MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-3 ta' April, 2024

Appell Inferjuri Numru 229/2020 LM

Martin Mamo, detentur tal-karta tal-identità numru 530582M u martu Suqin Zhang, detentriċi tal-karta tal-identità numru 130289A
('l-appellanti')

vs.

Lawrence Muscat, detentur tal-karta tal-identità numru 132970M u martu Pankaew Seekhampha Muscat, detentriċi tal-karta tal-identità numru 375010L
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-atturi **Martin Mamo (K.I. nru. 530582M)** u martu **Suqin Zhang (K.I. nru. 130289A)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) [minn issa 'l quddiem 'l-Ewwel Qorti'], fl-10 ta' Lulju, 2023 [minn issa 'is-sentenza appellata'], fejn l-

Ewwel Qorti ddeċidiet li m'hija ser tieħu l-ebda konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti **Lawrence Muscat (K.I. Nru. 132970M) u martu Pankaew Seekhampha Muscat, (K.I. Nru. 375010L)** stante li din kienet ġiet deċiża diġà, filwaqt li ċaħdet it-tieni eċċezzjoni, laqgħet il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti u konsegwentement ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi fir-rikors promutur, bl-ispejjeż għall-atturi.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors li ppreżentaw quddiem l-Ewwel Qorti, l-atturi spjegaw li fl-10 ta' Settembru, 2019 huma daħlu fi ftehim ta' sħubija ċivili u kummerċjali mal-konvenuti permezz ta' skrittura privata, fejn il-ftehim kien li l-qliegħ u l-ispejjeż tan-negozju li kellu jitmexxa bejn il-partijiet, jinqasmu fis-sehem ta' ħamsin fil-mija (50%) għal kull parti. In-negozju kellu jitmexxa mill-istabbiliment 'Ruan Thai Massage Home Spa', Triq Salvu Privitera, Paceville, San Ġiljan. L-atturi spjegaw li huma ħallsu l-ammont komplessiv ta' għaxart elef Euro (€10,000) mal-iffirmar tal-ftehim ta' sħubija kkuntrattat mal-konvenuti fl-10 ta' Settembru, 2019, u l-ftehim ġie ffirmat quddiem in-Nutar Malcolm Camilleri. Qalu wkoll li kienu l-konvenuti li ppreżentawlhom l-opportunità ta' sħubija fin-negozju msemmi. L-atturi spjegaw li l-konvenuti mhumiex sidien tal-istabbiliment, iżda fiż-żmien meta ġie ffirmat il-ftehim ta' sħubija, dawn kienu assiguraw lill-atturi li kollox kien ser ikun regolat legalment u li kellhom il-kunsens tas-sidien tal-fond għat-tmexixja ta' dan in-negozju. Qalu wkoll li wara li ġiet fis-seħħ din is-sħubija, ġiet f'idejhom kopja tal-iskrittura ta' kirja bejn is-sidien tal-fond kummerċjali u l-konvenuti, u kien hemm fejn skoprew li l-konvenuti bl-ebda mod ma setgħu jidħlu fi ftehim ta' sħubija bħal dan. L-atturi

spjegaw li minn dan il-punt 'il quddiem saru diversi interpellazzjonijiet min-naħa tagħhom sabiex jiltaqgħu mas-sidien tal-istabbiliment u jkellmuhom dwar il-ftehim ta' sħubija, u l-konvenuti qatt ma taw widen għat-talbiet li l-atturi għamlu f'dan is-sens. L-atturi spjegaw li l-klawsola numru disgħa (9) tal-iskrittura ta' kirja tal-25 ta' Novembru, 2013 li ġiet iffirmata mas-sidien tal-fond, tgħid li l-inkwilini la jistgħu jissullokaw u lanqas iċedu l-kirja lil terzi mingħajr il-kunsens bil-miktub tas-sidien, u li kull kuntratt ta' sħubija ma' terzi jew kull konċessjoni taħt kull forma ta' użu, ta' amministrazzjoni jew ta' tgawdija tal-fond mikri, inkluż kull kuntratt ta' *management* u/jew operat, jitqies li sar bi vjolazzjoni tal-imsemmija klawsola. L-atturi qalu li għalhekk huwa ċar li l-konvenuti mxew b'qerq u *dolo* in kwantu kienu huma li pproponew dan il-ftehim ta' sħubija fin-negozju, u qatt ma wrew lill-atturi l-iskrittura ta' kirja tal-25 ta' Novembru, 2013, filwaqt li naqsu li jaderixxu mal-imsemmija klawsola fil-kuntratt ta' kirja. L-atturi qalu li fl-10 ta' Settembru, 2019, il-konvenuti ma kellhomx il-kunsens bil-miktub tas-sidien tal-fond sabiex jersqu għall-iffirmar tal-ftehim ta' sħubija, u għalhekk għandu jirriżulta li l-konvenuti kienu *in mala fede* meta offrewlhom l-opportunità ta' sħubija fin-negozju, filwaqt li naqsu milli jtuhom kopja tal-iskrittura ta' kirja. L-atturi qalu li l-konvenuti kienu jafu li kwalunkwe ftehim ta' sħubija kien ser ikun qiegħed jivvjola l-ftehim ta' kirja li kellhom mal-proprjetarji tal-fond, u għalhekk dan il-ftehim kien abbużiv u dannuż. L-atturi qalu li fit-30 ta' Lulju, 2020, huma bagħtu ittra uffiċjali lill-konvenuti, fejn għarrfuhom bil-pożizzjoni tagħhom fir-rigward tal-ftehim ta' sħubija u l-iskrittura ta' kirja in kwistjoni, u għalhekk talbuhom jersqu biex iħallsuhom l-ammont ta' erbatax-il elf, mitejn u tmenin Euro (€14,280) flimkien ma' ammont ta' danni li għad iridu jiġu likwidati għaliex il-konvenuti imxew

b'mod qarrieqi u abbużiv fil-konfront tagħhom. L-atturi qalu li mal-ftehim ta' sħubija huma ħallsu l-ammont ta' għaxart elef Euro (€10,000), u kien hemm ukoll ħlasijiet ta' kera tal-fond li tħallsu b'mod addizzjonali. L-atturi qalu li l-konvenuti baqgħu inadempjenti. Qalu wkoll li din l-ittra ġiet notifikata lis-sidien tal-fond, iżda xorta waħda kien hemm inadempjenza totali min-naħa tal-konvenuti. L-atturi qalu li wara li taw żmien raġonevoli lill-konvenuti sabiex jieħdu pożizzjoni, huma bagħtu ittra uffiċjali oħra, fejn għal darb'oħra interpellaw lill-konvenuti jersqu sabiex jissaldaw dak li huwa dovut minnhom, u din id-darba intavolaw mandat ta' sekwestru kawtelatorju (numru 385/11/2020) fuq l-ammont rikjest. L-atturi qalu li l-konvenuti reġgħu baqgħu inadempjenti u ma tawhom l-ebda sodisfazzjon, u għalhekk huma bilfors kellhom jiftħu proċeduri quddiem il-Qorti.

3. Permezz tat-talbiet tagħhom lill-Ewwel Qorti, l-atturi talbuha (i) tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuti Lawrence Muscat u martu Paankaew Seekhampha Muscat aġixxew *in mala fede* u abbużivament, meta ppreżentaw lill-atturi bl-opportunità ta' sħubija fin-negozju rigward l-operat tal-istabbiliment 'Ruan Thai Massage Home Spa', Triq Salvu Privitera, Paceville, u dan billi daħlu magħhom fi ftehim ta' sħubija ċivili u kummerċjali permezz ta' skrittura privata ffirmata fl-10 ta' Settembru, 2019, mingħajr ma setgħu jikkuntrattaw tali negozju; (ii) tiddikjara u tikkonferma li l-imsemmija skrittura ta' sħubija hija nulla u invalida fil-fatt u fid-dritt, u dan stante li mhijiex permessa li ssir fil-kuntest tal-iskrittura ta' kirja tal-25 ta' Novembru, 2015; (iii) tordna lill-konvenuti jirrifondu s-somma ta' għaxart elef Euro (€10,000) li huma tawhom mal-iffirmar tal-ftehim ta' sħubija tal-10 ta' Settembru, 2019, u dan flimkien ma' ammonti oħra rappreżentanti ħlasijiet tal-kera ekwivalenti għal erbat elef, mitejn u tmenin

Euro (€4,280) fuq il-fond in kwistjoni, li tħallsu minnhom b'mod addizzjonali; u (iv) tiffissa u tipprefiġġi perijodu qasir u perentorju sabiex il-konvenuti jersqu b'mod effettiv sabiex iħallsu lill-atturi s-somma hekk mitluba.

4. Il-konvenuti wieġbu li l-Qorti tal-Maġistrati (Malta) hija inkompetenti sabiex tiddeċiedi l-vertenza odjerna stante li l-klawsola 8(x) tal-ftehim ta' sħubija jgħid li kwalunkwe kontroversja naxxenti mill-ftehim in kwistjoni jew li b'xi mod għandha x'taqsam ma' dan il-ftehim, għandha tiġi riżolta permezz ta' arbitraġġ *ai termini* tal-Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalu wkoll li l-atturi m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex jipproponu dawn il-proċeduri safejn il-kawża tippernja fuq l-allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, u dan stante li l-atturi m'għandhomx x'jaqsmu mal-istess kirja. Il-konvenuti qalu li jispetta lis-sidien tal-fond li jieħdu azzjoni kontra l-konvenuti, kemm-il darba dawn iqisu li l-kundizzjonijiet tal-kirja ġew miksura. Il-konvenuti eċċepew ukoll li *dato ma non concesso* li l-fond relattiv ma jistax jintuża biex minnu jitmexxa n-negozju relattiv, għandu jirriżulta li l-ftehim bejn il-partijiet xorta waħda għadu *in vigore,* u jista' jiġi mitmum biss *ai termini* tal-klawsola 8(vi) tal-ftehim, u għaldaqstant il-kontribuzzjoni ta' għaxart elef Euro (€10,000) li saret mill-atturi ma tkunx tista' tiġi irtirata minnhom kemm-il darba l-ftehim jibqa' *in vigore*. Il-konvenuti qalu li kwalsiasi pagament li seta' sar mill-atturi bħala kontribuzzjoni għall-ħlas ta' kera, ma jistax jintradd lura għaliex din kienet kontribuzzjoni għall-operat tan-negozju u l-partijiet huma marbutin bi ftehim li għadu *in vigore.* Qalu li lanqas m'huwa minnu li huma aġixxew *in mala fede* jew li b'xi mod qarrqu bl-atturi jew ingannawhom jew ikkommettew frodi kontra tagħhom. Qalu li jekk huma naqsu milli jimxu mal-ftehim tal-kirja, din mhijiex kwistjoni li tikkonċerna lill-atturi, u dan ma kienx ta' dannu għall-atturi lanqas,

u għalhekk m'hemm l-ebda bażi biex it-talbiet tal-atturi jiġu milqugħa. Il-konvenuti eċċepew ukoll li kuntrarjament għal dak allegat mill-atturi, kienu l-atturi li naqsu milli jikkontribwixxu għas-suċċess tal-ftehim ta' sħubija bejniethom, u wara l-iffirmar ta' dan il-ftehim, l-attriċi Suqin Zhang infurmat lill-konvenuti li ma setgħetx tmur aktar fil-fond minn fejn kien qiegħed jiġi ġestit in-negozju, għaliex hija kienet fetħet ħanut ieħor f'post ieħor, u bdiet tirsisti biss għal dak in-negozju, u mhux għan-negozju mertu tal-ftehim ta' sħubija bejn il-partijiet.

5. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2021, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li għandha l-kompetenza meħtieġa biex tisma' din il-kawża, u għalhekk filwaqt li ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, ordnat il-prosegwiment tal-kawża.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-10 ta' Lulju, 2023, l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi filwaqt li astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni stante li din ġiet deċiża bis-sentenza *in parte* li ngħatat mill-Ewwel Qorti, ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tar-risposta, laqgħet il-ħames eċċezzjoni u konsegwentement ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi fir-rikors promutur, bl-ispejjeż għall-atturi, u dan wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Ikkunsidrat;*
>
> *Illi din hija azzjoni għat-tħassir ta' kuntratt ta' soċjetà ('*Partnership Agreement'*), li ġie konkluż bejn il-partijiet fl-10 ta' Settembru, 2019 quddiem in-Nutar Malcolm Licari* [sic!] *(fn. 1 Dok. M1, paġna 11* et sequitur *tal-atti tal-kawża), liema talba hija msejsa*

fuq l-allegazzjoni li l-atturi daħlu f'dan il-ftehim b'effett tal-qerq u dolo eżerċitat mill-konvenuti. L-atturi talbu wkoll ir-rifużjoni tal-ħlasijiet li huma ħallsu lill-konvenuti bħala sehemhom mill-kera tal-fond mertu tal-ftehim tas-sħubija, fis-somma totali ta' €4,280.

*Mill-fatti li joħorġu mill-atti u mill-provi jirriżulta illi l-konvenuti jikru mingħand terzi l-fond bl-isem Ruan Thai Massage Home Spa fi Triq Salvu Privitera, Paceville, San Ġiljan, bis-saħħa ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 25 ta' Novembru, 2013. Din il-kirja saret għal żmien ħdax-il sena u taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra msemmija fl-iskrittura, fosthom "*L-inkwilini ma jkunux jistgħu jissullokaw jew iċedu l-kirja lil terzi persuni mingħajr il-kunsens bil-miktub tas-sidien. Kull kuntratt ta' sħubija ma' terzi u kull konċessjoni taħt kwalsiasi forma in toto jew in parte tal-użu, l-amministrazzjoni jew it-tgawdija tal-fond mikri, inkluż kuntratt ta' management and/or operation jitqies in vjolazzjoni tal-preżenti klawsola."

Minn dan il-fond, il-konvenuta Pankaew Seekhampha Muscat tiġġestixxi negozju bl-isem Ruan Thai Massage and Beauty Parlour iżda minħabba problemi ta' saħħa fil-familja, kellha bżonn ta' għajnuna fit-tmexxija ta' dan in-negozju u ftiehmet mal-attriċi Suqin Zhang li jibdew imexxu n-negozju mill-istabbiliment mikri lill-konvenuti, bi sħab bejniethom.

*Il-partijiet kollha ffirmaw ftehim ta' sħubija ('*Partnership Agreement'*) permezz ta' skrittura privata li ġiet redatta min-Nutar Malcolm Licari* [sic!] *u ffirmata quddiemu mill-partijiet kollha fl-10 ta' Settembru, 2019. Ġie miftiehem f'din l-iskrittura privata li l-qligħ kif ukoll it-telf min-negozju jinqasam nofs b'nofs bejn il-partijiet, filwaqt li l-ħlas tal-ispejjeż tan-negozju jitħallsu mill-partijiet skont is-sehem rispettiv tagħhom fis-sħubija, ċioe nofs bin-nofs. Mhux kontestat illi l-atturi ħallsu lill-konvenuti kontribut għall-fini tas-sħubija fis-somma ta' €10,000 rappreżentanti sehem ta' nofs il-valur tal-investiment li kien ġià sar mill-konvenuti fin-negozju ġestit fl-istabbiliment Ruan Thai Massage Home Spa ("il-fond").*

It-teżi tal-atturi hi li huma ma kinux jafu li skont l-iskrittura tal-kirja tal-fond mikri mill-konvenuti, kull ftehim ta' sħubija li jkun fis-seħħ dwar l-użu, amministrazzjoni u tgawdija tal-istess fond jitqies li jkun sar bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja jekk ma jinkisibx preventivament il-kunsens bil-miktub tas-sid tal-fond. Isostnu li huma ġew żvijati mill-konvenuti sabiex jidħlu fi sħab magħhom għaliex induċewhom jinvestu fin-negozju abbażi ta' ftehim li huma null u invalidu u li qatt ma seta' jiġi operat legalment u abbażi ta' assigurazzjoni li ser jinkiseb il-kunsens tas-sidien. L-atturi jikkontendu li dan kollu sar bl-iskop li jgawdu l-konvenuti biss mill-investiment li kienu għamlu, tant illi l-konvenuti ma ridux ikomplu jħallsuhom sehemhom mill-profitti minkejja li huma

kienu jipprestaw il-ħidma tagħhom għall-benefiċċju tas-sħubija u kienu wkoll iħallsu s-sehem tagħhom mill-ispejjeż u mill-kera. Jikkontendu wkoll li l-konvenuti ma baqgħux jikkooperaw magħhom u waqqfuhom milli jkomplu jipparteċipaw fit-tmexxija tan-negozju u milli jkomplu jħallsu sehemhom mill-ispejjeż.

Il-konvenuti laqgħu għat-talba tal-atturi fil-mertu billi jisħqu li huma qatt ma qarrqu bl-atturi jew induċewhom bl-użu ta' mezzi qarrieqa biex jidħlu sħab magħhom fin-negozju bl-isem Ruan Thai Massage Home Spa.

Il-konvenuta Seekhampha Muscat xehdet illi l-atturi kienu jafu bil-klawsola fil-ftehim tal-kirja tal-fond li dan ma setax jiġi sullokat jew jintuża taħt ftehim ta' sħubija mingħajr il-kunsens tas-sidien tal-kera, tant illi hija kienet ipprovdiet lin-nutar li rrediġa l-ftehim – magħżul mill-atturi nfushom – kopja tal-iskrittura tal-kirja fejn l-istess nutar kien għarrafhom bil-kundizzjoni li jekk isir kuntratt ta' sħubija dwar l-użu jew l-amministrazzjoni tal-fond mikri mingħajr il-kunsens preventiv tas-sidien, dak il-kuntratt jitqies bħala vjolattiv tal-kuntratt tal-kirja. Minkejja dan, l-atturi xorta waħda kienu ħerqanin biex jiffirmaw il-ftehim u ffirmawh minnufih mingħajr kwistjoni kif ukoll ħallsu l-kontribut tagħhom fis-somma ta' €10,000.

Min-naħa tiegħu, il-konvenut Lawrence Muscat xehed illi hu ma kienx konxju tal-kundizzjoni fl-iskrittura tal-kirja tal-fond li minħabba fiha hu u martu ma setgħux jidħlu fi ftehim ta' sħubija dwar l-amministrazzjoni tan-negozju tagħhom minn dan il-fond, u ma kienx jaf dwar din il-kundizzjoni lanqas meta kien kera l-fond oriġinarjament mingħand is-sidien. Qal li jistenna li n-Nutar kellu jwaqqafhom milli jidħlu fil-ftehim u sostna li kieku kien jaf b'din il-klawsola fl-iskrittura tal-kirja, ma kienx jaċċetta li jidħol fi ftehim ta' sħubija mal-atturi u jidħol fl-inkwiet, jew inkella kien javża lis-sid minn qabel bil-ħsieb li jagħmel dan. Meta kien staqsa lill-attur Martin Mamo x'kien hemm bżonn isir minħabba l-kunsens tas-sidien tal-fond, hu kien qallu biex ma jgħidilhom xejn lis-sidien. Sostna ukoll li meta sid il-kera saret taf bil-ftehim tas-sħubija, għalkemm irrabbjat miegħu, ħafritlu għaliex kienet taf li kien investa ċirka €35,000 biex jirranġa l-post tagħha u kienet taf ukoll bil-problemi ta' saħħa li kellu fil-familja tiegħu.

Il-konvenuti jisħqu li minkejja li l-atturi kienu obbligati jipprestaw il-ħidma tagħhom fin-negozju u l-attriċi Suqin Zhang kienet wegħdithom li tidħol taħdem kuljum fil-ħanut, saru jafu li hi kellha ħanut ieħor f'San Ġiljan u bdiet tmur fil-ħanut bis-sħab biss flgħaxija biex tiġbor sehemha tal-flus tal-ġurnata. Imbagħad, meta waqfet taħdem għal kollox fil-fond, xorta waħda kienet tippretendi sehemha mill-profitti u għad għandha sal-lum iċ-ċwievet tal-fond u aċċess għas-sistema ta' CCTV cameras fil-ħanut.

Iż-żewġ naħat jidher li jaqblu li jixtiequ jkomplu jaħdmu ma' xulxin f'din is-sħubija iżda filwaqt li l-atturi jsostnu li l-attitudni tal-konvenuta trid tinbidel għall-aħjar, il-konvenuti jsostnu li jeħtieġ li l-attriċi Suqin Zhang turi iktar impenn biex taħdem fuq bażi regolari fil-ħanut.

Ikkunsidrat;

Il-Qorti tibda biex tosserva illi kuntrarjament għal dak li ġie eċċepit mill-konvenuti fit-tieni eċċezzjoni tagħhom fir-Risposta, l-azzjoni attriċi għat-tħassir tal-ftehim ta' sħubija mhijiex imsejsa fuq il-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja iżda fuq allegat għemil doluż da parti tal-konvenuti meta allegatament żammew mistura l-kundizzjoni fil-kuntratt tal-kirja li jivvjeta ftehim ta' sħubija li jolqot l-użu tal-fond mikri. Għaldaqstant, it-tieni eċċezzjoni tal-konvneut mhijiex tajba u sejra tiġi miċħuda.

L-atturi jikkontendu li l-iskrittura msejħa 'Partnership Agreement' *hi nulla u mingħajr effett fil-liġi għaliex huma ġew indotti jwaqqfu soċjetà jew sħubija dwar in-negozju ġestit mill-fond bl-isem Ruan Thai Massage Home Spa, b'riżultat ta' qerq da parti tal-konvenuti li induċewhom jidħlu fi ftehim bil-ħsieb li japprofittaw mis-sħubija a skapitu tagħhom, u meta dan kien bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja tal-ħanut u għalhekk kien ftehim invalidu.*

L-Artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili jitkellem dwar il-kunsens meħtieġ biex inissel obbligazzjoni u jgħid li jekk il-kunsens fuq kuntratt ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa.

Skont l-Art. 981(1) tal-Kap. 16, l-għemil doluż huwa motiv ta' nullità ta' ftehim, meta l-inganni li jkunu saru minn waħda mill-partijiet ikunu tali li mingħajrhom il-parti l-oħra ma kinitx tikkontratta, filwaqt li l-Artikolu 981(2) jipprovdi li d-dolo jew frodi ma jista' qatt ikun preżunt iżda jrid jiġi ppruvat minn min jallegah. Dan ifisser li trid issir il-prova li parti tkun xjentement użat raġġiri frawdolenti u artifizji gravi u jrid jintwera wkoll li dawn kienu determinanti għall-volontà tal-parti mqarrqa – dolus dans locum contractui – *tant illi sabiex tirnexxi azzjoni dwar qerq, jeħtieġ li jiġi ppruvat li jkun ġie eżerċitat għemil ta' tali natura li jqarraq anke persuna li tkun ħadet il-pariri tagħha u mxiet b'kawtela.*

Dawn il-prinċipji bażilari ġew miġbura u mfissra elokwentement fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-10 ta' Marzu, 1997 fil-kawża fl-ismijiet ***Godfrey Aquilina noe vs Vincent Borg et*** *(Kollez. Vol. LXXXI.iii.44), fejn b'referenza għall-ġurisprudenza in materja, qalet hekk:*

*"*Fis-sentenza "**Galea vs Bonnici**" riportata fil-Kollez. Vol. X paġ. 592 kien osservat illi: "I raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali che senza di essi l'altra parte non avrebbe contrattato."

"Fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Marzu, 1958 fil-kawża "**Cassar Torreggiani vs Manche" (Kollez. Vol. XLIIA.i.126**) il-Qorti tal-Appell irrimarkat illi l-ingann irid ikun il-kawża determinanti li tkun tat lok għall-ftehim li għaqqad in-negozju. Fl-istess waqt l-ingann irid ikun tali li jista' jagħmel impressjoni fuq bniedem sensat, u jkun jeċċedi l-limiti tal-furberija tollerata fin-negozju. Għalhekk wieħed ma jistax jipprexxindi mill-kondizzjoni personali tal-partijiet. Fil-qies tal-ingann, huwa meħtieġ li wieħed jara ċ-ċirkostanzi kollha li fihom ikun ġie konkluż in-negozju. Mill-banda l-oħra sakemm ma jkunx hemm dolo fil-veru sens, jew frodi, is-sempliċi tifħir tal-oġġett u l-esaġerazzjoni tal-valur intrinsiku tiegħu, waħedhom, ordinarjament mhumiex ħlief is-solita xorta ta' inkoraġġiment li fin-negozju huwa tollerat bħala "dolus bonus", biex dak li jkun ikompli jsaħħaħ il-volontà tal-parti l-oħra biex tikkonkludi l-ftehim.

"Fis-sentenza tagħha tal-4 ta' Frar, 1965 fl-ismijiet **"Mifsud noe vs Tanti"** din il-Qorti rrilevat illi sabiex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u jkun għemil li jmur lil hinn minn ftaħir esaġerat dwar xi kwalità tal-oġġett tan-negozju, kif ukoll illi kieku ma kienx għal dak il-qerq, ma kienx jidħol fin-negozju in kwistjoni.

Fis-sentenza li ngħatat fil-kawża **"Dimech vs Zimmermann Barbaro et"** tas-7 ta' Diċembru, 1935 (Kollez. Vol. XXIX.ii.832) il-Qorti tal-Appell Kummerċjali sostniet illi mhux kwalunkwe ingann ta' kontrajent wieħed għad-dannu tal-ieħor jammonta għad-dolo rikjest mil-liġi bħala mottiv għall-annullabilità ta' kuntratt. L-ingann irid ikun tali li ma jħallix lill-kontrajent il-kuxjenza ta' dak li kien qiegħed jagħmel u l-indipendenza tal-kunsens tiegħu; u tali wkoll li mingħajru ma kienx jikkuntratta. Id-dolo jġib l-iżball u dana jrid ikun invinċibbli (ara wkoll **"Farrugia Gay vs Farrugia Gay"** – 3 ta' Mejju, 1921).

Applikati dawn il-prinċipji għall-fatti tal-każ in diżamina, il-Qorti bla tlaqliq tgħid illi t-teżi tal-atturi li huma ġew indotti biex jiffirmaw il-kuntratt ta' sħubija minħabba ingann jew qerq tal-konvenuti, hija bla bażi. Il-Qorti tibda biex tosserva illi li fir-Rikors promutur l-atturi jippremettu li l-konvenuti kienu assigurawhom verbalment li ma kien hemm ebda impediment biex l-istabbiliment mikri mingħandhom jintuża għall-fini tan-negozju li kien sejjer jifforma l-mertu tas-sħubija bejniethom, u li saru jafu bil-kundizzjonijiet tal-iskrittura tal-kirja li kienu jipprekludu li jsir ftehim ta' sħubija in konnessjoni mal-użu tal-fond, biss wara li kienu kkontrattaw mal-konvenuti, speċifikament meta ġiet f'idejhom kopja tal-iskrittura tal-kirja u ħadu parir legali. Fissru illi l-qerq huwa riskontrabbli fil-fatt illi l-konvenuti kienu ħarġu bil-proposta tas-sħubija mingħajr qatt ma wrewhom l-iskrittura tal-kirja tal-fond li kellu jintuża għall-fini tan-negozju li kellu jintuża għall-fini tas-sħubija, bil-kundizzjoni dwar il-

projbizzjoni ta' sħubija jew konċessjoni tal-użu u l-amministrazzjoni tal-fond, u mingħajr ma kienu kisbu l-kunsens bil-miktub tas-sidien.

Madanakollu, fix-xhieda tagħha, l-attriċi Suqin Zhang ma semmiet xejn minn dan kollu u xehdet biss illi qatt ma basret li l-ftehim tas-sħubija li daħlu fih fuq propoosta tal-konvenuti kien ser ikun wieħed invalidu u illegali. Imkien ma affermat fix-xhieda tagħha minn jeddha r-raġuni għat-talba għat-tħassir tal-kuntratt tas-sħubija kif imfisser fir-Rikors promutur. Kemm hu hekk, meta xehdet in kontro-eżami, stqarret bil-kontra ta' dak li ġie premess fir-Rikors meta stqarret li n-Nutar waqt li kien qed jirrediġi l-ftehim ta' sħubija fil-preżenza tagħhom u tal-konvenuti, kien għarrafhom li l-ftehim għalxejn isir mingħajr il-kunsens tas-sid tal-istabbiliment u li kellhom imorru għand is-sidien biex jaċċertaw li ma joġġezzjonax li jsir il-ftehim tas-sħubija. Qalet iżda, li l-konvenuta kienet assigurathom li s-sidien ma kinux oġġezzjonaw għas-sħubija proposta ("Pankaew promised us. The landlord had no problem"*) u abbażi ta' din l-assigurazzjoni huma aċċettaw li jiffirmaw il-ftehim dakinhar stess quddiem in-nutar. Xehdet hekk meta ġiet mistoqsija jekk kinitx taf li s-sid tal-fond kellux jagħti l-kunsens tiegħu biex isir ftehim ta' sħubija dwar il-fond:-* "Notary told us so we from notary us so we know. We had to tell the landlord to accept."

*L-allegazzjoni tal-atturi dwar il-qerq u l-malafede da parti tal-konvenuti tkompli tiġi mxejna mix-xhieda tan-Nutar Malcolm Camilleri, xhud tal-atturi nfushom, li kkonferma li huwa kien iddiskuta t-termini tas-sħubija proposta telefonikament ma' Martin Mamo li kien qallu li l-fond li minnu kien jiġi ġestit in-negozju li kellu jibda jitmexxa bi sħab, kien mikri għand il-konvenuti u għalhekk kien talbu biex iġiblu kopja tal-iskrittura tal-kirja. Fil-fatt, meta l-partijiet iltaqgħu quddiemu biex jiġi redatt il-ftehim tas-sħubija, il-konvenuti kienu ġabu magħhom kopja ta' din l-iskrittura u hu kien spjega bil-lingwa Ingliża l-punti saljenti tal-kirja u ġibdilhom attenzjoni għall-klawsola bil-kundizzjoni li kienet tivvjeta kull ftehim ta' sħubija ma' terzi dwar l-użu jew it-tgawdija tal-fond mikri, kif ukoll spjega speċifikament lill-konvenuti li jekk jidħlu fil-ftehim tas-sħubija li kien qed jiġi diskuss, ser ikunu qed jiksru l-obbligi kuntrattwali tagħhom u li ż-żewġ partijiet ikunu qed jesponu ruħhom għal riskju. Xehed hekk: "*The parties discussed this issue between them and Mr. Muscat assured spouses Mamo that it shouldn't be a problem in order to obtain the consent from the landlords. At this point I recall reading once again the clause prohibiting them tenants from entering into a partnership agreement and explained to the parties that the Landlord's consent was required 'prior' to entering into a partnership agreement and not 'subsequently' ..."

*In kontro-eżami ppreċiża illi l-konvenut Lawrence Muscat qallu ... "*issa imbagħad nikkomunika miegħu [mal-landlord]", **ma kienx ikkonferma li kien diġà laħaq ġab il-kunsens tiegħu, no."** *(enfasi tal-Qorti)*

Ikkonferma wkoll illi għalkemm kien ippropona lill-partijiet li jipposponu l-iffirmar tal-ftehim biex il-konvenuti jkollhom opportunità jiksbu l-kunsens bil-miktub tas-sidien tal-fond, il-partijiet iffirmaw il-ftehim dakinhar stess quddiemu wara li spjega u assigura li l-kontraenti kollha kienu jaqblu mal-kontenut tiegħu.

Il-Qorti, rinfaċċjata b'din ix-xhieda tan-Nutar li rrediġa l-ftehim, li afferma bla tlaqliq li qabel iffirmaw l-iskrittura l-atturi kienu konsapevoli mhux biss dwar il-kundizzjoni fl-iskrittura tal-kirja tal-fond tan-negozju bi sħab li tivvjeta kull ftehim ta' sħubija dwar l-użu u t-tgawdija tal-fond li jsir mingħajr il-kunsens preventiv u bil-miktub tas-sidien tal-fond, iżda ukoll dwar il-fatt li sa dakinhar il-konvenuti ma kinux kisbu dan il-kunsens bil-miktub, ma tistax ħlief tagħti affidabilità lill-verżjoni tal-atturi. Għalkemm din ix-xhieda tikkontradixxi bis-sħiħ ukoll ix-xhieda tal-konvenut Lawrence Muscat li, kif rajna, innega li kien jaf b'din il-kundizzjoni u li l-ftehim tas-sħubija ma jistax isir mingħajr il-kunsens tas-sid tal-fond, ix-xhieda tiegħu wkoll tkompli xxejjen il-verżjoni tal-atturi.

Dan kollu magħdud, fil-fehma tal-Qorti, jimmina radikalment l-allegazjoni tal-atturi li huma ġew indotti jidħlu fil-ftehim ta' sħubija b'riżultat ta' qerq u dolo, għaliex kuntrarjament għal dak li ġie premess mill-atturi, huma kienu pjenament konxji mill-kundizzjoni fil-kuntratt tal-kirja tal-fond li teħtieġ il-kunsens preventiv bil-miktub tas-sidien tal-fond, u dan qabel iffirmaw il-kuntratt, kienu jafu wkoll li l-konvenuti ma kienx għadhom kisbu dan il-kunsens bil-miktub u fuq kollox għażlu jiffirmaw il-kuntratt minkejja l-parir tiegħu li l-ftehim jiġi ffirmat wara li jinkiseb il-kunsens bil-miktub tas-sidien dwar il-propost ftehim ta' sħubija. Hu mmanifesta illi l-fatti rilevanti li jinċidu fuq il-ftehim tas-sħubija mhux biss kienu faċilment aċċertabbli mill-atturi iżda kienu wkoll tabilħaqq magħrufin lilhom. Speċifikament, kienu jafu għal xhiex qed jiffirmaw għaliex il-kundizzjonijiet rilevanti tal-kuntratt tal-kirja tal-fond fejn jiġi ġestit in-negozju kif ukoll il-konsegwenzi potenzjali f'każ li jsir ftehim ta' sħubija dwar l-użu ta' dan il-fond bi ksur tal-kundizzjoni bin-numru 9 tal-kuntratt tal-kirja, kienu ġew spjegati lilhom min-nutar tal-fiduċja tagħhom stess.

Ċirkostanzi bħal dawn, fejn l-atturi ffirmaw ftehim ta' sħubija bil-pjena konoxxenza ta' dak li kienu qed jagħmlu u tal-konsegwenzi ta' għemilhom jeskludu inevitabbilment u bl-aktar mod assolut, kull ħjiel ta' dolo u qerq ta' parti tal-konvenuti. Il-Qorti ma rriskontrat ebda prova li l-konvenuti mxew b'rieda ħażina jew b'raġġiri biex jinduċu lill-atturi jiffirmaw il-ftehim ta' sħubija – prova li hi indispensabbli għas-suċċess tal-azzjoni għat-tħassir ta' kuntratt minħabba qerq bħala

*vizzju tal-kunsens. Il-fatt li l-konvenut Lawrence Muscat seta' assigura lill-atturi li kien fiduċjuż li jikseb il-kunsens tas-sidien tal-fond għall-ftehim ta' sħubija iżda in segwitu naqas milli jikseb dan il-kunsens, ma jswiex bħala "*rieda ħażina ta' wieħed mill-kontraenti li topera permezz ta' qerq (raġġiri) biex tiddevja r-rieda tal-ieħor billi tipprovoka żball ('errore')" (*fn. 2 A&A Properties Limited vs Dalmas et – deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, 11 ta' Frar, 2015) u f'kull każ, jirriżulta mix-xhieda tal-istess konvenut, mhux kontestata, li s-sid tal-fond, Carmen Magro, iddeċidiet li ma tieħu ebda azzjoni fir-rigward tant illi l-Qorti fehmet illi l-konvenuti għadhom sal-lum jikru l-fond bis-saħħa tal-kuntratt tal-kirja konkluż fil-25 ta' Novembru, 2013.*

Il-Qorti żżid tgħid li l-fatt illi l-partijiet kontraenti in segwitu setgħu ma qablux dwar il-ġestjoni tan-negozju mertu tal-ftehim tas-sħubija, jew imxew bi ksur ta' xi waħda mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt, u l-fatt li l-ġestjoni tan-negozju bi sħubija ma rnexxietx, ma jiswiex bħala prova ta' allegat qerq adoperat mill-konvenuti biex jinduċu lill-atturi jidħlu fi ftehim ta' sħubija.

Kollox magħdud, il-Qorti ma tirraviża ebda għemil da parti tal-konvenut jew xi ħadd minnhom, konsistenti f'raġġiri dolużi jew xi maniġġi li żvijjaw lill-atturi biex jersqu għall-ftehim ta' sħubija, wisq inqas raġġiri jew manuvri qarrieqa li kienu determinanti biex l-atturi jersqu għall-ftehim. Kif ritenut fil-ġurisprudenza in materja, it-tħajjir u l-mezzi ta' persważjoni adoperati bħala mezzi biex jiġi inkoraġġit in-negozju ma jitqisux, ġeneralment, bħala artifizji li jammontaw għal qerq fin-nuqqas ta' prova speċifika ta' ħsieb doluż, u billi dawn l-estremi mhux riskontrabbli fil-provi li ressqu l-atturi – li evidentement jibbażaw il-lanjanzi tagħhom fuq diżgwid li ssopravjena l-konklużjoni tal-ftehim ta' sħubija – it-talba tagħhom għat-tħassir tal-kuntratt ma tistax tirnexxi. Dan qed jingħad ukoll għaliex l-azzjoni esperita mill-atturi hija waħda għat-tħassir tal-kuntratt tas-sħubija minħabba l-avverament ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi maħsuba espressament fil-kuntratt jew fil-liġi, għat-terminazzjoni ta' sħubija u lanqas mhi għar-radd ta' somom li l-atturi bħala soċji ħarġu għas-sħubija. (fn. 3 artikolu 1665 tal-Kap. 16)

Inoltre, kif sewwa ġie eċċepit mill-konvenuti fit-tielet eċċezzjoni fir-Risposta, il-ksur o meno tal-kundizzjoni fil-kuntratt tal-kirja konkluż bejn il-konvenuti u s-sidien tal-kera huwa irrilevanti għad-determinazzjoni tas-sħubija li, kif diġà ngħad, tispiċċa biss skont kif pattwit u stipolat fil-kuntratt ta' sħubija jew skont il-liġi ai termini *tad-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 1679* et sequitur *tal-Kodiċi Ċivili. (fn. 4 F'kull każ, l-art. 1683 tal-Kap. 16 jipprovdi li l-ħall tas-soċjetà bil-volontà ta' waħda mill-partijiet jista' jsir biss jekk is-soċjetà tkun ġiet magħmula mingħajr limiti ta' żmien, mentri fil-każ in diżamina, is-sħubija ġiet stipolata għal żmien definittiv, sal-1 ta' Diċembru, 2024).*

Magħdud dan il-fatt li l-atturi ġew speċifikament imwissija min-Nutar Malcolm Camilleri, magħżul mill-atturi nfushom biex jirrediġi l-ftehim tas-sħubija, dwar il-konsegwenzi ta' sħubija dwar in-negozju ġestit mill-fond mikri għand il-konvenuti mingħajr ma jkun inkiseb il-kunsens preventiv bil-miktub ta' sid il-kera. Dan ifisser li anke jekk, għal mument kellu jiġi aċċettat li kien hemm raġġiri u manuvri qarrieqa da parti tal-konvenuti biex jiddevjaw l-attenzjoni tal-atturi mir-riskji tan-negozju, dawn ġew newtralizzati kompletament bl-intervent tan-Nutar li xehed eżawrjentement kif fisser liż-żewġ partijiet kontraenti t-termini tal-kuntratt tal-kirja u l-konsegwenzi ta' ftehim ta' sħubija jekk dan jiġi konkluż mingħajr il-kunsens preventiv tas-sidien tal-fond. Għall-Qorti, l-għoti ta' parir professjonali u oġġettiv liż-żewġ partijiet kontraenti dwar il-konsegwenzi u r-riskji potenzjali tan-negozju propost u l-mankanza ta' xi prova li l-konvenuti aġixxew dolożament f'xi aspett ieħor tan-negozjati li wasslu għall-konklużjoni tan-negozju, jeskludi kompletament it-teżi tal-atturi li l-konvenuti aġixxew bl-estremi li teħtieġ il-liġi biex jiġi ravviżat il-qerq bħala vizzju tal-kunsens kontrattwali.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll illi jekk tassew l-atturi kienu jqisu l-kunsens tas-sidien tal-fond bħala tant determinanti għall-fini tad-deċiżjoni tagħhom li jersqu għall-kuntratt tas-sħubija dwar in-negozju ġestit mill-fond mikri għand il-konvenuti, tistenna li l-atturi, debitament imwissija dwar l-importanza ta' dan il-kunsens, jinsistu li dan jinkiseb skont kif meħtieġ skont il-kuntratt tal-kirja. Iżda mix-xhieda ma jirriżultax li xi ħadd mill-atturi qatt talab lill-konvenuti jiksbu dan il-kunsens f'xi stadju, la qabel u lanqas wara l-konklużjoni tal-ftehim tas-sħubija. Mhux talli hekk, talli mix-xhieda tal-attriċi Suqin Zhang il-Qorti fehmet illi, konxja tan-nuqqas tal-kunsens tas-sidien tal-fond, hija għamlet ħilitha biex tibqa' tkun involuta fit-tmexxija tan-negozju u insistiet li tibqa' tkun hekk involuta anke meta dehrilha li l-konvenuta Pankaew Muscat kienet qed timmanuvra biex twarrabha min-negozju. Kemm hu hekk, xehdet illi kienet qed tiġri wara l-konvenuta persistentement biex tħallasha sehemha tal-profitti tan-negozju. Aġir bħal dan, fil-fehma tal-Qorti, ixejjen għal kollox it-teżi tal-atturi li l-konvenuti qarrqu bihom għaliex mill-provi hu stabbilit li l-atturi, għalkemm saru jafu li jeħtieġ il-kunsens tas-sidien tal-fond qabel iffirmaw il-ftehim tas-sħubija u mhux wara, xorta waħda riedu jibqgħu involuti fin-negozju bi sħab u ma għamlu xejn biex ireġġgħu lura mill-ftehim, ħlief wara li għaddiet sena, u dan mhux għaliex is-sħubija kienet mhedda minħabba n-nuqqas ta' kunsens tas-sidien tal-fond, iżda għaliex ma kinux qegħdin jitħallsu sehemhom mill-qligħ tal-istess negozju bi sħab.

Fil-fatt, l-atturi ma sofrew u lanqas ma ġie allegat minnhom li sofrew xi dannu jew telf b'riżultat tal-fatt illi ma kienx inkiseb il-kunsens bil-miktub tas-sidien tal-fond in diżamina u minn dak li fehmet il-Qorti, in-negozju mertu tas-sħubija għadu qed jiġi

ġestit mill-fond. M'hemmx prova li l-kirja tal-fond tinsab mhedda bil-ksur tal-kundizzjoni kuntrattwali jew li s-sidien aġixxew biex jitterminaw il-kirja minħabba l-ksur tal-kundizzjoni relattiva tal-kuntratt tal-kirja. Għall-kuntrarju, il-konvenut Lawrence Muscat xehed li s-sid tal-fond iddeċidiet li mhux sejra tieħu azzjoni għaliex ma ntalbitx il-kunsens tagħha qabel sar il-ftehim tas-sħubija: xhieda li ma ġiet kontradetta bl-ebda mod.

Minn dan kollu jirriżulta li l-allegazzjoni tal-atturi fir-Rikors promotur li l-konvenuti mxew b'qerq u malafede meta offrewlhom opportunità ta' negozju bi sħubija mingħajr qatt ma wrewhom kopja tal-kuntratt tal-kirja tal-fond li minnu huwa ġestit dan in-negozju u fuq l-assigurazzjoni li kollox kien in regola mas-sidien tal-fond, hi mhux biss infondata iżda wkoll kontradetta bl-iktar mod assolut mill-provi, senjatament iżda mhux biss, ix-xhieda tan-Nutar Malcolm Camilleri. Għaldaqstant, it-talba għat-tħassir tal-kuntratt ta' sħubija in kwantu msejsa fuq kunsens ivvizzjat minħabba qerq u malafede, mhijiex mistħoqqa u għandha tiġi respinta, bħal ma għandhom jiġu respinti t-talbiet kollha konsegwenzjali tal-atturi fosthom għar-rifużjoni tal-flus imħallsa fuq il-kuntratt ta' sħubija lill-konvenuti in linea tal-kontribut tagħhom u ta' ammonti oħrajn imħallsin bħala sehemhom mill-ispejjeż tal-ġestjoni tan-negozju.

Għal dawn il-motivi, taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tastjeni milli tieħu iktar konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni stante din diġà ġiet deċiża u filwaqt li tiċħad it-tieni eċċezzjoni fir-Risposta, tilqa' l-ħames eċċezzjoni u konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi fir-Rikors promutur, bl-ispejjeż jitħallsu mill-atturi, ħlief dawk marbutin mad-deċiżjoni dwar l-ewel eċċezzjoni tal-konvenuti li għandhom jitħallsu mill-istess konvenut."

<u>L-Appell</u>

7. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-atturi fil-31 ta' Lulju, 2023, huma talbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u konsegwentement, tilqa' l-appell tagħhom billi tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u jekk tħoss li huwa meħtieġ, tilqa' it-tieni talba u t-talbiet konsegwenzjali l-oħra li jsegwu, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti qua appellati, hekk kif mill-assjem tal-provi u meta tiġi applikata

l-liġi fir-rigward tal-fatti, fil-fehma tal-atturi din il-Qorti għandu jkollha l-konvinċiment u l-konfort f'dak li ressqu l-atturi.

8. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata għal żewġ raġunijiet ewlenin, (i) li l-Ewwel Qorti naqset li tikkonsidra l-abbuż u/jew il-*mala fede* li verament seħħew min-naħa tal-appellati, għaliex ma setax jiġi fis-seħħ kwalunkwe negozju ta' sħubija ċivili f'post li huwa okkupat b'titolu ta' kirja mill-appellati, mingħajr ma nġabet l-ebda prova li sal-mument li ngħatat id-deċiżjoni mill-Ewwel Qorti, is-sidien ta' dan il-fond urew bil-miktub li taw il-kunsens espress sabiex tkun tista' tiskatta u tkompli tiġi sostnuta din is-sħubija ċivili u kummerċjali; (ii) l-appellanti qalu wkoll li l-Ewwel Qorti, mingħajr preġudizzju għan-nuqqas o meno tal-applikabilità ta' abbuż serju u ta' *mala fede* da parti tal-appellati kif riportata fl-ewwel aggravju mressaq minnhom, naqset milli tieħu konjizzjoni separata u ulterjuri fil-konsiderazzjonijiet ġudizzjali tagħha tat-tieni talba mressqa minnhom. L-appellanti qalu li permezz ta' din it-talba, huma ma ressqux talba konsegwenzjali għall-ewwel talba tagħhom, iżda t-tieni talba kienet talba ulterjuri, fejn l-appellanti talbu li, indipendentement mill-elementi tal-abbuż u l-*mala fede,* il-ftehim ta' sħubija huwa bla bażi legali u ma jistax jibqa' *in vigore* meta hemm fattur ta' dritt nieqes milli jiġi onorat, u dan skont il-prinċipju tal-*pacta sunt servanda* eżistenti bejn is-sidien tal-fond u l-konvenuti. L-appellanti qalu li għalhekk l-Ewwel Qorti ħalliet tieqa ta' dritt miftuħa li permezz tagħha, illum il-konjugi Mamo għandhom jibqgħu marbutin bi ftehim ta' sħubija li huwa monk u għandu jiġi ddikjarat null bejn il-partijiet relattivi għalih, bil-konsegwenza li t-talbiet l-oħra tagħhom għandhom jiġu milqugħa wkoll.

9. L-appellanti għamlu għadd ta' konsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt fir-rigward tal-ewwel aggravju sollevat minnhom. L-appellanti qalu li l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha ffukat biss fuq iċ-ċirkostanzi taż-żmien u kif imxew il-partijiet bejniethom, ossia l-konjugi Mamo fil-konfront tal-konjugi Muscat, mill-mument li huma marru għand in-nutar pubbliku 'il quddiem, sabiex jiġi stabbilit jekk kienx hemm qerq jew *dolo* fil-mod kif aġixxew il-konjugi Muscat fil-konfront tal-konjugi Mamo. Qalu li l-fatti kif żvolġew, jintrabtu ma' perijodu ta' żmien ħafna usa, u jrid jiġi puntwalizzat li l-appellati kienu obbligati jipprovdu dokument oġġettiv sabiex l-iskrittura ta' sħubija setgħet tiġi sanata fil-legalità kollha tagħha kif kien debitament imwiegħed u kif kellu jsir, u dan id-dokument baqa' ma ġiex provdut. L-appellanti qalu li din hija kawża ċivili li tirrigwardja l-mod kif l-appellanti spiċċaw ġew indotti b'kundizzjoni ċara mill-appellati sabiex jilħqu ftehim ta' sħubija fis-sehem ta' ħamsin fil-mija (50%) mill-qliegħ u l-ispejjeż, li ġiet ikkuntratta bejn il-partijiet. L-appellanti qalu li din l-iskrittura privata tal-10 ta' Settembru, 2019 hija monka, għaliex tali sħubija ma setgħetx issir jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fond. Qalu li mal-iffirmar tal-imsemmija skrittura, huma ħallsu l-ammont ta' għaxart elef Euro (€10,000), oltre l-kera mensili kif miftiehem bejn il-partijiet u dan sabiex ikunu jistgħu joperaw l-imsemmi negozju permezz tal-isħubija. L-appellanti saħqu li matul il-perkors ta' dawn il-proċeduri, ħareġ ċar li wara biss ftit xhur mill-bidu ta' din is-sħubija, inqalgħu problemi serjissimi dwar l-aspett finanzjarju, għaliex il-ftehim bejn il-partijiet ma kienx qiegħed jiġi implimentat u mħaddem kif kien beda jseħħ fil-bidu tal-isħubija, tant hu hekk li l-konjugi Muscat ma baqgħux jaqsmu l-profitti magħhom kif kellu jsir, u dan minkejja li l-ispejjeż dejjem baqgħu jitħallsu mill-konjugi Mamo.

10. L-appellanti qalu li mix-xhieda tan-Nutar Malcolm Camilleri rriżulta li kien l-appellat Lawrence Muscat innifsu li kien stqarr li ma kinitx ser tkun problema għalih li jikseb il-kunsens bil-miktub tas-sidien tal-fond sabiex ikun jista' jidħol fi sħubija dwar l-operat tan-negozju mal-appellanti. L-appellanti qalu li huma ma kinux daqstant konvinti dwar dan in-negozju, u wara li raw il-ftehim ta' kirja tal-fond minn fejn kellu jitmexxa n-negozju, huma ħassewhom traduti u għamlu li setgħu biex jippruvaw iwaqqfu dan il-ftehim u dan in-negozju, għaliex ma ridux jagħmlu xi ħaġa minn wara dahar is-sidien tal-fond. L-appellanti qalu li l-appellati ammettew quddiem l-Ewwel Qorti li s-sidien tal-fond ma kinux kuntenti, u huma ma kellhomx is-setgħa li jidħlu fi ftehim ta' sħubija ma' ħaddieħor, imma minkejja dan huma xorta qarrqu bl-appellanti. Komplew jgħidu li għalihom huwa ovvju li l-appellati għamlu dan kollu minħabba li ma kellhomx il-finanzi meħtieġa biex ikunu jistgħu jkomplu jmexxu n-negozju tagħhom, u għalhekk kien komdu u konvenjenti għalihom li jdaħħlu l-imsieħba magħhom. L-appellanti qalu li huma ma kinux konsapevoli tal-fatt li dan in-negozju ma setax isir, jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fond.

11. L-appellanta Suqin Mamo qalet li fl-*affidavit* tagħha hija spjegat kif hi u mart l-appellat kellhom negozju ieħor separat li kienu jieħdu ħsiebu u jmexxuh separatament, u għalhekk l-għan prinċipali ta' dan il-ftehim ta' sħubija kien sabiex jissieħbul-operat ta' Ruan Thai Massage and Spa, u mhux sabiex jaġixxu ta' ħaddiema li jridu jkunu fuq il-post f'kull ħin tal-ġurnata, jew biex jaħdmu bħallikieku kienu impjegati. Qalet li hija kellha fiduċja f'mart l-appellat u qatt ma ħasbet li din kienet ser tqarraq biha. L-appellanti saħqu li huma daħlu fil-ftehim ta' sħubija bil-kundizzjoni ċara li tali sħubija tkun konfortata bil-kunsens

tas-sidien, u li huma qatt ma ħadu dan il-kunsens b'mod leġġer, u huwa għalhekk li baqgħu jinsistu fuq dan kemm fl-ittri uffiċjali kif ukoll waqt il-perkors tal-kawża quddiem l-Ewwel Qorti. L-appellanta qalet li hija ressqet provi evidenzjarji li juru li l-kwistjoni nqalgħet fir-rigward tal-irċevuta oriġinali tal-ħlas ta' kera li ma kinitx murija lilha mill-appellati, u kien minn dan il-punt 'il quddiem li r-relazzjoni bejn il-partijiet ħadet żvolta negattiva. L-appellanta semmiet diversi aspetti fattwali li ħarġu mill-provi mressqa quddiem l-Ewwel Qorti, foshom il-mod kif l-appellata kienet infurmatha li xtaqet tbiegħ in-negozju tagħha, iżda meta l-appellanta qaltilha li ma setgħetx tixtri n-negozju kollu, l-appellata ssuġġeritilha mod ieħor kif il-partijiet setgħu jagħmlu negozju flimkien, u kien hawnhekk li ssemma li l-profitti setgħu jinqasmu nofs bin-nofs. L-appellanta żiedet tgħid li mix-xhieda rriżulta li meta n-Nutar Malcolm Camilleri kien informa lill-partijiet li fin-nuqqas tal-kunsens tas-sidien, il-ftehim ta' sħubija kien ser ikun għalxejn, Pankaew Muscat kienet wiegħbet li s-sidien tal-fond ma kellhom l-ebda problema b'dan il-ftehim. L-appellanti saħqu li f'din il-kawża, l-element ta' *mala fede* u l-element qarrieqi ġew ippruvati, speċjalment meta l-Ewwel Qorti semgħet dak li kellu xi jgħid in-Nutar Malcolm Camilleri, li tkellem dwar x'kien seħħ fl-uffiċċju tiegħu u l-mod kif huwa spjega s-sitwazzjoni legali lill-partijiet. L-appellanti qalu li l-appellati dejjem affermaw li ma kienx ser ikun hemm problemi biex jingħataw il-kunsens bil-miktub tas-sidien tal-fond , iżda dan qatt ma nkiseb mill-appellati, u fil-fatt jirriżulta mill-provi li dan wassal għal ħafna inkwiet u diżgwid serju. L-appellanti għamlu riferiment għax-xhieda ta' Lawrence Muscat, li quddiem l-Ewwel Qorti qal li ma jiftakarx jekk setax jissulloka jew jissieħeb mingħajr il-kunsens tas-sidien, u qal ukoll li ma kienx jaf għal liema kundizzjonijiet u termini kien iffirma qabel ma ħa l-ħanut in kwistjoni.

12. L-appellanti għamlu riferiment għal kwistjoni partikolari li nqalgħet meta l-appellata naqset li tgħaddi l-irċevuta mensili tal-kera lill-appellanta f'format oriġinali jew awtentikat, u l-appellanti jgħidu li dan huwa fattur li jindika li l-kontroll assolut baqa' dejjem f'idejn l-appellati, li mexxew b'abbuż u b'nuqqas ta' trasparenza fil-konfront tal-appellanti. L-appellanti saħqu illi li kieku huwa minnu li l-appellati ma kellhom l-ebda problema mas-sidien kif dejjem qalu, il-loġika titlob li l-kunsens kellu jingħata mingħajr xkiel, u fin-nuqqas l-appellanti kienu korretti jiftħu din l-azzjoni għaliex is-sħubija fiha nnifisha titlob trasparenza, legalità u kontabilità. L-appellanti qalu li dawn huma tliet fatturi li ma kinux jissussistu mill-mument li fih huma dehru quddiem nutar pubbliku, għaliex dak li kellu jsir ma sarx u ma ġiex eżegwit, għalkemm kien hemm forma verbali ta' serħan il-moħħ jew aħjar asserzjoni min-naħa tagħhom li din kienet xi ħaġa sempliċi, u li setgħet issir mingħajr problemi ta' xejn.

13. L-appellanti qalu li kull kuntratt ikun jiswa kemm-il darba jiġu sodisfatti għadd ta' rekwiżiti essenzjali, u ċjoé li l-partijiet ikunu kapaċi li jikkuntrattaw; li jkun hemm il-kunsens tal-partijiet li obbligaw irwieħhom; li l-oġġett tal-kuntratt ikun ħaġa żgura; u li l-kawża tal-obbligazzjoni tkun ta' natura leċita li ssir. F'każ li xi wieħed minn dawn ir-rekwiżiti ikun nieqes, il-kuntratt jitqies li huwa null *ab initio.* Żiedu jgħidu li l-għemil doluż jew qarrieqi qatt m'huwa preżunt, iżda għandu jiġi ppruvat minn min jallegah, u għalhekk trid issir il-prova li l-parti l-oħra użat raġġiri frawdolenti u artifizji gravi. Tali mezzi jew atti qarrieqa jridu jkunu mhux biss gravi, iżda fihom infushom iridu jkunu determinanti għan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u jridu jkunu twettqu mill-parti l-oħra. L-appellanti komplew jgħidu li biex il-qerq ikun gravi, dawn iridu jkunu tali li

persuna ta' dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq, u jkun għemil li jmur lil hinn minn ftaħir eżaġerat dwar xi kwalità tal-oġġett tan-negozju, u li kieku ma kienx għal dan il-qerq, kieku l-parti ma kinitx tidħol fin-negozju in kwistjoni. L-appellanti saħqu wkoll li l-qerq ma jistax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabbiliti bla xkiel jew diffikultà żejda mill-parti li tallega l-qerq, għaliex f'każ bħal dan xilja ta' qerq ma tkunx għajr skuża biex wieħed jaħrab milli jwettaq l-obbligi li jkun daħal għalihom mal-persuna li allegatament użat il-qerq.

14. L-appellanti qalu li mill-provi għandu jirriżulta li l-appellati induċewhom sabiex jemmnu li dan in-negozju xorta waħda ma kienx ser ikun problematiku fis-sanar tal-legalità tiegħu, għaliex huma kienu ser iġibu l-kunsens tas-sidien mingħajr problemi. Qalu li x'ġara wara jirriżulta mill-maneġġi abbużivi li saru sabiex l-appellati jwassluhom fejn riedu huma, u dan bil-ħsieb li dan in-negozju ma jisfaxxax. L-appellanti qalu li fil-fatt huma dejjem xtaqu li l-affarijiet isiru sew, u dan minn ferm qabel skatta l-ftehim li huma jgħidu li huwa null u bla effett sa mill-kostituzzjoni tiegħu.

15. B'riferiment għat-tieni aggravju mressaq minnhom, l-appellanti jgħidu li l-Ewwel Qorti naqset milli tieħu konjizzjoni separata u ulterjuri tat-tieni talba tagħhom. Qalu li huma ma ressqux talba konsegwenzjali għall-ewwel talba tagħhom, iżda t-tieni talba kienet talba ulterjuri, fejn l-appellanti talbu li indipendentement mill-elementi tal-abbuż u l-*mala fede*, il-ftehim ta' sħubija huwa bla bażi legali u ma jistax jibqa' *in vigore* meta hemm fattur ta' dritt nieqes milli jiġi onorat skont il-prinċipju tal-*pacta sunt servanda.* Qalu li qabel fetħu dawn il-proċeduri, huma ppreżentaw żewġ ittri uffiċjali, li saru anki fl-interess

tas-sidien stess tal-fond, u anki għaliex l-appellanti riedu trasparenza, legalità u kontabilità f'din ir-relazzjoni kummerċjali. Qalu li l-Ewwel Qorti skartat għal kollox dawn l-interpellanzi, u ddeċidiet li ladarba l-appellanti resqu għall-iffirmar tal-ftehim ta' sħubija, ma kellhomx wisq għalfejn jikkumbattu u jeħduha bi kbira. Qalu li huma qatt ma għalqu għajnejhom għall-fatt li kien hemm eżiġenza legali li kellha sseħħ da parti tal-appellati. Qalu li kien għalhekk li huma ħassew il-ħtieġa li jmorru għand nutar pubbliku u joħolqu diskussjoni legali fuq din is-sħubija, u kien proprju għalhekk li huma fdaw lill-appellati u għaddewlhom ammont ta' flus sabiex tkun tista' tiskatta din is-sħubija. L-appellanti qalu li l-Qorti għandha tifhem li ma kienx gost tagħhom li wara li fdaw, ġew ittraduti.

16. L-appellanti qalu li meta wieħed jifli l-klawsola relattiva fil-kuntratt ta' kirja, għandu jirriżulta li l-ftehim ta' sħubija li huma daħlu għalih huwa monk u ma fihx saħħa legali u m'għandu effett ta' xejn. L-appellanti qalu li l-Ewwel Qorti nsiet li huma kienu għal kollox kontra dan il-ftehim, kemm qabel kif ukoll wara li ġie ffirmat, għaliex għalihom kien importanti li jiksbu l-kunsens tas-sidien, liema kunsens ma kienx jiddependi minnhom. L-appellanti qalu li mid-diċitura użata fir-rikors tal-appell tagħhom, għandu jirriżulta li permezz tat-tieni talba tagħhom, huma talbu lill-Ewwel Qorti tiddikjara u tikkonferma separatament li jekk ma tħossx il-ħtieġa tal-imputabilità ċivili tal-eżerċitar tal-abbuż jew tal-*mala fede*, xorta waħda l-ftehim ta' sħubija għandu jiġi annullat għaliex dan kien mingħajr effett sa mill-bidu tiegħu. Qalu iżda li l-Ewwel Qorti rabtet l-analiżi ġudizzjarja tagħha unikament u esklussivament mal-aspett kummerċjali dwar kif imxew l-affarijiet bejn il-partijiet, u dan mhux ġust fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. Komplew jgħidu li kieku huma kienu kuntenti b'dak li kienu ser jagħmlu

minn wara dahar is-sidien tal-fond, l-appellanti ma kinitx tuża l-espressjoni "*leave it*" għal darbtejn quddiem in-nutar pubbliku. Qalu wkoll li huma daħlu f'dan il-ftehim ta' sħubija għaliex l-appellati obbligaw ruħhom li jġibu l-firem u l-kunsens tas-sidien fi żmien raġjonevoli, u wegħdu wkoll li ma kienx ser ikun hemm problemi f'dan ir-rigward.

17. L-appellanti qalu li huwa inkwetanti li l-Ewwel Qorti m'għamlet l-ebda riferiment għaż-żewġ intimazzjonijiet li saru permezz ta' żewġ ittri uffiċjali li huma bagħtu, u dan meta l-legalità tal-iskrittura tas-sħubija hija bbażata fuq element fundamentali biex kuntratt jibqa' fis-seħħ, iġifieri *"il-kunsens tas-sidien"*. Qalu li ladarba l-ftehim ta' sħubija huwa null u bla effett sa mil-bidu tiegħu, il-ħlasijiet li saru fl-ambitu ta' dan il-ftehim, għandhom jiġu rifużi. L-appellanti qalu li kien għalhekk li huma ressqu t-tielet u r-raba' talba tagħhom. L-appellanti temmew jgħidu li huma xtaqu jgħinu lill-appellati, iżda fl-ebda waqt ma riedu jiksru d-disposizzjonijiet tal-liġi, għaliex huma riedu ftehim legali, kontabbli u trasparenti mal-appellati. L-appellanti qalu li l-operat tal-fond 'Ruan Thai Massage Home Spa' għadu għaddej, u baqa' amministrat mill-appellati sa mill-bidu tas-sena 2020, u huma mhumiex jinsistu jew qed jagħmlu xi talba relattiva għan-nuqqas ta' profitti li suppost kellhom jiġu perċepiti minnhom stess li kieku din is-sħubija baqgħet fis-seħħ mill-bidu tal-2020 sallum bl-imgħaxijiet kollha. Qalu li mill-mument li ġiet ippreżentata l-ewwel ittra uffiċjali fit-30 ta' Lulju, 2020, huma kienu diġà ilhom li waqfu għal xi żmien milli jinsistu fuq l-istess sħubija, għaliex il-kunsens bil-miktub tas-sidien kien jidher li ma ġiex miksub, fost affarijiet irregolari oħra li bdew iseħħu fl-amministrazzjoni ta' din is-sħubija.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

18. Fir-risposta tagħhom l-appellati qalu li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma. Qalu li permezz tal-ewwel aggravju tagħhom l-appellanti għal darb'oħra jinsistu fuq l-allegazzjoni serja ta' abbuż jew *mala fede* min-naħa tal-appellati, u qalu li din l-allegazzjoni ma tistax tirnexxi għar-raġuni li l-appellanti kienu konxji mill-kundizzjoni fil-kuntratt tal-kirja tal-fond, u li l-kunsens tas-sidien kien meħtieġ. Qalu li tant kemm l-appellanti kienu konxji ta' dan, li x-xhud tagħhom in-Nutar Malcolm Camilleri, kien avża lill-partijiet bil-lingwa Ingliża sabiex ikun jista' jifhem kulħadd, dwar il-possibilità ta' xi konsegwenzi jekk ikun hemm insistenza fuq l-iffirmar tal-ftehim. Qalu li l-istess nutar kien ta parir ukoll biex il-partijiet jaħsbuha darbtejn qabel jiffirmaw il-ftehim, imma madanakollu il-ftehim xorta waħda ġie ffirmat dakinhar stess minkejja l-kawtela tan-nutar. L-appellati qalu li l-appellanti kienu insistenti aktar minnhom biex jipprosegwu b'din is-sħubija kuntrattwali, u dawn kienu jafu dwar xiex kienu qegħdin jifthiemu u kienu jafu bil-konsegwenzi minn qabel, u setgħu stennew sakemm il-kunsens mis-sidien jiġi mogħti. L-appellati qalu li huma qatt ma ppruvaw jinsistu jew eżerċitaw vjolenza, theddid, biżgħa jew persistenza fil-konfront tal-appellanti, sabiex dawn jiffirmaw din l-iskrittura. Qalu li l-appellanta Mamo insistiet li l-partijiet jipproċedu bl-iffirmar tal-iskrittura, u għalhekk hija kienet konsapevoli tar-iskju li kienet qiegħda tieħu. L-appellati qalu li l-appellanta kienet tinsisti li titħallas sehemha mill-profitti tan-negozju, u għalhekk hija kienet kuntenta b'dak li ffirmat, u riedet tibqa' involuta fin-negozju, u m'għamlet xejn biex treġġa' lura l-ftehim. L-appellati qalu li l-appellanti qablu li kellhom ċerti obbligi fil-konfront tagħhom, u li f'dan il-ħanut kellhom jiġu offruti trattamenti tas-sbuħija u trattamenti oħra, inkluż *massage*

therapy, u għalhekk l-intenzjoni bejn il-partijiet kienet li l-partijiet jaħdmu flimkien f'dan il-fond, u mhux sempliċement biex jiggwadanjaw u jaqsmu mill-profitti tax-xogħol li kienu jsiu matul il-ġurnata. L-appellati qalu li kuntrarjament għal dak allegat mill-appellanti, għandu jirriżulta li kienet Suqin Zhang li qarrqet meta ma qaltilhomx li kellha ħanut ieħor fejn kienet qiegħda taħdem. Qalu li tant kemm huma ma kellhomx intenzjoni li jqarrqu, li huma għadhom disposti sallum li jkomplu b'dak li kien miftiehem bejn il-partijiet. Qalu li r-raġuni ewlenija għalfejn fittxew l-imsieħba magħhom fin-negozju, ma kinitx waħda finanzjarja, iżda għaliex l-appellati kellhom bżonn jieħdu ħsieb il-kura medika ta' binhom, u għalhekk riedu lil xi ħadd affidabbli biex jgħinhom fil-ħanut. L-appellati saħqu li l-Ewwel Qorti ma sabet l-ebda prova li l-appellati mxew b'rieda ħażina jew b'raġġiri sabiex jinduċu lill-appellanti jiffirmaw il-ftehim ta' sħubija, u minħabba dan in-nuqqas ta' prova, l-azzjoni tal-appellanti ma setgħetx tirnexxi b'mod assolut u definit.

19. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanti, l-appellati qalu li jekk l-appellanti xtaqu t-tħassir tal-iskrittura in kwistjoni, huma kellhom jinkludu talba dwar dan, sabiex il-Qorti tordna t-tħassir tal-iskrittura tal-10 ta' Settembru, 2019, u mhux jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tikkonferma n-nullità tal-kuntratt. Qalu li t-talba kellha tkun ċara u manifesta, u mhux titressaq f'dan l-istadju tal-appell.

20. L-appellati qalu li l-Ewwel Qorti ma ħalliet l-ebda tieqa ta' dritt miftuħa, u din sempliċement ċaħdet it-talbiet kollha tal-appellanti, inkluż it-tieni talba tagħhom. Qalu li l-Ewwel Qorti ma skartat l-ebda talba, u dan għaliex is-sidien tal-fond m'għandhom l-ebda interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri. Qalu li

kellhom ikunu s-sidien tal-fond li jagħmlu talba speċifika fi proċeduri ulterjuri kontra l-appellati u mhux bil-maqlub. Qalu wkoll li minkejja li huwa minnu li kienu huma li avviċinaw lill-appellati u pproponew dan in-negozju bejniethom, huma fl-ebda waqt ma sfurzaw lill-appellanti jidħlu f'din ir-relazzjoni magħhom. Qalu li għalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta li straħet fuq il-provi li kellha quddiemha, minn fejn irriżulta li l-allegazzjonijiet tal-appellanti li l-appellati mxew b'qerq u *mala fede* meta offrewlhom opportunità ta' negozju bi sħubija mingħajr ma wrewhom kopja tal-kuntratt tal-kirja tal-fond hija infondata u bla bażi fil-fatt u fid-dritt. Qalu wkoll li ladarba r-rikors promutur ġie ippreżentat mill-appellanti, kien fl-obbligu tagħhom li jippruvaw il-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-appellati, u din il-prova baqgħet ma saritx. L-appellati temmew jgħidu li t-teżi tal-appellanti għandha tiġi miċħuda, u dan għaliex l-iskrittura mertu ta' dawn il-proċeduri saret in osservanza tal-prinċipju *pacta sunt servanda,* u mhux kif qegħdin jgħidu l-appellanti, u barra minn hekk, l-appell tagħhom huwa msejjes fuq il-kuntratt ta' kirja bejn is-sid tal-fond u l-appellati.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

21. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellati. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati għal żewġ raġunijiet ewlenin: (i) l-Ewwel Qorti kellha ssib li kien hemm qerq u *mala fede* min-naħa tal-appellati; u (ii) l-Ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra t-

tieni talba tagħhom, meta huma ma kienux ressqu talba konsegwenzjali għall-ewwel talba tagħhom, iżda t-tieni talba kienet talba ulterjuri

L-Ewwel Aggravju

22. L-appellanti jgħidu li l-Ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra li fil-każ odjern verament kien hemm qerq jew abbuż jew *mala fede* min-naħa tal-appellati, u kien għalhekk li l-ftehim ta' sħubija bejn il-partijiet ma setax jirnexxi. L-appellanti ripetutament insistew li huma sfaw ittraduti mill-appellati, u dan għaliex minkejja li l-appellati kienu jafu li din is-sħubija ma setgħetx tirnexxi mingħajr il-kunsens tas-sidien tal-fond, dawn xorta waħda pproponew dan it-tip ta' negozju lill-appellanti, u ħadu l-flus in konnessjoni ma' dan il-ftehim. L-appellanti qalu li huma riedu li l-affarijiet isiru legalment, u fl-ebda waqt ma riedu li jagħmlu xi ħaġa minn wara dahar is-sidien tal-fond, tant hu hekk li l-appellanta kemm-il darba pproponiet li l-ftehim propost ma jiġix iffirmat, ladarba ma kienx hemm il-kunsens tas-sidien minn qabel. L-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, siltu diversi aspetti mill-provi li nġabu mill-partijiet quddiem l-Ewwel Qorti, sabiex jagħtu l-impressjoni li kien biss wara li ġie ffirmat il-ftehim ta' sħubija bejn il-partijiet, li huma saru jafu li ma kienx messhom daħlu għal dan in-negozju ladarba s-sidien tal-fond ma kinutx taw il-kunsens tagħhom għal dan.

23. Il-Qorti tirrileva li minkejja dak kollu li qalu l-partijiet quddiem l-Ewwel Qorti, il-prova reġina ta' dak li verament seħħ bejniethom, kienet id-depożizzjoni tan-Nutar Malcolm Camilleri, li fix-xhieda tiegħu qal li huwa kien ra l-ftehim tal-kirja qabel ma l-partijiet iffirmaw il-ftehim ta' sħubija, u kien

spjega l-kontenut tiegħu lill-partijiet bil-lingwa Ingliża sabiex jaċċerta ruħhu li dak li kien qiegħed jgħid seta' jinftiehem minn kulħadd. In-Nutar Camilleri xehed li huwa nforma lill-partijiet dwar il-ħtieġa li jkun hemm il-kunsens tas-sidien tal-fond qabel ma jiġi ffirmat il-ftehim ta' sħubija, iżda meta indika din il-problema, kienu l-appellanti li riedu jipproċedu bl-iffirmar tal-ftehim. Dan jikkontrasta bil-kbir ma' dak li qalu l-appellanti, li kien biss wara li ffirmaw il-ftehim li saru jafu x'kien jgħid il-ftehim tal-kirja. Fil-fatt jirriżulta li waqt li l-partijiet kienu għadhom quddiem in-nutar, l-appellat Lawrence Muscat wera ruħhu fiduċjuż li l-kunsens tas-sidien kien ser jingħata, u għalhekk l-asserzjoni tal-appellanti li kien biss wara li għadda ħafna żmien li huma saru jafu x'kienet tgħid l-iskrittura tal-kirja li l-appellati kellhom mas-sidien tal-fond, ma fiha l-ebda bażi, u pjuttost ġie ppruvat il-kontra. Ladarba l-appellanti kienu jafu ben tajjeb għal xiex kienu qegħdin jiffirmaw meta daħlu għall-ftehim ta' sħubija, ma jistgħux issa jersqu quddiem din il-Qorti u jippretendu li jingħataw raġun, meta jgħidu li huma ffirmaw dak il-ftehim għaliex kien hemm qerq u raġġiri min-naħa tal-appellati, għaliex ġie ppruvat li dan ma kienx il-każ.

24. Dwar x'jikkostitwixxi qerq jew abbuż li abbażi tiegħu jista' jitħassar ftehim, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, u dan jidher li mhuwiex ikkontestat mill-appellanti, tant hu hekk li rriproduċew il-punti legali saljenti fir-rikors tal-appell tagħhom. Mill-provi jirriżulta li mhuwiex minnu li l-appellanti saru jafu li kien hemm il-ħtieġa tal-kunsens tas-sidien tal-fond ħafna żmien wara li ġie ffirmat il-ftehim tas-sħubija, imma minkejja li kienu jafu b'dak li jgħid il-kuntratt tal-kirja, huma xorta waħda għażlu li jiffirmaw b'mod liberu il-ftehim tas-sħubija, u jidħlu fin-negozju mal-appellati. Fil-fatt mill-provi jirriżulta li kien biss meta inqala' diżgwid dwar il-ħin

meta l-appellanta kellha tmur fil-ħanut, u tagħti sehemha bħala terapista, li l-appellanti pproċedew bl-azzjoni tagħhom sabiex il-ftehim jiġi mħassar, u mhux qabel. Mill-provi jirriżulta li n-nuqqas ta' kunsens tas-sidien ma kienx problema għall-partijiet, u fil-fatt wara li s-sidien tal-fond saru jafu bl-involviment tal-appellanti fin-negozju, dawn maadux passi legali sabiex jitterminaw il-kirja jew sabiex b'xi mod jisfrattaw in-negozju li kien qiegħed jitmexxa mill-fond. Iżda il-Qorti tinsab konvinta, bħal ma kienet konvinta l-Ewwel Qorti qabilha, li ma kien hemm l-ebda qerq, frodi jew għemil doluż min-naħa tal-appellati biex ġie ffirmat il-ftehim bejn il-partijiet, u għalhekk tqis li l-ewwel aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

It-Tieni Aggravju

25. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati wkoll għaliex li l-Ewwel Qorti ċaħdet it-tieni talba tagħhom, u qisitha bħala konsegwenzjali għall-ewwel talba, u mhux bħala talba ulterjuri. L-appellanti spjegaw li filwaqt li l-ewwel talba tagħhom kienet sabiex l-Ewwel Qorti tiddikjara u tikkonferma li l-appellat u martu aġixxew *in mala fede* u abbużivament, meta ppreżentaw l-opportunità ta' sħubija fin-negozju dwar l-operat tal-istabbiliment in kwistjoni, u dan meta daħlu fi ftehim ta' sħubija mingħajr ma setgħu jikkuntrattaw negozju bħal dan, permezz tat-tieni talba huma talbu **ulterjorment**[1] lill-Ewwel Qorti tiddikjara li l-iskrittura ta' sħubija tal-10 ta' Settembru, 2019 bejn il-partijiet, hija nulla u invalida fil-fatt u fid-dritt, għaliex mhijiex permessa li ssir fil-kuntest tal-ftehim

[1] Enfasi tal-appellanti.

tal-kirja li l-appellati ffirmaw mas-sidien tal-fond li minnu qiegħed jitmexxa in-negozju.

26. L-appellanti saħqu li t-tieni talba tagħhom ma kinitx konsegwenzjali għall-ewwel talba, u għalhekk l-Ewwel Qorti setgħet tasal għall-konklużjoni li l-ftehim ta' sħubija kien null u invalidu għaliex mingħajr il-kunsens tas-sidien dan ma setax isir, u ma kien fih saħħa ta' xejn. Qalu li huwa għalhekk li l-azzjoni tagħhom kellha tirnexxi, u l-Ewwel Qorti kellha tordna li l-ammonti mħallsa minnhom għandhom jiġu rifużi lilhom.

27. Il-Qorti tqis li t-tieni talba tal-appellanti mhijiex talba li setgħet tintlaqa' b'mod separat mill-ewwel talba tagħhom. L-appellanti jikkontendu li l-ftehim bejn il-partijiet kien null *ab initio,* fin-nuqqas tal-kunsens tas-sidien tal-fond. Dan minħabba li l-klawsola numru 9 tal-ftehim tal-kirja tgħid illi:

> *"Illi l-inkwilini ma jkunux jistgħu jissullokaw jew iċedu l-kirja lil terzi persuni mingħajr il-kunsens bil-miktub tas-sidien. Kull kuntratt ta' sħubija ma' terzi u kull konċessjoni taħt kwalsiasi forma in toto jew in parte tal-użu, amministrazzjoni jew it-tgawdija tal-fond mikri, inkluż kuntratt ta'* management and/or operation *jitqies in vjolazzjoni tal-preżenti klawsola."*

28. Diġà ġie kkonstatat li qerq jew *dolo* ma kienx hemm min-naħa tal-appellati, ladarba l-appellanti kienu jafu, x'kien jgħid il-ftehim ta' kirja, u ġew infurmati dwaru anki b'dak li spjegalhom in-Nutar Malcolm Camilleri qabel ġie ffirmat il-ftehim ta' sħubija. Il-*Partnership Agreement* ffirmat bejn il-partijiet fl-10 ta' Settembru, 2019, kien maħsub biex jirregola r-relazzjoni kummerċjali bejn il-partijiet, u fil-fatt l-għan prinċipali tiegħu huwa li jipprovdi għall-mod kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż u l-profitti tan-negozju. Il-fatt li l-ftehim ta' kirja

mas-sidien tal-fond jipprojbixxi li jkun hemm ftehim bħal dak iffirmat bejn il-partijiet mingħajr il-kunsens tas-sidien, bl-ebda mod ma jimpinġi fuq il-validità tal-*Partnership Agreement,* iżda semmai jimpinġi biss fuq ir-relazzjoni bejn l-appellati qua inkwilini u s-sidien tal-fond. Ladarba s-sidien tal-fond ma ħadu l-ebda passi fil-konfront tal-appellati, u bl-ebda mod ma invokaw l-imsemmija klawsola fil-kuntratt tal-kirja sabiex jitterminaw il-kirja tal-fond, ma tistax tinħoloq preżunzjoni li l-*Partnership Agreement* huwa null u mingħajr effett minħabba fl-imsemmija klawsola ta' ftehim separat li l-appellati għandhom ma' terzi. Mill-provi jirriżulta wkoll, li l-ebda waħda mill-partijiet ma fittxet b'mod attiv li tikseb il-permess tas-sidien tal-fond fir-rigward tal-ftehim ta' sħubija bejn il-partijiet, lanqas waqt li kienu għaddejjin il-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti. L-appellanti lanqas ma jgħidu x'kienu l-profitti li pperċepew minn din is-sħubija u jekk il-qliegħ li laħqu rċevew għandux jintradd lura minnhom lill-appellati, ladarba l-ftehim li kien jirregola dan in-negozju jippretendu li għandu jitqies li kien null *ab initio.* Il-klawsola numru 9 tal-ftehim ta' kirja, fi kwalunkwe każ, ma tipprospettax in-nullità ta' ftehim li jsir bi ksur ta' tali klawsola, iżda tgħid li ftehim bħal dan għandu jitqies li huwa in vjolazzjoni tal-imsemmija klawsola. Il-fatt li s-sidien tal-fond ma ħadu l-ebda passi, jfisser li għalihom dak li seħħ bejn il-partijiet kontraenti ma kienx ta' import gravi tant li kien jimmerita t-terminazzjoni tal-kirja.

29. Il-Qorti għalhekk tqis li mhumiex ġustifikati l-appellanti fit-talba tagħhom li jiġi ddikjarat li l-ftehim huwa null fil-fatt u fid-dritt, jew li dan kien null *ab initio,* għaliex ma jissussistux ir-rekwiżiti fattwali jew legali biex il-Qorti tiddikjara dan. Barra minn hekk l-ekwità titlob li jkun hemm *full disclosure* tal-flus li l-appellanti daħħlu mill-ftehim ta' sħubija, kemm -il darba huma mhux biss ħarġu l-flus biex

ikun jista' jitkompla l-operat tan-negozju, imma l-appellanta ħadet ukoll sehemha mill-qliegħ. Fi kwalunkwe każ, il-mod kif tmexxa n-negozju u l-pretensjoni li kull parti għandha, jew jista' jkollha, fil-konfront tal-parti l-oħra, in konnessjoni mal-operat ta' dan in-negozju, ma jiffurmawx il-mertu ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk il-Qorti mhix ser tidħol f'dan l-aspett tal-ftehim. Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell, billi tiċħad l-aggravji mressqa mill-appellanti, u għalhekk tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur