MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 708/2003

Maltese Cross Co. Ltd

vs

Mark u Rita konjugi Schembri

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici fl-14 ta` Lulju, 2003 li in forza taghha, wara li esponiet illi:

Permezz ta` kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 21 ta` Frar, 1995, s-socjeta` attrici, gia Youth Hostels Limited, kienet ikkoncediet b`titolu ta` sullokazzjoni lill-konvenuti l-fond maghruf bhala *“Tramps Bar”* fi *Spring Street Bugibba, San Paul il-Bahar*, kopja ta` liema kuntratt qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. MC1.

Il-konvenuti ghaddew id-drittijiet taghhom lill-terzi u dana bi prezz ta` tmienja u ghoxrin elf u hames mitt lira Maltin (Lm28,500).

Ai termini tal-imsemmi kuntratt (Dok. MC1) l-konvenuti kienu obbligati illi jhallsu lis-socjeta` attrici is-somma ta` disa` t`elef u hames mitt lira Maltin (Lm9,500), u cjoe terz mis-somma ta` tmienja u ghoxrin elf u hames mitt lira Maltin (Lm28,500).

Il-konvenuti ghamlu sensiela ta` raggiri intizi sabiex jevitaw l-obbligu taghhom a skapitu tas-socjeta` attrici.

Ghalhekk il-konvenuti huma debituri tas-socjeta` attrici ghas-somma ta` disa` t`elef u hames mitt lira Maltin (Lm9,500) u ghalkemm debitament interpellati huma baqghu inadempjenti.

In oltre l-konvenuti naqsu wkoll milli josservaw numru ta` kundizzjonijiet imposti fuqhom ai termini tal-kuntratt ta` lokazzjoni, u bhala rizultat gie kkawzat u ghadu qieghed jigi kkawzat pregudizzju serju lis-socjeta` attrici.

Il-konvenuti biddlu wkoll l-isem tal-fond mikri u dana minghajr l-approvazzjoni tas-socjeta` attrici, u ovvjament minghajr ma infurmaw lill-awtoritajiet u billi l-permessi mahruga mill-awtoritajiet koncernati huma kollha fuq l-isem originali tal-fond, u la darba l-istess awtoritajiet ma gewx infurmati bid-tibdil fl-isem tal-fond hemm perikolu serju illi l-istess licenzji u permessi jintilfu.

Ai termini tal-artikolu 8 tal-kuntratt fuq riferit l-konvenut Mark Schembri tnizzel fil-permess tal-fond bhala *“substitute”*, izda ilu ma jkun fil-post sa mill-1997 anki ghaliex ma baqax jiggestixxi l-fond hu u ghalhekk hemm periklu serju illi l-permessi relattivi jintilfu, bhala rizultat ta` dan in-nuqqas.

Il-fond mikri qieghed jinzamm wkoll maghluq u ilu maghluq minn Jannar 2001, u ghalhekk qed jinholoq pregudizzju serju lis-socjeta` attrici.

Kien hemm zewg tabelli li jindikaw l-isem tal-fond mal-faccata tal-istess fond liema tabelli tnehhew minghajr il-kunsens tas-sid, u ghalhekk s-socjeta` attrici soffriet danni rapprezentanti l-prezz ta` l-istess tabelli.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

(1) tiddikjara illi l-konvenuti ivvjolaw il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-21 ta` Frar, 1995 u senjatament dawk bin-numri 10, 11 u 12,

(2) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ghamlu sensiela ta` raggiri intizi sabiex jippregudikaw id-dritt tas-socjeta` attrici ghall-sehemha mill-kumpens illi thallas lill-konvenuti u dana ai termini tal-artikoli 10, 11 u 12 tal-kuntratt tal-21 ta` Frar, 1995;

(3) tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` attrici ghandha d-dritt ghat-terz mill-kumpens pagabbli lill-konvenuti ammontanti ghas-somma ta` disa` t`elef u hames mitt lira Maltin (Lm9,500);

(4) tordna lill-konvenuti sabiex jhallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta` disa` t`elef u hames mitt lira Maltin (Lm9,500) jew kwalsiasi somma ohra li tista` tigi likwidata minn din l-Qorti;

(5) tiddikjara illi l-konvenuti naqsu milli josservaw l-obbligazzjonijiet imposti fuqhom ai termini tal-kuntratt tal-21 ta` Frar, 1995, u bhala rizultat tiddikjara illi l-istess kuntratt ma ghadux vinkolanti u ghalhekk ghandu jigi terminat u dikjarat xjolt bejn il-partijiet;

(6) tordna lill-konvenuti sabiex fiz-zmien qasir u perentorju jivvakaw il-fond u jikkonsenjaw ic-cwievet tal-fond liberu minn kull drittijiet favur terzi lis-socjeta` attrici;

(7) tiddikjara illi l-konvenuti huwa responsabbi ghad-danni fil-konfront tas-socjeta` attrici, rapprezentanti l-prezz taz-zewg tabelli illi tnehhew;

(8) tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` attrici, jekk hemm bzonn bl-ghajnuna ta` periti nominandi;

(9) tordna lill-konvenuti sabiex jhallsu lis-socjeta` attrici dik s-somma hekk likwidata – kollox skond il-fatti dikjarati u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-imghax u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tat-2 ta` Dicembru, 1999 u tal-mandat ta` sekwestru prezentat kontestwalment mal-prezenti kontra l-konvenuti.

B`riserva ghall-kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` attrici.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

1. It-talbiet attrici kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici ghad illi ma gew ivvjolati ebda kundizzjoni tal-kuntratt tal-21 ta` Frar, 1995 anzi kull ma` sar, sar dejjem u f`kull kaz skond ma hemm provdut fl-istess kuntratt jew bl-approvazzjoni inekwivokabbli u diretta ta` l-istess socjeta` attrici. Ghalhekk ma` hemmx lok la ghar-rexissjoni tal-imsemmi kuntratt u lanqas ghall-dikjarazzjoni ta` responsabilita ghal xi danni jew kundanna ta` xi danni.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tas-7 ta` Novembru, 2003, li in forza tieghu l-Assistent Gudizzjarju giet ordnata tisma` l-provi kollha li jipproducu l-partijiet f`din il-kawza;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugha mill-Assistent Gudizzjarju;

Rat l-affidavits mressqa bhala prova;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi fil-21 ta` Frar, 1995, permezz ta` kuntratt illi gie ppublikat fl-atti tan-nutar Francis Micallef, is-socjeta` Youth Hostels Limited illum almagamata fis-socjeta` attrici, kienet issullokat l-fond maghruf bhala *"Tramps Bar"* li jinsab fil-kantuniera ta` bejn Triq ir-Rebbiegha u Triq Sant Antnin gewwa Bugibba, lill-konvenuti Mark u Rita konjugi Schembri.

Skond l-imsemmi kuntratt il-kera ghall-ewwel erba` snin u cioe` bejn l-1 ta` Settembru 1994 sal-31 ta` Awissu 1998 kellu jkun ta` Lm6 kuljum, izda ai termini tal-kuntratt il-kumpanija Youth Hostels Limited kellha tonfoq mhux aktar minn ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) f`xoghol ta` kostruzzjoni u miljoramenti ta` natura permanenti fil-fond in kwistjoni u dana bil-patt u kondizzjoni illi l-kera annwali kellha tizdied bir-rata ta` sebgha fil-mija (7%) tal-ammont totali li socjeta` Youth Hostels Limited tkun nefqet fix-xogholijiet imsemmija.

Bhala rizultat tax-xogholijiet illi kienu saru u hallset ghalihom is-socjeta` Youth Hostels Limited, il-partijiet kienu qablu illi l-kera kellha tizdied ghall-tlett elef u sitt mitt lira (Lm3,600) fis-sena li ai termini tal-kuntratt kella tithallas permezz ta` erba` pagamenti fis-sena, u cioe` erba` pagamenti ta` Lm900, li kellhom jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem f`kull l-ewwel ta` Marzu, Gunju, Settembru u Dicembru ta` kull sena.

Skond il-kuntratt ta` lokazzjoni u cioe` artikoli ghaxra (10) u hdax (11) il-konvenuti inghataw id-dritt illi jissullokaw il-

fond izda dana bil-kundizzjoni illi s-socjeta` Youth Hostels Limited tirrikonoxxi l-inkwilin il-gdid u tithallas mill-konvenuti terz tal-premium illi kellhom jircievu huma fic-cessjoni. Izda ai termini tal-istess kuntratt u cioe` l-artiklu tnax (12), is-socjeta` Youth Hostels Limited irriservat id-dritt illi ma tirrikonoxxiex l-inkwilin il-gdid u minflok thallas lill-konvenuti zewg terzi tal-premium indikat mill-konvenuti bhala l-ammont illi kellu jithallas lilhom u b`hekk il-fond jerga` jirritorna lura f`idejn is-socjeta`. L-iskop ta` din il-klawsola kien sabiex l-konvenuti ma jiddikjarawx lis-socjeta` Youth Hostels Limited ammont aktar baxx minn dak reali bl-iskop illi jcahhdu l-imsemmija socjeta` mid-drittijiet taghha.

Ai termini tal-artiklu ghaxra (10) tal-imsemmi kuntratt il-konvenuti inghataw id-dritt illi huma jiggestixxu n-negozju fil-fond mikri lilhom, tramite kumpanija kummercjali basta illi huma bejniethom jkollhom mhux anqas minn sebghin (70) tal-azzjonijiet. Waqt in-negozjati, li wasslu sabiex jigi iffirmat il-kuntratt tal-21 ta` Frar, 1995, jidher li kien hemm ftehim li tali talba ghal zamma ta` sebghin fil-mija tal-azzjonijiet mill-konvenuti kienet sabiex il-konvenuti jibqghu jzommu f`idejhom il-poter u r-responsabbilita` assoluta tat-tmexxija tal-fond, u sabiex b`hekk ma jkunux jistghu jghaddu d-drittijiet taghhom lil xi kumpanija illi fiha ma jkollhomx interess u dana bl-iskop illi jkunu ghamlu sullokazzjoni simulata.

Ghal habta tas-sena 1997, is-Sur Borg, rapprezentant tas-socjeta` attrici, kellu informazzjoni minghand ir-ragel tat-tifla, illi joqghod fuq il-fond in kwistjoni u jmexxi negozju simili minn fond iehor adjacenti ghal fond in kwistjoni, illi l-konvenuti ma kienux qed jkunu fil-fond u li dan kien qieghed jitmexxa minn xi persuni ta` nazzjonalita` Nigerjana. Fl-istess zmien innota illi l-isem tal-fond kien gie mibdul ghal *"Bistit African Restaurant"* u dana minghajr l-approvazzjoni tieghu. L-istess Sur Gorg ghamel indagni mar-registratur tal-kumpaniji biex jara jekk kienetx giet irregistrata xi kumpanija bl-isem *"Bistit"*. Fil-fatt kien irrizultalu illi kien hemm kumpanija bl-isem *"Bistit African Ventures Company Limited"* li kienet giet

irregistrata fis-16 ta` Lulju, 1997, u dana kif jidher mill-*"Memorandum & Articles"* tal-istess kumpanija.

Mill-*memorandum* tas-socjeta` imsemmija irrizulta illi l-konvenuti kienu azzjonisti f`din il-kumpanija flimkien ma` zewg persuni ta` nazzjonalita` Nigerjana. Waqt illi l-konvenuti zammew sebghin fil-mija (70%) tal-azzjonijiet huma kienu biss zewg diretturi minn 4.

Sa kemm wiehed jista` jiddezumi mid-dokumenti, sa hawn, jidher li l-konvenuti kienu qed jottemperaw ruhhom mal-klawsola numru 10 tal-ftehim tal-21 ta` Frar, 1995, u dana anke ghalhiex, kif gie osservat, *"il-ligi ma tipprojbix kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta` haddiehor jew li jassoccja mieghu lil hadd iehor fin-negozju ta` dak il-hanut"* – "Portelli vs Cordina", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta` April, 1996, u "Sant Fournier vs Bezzina Wettinger", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta` Jannar, 2003. Dak li jsir, pero`, irid issir b`mod genwin u mhux bhala paraventu biex dak li jkun jahbi jew jimmaskra dak li hu projbit li jsir bil-kuntratt jew bil-ligi.

Din il-Qorti ezaminat is-suppost *Management Agreement* li sar fis-7 ta` Mejju, 1997, bejn il-konvenuti, min-naha 'l wahda, u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi, f`isem is-socjeta` Bistit African Ventures Co. Ltd, min-naha 'l ohra, u tara li dak il-ftehim difficcli jista` jitqies xi haga ohra jekk mhux sullokazzjoni. Avvolja fil-ftehim jinghad li dak ma kellux johloq *"relationship of lessor and lessee, or to confer any rights upon the operator as would amount in the law to a lease of the premises"*, fil-fatt dak hu li sehh b`dan il-ftehim. B`dak il-ftehim il-konvenuti irhew kull responsabilita` fit-tmexxija tal-fond f`idejn is-socjeta` Bistit African Ventures, u l-interess taghhom baqa` biss billi jithallsu Lm10 kuljum u jiehdu nofs il-profitti tal-kumpanija. Dan l-ahhar dritt inholoq bi skrittura privata bejn il-partijiet fejn iddikjaraw illi ghalkemm l-isthma fil-kumpanija kienu gew maqsuma kwantu ghall-70% fuq il-konvenuti, u 30% fuq is-socji l-ohra, il-profitti kellhom fil-fatt *"be shared equally amongst the shareholders there of"*. Dan l-arrangament, li gie

miftiehem dak inhar stess li inholoq is-suppost *Management Agreement,* imur kontra l-ispirtu ta` dak stipulat fil-klawsola 10 tal-ftehim originali bejn il-partijiet, li ried li l-konvenuti jibqalghhom kontroll effettiv u maggjoratarju ta` kwalunkwe kumpanija li tkun qed tiggestixxi negozju f`dak il-fond.

Barra minn dan, kif diga accenat din il-Qorti aktar qabel, il-ftehim tas-7 ta` Mejju, 1997, huwa ftehim li bih il-konvenuti cedew il-kontroll shih tal-gestjoni tal-fond fuq il-kumpanija Bistit African Ventures. B`dak il-ftehim, il-kumpanija inghatat *"the exclusive and sole use of the premises"*, kif ukoll id-dritt li timpjega u tkecci l-haddiema fid-diskrezzjoni taghha, li tittrainja l-haddiema hi u thallashom il-paga u dak li huma intitolati ghalih skond il-ligi, li tiftah u topera l-hanut kif u meta trid hi, u li thallas kull licenzja, permess u spiza ohra relattata man-negozju. Ghalkemm il-konvenuti zammu dritt li jircievu nofs il-profitti, ma zammew ebda kontroll fuq it-tregija tal-hanut, u l-mod kif in-negozju jitmexxa. Il-kotba tal-kumpanija kienu jinzammu mill-konvenuti, izda dan kien biss jaghtihom possibilita` ta` verifika tal-ispejjez inkorsi u d-dhul, izda mhux ta` kontroll fuq in-negozju, ix-xiri u l-investiment li jsir. Kif inghad, hu permess li wiehed jiggextixxi l-hanut mikri lilu permezz ta` haddiehor jew li jassoccja mieghu lil hadd iehor fin-negozju, pero`, dan ma jsirx billi dak li jkun jerhi f`idejn it-terz kull kontroll dwar il-mod ta` negozju. F`dan il-kaz in-negozju mill-hanut, il-gestjoni tieghu u l-kontroll ta` dik l-istess gestjoni ghaddew f`idejn il-kumpanija Bistit African Ventures, bir-rowl tal-konvenuti jkun limitat ghall-verifikar tal-accounts tal-kumpanija biex jigi assigurat is-sehem taghhom tal-profitti.

Il-fatt li l-partijiet fuq l-iskrittura tas-7 ta` Mejju, 1997, ftehmu wkoll fuq awment fil-kera (imsejha bhala kontribuzzjoni ghall-kera), wkoll jaghti wihed x`jifhem li l-kuntratt kien, fil-fatt, wiehed ta` sullokazzjoni. L-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza "Farrugia noe vs Borg et", osservat li z-zieda fir-rata tal-kera huwa indizzju car li l-ftehim milhuq hu wiehed ta` sullokazzjoni.

Din il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghall-kawza "Agius vs Mercieca noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-26 ta` April, 1957 li ghandha fattispecie jixbhu hafna lill-din il-kawza. F`dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti tal-Appell osservat illi *"jekk l-inkwilin ta` hanut jitlaq l-ezercizzju ta` dak il-hanut lil persuna ohra, li tobliga ruhha li thallas lil dak l-inkwilin sehem mill-profitti, minghajr ma jissemma xejn li dak l-inkwilin ghandu jbati sehem mill-perditi eventwali ta` dak il-hanut, u anzi dik il-persuna l-ohra tirrendi ruhha responsabbli ghall-oggetti li hemm fil-hanut, b`mod li jekk jonqos xi haga, anki bl-uzu jew bi ksur, tkun tenuta ghas-sostituzzjoni taghhom, ma jistghax jigi ritenut li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jikkostitwixxu socjeta` jew assocjazzjoni bejniethom, izda tirrizulta l-figura tal-lokazzjoni: u r-rata tal-profitti stabbilita favur l-inkwilin tirrapprezenta l-prezz tal-istess lokazzjoni"*.

Anke f`dan il-kaz, il-kumpanija Bistit African Ventures obbligat ruha li taghmel tajjeb ghall-ghamara li hemm fil-hanut li jehtigilhom tibdil minhabba l-uzu, u anke din il-Qorti f`din il-kawza, tqies li l-ftehim tas-7 ta` Mejju, 1997, kien veru u proprju lokazzjoni. Il-fatt li l-konvenuti zammew sa certu punt, l-obbligu ghall-hlas tal-kera lis-socjeta` attrici, ma jtellifx mill-holqien ta` sullokazzjoni, li, anzi, timplika il-kontinwazzjoni tar-relazzjoni legali bejn sid il-kera u l-inkwilin.

Il-Qorti tal-Appell fil-kawza "Cassar vs Tabone", , deciza fis-17 ta` Gunju, 1991, osservat illi *"ma hemmx sullokazzjoni meta inkwilin jaghdi lokazzjoni ta` fond lill-kumpanija tieghu stess"*. Dik l-Onorabbli Qorti pero`, rabtet kondizzjoni mal-pozizzjoni li hadet, fis-sens li osservat li m`hemmx sullokazzjoni fil-kaz indikat, *"sakemm jibqa` stabbilit l-interess personali ta` l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit u jirrizulta wkoll element ta` kontroll fuq il-gestjoni"*. F`dan il-kaz din il-kondizzjoni ma avveratx ruhha peress li l-konvenuti ma zammewx interess personali fin-negozju u ebda kontroll fuq il-gestjoni.

Dan kollu gie affermat bil-ftehim milhuq bejn il-partijiet fid-19 ta` Mejju, 1999. B`dak il-ftehim, kull sembjanza ta`

partecipazzjoni fin-negozju tal-fond gie formalment terminat. Fil-qosor dak il-ftehim ipprovda illi: (i) l-isthma tal-konvenuti fil-kumpanija Bistit African Ventures *"are no longer profit sharing"*; (ii) il-konvenut Mark Schembri irrizenja mill-pozizzjoni li kien jokkupa ta` segretarju *cum accountant* tal-kumpanija; (iii) il-konvenuti irrizenjaw minn diretturi tal-kumpanija; u (iv) ghalkemm il-kera kellha tibqa tithallas mill-konvenuti, gie patwit li dan jibqa` jsir biss kemm-il darba il-kumpanija thallas il-kumpens miftiehem fis-7 ta` Mejju, 1997, u f`kaz li dan il-hlas ma jsirx, *"Messers Schembri will not be liable to pay rents due to Mr. Joe Borg, his company or his successors. Any legal implications arising out of the non payment of rent, including re-possession of the restaurant by the lessor, will be the full responsibility of the operating company"*. F`dan il-ftehim, il-paraventu ta` *Management Agreement* tnehha, u giet murija r-realta` ta` kontroll shih tan-negozju f`idejn il-barranin. Interessanti li dan il-ftehim sar peress li, kif spjegaw il-konvenuti, il-kumpanija kellha kontijiet kbar pendenti li l-kumpanija ma kienetx qed thallas, u bezghu li jekk l-azjonisti l-ohra jitilqu minn Malta, huma kienu jispiccaw ihallsu l-kontijiet huma personalment. Dan juri kemm fil-gestjoni tan-negozju, il-konvenuti irhew kontroll f`idejn l-azjonisti l-ohra, tant li ma kienux qed jezercitaw kontroll la fuq id-dejn tal-kumpanija u lanqas fuq l-isforzi li kienu qed isiru biex dawn id-djun jonqsu. Fil-fatt, ma irrizultax li qatt saru Board jew General Meetings fejn il-konvenuti taw is-sehem taghhom fit-tmexxija tan-negozju; kollox thalla f`idejn l-azjonisti barranin, sakemm, fl-ahhar il-konvenuti irrizenjaw anke mill-pozizzjoni formalistika li hadu fil-kumpanija, biex jippruvaw jaharbu mir-responsabilita` personali taghhom ghad-djun li akkumulat l-istess kumpanija. Wara dan il-ftehim, kull interess fil-kotba tal-kumpanija da parti tal-konvenuti spicca, tant li, kif xehed il-konvenut Mark Schembri, ghalkemm baqghu perjodikament jersqu lejn il-hanut, dan kien isir *"minghajr ma bqajna interessati wisq fil-quantum tal-profitti li kienu, jekk kienu, qeghdin isiru"*. Dan ikkonferma li, wara dan il-ftehim, anke s-sembjanza ta` konformita` mal-ftehim tal-21 ta` Frar, 1995, giet imwarba.

L-atteggjament tas-sid *ex post facto is* sullokazzjoni, bl-ebda mod ma tista` tigi interpretata bhala akkonsentiment jew akkwiexxenza da parti tieghu ghal dak li sehh qabel. Il-fatt innifsu tat-tmexxija tan-negozju tramite il-kumpanija Bistit African Ventures li fiha, il-konvenuti, kellhom 70% tal-isthma ma kienx, *prima facie*, jindika agir mhux skond il-kuntratt ta` Frar, 1995; kien biss fi stadju ulterjuri li s-socjeta` attrici bdiet tiskopri r-realta`, u meta giet a konoxenza tal-fatti, waqfet tircievi l-kera u bdiet proceduri biex tirregolarizza s-sitwazzjoni. Lanqas il-fatt li ppruvat tasal f`xi ftehim gdid (li fih kellu jkun involut certu Omar Granata) ma jfisser li s-sid irrinunzjat ghad-dritt taghha li tiehu lura l-fond. Ir-rieda li turi persuna li jintlahaq ftehim barra l-Qorti, bl-ebda mod ma jista jigi interpretat bhala rinunzja ghad-drittijiet kuntrattwali u/jew legali taghha.

Nonostante dawn l-osservazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti, ma jidhirx li s-socjeta` attrici ghandha dritt titlob hlas ta` Lm9,500 kif minnha mitlub fit-tieni u t-tielet talba taghha. Is-socjeta` attrici jkollha dritt ghal hlas ekwivalenti ghal terz tas-somma li tkun sejra tithallas sabiex il-post jigi cedut, f`kaz biss li hi tigi mitluba tirrikonoxxi cessjoni tal-kirja u taccetta l-kerrej l-gdid, u dan kif jirrizulta car minn qari tal-klawsoli 11 u 12 tal-ftehim ta` Frar, 1995. Fil-fatt, klawsola 12 tghid b`mod car li s-socjeta` attrici ikollha dritt ghal dak il-hlas *"hekk kif u appena taccetta l-kerrej l-gdid"*. F`dan il-kaz, is-socjeta` attrici qatt ma accettat il-kumpanija Bistit African Ventures bhala l-kerrej 'l gdid u, kwindi, m`ghandhiex dritt ghall-hlas.

Jirrizulta, pero`, li l-konvenuti agixxew bi ksur tal-klawsola 10 tal-ftehim, u dan peress li, bhala fatt, issullokaw il-fond mhux kif kontemplat fl-istess ftehim. Dan il-ksur jintitola lis-sid jitlob il-hall tal-ftehim ta` lokazzjoni fit-termini tal-artikolu 1570 tal-Kodici Civili. Hu veru li dak l-artikolu (u anke l-proviso ghall-artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc) jaghti fakolta` lill-Qorti taghti lill-konvenut zmien moderat ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, pero`, f`dan il-kaz, tenut kont tar-ragiri uzati mill-konvenuti biex jippruvaw *"jahbu"* l-ksur ta` dik l-obbligazzjoni, din il-Qorti ma jidhirlix li ghandha tuza d-diskrizzjoni taghha u taghti l-purgazione della mora. Il-benficcju tal-purgazione tal-mora ma

jispettax bi dritt lill-inkwilin; dak il-beneficcju huwa dedott mill-ekewita` u ma jistax jigi akkordat jekk jista` jkollu hsara lill-kreditur – “Mercieca vs Spiteri”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta` Mejju, 1956.

Is-socjeta` attrici qed titlob ukoll il-hlas tad-danni, pero`, ma saret ebda prova ta` dan; ma jirrizultax li giet ikkawzata xi hsara lill-fond, u lanqas ma gie muri li hemm xi arrettrati ta` kera dovuti. Il-konvenuti jallegaw li huma zammew ir-*restaurant* dejjem f`kundizzjoni tajba u li halsu l-kera kollha u kull rifuzjoni ta` spejjez dovuti. Dawn id-dikjarazzjonijiet ma gewx kontradetti mis-socjeta` attrici. Jista` jkun, pero`, li sakemm tigi terminata s-sullokazzjoni in kwistjoni jkun hemm xi arretrati ta` kera dovuta, u din il-Qorti, ghalhekk, qed tirriserva dan id-dritt lis-socjeta` attrici *si et quatenus*.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-kawza billi tilqa` l-ewwel, il-hames u s-sitt talba attrici, u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien 30 (tlettin) jum mil-lum jivvakaw il-fond in kwistjoni u jikkonsenjaw ic-cwievet tal-fond liberu minn kull drittijiet favur terzi lis-socjeta` attrici; tichad it-tieni, it-tielet u r-raba` talba attrici peress li mhux sostnuti, u salv ir-riserva maghmula fil-paragrafu precedenti, tichad ukoll, minhabba nuqqas ta` provi, s-seba`, it-tmien u d-disa` talba attrici.

L-ispejjez tal-kawza, fic-cirkustanzi, jithallsu terz (1/3) mis-socjeta` attrici, u zewg terzi (2/3) mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------