matul l-aħħar sena tat-tieni estensjoni, u ċioe waqt is-sitt sena tal-kirja. Inoltre fil-klawsola 4(ii) jingħad espressament li: "The absence of any offer by the company in terms of the preceding Article shall in all cases signify that the company does not have the intention to extend the lease. Discretion on whether to extend the lease for a further period of three years or otherwise shall vest exclusively in the Company."

Ma jidhirx li ngiebet xi prova da parti tas-soċjetà intimata li kienet saritilha xi offerta, bil-miktub, min-naħa tas-soċjetà rikorrenti, biex il-kirja tiġġedded. Saru allegazzjonijiet, ormai miċhuda, li ma jistgħu qatt joħolqu ċertezza f'moħħ il-ġudikant, li kien hemm xi żieda ma' dak li hemm riportat fl-iskrittura privata. Jidher li meta skada t-terminu oriġinali tal-kuntratt, kienu saru trattattivi bejn il-kontendenti bil-għan li s-soċjetà intimata tibqa' tokkupa l-fond, billi jidher li din ma riditx toħroġ minnu. Iżda, dan il-Bord jifhem li dawn it-trattattivi dejjem kienu suġġetti għall-kondizzjoni li tiġħallas il-kera u l-ispejjeż tal-konsum tal-ilma u elettriku li kienu ġia dovuti. B'danakollu jidher li s-soċjetà intimata naqset li tonora l-obbligi tagħha li tħallas dak li kien dovut u kien għalhekk li s-soċjetà rikorrenti donnu ħadet il-liġi b'idejha u waqfet li tissupplixxi l-ilma u s-servizz tal-luce elettrika għall-fond in kwistjoni. Għalkemm dan is-servizz reġa' ġie provdut fuq wegħdiet tas-soċjetà intimata reġa' kien hemm nuqqas u għalhekk is-servizzi in kwistjoni ġew imneħħija b'mod finali. Ta' dan l-aġir is-soċjetà rikorrenti sofriet il-konsegwenzi billi ttieħdu passi kontra tagħha quddiem il-Qorti tal-Maġistrati, u, wara li nstabet ħatja, ġiet immultata.

Ikkunsidrat:-

B'dan l-aġir tas-soċjetà rikorrenti u l-konsegwenti sentenza fil-proċeduri kriminali, ma jfissirx li s-soċjetà intimata rabbiet xi "ġust" jew drittijiet ġodda li qabel ma kellhiex, dwar l-okkupazzjoni tal-fond de quo, oltre l-perijodu miftiehem. Jekk EZ Limited baqgħet tokkupa l-fond oltre Ġunju tat-2015 (tenut kont li l-kirja bdiet f'Ġunju 2009 kif ingħad hawn fuq minħabba d-dewmien fil-"completion date"), kienet qed tagħmel hekk abbużivament u illegalment inkwantu ma kellha ebda dritt jew titolu u setgħet biss tiġi kkonsiderata bħala "squatter". Isegwi li għandu japplika l-Artikolu 114 tal-Kodiċi tal-Kummerċ. Konsegwentement il-kirja ġiet terminata fis-7 ta' Ġunju, 2015, in vista ta' dak li ngħad hawn fuq rigwardanti l-"Commencement Date".

Pacta sunt servanda.

Minn dak li ngħad hawn fuq isegwi li s-soċjetà EZ Limited ma tista' qatt tirreklama danni jew spejjeż li hi tgħid li nkorriet fil-perijodu bejn is-7 ta' Ġunju, 2015 u t-8 ta'

Ġunju, 2016. Fl-affidavit tas-Sur Felix Mifsud preżentat waqt is-seduta tat-22 ta' Ġunju, 2018, (fol. 9) l-istess Sur Mifsud jelenka d-diversi pretensjonijiet tas-soċjetà intimata li jgħibu total, mhux inkluz VAT, ta' **Euro 158,246.10**. Dan l-ammont, apparti kumpens għal xogħlijiet eżegwiti minnha wara li naqset is-soċjetà rikorrenti, u telf ta' profitti bejn l-14 ta' Frar u s-6 ta' Ġunju, 2009 meta s-soċjetà rikorrenti ma onoratx il-Completion date, hemm indikati s-segweni ammonti:-

A) Generator rent until 6th June 2016 ...	€79,296.00
B) Diesel for Generator	€28,224.00
C) Van Hire (biex jaħżnu d-diesel)	€6,900.00
D) Loss of profits after electricity was disconnected ...	€5,926.13
E) Water purchased after supply disconnected ...	€650.00
B'total ta'	€120,996.13

Dawn id-danni ma jistgħux jiġu kkunsidrati minn dan il-Bord billi ġew inkorsi matul il-perijodu li s-soċjetà intimata kienet qed tokkupa l-fond de quo illegalment u bla ebda titolu. Kien obbligu tas-soċjetà intimata li toħroġ mill-fond in kwistjoni u tikkonsenja l-pussess liberu tiegħu lis-soċjetà rikorrenti. B'hekk is-soċjetà intimata ma kinitx tinkorri ebda spejjeż jew danni. It-talba tas-soċjetà intimata fir-rigward tal-fuq indikat qed tiġi għalhekk miċħuda.

In sinthezi jingħad li s-soċjetà intimata hija dovuta s-segweni ammonti:

A) Telf ta' profitti fil-perijodu bejn l-14/02 u 6/06/09	€10,000.00
B) Rifużjoni ta' spejjeż inkorsi intortament	€7,259.36
B'total ta'	€17,259.36

Ikkunsidrat:

It-talbiet tas-soċjetà rikorrenti.

Fir-rikors promutur is-soċjetà Suncrest Hotels p.l.c. qua sid il-kera tal-fond mikri lis-soċjetà intimata talbet li:-

A) Jiġi dikjarat li l-kuntratt ta' kiri tat-22 ta' Diċembru, 2008 iffirmit bejn il-partijiet skada fl-14 ta' Frar, 2015 jew data verjuri li jogħgħbu jistabbilixxi dan it-Tribunal; li konsegwentement is-soċjetà EZ Limited qiegħda tokkupa l-istess fond illegalment u abbużivament; u konsegwentement tordna l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata. Din it-talba aċċessorja għet irtirata kwantu l-fond għie kkonsenjat lura lis-soċjetà rikorrenti fil-mori tal-proċeduri u ċioe fis-7 ta' Ġunju, 2016;

B) Ikun hemm kundanna ħlas tad-danni għall-okkupazzjoni illeċita;

Kundanna ħlas ta' konsum ta' dawl u ilma ammontanti għal Euro 5,056.45 sal-31 ta' Mejju, 2015 u ħlas ta' kwalunkwe konsum sad-data tal-iżgumbrament.

A) Skadenza tal-kuntratt.

Kif ġia ngħad aktar 'il fuq, il-lokazzjoni kienet mogħtija għaż-żmien tliet snin, rinovabbli għal tliet snin oħra a xelta tal-inkwilin u ċioe EZ Ltd. u taħt il-kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt. B'kollox għalhekk is-soċjetà intimata kellha dritt tokkupa l-fond għal sitt snin. B'danakollu, kuntrarjament għal dak li qed jingħad fir-rikors promutur, l-iskrittura ta' lokazzjoni ma ssemmi ebda data ta' skadenza tal-lokazzjoni per se u għalhekk biex wieħed jistabbilixxi meta s-sitt snin kellhom jibdew u jiskadu wieħed irid jeżamina dak li jingħad fl-iskrittura.

Jidher li skont l-iskrittura l-Commencement date kellha tkun il-15 ta' Frar, 2009, u kieku kollox seħħ kif jingħad fil-kuntratt, is-sitt snin kienu jiskadu fl-14 ta' Frar, 2015 kif qed jingħad fir-rikors promutur. B'danakollu din il-commencement date kienet marbuta mal-kondizzjoni li l-fond ikun "komplut", "in a finished state" bix-xogħlijiet kollha indikati fil-klawsola numru 6 (recte 7) eżegwiti mis-soċjetà rikorrenti, u dana sabiex is-soċjetà intimata tkun tista' topera minn hemm bħala lotto outlet. Jirriżulta, kif ġia rajna aktar 'il fuq, li s-soċjetà rikorrenti naqset teżegwixxi x-xogħlijiet li kienet intrabtet li tagħmel hija stess sabiex il-fond ikun "finished" sal-15 ta' Frar, 2009 u b'hekk il-fond ma setax jintuża kif intenzjonat. Effettivament is-soċjetà intimata, tenut kont tat-theddida li l-liċenzja u ċioe "seller's agreement" konċessa mill-Maltco setgħet tintilef, ħadet il-passi meħtieġa biex tlesti l-fond kemm jista' jkun malajr u effettivament il-fond infetaħ fis-7 ta' Ġunju, 2009. Din għalhekk kienet il-"commencement date" għall-finijiet u effetti kollha tal-kuntratt. Konsegwentement l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti ma tistax tiġi akkolta in kwantu sitt snin mis-7 ta' Ġunju, 2009 iġibu s-7 ta' Ġunju, 2015 li għandha tiġi kkonsiderata bħala d-data tal-iskadenza tal-kirja.

B) Kundanna ħlas għal okkupazzjoni illeċita

Is-soċjetà rikorrenti qiegħda tippretendi li s-soċjetà intimata okkupat il-fond de quo abbużivament u illegalment għal perijodu ta' cirka sena u erba' xhur billi tirritjeni li l-commencement date kienet il-15 ta' Frar, 2009 u konsegwentement kull żmien li s-soċjetà intimata okkupat il-fond wara l-14 ta' Frar, 2015, u ċioe wara li skadew is-sitt snin mill-commencement date, kif issostni s-soċjetà rikorrenti, kien żmien ta' okkupazzjoni illeċita.

Kif rajna aktar 'il fuq il-commencement date setgħet tkun biss is-7 ta' Ġunju, 2009 u konsegwentement bejn il-15 ta' Frar, 2009 u s-7 ta' Ġunju, 2009 ma kienet dovuta ebda kera. Iżda, jidher li l-kera għal dan il-perijodu tħallas billi ġew approprijati

depożiti li kienu saru ta' kera bil-quddiem, kif ukoll depożitu ta' Euro 700 għall-ħlas ta' konsum ta' ilma u elettriku. Isegwi li, ħlief għal dak li ser jingħad hawn taħt, għall-perijodu bejn il-15 ta' Frar, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2015 ma hi dovuta ebda kera in linea ta' danni. Filwaqt li għall-perijodu bejn is-6 ta' Ġunju, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2016 hemm dovuta mis-soċjetà intimata kera, in linea ta' danni, għall-okkupazzjoni illegali tal-fond de quo.

Is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob kumpens għall-okkupazzjoni illegali bazata fuq "il-kera dovuta fl-aħħar sena tal-kirja u ċioe Euro 1,336.14 fix-xahar jew Euro 43.92 kuljum". (ara nota ta' osservazzjonijiet tal-istess soċjetà rikorrenti a fol. 7 in calce). Din ir-rata għandha tiġi konsiderata favorevolment billi hija raġjonevoli ħafna, mhux biss tenut kont ta' dak li jingħad fil-klawsola 4(i) tal-kuntratt fejn jikkontempla awment ta' 25% fuq il-kera prevalenti fil-perijodu ta' estensjoni, iżda anke tenut kont ta' dak li jingħad fil-klawsola numru 2 tal-kuntratt "The lessee shall pay an annual rent of thirty thousand Euro (€30,000) excluding Value Added Tax" liema kera ġiet "administratively reduced" għal Euro 12,800 per annum.

A fol. 8 tan-Nota tal-Osservazzjonijiet is-soċjetà rikorrenti a propożitu tgħid hekk:-

"Illi jekk wieħed jaqsam il-kera fuq il-perijodu li fih EZ Limited okkupaw il-fond illegalment, u ċioe mill-15 ta' Frar, 2015 sas-7 ta' Ġunju, 2016 li jammontaw għal 477 jum, għaldaqstant id-danni għal okkupazzjoni illegali li qed jintalbu huma ta' 477 x Euro 43.92 = Euro 20,942.84."

Mhemmx dubju li għall-perijodu bejn it-8 ta' Ġunju, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2016 u ċioe s-sena "extra" li s-soċjetà intimata okkupat il-fond oltre l-commencement date għandu jsir ħlas għal okkupazzjoni. Dan l-obbligu huwa wkoll rikonoxxut mis-soċjetà intimata. Għalhekk bir-rata ta' Euro 43.92 għal 365 ġranet l-ammont dovut ilaħħaq is-somma ta' Euro 16,030.80. Għandu jingħad li minn dan l-ammont ma għandhiex titnaqqas is-somma ta' Euro 3,200 li kienet ġiet depożitata mal-iffirmar tal-iskrittura ta' lokazzjoni in garanzija tal-esekuzzjoni tal-obbligi assunti mis-soċjetà intimata billi dan l-ammont ġie ġia kunsidrat in sodisfazzjon tal-perijodu bejn Frar u Ġunju 2015 meta kera kienet dovuta.

Għandu jiġi rilevati li fir-rigward tal-perijodu bejn il-15 ta' Frar, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2015 kif ġia ngħad, il-kera dovuta għal dan il-perijodu tħallset meta saret approprjazzjoni ta' depożiti u pagamenti għall-istess perijodu fis-sena 2009. Dan il-kumpens però tħallas bir-rata ta' Euro 41.27 per diem u ċioe r-rata ta' kera li kienet tapplika fl-ewwel sena tal-okkupazzjoni u ċioe Euro 1,255.30 fix-xahar. Għalhekk għall-istess perijodu u ċioe 112 jum (bejn il-15 ta' Frar u s-7 ta' Ġunju) hemm dovut

awment ta' Euro 296.24 li tirrappreżenta d-differenza bejn ir-rata fis-sena 2015 u s-sena 2009.

Bilanċi dovuti għall-konsum ta' dawl u ilma

Fir-rikors promutur is-soċjetà rikorrenti titlob li s-soċjetà intimata tiġi kundannata tħallas is-somma ta' Euro 5,056.45 dovuta għall-konsum ta' dawl is-servizzi sal-31 ta' Mejju, 2015, u l-ħlas ta' kwalunkwe konsum (ieħor) sad-data tal-iżgumbrament (ossia kif irriżulta fil-mori tal-proċeduri – sad-data li s-soċjetà intimata rritornat il-fond vakanti lis-soċjetà rikorrenti u ċioe s-7 ta' Ġunju, 2016).

Id-dokument MM-05 preparat mix-xhud Mercieca, accountant tal-kumpannija rikorrenti, jelenka l-invoices kollha li kienu ntbagħtu lis-soċjetà intimata għall-konsum tad-dawl u ilma b'total valur komplessiv ta' Euro 20,074.14. Dan id-dokument jindika bħala l-aħħar invoice, dik tal-5 ta' Marzu, 2015 li għib in-numru 64691 li kienet tkopri l-perijodu għal Frar 2015 u dan fl-ammont ta' Euro 251.40.

Id-dokument MM-07 preżentat mill-istess xhud Mercieca, jindika l-pagamenti kollha li kienu saru mis-soċjetà intimata għall-konsum ta' ilma u elettriku u dan fl-ammont ta' Euro 16,407.10. Meta dan il-pagament jitnaqqas mill-ammont dovut, hawn fuq imsemmi, jirriżulta li sa Frar 2015, meta nharġet l-invoice numru 64691 għall-ammont ta' Euro 251.40, il-bilanċ dovut mis-soċjetà intimata sa Frar 2015, kien ta' Euro 3,667.04. Dan l-ammont iżda, ma jinkludix ħames invoices li ħarġu sussegwentement għall-perijodu ta' bejn April u Awwissu 2015 u li jinstabu riprodotti fl-istatement maħruġ mis-soċjetà rikorrenti li ġie preżentat mix-xhud Mercieca u mmarkat bħala Dok. MM-08. Dan l-istatement jiġbor fih kull ma kellha tħallas is-soċjetà intimata u kull pagament li sar minnha sat-8 ta' Mejju, 2015.

Dan l-istatement jiġbor fih is-segweni invoices:-

A) Invoice no. 64671 għall-ammont ta'	E231.45
B) Invoice no. 65142 għall-ammont ta'	E306.32
C) Invoice no. 66006 għall-ammont ta'	E436.42
D) Invoice no. 67118 għall-ammont ta'	E 270.93
E) Invoice no. 68426 għall-ammont ta'	E456.69

B'total ta' E1701.81

Għalhekk, jekk dan l-ammont jiżdied mas-somma ta' Euro 3,667.04 hawn fuq imsemmija, jirriżulta bilanċ totali ta' Euro 5,368.85 dovuta mis-soċjetà intimata għall-konsum ta' ilma u elettriku.

Is-soċjetà EZ Limited mhijiex qed tikkontesta dan il-bilanċ per se jew l-invoices li jwasslu għalih. Felix Mifsud, iżda, qed isostni li kien hemm overcharging billi, skont hu, is-soċjetà Suncrest kienet qed tiddebita lis-soċjetà intimata ammonti in eċċess ta' dak li kienet tiċċarġja s-soċjetà ARMS Ltd bħala s-soċjetà responsabbli għall-ġbir ta' ammonti dovuti għal dawn is-servizzi. Infatti, fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu (a fol. 3) Felix Mifsud jiddikjara li fl-ewwel invoice relattiva għal konsum ta' dawl u ilma u li ġġb id-data 9 ta' Lulju, 2009 (Invoice no. 20446), intalbet is-somma ta' Euro 93.88 meta l-prezz ta' tali konsum skont hu, kellu jkun ta' Euro 57.47. Dan il-prezz ridott, Mifsud wasal għalih wara li indika rati li, skont hu, ARMS Ltd tuża; biss filwaqt li fir-rigward ta' invoices oħra fejn hemm kontestazzjoni ġie adoperat u esebit il-BILL CALCULATOR provdut minn ARMS Ltd biex wieħed jikkalkola l-ammont minnu dovut, fil-każ ta' Invoice no. 20446 ma ġie esebit ebda Bill Calculator.

Issa, minn eżami ta' uħud mill-ammonti indikati bħala dovuti skont il-Bill Calculators eżebiti minn Felix Mifsud paragunati mal-ammonti indikati bħala dovuti fl-invoices, kif riportati fid-Dok. MM-05, jidher li dak li qed jiġi allegat minn Felix Mifsud dwar overcharging ma għandux mis-sewwa. Anzi, għall-kuntrarju, jidher li l-ammonti ddebitati fl-invoices għax-xhur partikolari kienu dejjem anqas mill-ammonti riżultanti fil-Bill Calculators eżebiti mill-istess Felix Mifsud.

Bħala eżempju ta' dan qed jiġu indikati uħud mill-invoices kif ukoll Bill Calculators bl-ammonti rispettivi tagħhom:-

<i>Invoice No.</i>	<i>Due per invoice</i>	<i>Due per Bill Calculator</i>
24587	E158.81	E203.41
24610	E131.68	E170.25
24853	E194.74	E244.15
25389	E309.70	E377.72
29480	E415.49	E457.57

Minn dan il-Bord jikkonkludi li l-allegazzjoni ta' overcharging magħmula mis-soċjetà intimata hija infondata u jsegwi li din is-soċjetà hija dovuta tħallas lis-Suncrest Hotels p.l.c. bħala arretrati ta' konsum ta' dawl u ilma s-somma ta' Euro 5,368.85.

In konkluzjoni jiġi riportat illi:-

A) Is-soċjetà EZ Ltd għandha tħallas lis-soċjetà Suncrest Hotels plc:-

<i>I. Bilanċ għal konsum ta' ilma u elettriku</i>	<i>E5,368.85</i>
<i>II. Kera addizzjonali bejn il-15/2 u 7/6/158</i>	<i>E296.24</i>
<i>III. Danni għal okkupazzjoni 8/6/15 – 7/6/16</i>	<i>E16,030.80</i>
<i>Total dovut</i>	<i>E21,695.89</i>

B) Is-soċjetà Suncrest Hotels plc għandha tagħti lil EZ Ltd:-

<i>I. Telf ta' profitti bejn 14/2 – 6/6/09</i>	<i>E10,000.00</i>
<i>II. Rifuzjoni spejjeż</i>	<i>E7,259.36</i>

Total dovut E17,259.36

*B'effett ta' tpaċija li giet eċċepita mis-soċjetà intimata jibqa' li din is-soċjetà, cioè EZ Limited hija dovuta tħallas lis-soċjetà rikorrenti Suncrest Hotels plc s-somma ta' **Euro 4,436.53.***

L-ispejjeż ta' dan l-arbitraġġ, skont it-taxxa uffiċjali maħruġa miċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta, li tinsab annessa ma' dan l-"award" u qiegħda tiġi mmarkata bħala Dokument Ittra x, għandhom jiġu sopportati kwantu għal kwart mis-soċjetà Suncrest Hotels p.l.c. u tliet kwarti mis-soċjetà EZ Limited jew il-garanti tagħha Felix Mifsud u Marianne Bezzina."

L-Appell

13. L-intimati pprezentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-30 ta' Mejju, 2022, fejn talbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka dik il-parti tal-lodo tat-Tribunal li permezz tagħha gie deċiż li d-danni li ġew sofferti mill-intimati bejn it-8 ta' Ġunju, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2016 ma jistgħux jiġu kkonsidrati, u minflok, prevja li tiddikjara li tali danni għandhom jiġu debitament ikkonsidrati għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi, tirrimanda l-atti lura lit-Tribunal sabiex jiġu likwidati dawn l-istess danni, jew alternattivament, tgħaddi biex tillikwida d-danni sofferti minnhom matul dan il-perijodu, u tikkundanna lis-soċjetà rikorrenti tħallas lill-intimati, jew min minnhom, dawn id-danni hekk likwidati bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjetà rikorrenti.

14. L-intimati għamlu riferiment għall-konsiderazzjonijiet li għamel it-Tribunal fir-rigward ta' dak li ġara bejn il-partijiet fil-perijodu ta' sena bejn it-8

ta' Ġunju, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2016, u fejn it-Tribunal wasal għall-konklużjoni li dawn id-danni m'għandhomx jiġu kkalkulati għaliex ġew inkorsi matul il-perijodu li fih is-soċjetà intimata kienet qegħda tokkupa l-fond illegalment u bla ebda titolu. L-intimati ppreċiżaw li huma qegħdin jappellaw minn punt wieħed ta' liġi, jekk it-talba dwar id-danni sofferti minnhom bejn il-perijodu tat-8 ta' Ġunju, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2016 kinitx ammissibbli jew le, tenut kont li t-Tribunal iddeċieda li l-kirja kienet skadiet fis-7 ta' Ġunju, 2015. L-intimati qalu li l-punt ta' liġi li jrid jiġi determinat minn din il-Qorti huwa jekk il-kirja *de quo*, kif naxxenti mill-kuntratt tat-22 ta' Diċembru, 2008, kinitx diġà skaduta fl-imsemmi perijodu, u jekk dan kellux ifisser ukoll awtomatikament li s-soċjetà rikorrenti kienet eżonerata mid-dmirijiet u mill-obbligi tagħha naxxenti mill-Kodiċi Ċivili dwar delitti u kwazi-delitti. L-intimati qalu li deċiżjoni dwar dan il-punt ta' liġi taffettwa sostanzjalment il-jeddijiet tagħhom, u dan il-punt kien wieħed li t-Tribunal kien mistenni li jiddeċiedi fuqu, jew kellu jiddependi fuqu sabiex jasal għad-deċiżjoni tiegħu. Qalu li d-deċiżjoni tat-Tribunal dwar dan il-punt hija miftuħa għal dubju serju, u għalhekk dan l-appell mhux wieħed frivolu u vessatorju.

15. L-intimati spjegaw li permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Diċembru, 2008, is-soċjetà rikorrenti tat b'kirja lill-intimata EZ Limited il-fond kummerċjali konsistenti f'*lotto office* fi Triq il-Qawra, il-Qawra, iżda sussegwentement inqala' diżgwid bejn il-partijiet dwar meta bdiet din il-kirja, kif ukoll dwar meta ntemmet l-istess kirja, u kien dan id-diżgwid li wassal għall-proċeduri odjerni. L-intimati qalu li filwaqt li s-soċjetà rikorrenti dejjem sostniet li l-kirja bdiet fil-15 ta' Frar, 2009, u intemmet fl-14 ta' Frar, 2015, huma dejjem sostnew li l-kirja kienet bdiet fis-7 ta' Ġunju, 2009 u intemmet fis-7 ta' Ġunju, 2016. Qalu li waqt

li kien għaddej dan id-diżgwid, is-soċjetà rikorrenti ħadet il-liġi b'idejha u qatgħet is-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond, u t-tliet diretturi tas-soċjetà rikorrenti nstabu ħatja mill-Qorti tal-Maġistrati bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali tar-reat ikkontemplat taħt l-artikolu 85 tal-Kodiċi Kriminali, permezz ta' żewġ sentenzi separati li ngħataw fid-19 ta' Frar, 2019, u konsegwentement ġew ikkundannati jħallsu multa ta' €500 kull wieħed. L-intimati qalu li huma ħargu mill-fond fis-7 ta' Ġunju, 2016, u għalhekk għamlu xhur twal joperaw il-fond meta ma kellhom l-ebda provvista tad-dawl u l-ilma. Qalu wkoll li t-Tribunal iddeċieda li l-kirja bdiet fis-7 ta' Ġunju, 2009 u intemmet fis-7 ta' Ġunju, 2015, u in vista ta' dan iddeċieda wkoll li l-intimati m'għandhom l-ebda jedd jirreklamaw danni għall-perijodu ta' wara s-7 ta' Ġunju, 2015. L-intimati qalu li jirriżulta bl-aktar mod ċar li s-soċjetà rikorrenti qatgħet is-servizz tad-dawl tal-fond kummerċjali in kwistjoni fil-31 t'Awwissu, 2015, bejn id-9:30 u 22:30, u reggħet qatgħet l-istess servizz fit-2 ta' Settembru, 2015, liema servizz baqa' maqtugħ sakemm l-intimati vvakaw mill-fond disa' xhur wara. Qalet li fis-16 t'April, 2015, is-soċjetà rikorrenti qatgħet is-servizz tal-ilma fil-fond wara li kienet tilfet kawża kostituzzjonali dwar l-istess mertu, liema servizz baqa' maqtugħ għal xahrejn sħaħ, sakemm l-intimati vvakaw il-fond, u dan kollu ġie kkonfermat mill-Qorti tal-Maġistrati bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali f'żewġ sentenzi li ngħataw fid-19 ta' Frar, 2019. L-intimati qalu wkoll li minn dawn is-sentenzi ma sar l-ebda appell, u għalhekk il-fatt li s-soċjetà rikorrenti qatgħet is-servizz tad-dawl u l-ilma tal-fond illum huwa ppruvat lil hinn minn kull dubju dettat mir-raġuni. L-intimati qalu li l-Qorti tal-Maġistrati fid-deċiżjoni tagħha għamlet riferiment għall-proċeduri arbitrali pendenti bejn il-partijiet dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratt tat-22 ta' Diċembru, 2008, u qalet li biex l-imputati

jiskulpaw ruħhom mir-reat ta' *ragion fattasi* kellhom jippruvaw li dan ir-reat sar mingħajr t-tagħrif tagħhom, u li huma eżerċitaw id-diligenza neċessarja biex jevitaw l-istess reat. Il-Qorti tal-Maġistrati kkonsidrat ukoll li kemm Angelo Xuereb kif ukoll bintu Claire Zammit, kienu konxji li d-dawl tal-fond kien ser jinqata', tant hu hekk li kien Xuereb stess li ta ordni biex tinqata' l-provvista. L-intimati għamlu riferiment għad-disposizzjonijiet tal-artikoli 1031, 1032 u 1033 tal-Kodiċi Ċivili, u qalu li fl-*affidavits* ta' Felix Mifsud u ta' Marianne Bezzina huma spjegaw kif minhabba l-qtugħ tas-servizz tad-dawl kellhom jikru *generator*, iħallsu għad-*diesel*, jikru vann biex iġorru u jaħżnu kwantità kbira ta' *diesel*, u bħala prova ta' dawn l-ispejjeż li nkorrew esebew l-irċevuti relattivi. Spjegaw ukoll kif wara l-qtugħ tas-servizz tal-ilma, huma inkorrew diversi spejjeż sabiex seta' jitwassal l-ilma fil-fond, u anki f'dan ir-rigward esebew l-irċevuti relattivi. Qalu li din la kienet sorpriża u lanqas ma kienet xi haġa li nżammet mistura, u huma kienu anki intavolaw protest għudizzjarju hekk kif ġew maqtugħa s-servizzi fil-fond, u spjegaw kemm fir-risposta tagħhom kif ukoll fil-kontro-talba mressqa minnhom, li kienu sofrew danni u spejjeż kbar. Qalu li minkejja dan kollu, is-servizzi tad-dawl u l-ilma għall-fond baqgħu maqtugħin. L-intimati qalu wkoll li t-Tribunal iddeċieda li ladarba l-kuntratt tat-22 ta' Diċembru, 2008 kien skada, huma ma setgħu jivvantaw l-ebda pretensjoni ta' danni għal wara li kien skada, u għalhekk it-Tribunal injora kompletament id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili dwar delitti u kważi-delitti.

16. L-intimati qalu li d-diżgwid li nqala' bejn il-partijiet ma kienx dwar jekk EZ Limited kinitx *squatter* jew le, iżda dwar l-interpretazzjoni ta' ċerti klawnsoli fil-kuntratt ta' kiri tat-22 ta' Diċembru, 2008. Qalu li t-Tribunal kkonkluda li huma kellhom raġun meta kienu qegħdin jgħidu li l-kirja bdiet fis-7 ta' Ġunju, 2009 u

mhux fil-15 ta' Frar, 2009, kif bdiet issostni s-soċjetà rikorrenti, u konsegwentement iddeċieda wkoll li huma kellhom kull dritt jibqgħu jokkupaw il-fond bejn il-15 ta' Frar, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2015. Qalu wkoll li t-Tribunal iddeċieda li huma ma kellhomx raġun meta ppretendew li l-kirja kienet skadiet fis-7 ta' Ġunju, 2016, jiġifieri dakinhar li huma vvakaw il-fond in kwistjoni, u ddeċieda li din il-kirja kienet skadiet fis-7 ta' Ġunju, 2015. L-intimati qalu li dan però ma kellux jeżonera lis-soċjetà rikorrenti mill-atti kriminali mwettqa mid-diretturi tagħha, għaliex minkejja l-iskadenza tal-kirja, is-soċjetà rikorrenti xorta waħda kienet obbligata timxi mad-disposizzjonijiet tal-liġi dwar delitti u kważi-delitti. Qalu li l-kwistjoni dwar meta tiskadi l-kirja hija waħda legali u ċivili, u ma kellha qatt ikollha konsegwenzi kriminali.

17. L-intimati għamlu riferiment għall-klawsola numru 4(i) tal-kuntratt ta' kiri, u qalu li huma dejjem interpretaw din il-klawsola bħala li tfisser li jekk wara sitt snin is-soċjetà rikorrenti ma tkunx fi ħsiebha ggedded il-kirja in kwistjoni għal perijodu ieħor ta' tliet snin, l-istess soċjetà rikorrenti kienet obbligata li tikkonċedi terminu ta' sena sabiex l-intimati jkunu jistgħu jirrilokaw in-negozju tagħhom f'post alternattiv. Qalu li huma qatt ma ppretendew li matul din is-sena tal-okkupazzjoni tagħhom tal-fond huma ma jħallsux kera, iżda dejjem sostnew li l-kera kellha tibqa' titħallas skont kif stipulat fil-kuntratt. L-intimati qalu li ma jistax jingħad li huma kienu *squatters*, għaliex huma kienu qegħdin jistrieħu fuq l-interpretazzjoni tal-kuntratt tat-22 ta' Diċembru, 2008. Qalu iżda li meta nqala' dan id-diżgwid, is-soċjetà rikorrenti kienet obbligata li timxi bil-prudenza, id-diligenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja, skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1032(1) tal-Kodiċi Ċivili. L-intimati qalu li s-soċjetà rikorrenti naqset milli timxi bil-prudenza u diligenza mistennija minnha, kif

jirrizulta miż-żewġ sentenzi tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali tad-19 ta' Frar, 2019, u l-konsegwenza legali ta' dan kollu kellha tkun li l-intimati jintalbu jagħmlu tajjeb għall-ħsara kkaġunata minhabba f'hekk. L-intimati qalu li nstab li s-soċjetà rikorrenti kisret dmirijiet imposti fuqha mil-liġi, u għalhekk t-Tribunal kien skorrett fid-deċiżjoni tiegħu.

Ir-Risposta tal-Appell

18. Fir-risposta tagħha s-soċjetà rikorrenti wiegħbet li appell minn arbitraġġ jista' jitnissel biss fuq punt ta' liġi minn deċiżjoni finali, imma minkejja li l-intimati jippruvaw jargumentaw li l-appell tagħhom huwa msejjes fuq punt ta' liġi, l-appell tagħhom huwa bbażat fuq fatti. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-intimati qegħdin isostnu li hemm danni dovuti lilhom għall-perijodu bejn it-8 ta' Ġunju, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2016, għaliex hija kellha l-obbligu li tagixxi skont il-liġi u ma kinitx eżonerata mid-dmirijiet u l-obbligi tagħha naxxenti mid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-intimati kienu talbu lit-Tribunal jillikwida d-danni għaliex is-soċjetà rikorrenti kienet waqqfet is-servizz tad-dawl u ilma fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Is-soċjetà rikorrenti qalet li din it-talba kienet naxxenti minn relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet u ma kinitx talba *sui generis*, u t-Tribunal wettaq d-doveri tiegħu bl-aħjar mod wara li kkonsidra l-fatti u l-provi kollha, u wasal għall-konklużjoni li l-intimati m'għandhom jedd jirċievu l-ebda danni tul il-perijodu li fih kienu qegħdin jokkupaw il-fond illegalment u bla titolu. Is-soċjetà rikorrenti saħqet li l-intimati lanqas biss suppost kellhom pussess tal-fond f'dan iż-żmien, aħseb u ara kemm jistgħu jitolbu danni riżultanti min-nuqqas ta' tgawdija tal-fond. Is-soċjetà rikorrenti qalet ukoll li huwa biss f'dan l-istadju li l-intimati qegħdin

jgħidu li t-Tribunal naqas milli jagħmel distinzjoni bejn danni kontrattwali u danni delittwali jew kważi-delittwali, mentri quddiem it-Tribunal l-intimati sostnew biss li huma kellhom dritt jibqgħu fil-fond għaliex skont huma t-terminu kien gie estiż b'sena. Qalu li quddiem it-Tribunal l-argument tal-intimati kien li huma kellhom kuntratt validu, u għalhekk kellhom dritt għal danni kuntrattwali, filwaqt li issa qegħdin jgħidu li għandhom dritt għal danni delittwali jew kważi-delittwali. Is-soċjetà rikorrenti qalet ukoll li ma kien hemm ebda dubju jew kontestazzjoni dwar jekk is-servizzi fil-fond kienux inqatgħu, imma jirriżulta li s-servizz tad-dawl u l-ilma inqata' għaliex l-intimati ma kinux qegħdin iħallsu l-kontijiet. Qalet ukoll li r-reat ta' *ragion fattasi* jitwettaq minn min jaħseb li bid-dritt eżerċitat għandu dritt fuq affarijiet li huma fil-pussess ta' oħrajn, minkejja l-oppożizzjoni ta' min ikun fil-pussess, imma fil-verità l-Qrati la jidhlu fil-kwistjoni dwar jekk id-dritt jeżistix jew le, u lanqas jekk hemmx dritt ta' pussess min-naħa tal-'vittma'. Qalet li għalhekk ir-reat ta' *ragion fattasi* jista' jiġi kommess anki jekk jirriżulta li persuna fil-pussess ma kellha ebda dritt tibqa' f'dan il-pussess. Is-soċjetà rikorrenti qalet li t-Tribunal ikkonkluda li kien obbligu tas-soċjetà intimata EZ Limited li toħroġ mill-fond u tikkonsenja l-pussess liberu tiegħu lis-soċjetà rikorrenti, u għalhekk l-intimati m'għandhom l-ebda dritt jitolbu kumpens meta suppost li lanqas kienu fl-okkupazzjoni tal-fond.

L-Appell Incidentali

19. Is-soċjetà rikorrenti ressqet appell incidentali peress li hija wkoll ħassitha aggravata bil-*lodo* mogħti mit-Tribunal. Spjegat li hija kienet talbet likwidazzjoni ta' kumpens għall-okkupazzjoni illeċita, u sabiex l-intimati jiġu kkundannati

jħallsu s-somma ta' €5,056.45 rappreżentanti spejjeż tas-servizzi sal-31 ta' Mejju, 2015. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li wara l-iffirmar tal-kuntratt ta' kiri fit-22 ta' Diċembru, 2008, fejn il-*commencement date* tal-kirja giet indikata bħala l-15 ta' Frar, 2009, l-intimati allegaw li s-soċjetà rikorrenti ma kinitx wettqet ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex huma setgħu joperaw mill-fond, u għalhekk huma stess kellhom jagħmlu xi xogħlijiet a spejjeż tagħhom. Is-soċjetà rikorrenti qalet li dan wassal biex bejn il-partijiet ikun hemm nuqqas ta' qbil dwar il-*commencement date* u t-*termination date* tal-kirja. Żiedet tgħid li filwaqt li l-intimat Felix Mifsud oriġinarjament kien qal li nafaq is-somma ta' €9,781.36 bħala spejjeż, sussegwentement fl-*affidavit* tiegħu semma is-somma ta' €6,259.36, u kien dan l-ammont li t-Tribunal iddikjara li huwa dovut mis-soċjetà rikorrenti lill-intimati. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li l-intimati talbu wkoll it-telf ta' profitti bejn il-*commencement date* indikata fuq l-iskrittura privata, u d-data tat-tlestija tal-post, jiġifieri bejn il-15 ta' Frar u s-6 ta' Ġunju, 2009, u t-Tribunal illikwida s-somma ta' €10,000, b'dan illi t-Tribunal iddeċieda li s-soċjetà rikorrenti għandha tħallas lill-intimati is-somma totali ta' €17,259.36 rappreżentanti telf ta' profitti, u spejjeż inkorsi minħabba dewmien fit-tlestija. It-Tribunal ikkonkluda wkoll li l-intimati għamlu sena fl-okkupazzjoni illegali tal-fond.

20. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li t-Tribunal sab li l-kumpens għall-okkupazzjoni illegali kellu jkun għall-perijodu bejn is-7 ta' Ġunju, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2016, u dan għaliex it-Tribunal ikkonkluda li l-*commencement date* tal-kirja kellha tkun is-7 ta' Ġunju, 2009 u mhux il-15 ta' Frar, 2009 kif stipulat fil-kuntratt. Is-soċjetà rikorrenti qalet li kienet is-soċjetà intimate EZ Limited li allegat li kien hemm nuqqas fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet li kellhom isiru mis-

soċjetà rikorrenti, u għalhekk kienu l-intimati li kellhom jippruvaw li dawn ix-xogħlijiet ma sarux, u li huma stess kienu ħallsu għal dawn ix-xogħlijiet. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-intimati ma ressqu l-ebda prova li huma tabilhaqq wettqu xi xogħlijiet fil-fond, jew li l-fond ma kienx lest sal-15 ta' Frar, 2009. Qalet li t-Tribunal kellu obbligu legali jassigura li min jallega irid jipprova, u minkejja li huwa ta raġun lilha u ddeċieda li l-intimati baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond illegalment, fl-istess waqt kellu jara li ma saritx prova skont il-liġi li x-xogħol li kellu jitlesta, fil-fatt ma kienx tlesta. Qalet li fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-*commencement date* kellha tkun il-15 ta' Frar, 2009, skont il-kuntratt ta' kiri, u għalhekk il-perijodu ta' okkupazzjoni illegali kellu jkun ta' madwar sena u erba' xhur. Qalet ukoll li b'kollox is-soċjetà intimata għamlet 477 jum tokkupa illegalment il-fond, u għalhekk id-danni għall-okkupazzjoni illegali għandhom jammontaw għal 477 x €43.92, jew €20,942.84, u mhux €16,030.80 kif likwidati mit-Tribunal. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-intimati ma ressqu ebda prova dokumentarja jew irċevuta bħala prova li x-xogħol meħtieġ fil-fond kien sar minnhom, u għalhekk lanqas l-ammont likwidat mit-Tribunal ta' €7,259.36 m'huwa dovut.

21. B'riferiment għas-somma ta' €10,000 likwidata mit-Tribunal *arbitrio boni viri*, is-soċjetà rikorrenti qalet li lanqas hawnhekk ma jirriżulta li t-Tribunal iddeċieda skont il-liġi, u dan għaliex kawża għad-danni tista' tirnexxi biss fejn ikunu ġew sofferti danni reali, jiġifieri għal qliegħ realment mitluf u mhux għal qliegħ ipotetikament mitluf. Qalet li is-soċjetà intimata EZ Limited ma setgħet tressaq l-ebda provi dwar l-allegat telf ta' qligħ għaliex ma kien hemm l-ebda telf ta' qligħ. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, is-soċjetà rikorrenti talbet lil din il-Qorti tvarja l-parti tal-*lodo* arbitrali fejn gie dikjarat li l-*commencement*

date tal-kirja hija s-7 ta' Ġunju, 2009 u mhux il-15 ta' Frar, 2009; tvarja l-parti tal-*lodo* arbitrali fejn gie deċiż li d-data tat-tmiem tal-kiri hija s-7 ta' Ġunju, 2015 minflok il-15 ta' Frar, 2015; tvarja l-parti tal-*lodo* arbitrali fejn gie ddikjarat li s-soċjetà intimata EZ Limited għandha tħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta' €16,030.80 bħala danni għall-okkupazzjoni bejn it-8 ta' Ġunju, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2016, u tiddikjara li l-ammont dovut huwa ta' €20,646.60. Is-soċjetà rikorrenti talbet lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka l-parti tal-*lodo* fejn gie deċiż li hija għandha tħallas lis-soċjetà intimata s-somma ta' €10,000 għat-telf ta' profitti; tħassar u tirrevoka l-parti tal-*lodo* arbitrali fejn it-Tribunal iddeċieda li hija għandha tħallas €7,259.36 bħala rifużjoni ta' spejjeż, u tvarja l-parti tal-*lodo* arbitrali fejn gie ddikjarat illi b'effett ta' tpaċija s-soċjetà intimata EZ Limited għandha tħallas lis-soċjetà rikorrenti is-somma ta' €4,436.53, u minflok tiddikjara li s-soċjetà intimata EZ Limited għandha tħallasha l-ammont ta' €26,311.69, u f'każ li r-raba' u l-ħames talba ma jigħux milqugħa, tiddikjara li b'effett ta' tpaċija s-soċjetà intimata EZ Limited għandha tħallasha s-somma ta' €9,052.23, id-differenza bejn €26,311.69 u €17,259.36, filwaqt li tikkonferma l-kumpliment tal-*lodo* arbitrali.

Ir-Risposta għall-Appell Incidentali

22. L-intimati fir-risposta tagħhom għall-appell incidentali tas-soċjetà rikorrenti, wiegħbu li l-appell incidentali huwa manifestement infondat fil-fatt u fid-dritt, u li l-aggravju tas-soċjetà rikorrenti huwa bbażat fuq l-apprezzament tal-provi li għamel it-Tribunal. L-intimati saħqu li dan huwa appell minn arbitraġġ volontarju, u għalhekk din il-Qorti tista' tikkonsidra biss aggravji dwar punti ta' liġi, u mhux ukoll dwar punti ta' fatt. Qalu wkoll li din il-Qorti ta'

reviżjoni m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamel it-Tribunal. L-intimati qalu li t-Tribunal kien korrett fl-apprezzament tal-provi li għamel sabiex iddeċieda li s-soċjetà rikorrenti naqset milli teżegwixxi a spejjeż tagħha x-xogħlijiet indikati fil-kuntratt, u mhuwiex minnu li ma teżisti l-ebda prova li s-soċjetà rikorrenti naqset milli teżegwixxi x-xogħlijiet *de quo*. L-intimati qalu li Felix Mifsud u ta' Marianne Bezzina spjegaw fl-*affidavits* tagħhom kif kienu marbutin ma' Maltco Lotteries li jifthū l-fond sa data speċifika, u kien biss minħabba in-nuqqas ta' eżekuzzjoni tax-xogħlijiet da parti tas-soċjetà rikorrenti li din id-data ma setgħetx tiġi osservata minnhom. B'żieda ma' dan, huma ressqu bħala xhud lill-Perit Robert Borg Hayman, sabiex jagħmel stima tax-xogħlijiet li kienu ġew eżegwiti minnhom stess, kif ukoll għadd ta' ħaddiema li xehdu li ħadmu fuq il-post fuq inkarigu tal-intimati. Żiedu jgħidu li kienet is-soċjetà rikorrenti li ma ressqet ebda prova li x-xogħlijiet kienu ġew eżegwiti minnha kif kien ġie pattwit u fit-terminu miftiehem. L-intimati qalu li t-Tribunal illikwida l-ammont ta' €10,000 rappreżentanti telf ta' profitti, għaliex dan qies li huwa minnu li l-fond ma setax jiġi operat bejn il-15 ta' Frar, 2009 u s-6 ta' Ġunju, 2009, wara li għamel apprezzament tal-provi mressqa minnhom, partikolarment dwar il-bejgħ u l-profitti ġġenerati minnhom tul is-snin. Qalu wkoll li l-pretensjoni tagħhom għat-telf ta' profitti kienet għal ferm iżjed minn €10,000, u huma naqsu milli jappellaw dwar din il-likwidazzjoni li għamel it-Tribunal, għaliex dan ma kienx punt ta' liġi li t-Tribunal iddeċieda dwaru. L-intimati sostnew li minbarra li din hija kwistjoni marbuta mal-apprezzament tal-provi, min-naħa tagħhom huma ressqu diversi provi sabiex juru x'bejgħ u profitti ġġeneraw matul is-snin, inkluż bejgħ li ġie kkonfermat minn rappreżentanti ta' Maltco

Lotteries li tressqu bħala xhieda minnhom. Qalu li kien abbażi ta' din l-informazzjoni li t-Tribunal illikwida ammont *arbitrio boni viri*.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

23. Il-Qorti tibda billi tikkonsidra l-aggravju mressaq mill-intimati fir-rikors tal-appell tagħhom, fejn spjegaw li ħassewhom aggravati għaliex it-Tribunal iddeċieda li l-ebda danni m'huma dovuti lilhom għat-telf soffert konsegwenza tal-qtugħ fil-provvista tad-dawl u l-ilma tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal xi żmien bejn it-8 ta' Ġunju, 2015 u s-7 ta' Ġunju, 2016. Qalu li l-fatt li t-Tribunal ikkonsidra li l-kirja kienet diġà skadiet f'dak iż-żmien, u li għalhekk huma kienu qegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu, ma kellux ifisser li s-soċjetà rikorrenti kellha tiġi eżonerata minn kull responsabbiltà għad-danni kkawżati lilhom bl-aġir delittwuz tad-diretturi tagħha. Qalu li ladarba gie stabbilit li d-diretturi tas-soċjetà rikorrenti kienu responsabbli għall-qtugħ fil-provvista tad-dawl u l-ilma, bir-riżultat li huma kellhom jikru *generator*, u kellhom ukoll jikru vann għall-ħażna tad-*diesel* u jagħmlu diversi spejjeż sabiex iwasslu l-ilma fil-fond, dan għandu jfisser li s-soċjetà rikorrenti għandha tagħmel tajjeb għal dawn id-danni sofferti minnhom. Waqt it-trattazzjoni quddiem din il-Qorti, l-intimati qalu wkoll li huma ma setgħux jivvakaw il-fond qabel is-7 ta' Ġunju, 2016 minħabba fl-obbligi li kellhom ma' Maltco Lotteries.

24. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa bbażat fuq punt ta' liġi li t-Tribunal iddeċieda dwaru, u għalhekk sejra tagħmel l-osservazzjonijiet tagħha f'dan ir-rigward. L-intimati qegħdin jgħidu fi ftit kliem li s-soċjetà rikorrenti ma kellhiex tiġi eżonerata mill-obbligi legali tagħha u għandha tirrispondi għad-danni

kkawżati minnha, u dan minħabba ksur tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1031, 1032 u 1033 tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi mill-intimati f’dan ir-rigward jeċċedu l-€120,000.

25. Il-Qorti tqis li l-intimati qegħdin jippretendu ħlas għad-danni allegatament sofferti minnhom fiż-żmien meta huma kienu qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu. Tqis ukoll li mill-atti jirriżulta bl-aktar mod ċar li l-kirja skadiet fl-2015, u dan ladarba l-kirja bdiet fl-2009, irrispettivament minn jekk din bdietx fi Frar jew f’Ġunju, u kienet għal perijodu oriġinali ta’ tliet snin, prorogabbli għal tliet snin oħra, bl-għażla ta’ estensjoni għal tliet snin ulterjuri f’każ li l-partijiet jilħqu ftehim bil-miktub dwar dan fis-sitt sena tal-kirja. Dan jirriżulta b’mod ċar minn dak mifthiem bejn il-partijiet permezz tal-kuntratt tat-22 ta’ Diċembru, 2008. Irrispettivament minn x’fehmu l-intimati meta tkellmu ma’ esponenti tas-soċjetà rikorrenti, mill-iskrittura privata bejn il-partijiet, jirriżulta ċar li f’każ l-kirja teċċedi l-perijodu ta’ sitt snin, tali ftehim kellu jsir bil-miktub fis-sitt sena tal-kirja. Mill-provi jirriżulta bl-aktar mod ċar li ma kien hemm l-ebda ftehim bħal dan, u għall-kuntrarju d-diżgwid bejn il-partijiet beda mill-ewwel ftit granet tal-kirja meta l-fond kien għadu mhuwiex lest biex jibda jintuża bħala banka tal-lottu, u dan bi ksur ta’ dak li kien gie miftiehem bejn il-partijiet. Mill-atti jirriżulta wkoll li s-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond inqatgħu għaliex l-intimati ma kinux qegħdin iħallsu l-kontijiet għas-servizzi li kienu qegħdin jagħmlu użu minnhom, u għalhekk kien hemm raġuni għal dan il-qtugħ fis-servizz.

26. Il-Qorti tqis li filwaqt li skont il-Kodiċi Ċivili kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tigri bi ħtija tiegħu, daqstant ieħor parti mgarrba għandha l-obbligu li

timminimizza d-danni sofferti minnha. Fil-każ odjern l-intimati ma jistgħux jigu quddiem din il-Qorti, jew quddiem it-Tribunal qabilha, bi pretensjoni għall-ħlas ta' danni in eċċess ta' mija u għoxrin elf Euro (€120,000), f'ċirkostanzi fejn huma kienu intransigenti fis-sens li baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond filwaqt li kienu jafu li ma kellhom ebda dritt li jagħmlu dan, u meta l-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet kienet tistipula b'mod ċar li f'każ li l-intimati riedu jestendu l-kirja, il-ftehim dwar din l-estensjoni kellu jsir bil-miktub fis-sitt sena tal-kirja. Mill-atti ma jirriżultax jekk l-intimati jew xi ħadd mill-partijiet ħax xi parir legali dwar dan, iżda jirriżulta biss li l-intimati baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond minħabba fl-obbligi li jgħidu li huma kellhom ma' Maltco Lotteries, li ħarġet liċenzja abbinata ma' dan il-fond partikolari. Mill-atti ma jirriżultax jekk il-ksur ta' dan l-obbligu kienx sejjer jesponi lill-intimati għal xi danni fil-konfront ta' Maltco Lotteries, iżda l-insistenza tagħhom li jibqgħu jokkupaw il-fond anki wara li kienet skadiet il-kirja, u r-rifjut tagħhom li jħallsu l-kontijiet pendenti li kien hemm għas-servizzi, gābhom f'sitwazzjoni fejn kellhom jagħmlu użu minn *generator* sabiex ikollhom provvista tad-dawl, u għal xi żmien kellhom jaraw kif jagħmlu biex iwasslu l-ilma fil-fond meta dan gie maqtugħ ukoll. Għal dawn l-ispejjeż żejda u d-danni allegatament sofferti mill-intimati, m'għandu jwieġeb ħadd ħlief huma stess, stante li jirriżulta li dawn id-danni ġew sofferti minnhom minħabba fl-insistenza tagħhom li jibqgħu jokkupaw il-fond minkejja d-diżgwid evidenti li kien ilu għaddej bejn il-partijiet diversi snin, u minkejja li kull tentattiv għal soluzzjoni bonarja bejniethom ma ta l-ebda riżultat. Ma jistgħux l-intimati f'dan l-istadju jippretendu li huma għandhom jedd għall-ħlas tad-danni, meta huma setgħu jagħmlu ħafna aktar milli għamlu biex jimminimizzaw id-danni. Għaldaqstant

tqis li l-aggravju miġjub mill-intimati fl-appell prinċipali, mhuwiex mistħoqq u tiċċdu.

L-Appell Incidentali

27. Is-soċjetà rikorrenti fl-appell incidentali mressaq minnha, tgħid li t-Tribunal kien żbaljat meta llikwida d-danni għax-xogħol li l-intimati jgħidu li kellhom jagħmlu huma stess fil-fond in kwistjoni, kif ukoll meta dan illikwida ammont ta' danni *arbitrio boni viri* rappreżentanti t-telf ta' qliegħ li ġarbet s-soċjetà intimata meta din ma setgħetx topera mill-fond fl-ewwel erba' xhur minn meta suppost li kienet bdiet il-kirja. L-ewwel aggravju tas-soċjetà rikorrenti fir-rigward tax-xogħol li għamlu l-intimati fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, huwa aggravju bbażat purament fuq punti fattwali li ddeċieda dwarhom it-Tribunal wara li qies il-provi miġjuba mill-partijiet quddiemu. Huwa ċar għalhekk li dan l-aggravju mhuwiex konfomi ma' dak li jipprovdi l-artikolu 70A tal-Att dwar l-Arbitraġġ [Kap. 387], li jgħid li din il-Qorti għandha tiċċad kull appell li ma jkunx ibbażat fuq punti ta' liġi li jkunu ġew deċiżi mit-Tribunal. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li l-intimati ressqu biżżejjed provi li juru x'xogħlijiet għamlu huma stess fil-fond, u għalhekk dan l-ewwel aggravju tas-soċjetà rikorrenti mhuwiex mistħoqq, u tiċċdu.

28. Fit-tieni aggravju tas-soċjetà rikorrenti fl-appell incidentali tagħha, hija tgħid li l-intimati ma setgħux jippretendu kumpens għal danni ipotetiċi li jgħidu li sofrew matul l-erba' xhur li matulhom ma setgħux joperaw mill-fond bħala banka tal-lottu, u għalhekk jgħidu li t-Tribunal kien żbaljat meta llikwida s-somma ta' €10,000 *arbitrio boni viri*. Il-Qorti tirrileva li l-partijiet f'dawn il-

proċeduri għażlu li jirreferu kwalsiasi tilwima bejniethom għall-proċeduri arbitrali, u dan skont dak li gie stipulat fil-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet, u b'hekk kien hemm qbil bejn il-partijiet li kwalsiasi tilwima għandha tiġi riżolta skont il-prinċipji tal-ekwità. Proċeduri arbitrali jirrikjedu inqas formalità minn dawk quddiem il-Qrati ċivili, u t-Tribunal tal-Arbitraġġ jista' juża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex jiddeċiedi l-vertenza li jkollu quddiemu skont l-ekwità. Barra minn hekk m'hemm l-ebda provvedimenti fil-liġi li jgħid li l-Qorti m'għandhiex tikkomputa telf ta' qliegħ potenzjali meta tiġi biex tillikwida d-danni mitluba, ladarba jkun hemm prova ċara li min qed jagħmel it-talba għad-danni jkun garrab danni tul iż-żmien li fih per eżempju ħanut jew negozju kien magħluq. Fil-każ odjern it-Tribunal ikkonsidra li kien hemm provi biżżejjed li juru li s-soċjetà intimata sofriet telf ta' qliegħ konsiderevoli fil-perijodu li fih il-fond kien magħluq, għaliex fix-xhur ta' wara s-soċjetà intimata mill-ewwel bdiet tirreġistra qliegħ konsiderevoli. Għalhekk illikwida l-ammont li deherlu li jkun ekwu li għandu jithallas lis-soċjetà intimata in vista tal-fatt li dawn kienu l-ewwel erba' xhur li matulhom kien ser jibda jopera in-negozju. Il-Qorti ċertament li ma ssib xejn x'tiċċensura f'dan ir-raġunament, u għalhekk tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċċdu.

29. Is-soċjetà rikorrenti tgħid ukoll li t-Tribunal kien żbaljat fil-komputazzjoni li għamel tal-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni illegali da parti tas-soċjetà intimata, u dan għaliex kellu jirriżulta li din okkupat il-fond illegalment għal perijodu ta' sena u erba' xhur (477 ġurnata), u mhux għal perijodu ta' sena (365 ġurnata). Il-Qorti hawnhekk tirrileva li t-Tribunal wasal għall-konklużjoni li kien hemm perijodu ta' sena li matulha s-soċjetà intimata kienet qed tokkupa l-fond

mingħajr ebda titolu, għaliex għall-perijodu bejn l-14 ta' Frar, 2009 u s-6 ta' Ġunju tal-istess sena, il-fond ma kienx għadu lest u ma kienx fi stat li jista' jintuża, u għalhekk il-perijodu tal-kirja kellu jibda jiddekorri minn dakinhar li l-intimati setgħu jagħmlu użu mill-fond bħala banka tal-lottu, u minn ebda ġurnata qabel. Dan l-aggravju mressaq mill-intimati kien digà tressaq bħala talba quddiem it-Tribunal, u din it-talba giet miċhuda mit-Tribunal għar-raġunijiet mogħtija fil-*lodo* appellat. Il-Qorti taqbel pjenament mar-raġunament tat-Tribunal li l-kirja kellha titqies li bdiet tiddekorri minn dakinhar li l-fond seta' jiġi operat bħala banka tal-lottu, u għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċhud ukoll.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar dan l-appell tal-intimati u l-appell incidentali tas-soċjetà rikorrenti, billi tiċhadhom, filwaqt li tikkonferma l-lodo arbitrali fl-intier tiegħu.

L-ispejjeż tal-appell prinċipali għandhom jithallsu mill-intimati, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell incidentali għandhom jithallsu mis-soċjetà rikorrenti.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoﬀ LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**