MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 3081/1996/1

Paul u Deborah konjugi Cassar

-vs-

L.R. Services Ltd.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fil-25 ta' Ottubru, 1996 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi skond il-ftehim datat 18 ta' Ottubru 1994 (Dok A) is-socjeta konvenuta kkoncediet lill-atturi l-operazzjoni tal-kumpless maghruf bhala Reuben Court fi Triq il-Majjiera, Qawra ghall-perjodu ta' tlett snin u cioe mill-1 ta' Novembru 1994 sal-31 ta' Ottubru 1997;

Illi l-imsemmi ftehim gie akkordat fuq il-bazi li parti mill-imsemmi kumpless li fih jigu akkomodati t-turisti kellu jibqa jigi operat mis-socjeta konvenuta li kellha wkoll tibqa' takkomoda turisti fi bandijiet ohra vicin il-kumpless u fil-fatt is-socjeta konvenuta obbligat lill-atturi li jipprovdu lit-turisti kollha taghha b'ikel fuq rata stabbilita;

Illi b'tali ftehim l-atturi gew assikurati mis-socjeta konvenuta b'introjtu regolari u konsiderevoli tul is-sena kollha peress li apparti l-ikel provdut, it-turisti mibghuta mis-socjeta konvenuta kienu jinqdew bil-facilitajiet l-ohra operati mill-atturi fosthom il-bar u s-swimming pool;

Illi fl-1 ta' Lulju 1996, is-socjeta konvenuta unilateralment u abusivament waqqfu jakkomodaw it-turisti fil-kumpless, waqqfu jibghatu l-klijenti taghhom minn bnadi ohra u pprivaw lill-atturi mill-uzu u tgawdija ta' xi facilitajiet tal-kumpless kif kien mahsub fil-ftehim ta' operazzjoni;

Illi b'tali agir tas-socjeta konvenuta, l-atturi sofrew danni finanzjarji konsiderevoli liema danni jikkonsistu kemm f'damnum emergens u kemm f'lucrum cessans li serjibqghu jsofru sat-terminazzjoni tal-perjodu ta' operazzjoni miftiehem;

Illi s-socjeta konvenuta minkejja li giet interpellata biex taddivjeni bonarjament ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni, baqghet inadempjenti;

Ghalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. Tiddikjara li s-socjeta konvenuta kisret unilateralment u abusivament il-ftehim ta' operazzjoni bejn il-partijiet datat 18 ta' Ottubru 1994;

2. Konsegwentement tiddikjara lis-socjeta konvenuta responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi minhabba l-ksur tal-istess ftehim;

3. Tillikwida, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi, d-danni fuq imsemmija;

4. Tikkundanna s-socjeta konvenuta thallas lill-atturi d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-4 ta' Lulju, 1996 kontra s-socjeta konvenuta li hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta pprezentata fit-23 ta' Gunju, 1997 li permezz taghha eccepiet;

Illi d-domandi tal-atturi ghandhom jigu michuda peress illi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

Fl-ewwel lok in-nullita u li r-ritwalita tal-kawza stante illi d-dritt pagabbli lir-Registru tal-Qorti stabilit mill-ligi ghall-hlas mal-presentata tac-citazzjoni ma giex imhallas.

Preliminarjament fil-meritu n-nullita tac-citazzjoni stante illi d-domanda fondamentali numru 1 m'ghandhiex inkorporata gewwa fiha l-kawzali ta' tali talba.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost illi l-ftehim bejn il-partijiet datat 18 ta' Ottubru 1994 (Dok A) huwa car. L-allegati oneri tal-konvenuti msemmija fic-citazzjoni mill-atturi, huma inesistenti u ma jezistux fil-kuntratt.

Fit-tielet lok jigi rilevat lill-attur gia ikkalkula d-danni allegatament sofferti minnu u irriducihom mill-ammont ta' kera pagabbli minnu lill-konvenut, skond ma jidher mill-annessa cedola (Dok B) ippresentata mill-istess atturi, b'hekk illi l-presenti talba ghad-danni hija superfluwa.

B’riserva ghall-hlas ta’ kera u drittijiet ohra; b’riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta’ konvenuta mahlufa minn Louis Tabone, I.D. 576867M u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tat-18 ta’ Frar, 1998 li bih is-socjeta’ konvenuta irrinunzjat ghall-eccezzjonijiet dwar in-nullita’ tal-kawza u c-citazzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta’ Marzu, 2006 u l-5 ta’ Lulju, 2006 li permezz taghha l-kawza thalliet ghs-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok ghall-kawza kienu dawn. Il-partijiet dahlu fi ftehim datat 18 ta’ Ottubru, 1994 li bih il-konvenuti taw id-dritt lill-atturi illi joperaw il-proprjeta’ imsemmija u li jipprocedu servizzi minnha skond l-istess ftehim. Il-perjodu kien ta’ tlett snin li kellhom jiskadu f’Ottubru 1997. L-atturi qed isostnu li f’Lulju 1996 il-konvenuti waqfu milli jakkomodaw turisti fil-kumpless taghhom bir-rizultat li huma sofrew danni. Meta gara dan, huma ddepositaw il-kera rimanenti taht l-Awtorita’ tal-Qorti izda b’ammont ridott billi sostnew li l-kirja ma kinitx ghadha tiswa’ daqs kemm meta huma krewha originarjament minhabba li l-konvenuti ma baqghux jibghatu turisti ghandhom (Dok. B).

Qabel xejn il-Qorti trid tiddeciedi jekk il-konvenuti kienu obbligati li jibghatu t-turisti fil-kumpless imsemmi. Dan ghaliex il-konvenuti qed jecepixxu illi huma ma kellhom ebda obbligu simili skond il-kuntratt iffirmat bejnithom u ezami ta’ l-istes skrittura turi li dan huwa minnu; f’ebda parti minnu wiehed ma jsib obbligazzjoni cara da parti tas-socjeta’ konvenutia li tibghat il-klijenti taghha biex ikunu serviti fil-kumpless gestit mill-atturi, ghalkemm l-istess atturi kienu obbligati li jaghtu dan is-

servizz skond l-Artikolu 4 ta’ l-iskrittura; “*The operator is to supply and serve half board to the lease holders clients as and when requested by leaseholders.*”

Fil-fatt kif irrimarkaw il-konvenuti fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet taghhom f’kawza analoga b’riferenza ghall-kumpless adjacenti ghal dak gestit mill-atturi u deciza fis-26 ta’ Ottubru, 2001 (Anthony Cassar vs L R Services Limited), din il-Qorti, diversament preseduta laqghet din l-eccezzjoni tal-konvenuti ghaliex ikkonkludiet li l-konvenuti ma kellhom ebda obbligu kif qed jallegaw l-atturi li jissuplixxu lill-atturi bil-klijenti. Wiehed irid jghid pero’ li dik il-kawza kienet ibbazata fuq kawzali kemmxejn differenti ghaliex l-atturi sostnew li l-konvenuti naqsu mill-obbligu kontrattwali taghhom mhux biss billi naqsu li jissuplixxu klijenti izda billi wkoll itterminaw il-kirja ghaliex il-kirja taghhom stess giet mitmuma. Allura l-Qorti f’dik il-kawza barra milli cahdet it-talba attrici ghad-danni ddecidiet li l-atturi ma kellhomx ihallsu kera ghall-perjodu li huma ma gawdewx bil-kwiet il-kirja taghhom skond l-Artikolu 1539 tal-Kodici Civili u anke wahhlet lill-konvenuti l-ispejjez tal-kawza.

Din il-Qorti taqbel ma’ dak li inghad f’dik is-sentenza anke jekk wiehed ghandu jzid ukoll illi suppost *il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede u jobligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-ekwita’, bl-uzu jew bil-ligi* kif qalet is-sentenza ta’ din il-Qorti fil-kawza Cefalu et vs Gauci nomine – LXXX.IV.1359). Huwa car li ghalkemm ma tnizzel xejn fil-kuntratt dwar dan, l-atturi dahlu ghall-kuntratt bil-fehma li l-konvenuti kellhom jibqghu jissuplixxuhom bit-turisti ghall-perjodu kollu u li l-konvenuti fil-fatt naqsu li jaghmlu dan mhux minhabba xi nuqqas ta’ turisti minhabba n-natura ta’ din l-industrija u cioe’ l-volatilita’ taghha, izda ghaliex huma kellhom problemi mas-sidien – u dan johrog mid-deposizzjoni ta’ Charles Micallef li huwa l-*managing director*

tas-socjeta' konvenuta. Jibqa' l-fatt pero' li l-atturi ma jistghu iwahhlu f'hadd jekk ma insistewx li titnizzel din l-obbligazzjoni. Il-Qorti ghalhekk fil-waqt li ma tistax takkorda d-danni mitluba se tiehu l-istess posizzjoni li ttiehdet fil-kawza fuq imsemmija A Cassar vs L R Services Limited u billi l-atturi gia' iddikjaraw permezz tac-cedola ta' depositu kemm kellha tkun ir-rata ta' kera pagabbli minhabba t-tibdil fic-cirkostanzi, ghalkemm din m'hijiex strettament mitluba, **per equipollens** se tiddeciedi l-istess.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, hlief ghal dak illi se jinghad iktar tard u tichad it-talbiet attrici, izda tiddikjara li l-atturi ma ghandom ihallsu xejn iktar bhala kera; minhabba dak illi intqal iktar qabel, l-ispejjez ghandhom ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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