MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 2306/1999/1

J.M.V. Holding Limited u John Mary u Giorgina konjugi Vella

v.

Karina Holdings Limited u Winston Azzopardi ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan l-appell huwa dwar jekk l-atturi appellati ghandhomx dritt ghal kumpens minghand il-konvenuti

appellanti ghal perjodu meta l-konvenuti ghamlu uzu esklussiv minn fond kummercjali li kien is-suggett ta' konvenju bejn l-atturi u s-socjeta` konvenuta, pendenti kawza li l-konvenuti appellanti intavolaw sabiex l-atturi odjerni (konvenuti f'dik il-kawza l-ohra) jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh ta' l-istess fond.

2. Il-fatti rilevanti u mhux kontestati huma s-segwenti:

1. Bi skrittura privata tat-12 ta' April 1993, l-atturi ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta` konvenuta l-fond kummercjali dak iz-zmien maghruf bl-isem "The New Nelson"[1] fi Triq it-Turisti, Bugibba ghal perjodu ta' erba' (4) snin b'effett mill-1 ta' Mejju 1993, prorogabbli tali lokazzjoni, a scelta ta' l-inkwilin, ghal perjodi ulterjuri, sussegwenti u konsekuttivi ta' erba' (4) snin massimu ta' tminn (8) prorogi, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra stipulati fl-istess skrittura.

2. F'din l-iskrittura, Winston Azzopardi, direttur tas-socjeta` konvenuta, ikkostitwixxa ruhu garanti solidali mas-socjeta` konvenuta favur l-atturi ghall-hlas puntwali tal-kera stipulata, tal-bilanc tal-konsiderazzjoni miftiehma u in generali ghall-adempiment tal-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulati f'dan il-ftehim.

3. Permezz ta' konvenju li jgib l-istess data – cioe` 12 ta' April 1993 – l-atturi obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu lis-socjeta` konvenuta, li obbligat ruhha li tixtri u takkwista minn ghandhom, l-istess fond kummercjali mertu tal-lokazzjoni, bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju. Originarjament il-konvenju kien sar ghal zmien sena u kellu jaghlaq fit-12 ta' April 1994. Pero` il-konvenju gie imgedded sa' l-1 ta' Mejju 1994, b'xi emendi.

4. Il-kuntratt finali ma giex pubblikat sad-data ta' l-iskadenza tal-konvenju, u ghalhekk il-konvenuti f'din il-kawza fis-26 ta' Mejju 1994 ipprezentaw citazzjoni quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fejn talbu *inter alia* li l-

[1] In segwitu maghruf bl-isem ta' "Sticky Fingers".

atturi odjerni (konvenuti f'dik il-kawza) jaddivjenu ghall-att ta' bejgh tal-fond meritu tal-konvenju.

5. B'sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Ottubru 1995 wara l-kawza fl-ismijiet *"Winston Azzopardi f'ismu proprju u ghan-nom ta' Karina Holdings Limited v. John Mary Vella u Georgina Vella f'isimhom proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta JMV Holdings Limited u Joan Galea nee Vella"* (Citaz. Nru. 767/94 FD)[2], it-talbiet ta' l-atturi f'dik il-kawza gew milqugha.

6. Din is-sentenza giet konfermata b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-6 ta' Ottubru 1999[3], li *inter alia* ordnat li l-kuntratt definittiv in esekuzzjoni tal-konvenju ghandu jigi pubblikat fit-22 ta' Ottubru 1999, fil-11.20a.m. fl-edifizzju tal-Qorti, kif fil-fatt sar.

7. Is-socjeta` konvenuta kienet inghatat il-pussess tal-fond fit-12 ta' April 1993, u bdiet tiggestixxi l-fond bhala *bar and restaurant*. Hija baqghet thallas il-kera lill-atturi sat-30 ta' April 1994. B'effett mill-1 ta' Mejju 1994 (cioe` id-data li fiha skada l-konvenju) sat-22 ta' Ottubru 1999 (cioe` id-data li fiha l-fond sar proprjeta tas-socjeta` konvenuta), is-socjeta` konvenuta waqfet thallas il-kera lill-atturi, ghalkemm hija zammet il-pussess tal-fond in kwistjoni u kompliet tiggestixxi n-negozju taghha. Tul dan il-perjodu, is-socjeta` konvenuta zammet ukoll fil-pussess taghha il-prezz ta' l-akkwist, li qatt ma gie depositat il-Qorti.

<u>Talbiet u eccezzjonijiet</u>

3. Fic-citazzjoni taghhom, l-atturi talbu illi l-ewwel Qorti:

1. tiddeciedi prevja, jekk mehtiega, d-dikjarazzjoni li s-socjeta` konvenuta ghamlet uzu esklussiv mill-fond fuq imsemmi, u li ghalhekk l-istess socjeta` konvenuta u l-konvenut Winston Azzopardi, solidalment bejniethom, jew min minnhom,

[2] Ara kopja a fol. 135 tal-process ta' dik il-kawza anness mal-process tal-kawza odjerna.
[3] Fol. 174 *ibid.*

ghandhom ihallsu lill-atturi kumpens xieraq ghaz-zmien kollu dekorribbli mill-1 ta' Mejju 1994 sal-jum li fih l-istess fond jigi trasferit lis-socjeta` konvenuta.
2. tillikwida, okkerrendo b'opera ta' periti nominandi, l-ammont xieraq ta' kumpens dovut lill-atturi ghall-uzu u detenzjoni tal-imsemmi fond da parte tas-socjeta` konvenuta ghal tul l-imsemmi perijodu; u
3. tikkundanna lis-socjeta` konvenuta u lill-konvenut Winston Azzopardi solidalment bejniethom, jew lil min minnhom, ihallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk taz-zewg ittri ufficjali datati 2 ta' Frar 1998 u 13 ta' Ottubru 1999, u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni (fejn it-talba teccedi LM4,000) li gie presentat kontestwalment mac-citazzjoni, u bl-imghax legali mid-dati tar-rispettivi skadenzi sad-data tal-effettiv pagament.

4. Il-konvenut Winston Azzopardi eccepixxa (fol. 24):
1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li skond il-principju *EX TURPITUDINE NON ORITUR ACTIO*, is-socjeta` konvenuta ma tistax tinzamm responsabbli ghall-hlas ta' kwalunkwe kumpens lill-atturi u dana ghaliex kieku l-atturi onoraw l-obbligi kontrattwali taghhom u addivjenew ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-lokal "The New Nelson" Triq it-Turisti, Bugibba fil-11 ta' April 1994, il-konvenuta kienet tkun proprjetarja minn dik id-data u dana kif kkonfermat il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tas-6 ta' Ottubru 1999 fl-ismijiet inversi.
2. Illi tali sentenza nghatat wara li l-istess atturi appellaw mis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili ta' l-20 ta' Ottubru 1995 (Cit. Nru. 767/94/FD) liema sentenza kienet iffissat id-data ta' l-24 ta' Novembru 1999 bhala d-data ghat-trasferiment tal-fond imsemmi.
3. Illi subordinatament, is-solidarjeta` ta' l-eccipjenti mal-kumpanija konvenuta Karina Holdings Ltd. inghatat ghall-obbligazzjonijiet kontrattwali ta' l-iskrittura ta' l-lokazzjoni tat-12 ta' April 1993 u t-talbiet

attrici m'humiex ibbazati fuq din l-iskrittura u ghalhekk l-eccipjenti ghandu jigi liberat mit-talbiet bl-ispejjez.

4. Illi l-eccipjenti ma kellu x'jaqsam xejn mal-gestjoni tal-fond kif se jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

5. Is-socjeta` konvenuta Karina Holidings Limited eccepiet (fol. 28):

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li skond il-principju *EX TURPITUDINE NON ORITUR ACTIO*, is-socjeta` konvenuta ma tistax tinzamm responsabbli ghall-hlas ta' kwalunkwe kumpens lill-atturi u dana ghaliex kieku l-atturi onoraw l-obbligi kontrattwali taghhom u addivjenew ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-lokal "The New Nelson" Triq it-Turisti, Bugibba fil-11 ta' April 1994, il-konvenuta kienet tkun proprjetarja minn dik id-data u dana kif kkonfermat il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tas-6 ta' Ottubru 1999 fl-ismijiet inversi.

2. Illi tali sentenza nghatat wara li l-istess atturi appellaw mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili ta' l-20 ta' Ottubru 1995 (Cit. Nru. 767/94/FD) liema sentenza kienet iffissat id-data ta' l-24 ta' Novembru 1999 bhala d-data ghat-trasferiment tal-fond imsemmi.

<u>Is-sentenza appellata</u>

6. B'sentenza tas-16 ta' Dicembru 2002, il-Prim Awla tal-Qorti Civili iddecidiet il-vertenza billi cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u laqghet it-talbiet attrici, u ikkundannat lill-konvenuti solidalment bejniethom ihallsu lill-atturi l-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf hames mija u tmintax-il lira Maltin (LM28,518.00) hekk likwidat, bl-imghax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

7. L-ewwel Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni wara li kkunsidrat hekk:

“L-atturi qed jippremettu fil-citazzjoni taghhom li s-socjeta` konvenuta staghniet indebitament a skapitu ta’ l-atturi billi baqghet tezercita attivita` kummercjali fl-imsemmi fond minghajr ma hallset kera ghal perjodu 1 ta’ Mejju, 1994 sal-22 ta’ Ottubru, 1999 u ghalhekk talbu li l-konvenuti jhallsuhom kumpens xieraq ghaz-zmien imsemmi.

“Il-konvenuti qed jissottomettu li huma m’ghandhom ihallsu xejn lill-atturi billi t-talba attrici hija legalment u moralment insostenibbili ghaliex huma qeghdin effettivament jitlobu li l-Qorti tikkumpensahom ta’ agir illegali taghhom stess, meta huma naqsu li jirrispettaw kuntratt validu bejn il-partijiet wara li falla l-hsieb taghhom li jiksru l-ligi fiskali. Isostnu li kieku l-ftehim gie onorat is-socjeta` konvenuta kienet tkun proprjetarja u mhux semplicement lokatrici tal-fond in kwistjoni mill-inqas mill 1 ta’ Mejju, 1994 il-gurnata meta l-konvenuti ma baqghux ihallsu l-kera.

“Illi meta l-atturi ma kienux iffirmaw il-kuntratt ta’ bejgh tal-fond in kwistjoni, il-konvenuti kienu interpellawhom ufficjalment biex jaddivjenu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt (ara fol. 58). L-atturi kienu rrispondew dina l-ittra ufficjali u wiegbu li huma qatt ma dahlu f’konvenju datat 12 ta’ April, <u>1994</u> (fol. 59). Il-konvenuti allura ghamlu kawza kontra l-atturi biex jaddivjenu ghall pubblikazzjoni tal-kuntratt u l-Qorti ta’ l-Appell f’sentenza tas-6 ta’ Ottubru 1999 kienet ikkonfermat sentenza tal-Qorti tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta’ Ottubru, 1995 li kienet laqghet it-talba taghhom u ffissat id-data ghal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ghat-22 ta’ Ottubru, 1999. Il-kuntratt fil-fatt sar u l-post gie trasferit lill-konvenuti f’dik id-data.

“Il-Qorti kienet iddecidiet, fuq eccezzjoni ta’ l-konvenuti (f’din il-kawza atturi) li l-interpellazzjoni tas-socjeta` attrici lill konvenuti *pro et noe* biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att effettiv kienet wahda korretta u valida u li konsegwentement l-effetti tal-konvenju bejniethom kienu gew salvati skond il-ligi.

“Wara li sar il-kuntratt, l-atturi f’dina l-kawza talbu li l-konvenuti ihallsu kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond

ghall-perjodu kollu meta l-fond kien qieghed f'idejn il-konvenuti minghajr ma jhallsu kera. Il-konvenuti rrifjutaw li jhallsu l-kumpens mitlub u ghalhekk saret dina l-kawza.

"Il-konvenuti qed jippretendu li m'ghandhomx ihallsu xejn billi kien minhabba agir illegali ta' l-atturi li ma sarx il-kuntratt u huma ma sarux proprjetarji tal-post fl-1 ta' Mejju, 1994.

"Illi jirrizulta mill-provi li fil-kawza l-ohra deciza fl-Appell, il-punt li gie deciz kien dwar il-validita` ta' l-ittra ufficjali li biha l-konvenuti kienu interpellaw lill-atturi biex jersqu ghall-kuntratt. Minn 1994 il-kawza fl-appell inqatghet fil-1999. Tul dana l-perjodu l-konvenuti ma kienux qed ihallsu kera. Il-kontestazzjoni ma kienitx dwar ir-raguni ghaliex l-atturi ma kienux iffirmaw il-kuntratt imma ghax l-atturi kienu qed jippretendu li l-ittra ufficjali ma kienitx torbothom. Il-Qorti ddecidiet kontra taghhom imma dana ma jfissirx li ghax l-atturi kienu qed jikkonsegwixxu dritt li huma hasbu li kellhom u finalment ma nghatawx ragun huma ghandhom jinzammu responsabbili ghal turpitudine jew illecita. Fil-perjodu 1994 sal-1999 meta l-konvenuti ma kienux qed ihallsu kera, l-kwistjoni ma kienitx fuq l-allegat nuqqas ta' l-atturi li jiffirmaw il-kuntratt ghal xi raguni, fiskali jew ta' permessi, imma ghax huma kienu qed isostnu li kellhom dritt ma jersqux ghall-kuntratt billi l-ittra ufficjali li biha l-konvenuti interpellathom ma kienitx valida - kienet x'kienet ir-raguni precedenti. Kieku l-atturi, fil-kawza l-ohra, tilfu l-kawza, zgur li ma setghux jippretendu li ma jhallsux kera ta' kemm zammew il-post f'idejhom.

"F'dik il-kawza l-kwistjoni ma kienitx dwar xi turpitudini jew agir illegali ta' l-atturi, tant li l-Qorti ddecidiet li l-kuntratt kellu jsir u fil-fatt sar. Fl-obbligazzjoni u fil-ftehim ma kien hemm xejn illegali.

"Id-dritt tal-konvenuti li jixtru l-fond il-kwistjoni gie rikonoxxut definittivament mill-Qorti fil-1999 u ghalhekk fil-perjodu minn 1994 il quddiem il-konvenuti kienu fil-post bis-sahha tal-lokazzjoni a fol. 7 u mhux bis-sahha tal-konvenju li kien ghadu qed jigi kontestat. Ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jippretendu li jzommu l-flus tax-xiri

tal-post ghandhom, ikomplu jgawdu l-post ghall sitt snin, jinnegazjaw fih, u ma jhallsux kera.

“Illi ghalhekk l-atturi ghandhom dritt li jigu kumpensati ghalu uzu u detenzjoni tal-fond da parti tas-socjeta` konvenuta ghall-perjodu msemmi.

“Skond il-ftehim a fol. 7 et seq (ara artikolu 2) il-post kien inkera versu l-kera ta’ Lm12 kuljum ghall l-ewwel 4 snin, Lm14 kuljum wara l-ewwel proroga, Lm16 kuljum wara t-tieni proroga, Lm18 kuljum wara t-tielet proroga u Lm20 kuljum wara r-raba’ proroga.

“Illi l-Qorti hi tal-fehma li ghall perjodu bejn 1 ta’ Mejju, 1994 sat 22 ta’ Ottubru, 1999 kumpens ta’ Lm28,518.00 huwa wiehed gust u ghandu jithallas mill-konvenuti. Dan l-ammont ghandu jithallas miz-zewg konvenuti billi dan hu dovut a bazi ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa’ t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom ihallsu lill-atturi l-ammont ta’ tmienja u ghoxrin elf hames mija u tmintax il-lira Maltin (Lm28,518.00) hekk likwidat.

“Bl-imghax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjez kontra l-konvenuti.”

<u>L-appelli</u>

8. Minn din is-sentenza appellaw kemm is-socjeta` Karina Holdings Limited kif ukoll Winston Azzopardi, b’rikorsi separati. Pero` l-aggravji taghhom, ghalkemm migjuba fi kliem differenti, huma sostanzjalment identici hlief ghal aggravju wiehed, li huwa personali ghall-appellant Winston Azzopardi. L-aggravji tas-socjeta` Karina Holdings Limited jistghu jigu sintetizzati hekk:

1. Illi l-agir li ta lok ghall-procedimenti *de quo* kien wiehed illegittimu u dan kif gie konfermat mis-sentenza tal-Prim Awla u tal-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet inversi. Il-grad ta’ prova li kellu jitressaq kien grad ta’ agir illegittimu

u mhux necessarjament illecitu, u ghalhekk bil-provi prodotti kellha tigi applikata l-massima *ex turpitudine non oritur actio.*

2. Illi anke f'kaz li l-ewwel Qorti kienet korretta tinterpreta t-turpitudini bhala azzjoni li tinvolvi l-hazen/mala fede jew sahhansitra azzjoni kriminali, tressqu provi sufficjenti sabiex din l-interpretazzjoni tigi sodisfatta.

3. Illi l-ewwel Qorti ma tat l-ebda raguni ghaliex injorat il-provi prodotti li r-raguni li l-appellati ma resqux ghall-kuntratt kienet wahda in mala fede.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, s-socjeta` appellanti ma gawditx "arrikkiment indebitu" a skapitu ta' l-appellati – anzi d-drittijiet ta' l-appellanta gew ippregudikati minhabba l-agir ta' l-appellati.

5. Illi l-Prim Awla diversament preseduta fi proceduri gudizzjarji relatati u mibnija fuq l-istess kaz, u fuq l-istess provi prodotti rrevokat ghal erba' darbiet erba' mandati kawtelatorji ppresenati mill-appellati in kawtela ta' din il-pretensjoni stante li prima facie ma rrizultax li kienet tezisti xi kwistjoni ta' arrikkiment indebitu.

9. Kif diga` nghad l-aggravji ta' Winston Azzopardi huma identici, hlief li zied is-segwenti aggravju:

1. Illi l-ewwel Qorti ma setghetx issib lill-appellant responsabbli solidalment ma' l-appellanta Karina Holdings Limited ghaliex *"dan huwa dovut a bazi ta' skrittura ta' lokazzjoni"*, stante li huwa manifestament car li l-pretensjonijiet appellati m'humiex ibbazati fuq din l-iskrittura imma fuq il-principju kwazi-kuntrattwali u ekwitattiv ta' *actio de in rem verso* jew arrikkiment ingust. Is-solidarjeta` ghalhekk m'hix applikabbli.

10. Fir-risposti taghhom l-appellati irribadew ghall-aggravji ta' l-appellanti bis-segwenti argumenti:

1. L-aforisma tad-dritt citata mis-socjeta` appellanti ghandha tifsira u finalita` xort’ohra minn dik minnha pretiz. Dik il-massima hi marbuta pjuttost mal-kawza tal-kuntratti, u in fatti jinghad illi fejn il-kawza tkun illecita allura ghandha ssib applikabilita t-teorija *“nemo in foro auditur turpitudinem suam allegari.”*

2. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq espost, l-appellati ma jistghux jigu akkuzati ta’ agir illegittimu meta kull ma ghamlu kien li fittxew dritt li hasbu li kellhom dwar in-nuqqas ta’ validita` ta’ l-ittra ufficjali li biha l-appellanti kienu interpellawhom jersqu ghall-kuntratt, ghalkemm fl-ahhar ma nghatawx ragun.

3. Illi fil-kaz odjern la jissussti l-kaz eccezzjonali u lanqas il-motiv gravi li jista’ jwassal lill-Qorti ta’ l-Appell li tindahal fl-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti.

4. Illi l-ewwel Qorti kienet gustifikata li ma bbazatx il-konsiderazzjonijiet taghha fis-sentenza appellata fuq l-atti tar-revoka tal-mandati ta’ kawtelatorji konsistenti esklussivament fi provi *prima facie*.

5. Li l-kawza attrici ma hix bazata fuq il-principju ta’ l-*actio de in rem verso*, izda fuq l-Artikolu 321 tal-Kodici Civili, li jipprovdi li *“hadd ma jista’ jigi mgieghel jitlaq minn idejh il-proprjeta` tieghu jew ihalli li haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghal skop pubbliku, u bil-hlas ta’ indennizz gust.”*

6. Illi d-decizjoni ta’ l-ewwel Qorti hija gusta u korretta fejn sabet lill-appellant Winston Azzopardi responsabbli *in solidum* mas-socjeta` Karina Holdings Ltd. ghall-hlas lill-atturi appellati tal-kumpens likwidat mill-istess Qorti.

11. Fl-10 ta' Novembru 2005[4], l-appellant Winston Azzopardi ipprezenta nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fejn eccepixxa:

"Illi, minghajr pregudizzju ghar-rikors ta' l-appell ta' l-appellanti u ghall-aggravji hemm imressqa, in vista tal-fatt li fir-risposta ghar-rikors ta' l-appell l-appellati qed jallegaw illi t-talbiet taghhom huma msejsa fuq l-Artikolu 321 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jigi eccepiet ulterjorment illi t-talbiet ta' l-atturi appellati huma milquta mill-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), u ghalhekk t-talbiet attrici ghandhom semmai jintlaqghu biss fir-rigward ta' perjodu ta' sentejn b'lura mid-data tac-citazzjoni mressqa mill-atturi."

12. Fl-istess data is-socjeta` appellanti Karina Holdings Ltd. ipprezentat wkoll nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fejn issollevat l-istess eccezzjoni identika ghal dik sollevata mill-appellanti Winston Azzopardi[5].

<u>**L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni**</u>

13. Fil-fehma tal-Qorti, ghandha l-ewwel tigi ikkunsidrata u deciza l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-appellanti fl-istadju ta' l-appell. L-appellanti qieghdin jissottomettu li l-azzjoni attrici hija milquta bil-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Dan l-Artikolu jipprovdi hekk: *"L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn."* Fin-nota taghhom l-appellanti jghidu li huma qed jissollevaw din l-eccezzjoni in vista ta' dik il-parti tar-risposta ta' l-appell fejn l-appellati jallegaw illi t-talbiet taghhom huma msejsa fuq l-Artikolu 321 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jippreskrivi illi: *"Hadd ma jista' jigi mgieghel jitlaq minn idejh il-proprjeta` tieghu jew ihalli li haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghal skop pubbliku, u bil-hlas ta' indennizz gust."* Konsegwentement ghandu l-

[4] Fol. 58 ta' l-atti ta' l-appell.
[5] Fol. 60.

ewwel jigi deciz jekk din il-preskrizzjoni kif invokata mill-appellanti, hijiex applikabbli ghall-fatti taht ezami.

14. Fil-kawza **Lorry Cuschieri v. L-Onor. Ministru ta' l-Ambjent et**, deciza fil-25 ta' Frar 2005, din il-Qorti kienet fissret hekk: *"Kif gie ritenut fis-sentenza **Frank German v. Domenico Azzopardi** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-18 ta' Jannar 1950 "(L)-indoli ta' l-azzjoni tigi desunta mhux tant mill-kliem piu` o meno ezatti tal-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop illi ghalih huwa intiz il-gudizzju (Kollezz Vol. XXXIVB-III-7465,*[6] *ara wkoll fl-istess sens, **Generoso Cutajar v. Emmanuele Cutajar** deciza fit-22 ta' Ottubru 1953; **George Muscat v. Carmelo Zammit** deciza fis-26 ta' April 1961 Vol. XLV-II-652; **Gaetano Farrugia v. Philip Magri** deciza fil-11 ta' Frar 2004 mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri))."* Minn dan isegwi li ghall-finijiet ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-appellanti huwa necessarju li ssir indagini dwar il-vera natura ta' l-azzjoni li qieghda tigi ezercitata mill-appellati. Fil-premessi tac-citazzjoni, l-atturi appellati jghidu illi *"b'effett mill-1 ta' Mejju 1994, u ghalhekk ghal diversi snin sal-pubblikazzjoni ta' l-imsemmi kuntratt definittiv ta' bejgh is-socjeta` konvenuta zammet pussess shih tal-imsemmi fond, bla ma qatt hallset lill-atturi xi ghamla ta' kumpens."* Dan il-fatt mhux kontestat mill-kontroparti. Fic-citazzjoni imbaghad l-atturi appellati jkomplu jghidu illi skond huma *"is-socjeta` konvenuta staghniet indebitament a skapitu ta' l-atturi u baqghet tezercita attivita` kummercjali fl-imsemmi fond."* Konsegwentement huma talbu lill-ewwel Qorti tiddikjara li l-konvenuti, solidalment bejniethom, jew min minnhom, *"ghandhom ihallsu lill-atturi kumpens xieraq ghaz-zmien kollu dekorribbli mill-1 ta' Mejju 1994 sal-jum li fih l-istess fond jigi trasferit lis-socjeta` konvenuta."*

15. Ghalhekk, ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju, illi l-azzjoni kif proposta ma kenitx immirata ghall-kundanna tal-konvenuti appellati biex ihallsu danni delitwuzi jew akwiljani. Il-premessi ghat-talba u t-talba nnifisha huma kjarament ibbazati fuq il-kwazi kuntratt ta' l-arrikkiment ingust. It-talba attrici hi redatta f'termini ta' *"kumpens xieraq"* ghall-okkupazzjoni u mkien fl-att tac-citazzjoni ma

[6] Konfermata fl-Appell, Appell Kummercjali tat-2 ta' Mejju 1950

hemm indikat illi l-atturi kienu qed jitolbu minghand il-konvenuti l-hlas ta' danni. Isegwi li l-kawza proposta hija azzjoni ghall-arrikiment ingust, u mhux kawza ghad-danni akwiljani. Hu sinifikanti li l-appellanti stess, kemm fil-proceduri in prim istanza[7] kif ukoll fir-rikors ta' l-appell taghhom jikkunsidraw il-kawza bhala wahda ta' *actio de in rem verso.* Fil-fatt fir-rikors ta' l-appell taghhom iz-zewg appellanti jghidu: *"Illi l-appellati ghazlu jibbazaw il-kawza taghhom fuq il-principju ta' actio de in rem verso, ossia li l-appellanta arrikit ruhha a skapitu taghhom."*[8]

16. Konsegwentement l-atturi appellati ma hux qed jallegaw li l-konvenuti appellati huma hatja ta' kolpa akwiljana, imma qieghdin jitolbu kumpens talli l-konvenuti appellati okkupaw il-fond mill-1 ta' Mejju 1994 sa Ottubru 1999 minghajr ma tawhom (cioe` lill-atturi appellati) xi forma ta' hlas. Normalment, il-kumpens dovut ghal tali okkupazzjoni jigi kkalkulat a bazi tal-valur lokatizju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma. Ghalhekk il-preskrizzjoni ta' sentejn f'kaz ta' kolpa akwiljana kontemplata fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili mhix applikabbli ghal kaz odjern fejn qed jintalab kumpens ghal okkupazzjoni (ara b'analogija **Prokuratur Legali John Privitera noe v. Prokuratur Legali Ivo Galea et** deciza minn din il-Qorti, diversament komposta[9], fl-1 ta' Dicembru 2000).

17. Issa, huwa veru li fir-risposta ta' l-appell taghhom l-appellati jissottomettu illi l-azzjoni taghhom mhix dik ta' l-*actio de in rem* verso, imma jallegaw illi l-azzjoni taghhom hija msejsa fuq l-Artikolu 321 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jippreskrivi illi: *"Hadd ma jista' jigi mgieghel jitlaq minn idejh il-proprjeta tieghu jew ihalli li haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghal skop pubbliku, u bil-hlas ta' indennizz gust."* [10] Fil-fehma ta' din il-Qorti din is-sottomissjoni hija inkonsistenti mac-citazzjoni u mas-sottomissjonijiet ta' l-appellati fil-proceduri in prim istanza.

---

[7] Ara nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-appellanti a fol. 24 u 28 tal-process u nota ta' osservazzjonijiet ta' Winston Azzopardi tad-29 ta' Lulju 2002.

[8] Ara rikors ta' l-appell ta' Winston Azzopardi a fol. 12 tal-process u dak ta' Karina Holdings Ltd. a fol. 26 tal-process.

[9] Komposta mill-Prim Imhallef Joseph Said Pullicino, l-Imhallef Carmel A. Aguis u l-Imhallef Joseph D. Camilleri.

[10] Ara risposta ta' l-appell a fol. 37 tal-process.

Pero` fi kwalunkwe kaz, kif diga inghad, l-indoli ta’ l-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu` o meno ezatti ta’ l-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop illi ghalih huwa intiz il-gudizzju, u f’dan il-kaz il-gudizzju huwa kjarament intiz ghal kumpens minhabba allegat arrikiment indebitu ta’ l-appellanti a skapitu ta’ l-appellati.

18. Jizdied jinghad li l-Artikolu 321 tal-Kodici Civili li rriferew ghalih l-appellati f’dan l-istadju ta’ l-appell ma jaghmilx ghal kaz odjern, stante li dan l-artikolu qed jikkontempla, kif sewwa josservaw l-appellanti, sitwazzjoni ta’ esproprjazzjoni ta’ proprjeta` mill-Gvern, kif jixhdu il-kliem *“ghal skop pubbliku”.* Pero` fi kwalunkwe kaz, dan l-artikolu jitkellem fuq *“indenniz gust”* u mhux fuq hlas ta’ danni, u ghalhekk l-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2153 sollevata mill-appellati xorta wahda mhix applikabbli fil-konfront ta’ l-Artikolu 321.

19. Galadarba gie zbarazzat it-terren tal-pregudizzjali tal-preskrizzjoni, din il-Qorti sejra issa tghaddi biex tikkunsidra d-diversi aggravji fil-meritu.

<u>L-applikabbilita` tal-massima *ex turpitudine non oritur actio* kif allegat fl-ewwel zewg aggravji</u>

20. L-ewwel zewg aggravji ta’ l-appellanti jistghu jigu trattati flimkien stante li huma ferm marbuta ma’ xulxin. F’dawn l-aggravji, l-appellanti jilmentaw illi fl-ewwel lok l-agir li ta lok ghall-procediment *de quo* kien wiehed illegittimu u dan kif gie konfermat mis-sentenza tal-Prim Awla u tal-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet inversi. Skond huma, il-grad ta’ prova li kellu jitressaq kien grad ta’ agir illegittimu u mhux necessarjament illecitu, u ghalhekk bil-provi prodotti kellha tigi applikata l-massima *ex turpitudine non oritur actio.* Fit-tieni lok huma jilmentaw ukoll illi anke f’kaz li l-ewwel Qorti kienet korreta tinterpreta t-turpitudini bhala azzjoni li tinvolvi l-hazen/mala fede jew sahhansitra azzjoni kriminali, tressqu provi sufficjenti sabiex din l-interpretazzjoni tigi sodisfatta.

21. Din il-massima *ex turpitudine non oritur actio* (jew *ex turpi causa non oritur actio*) tfisser fi kliem semplici li hadd

ma jista jibbaza azzjoni gudizzjarja fuq att immorali jew illegali. L-appellati jargumentaw li din il-massima hija applikabbli biss fil-kuntest tal-kawza tal-kuntratti u partikolarment meta l-kawza tkun illecita. Ghalkemm huwa minnu li din il-massima hija applikabbli wkoll fil-kuntest ta' kawza illecita f'kuntratt, ma jidher li hemm l-ebda raguni valida ghaliex l-applikazzjoni ta' din il-massima ghandha tkun ristretta ghal dan il-kuntest biss.

22. L-ebda wahda mis-sentenzi citati mill-atturi appellati fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom quddiem l-ewwel Qorti a fol. 83 tal-process ma tikkonforta tali interpretazzjoni restrittiva. Fir-riposta ta' l-appell taghhom, l-appellati jiccitaw in sostenn tat-tezi taghhom is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-5 ta' Ottubru 1998[11] fl-ismijiet **Antonio Cassar noe v. Boris Arcidiacono**. Pero` din is-sentenza ma tghidx, kif jallegaw l-appellati, li dan il-principju guridiku *"japplika biss meta wiehed ikun ghamel haga pprojbita mill-Ligi fl-interess pubbliku anzi li l-ligi televa l-esekuzzjoni ta' dik il-haga ghar-reat b'sanzjoni punittiva."* [12] Fl-ewwel lok, f'dik is-sentenza, li kienet titratta dwar allegazzjoni ta' kawza illecita, din il-Qorti, diversament komposta, irribadiet il-principju generali illi *"hadd ma ghandu jithalla jiehu vantagg mit-turpitudini tieghu stess."* Imbaghad il-Qorti rriferit ghall-kawza **Giovanni Scicluna v. Filippo Abela,** deciza wkoll minn din il-Qorti[13], u kkwotat il-bran segwenti:

"Imbaghad l-artikolu 697 ta' l-istess ligi jghid ukoll li jekk il-kawza tkun illecita ghaz-zewg partijiet hadd minnhom ma jkun jista' jirrepeti dak li ta lil haddiehor u dan in forza tal-principju guridiku li kien accettat fid-dritt Ruman nemo in foro auditur turpitudinem suam allegari; u <u>certament tkun turpitudinem meta wiehed ikun ghamel haga pprojbita mil-ligi fl-interess pubbliku anzi li l-ligi televa l-esekuzzjoni ta ' dik il-haga ghal reat b'sanzjoni punittiva."</u> (enfasi mizjud mill-esponenti).

---

[11] Vol. LXXXII-II-734

[12] Risposta ta' l-appellati ghar-rikors ta' l-appell tas-socjeta konvenuta a fol. 33 tal-process, u risposta ta' l-appellati ghar-rikors ta' l-appell tal-konvenut Winston Azzopardi a fol. 42 tal-process.

[13] Vol. XXXII-I-174

23. Minn qari tas-sentenza **Giovanni Scicluna v. Filippo Abela** jidher li dan il-bran jinsab f'dik il-parti tas-sentenza fejn din il-Qorti kienet qieghda tispjega l-aggravji ta' l-appellant f'dik il-kawza, u mhux fil-parti tal-konsiderazzjonijiet ta' dik il-Qorti. Fil-kunsiderazzjonijiet taghha f'dik il-kawza, il-Qorti ta' l-Appell tghid sempliciment illi f'kaz ta' obbligazzjoni illecita: *"(l)l-gurisprudenza u d-dottrina preponderanti huma tal-fehma illi, kif ighid il-Giorgi fil-post fuq imsemmi, ir-ripetizzjoni ma ghandhiex tigi ammessa, ghaliex it-Tribunali ma jistghux bl-ebda mod jajjutaw lil dak li ghamel xi haga illecita, sia pure biex jirrepeti dak li jhallas ... ..."*.

24. Fi kwalunkwe kaz, il-frazi citata mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Antonio Cassar noe v. Boris Arcidiacono,** u mtennija mill-appellati – *"certament tkun turpitudinem meta wiehed ikun ghamel haga pprojbita mil-ligi fl-interess pubbliku anzi li l-ligi televa l-esekuzzjoni ta' dik il-haga ghal reat b'sanzjoni punittiva"* – hija biss intiza bhala ezempju ta' x'jikkostitwixxi turpitudini u bl-ebda mod ma timponi tassattivament li sabiex jista' jinghad li hemm turpitudini l-haga projbita mill-ligi trid tkun tikkostitwixxi reat kriminali jew trid tkun kontra l-ordni pubbliku. Ghalhekk il-kelma "turpitudini" ma ghandhix tinghata interpretazzjoni restrittiva, izda ghandha tinghata l-interpretazzjoni ordinarja taghha ta' "att illegali jew immorali".

25. Fl-ewwel aggravju taghhom, iz-zewg appellanti jghidu illi *"il-grad ta' prova li kellu jitressaq kien grad ta' agir illegittimu u mhux necessarjament illecitu"*. Huma jkomplu jissottomettu illi *"waqt [li] l-illegittimita` tinvolvi li l-agir ma jkunx skond il-ligi imma mhux necessarjament illegali f'kamp kriminali, l-agir illecitu jippresupponi agir li jmur kontra xi disposizzjoni penali."*[14] Fil-fehma ta' din il-Qorti, id-distinzjoni li qed jippruvaw ghamlu l-appellanti bejn "agir illegittimu" u "agir illecitu" hija ezercizzju inutili. Iz-zewg frazijiet ifissru precizament l-istess u cioe` agir li huwa projbit mil-ligi, ossia agir illegali, u huwa rrelevanti liema

[14] Ara rikors ta' l-appell ta' Winston Azzopardi a fol. 7 u 8, u rikors ta' l-appell tas-socjeta` Karina Holdings Ltd. a fol. 21 u 22.

ligi – il-ligi civili jew dik kriminali – tirrendi dak l-agir illegali. Konsegwentement, ghall-fini ta' l-eccezzjoni ta' l-appellanti li l-agir ta' l-appellati kien jikkostitwixxi "turpitudini" huma kellhom l-obbligu li jressqu provi sal-grad rikjest mil-ligi civili, li l-agir ta' l-appellati li jirrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-fond in kwistjoni, kien jikkostitwixxi illegalita` taht xi ligi fl-ordinament guridiku Malti.

26. Mill-provi jirrizulta illi fil-kawza fl-ismijiet inversi, l-unika eccezzjoni li ssollevaw il-konvenuti f'dik il-kawza (atturi appellati f'din il-kawza) ghaliex m'ghandhomx jaddevjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-fond in kwistjoni, kien ghaliex il-konvenju kien skada u l-effett tieghu kien spicca ghaliex l-ittra ufficjali li biha gew interpellati jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att kienet monka.[15] Bis-sentenza tas-6 ta' Ottubru 1999, tal-Qorti ta' l-Appell ikkonkludiet li l-interpellazzjoni gudizzjarja kienet valida u konsegwentement ordnat *inter alia* lill-konvenuti f'dik il-kawza (atturi appellati f'din il-kawza) li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv in esekuzzjoni tal-konvenju.

27. Gie kemm-il darba ritenut mill-Qrati Maltin li mhux kull min ikun sokkombenti f'kawza ghandu jinzamm responsabbli ghad-danni versu l-parti li tkun rebhet il-kawza. Kif irriteniet dn il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Delia v. Giovanni Xuereb** deciza fid-9 ta' Mejju 1932[16]: *"Venne da questa Corte costantemente ritenuto che il vincitore in una causa puo esigere danni dal suo contradittore quando siano fondati, non sul mero fatto del contendere, ma su atto doloso o colposo del contradittore, il quale o per malizia o per grave negligenza gli abbia cagionato dei danni, trascinandolo in giudizio."* Bl-istess mod fil-kawza fl-ismijiet **Andrea Farrugia v. Giuseppe Sammut** deciza fit-8 ta' Novembru 1954[17] gie ritenut illi *"... ... min ikun rebbieh f'kawza jkollu dritt jitlob id-danni mill-parti l-ohra, meta jkunu fondati, mhux fuq is-semplici fatt*

[15] Ara nota ta' l-eccezzjonijiet a fol. 8 tal-process fl-ismijiet **Winston Azzopardi noe v. John Mary Vella et** (Citaz. Nru. 767/94 FD)
[16] Vol. XXXVIII-I-288
[17] Vol. XXXVIIIA-I-223

tal-kontestazzjoni, imma fuq att doluz jew kolpuz ta' dik il-parti, li b'malizja jew negligenza gravi tkun ikkagunatlu danni billi dahhlitu f'kawza. Dan ma jfissirx li kull min jitlef kawza ghandu wkoll jirrispndi ghad-danni li jistghu jigru, sakemm il-pretensjoni tieghu ma tkunx arbitrarja jew kapriccuza."

28. Ghalhekk, sabiex l-appellanti jirnexxu fid-difiza taghhom ibbazata fuq l-allegazzjoni ta' att illegali da parti ta' l-appellati, riedu jippruvaw li l-kontestazzjoni ta' l-appellati tal-kawza precedenti kienet tikkostitwixxi agir doluz jew negligenza gravi. Issa, kif gia` nghad, l-unika eccezzjoni li ddefendew ruhhom biha l-appellati fil-kawza precedenti kienet l-ineffikacja ta' l-ittra ufficjali li interpellathom jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att definittiv ta' bejgh, u dan stante li f'din l-ittra ufficjali kien hemm referenza hazina ghad-data tal-konvenju. Certament ma jistax jinghad li tali eccezzjoni kienet wahda frivola u/jew vessatorja u/jew li l-fatt li giet sollevata tali eccezzjoni giet kommessa xi illegalita` mill-appellati.

29. Kif sewwa irriteniet l-ewwel Qorti huwa rrelevanti x'setghu kienu r-ragunijiet li allegatament inducew lill-appellati ma jiffirmawx il-kuntratt definittiv qabel saritilhom l-interprellazzjoni permezz ta' l-ittra ufficjali. Il-meritu tal-kawza precedenti kien esklussivament dwar il-validita` o meno ta' dik l-ittra ufficjali, u mhux dwar xi allegat agir illegali ta' l-appellati. Fil-fatt il-Qorti ta' l-Appell iddecidiet li dik l-ittra ufficjali kienet valida u l-kuntratt definittiv ta' bejgh gie debitament pubblikat. Ghaldaqstant dawn iz-zewg aggravji huma infondati u qed jigu respinti.

<u>It-tielet aggravju</u>

30. Fit-tielet aggravju taghhom, l-appellati jilmentaw illi l-ewwel Qorti ma tat l-ebda raguni ghaliex injorat il-provi prodotti li r-raguni li l-appellati ma resqux ghall-kuntratt kienet wahda in mala fede. Dan l-aggravju huwa manifestament infondat stante li fis-sentenza taghha, l-ewwel Qorti tat ir-raguni ghaliex deherilha li kellha tiskarta kwalunkwe prova dwar x'setghet allegatament kienet ir-raguni ghaliex l-appellati ma iffirmawx il-kuntratt qabel

gew interpellati bl-ittra ufficjali[18]. Dan ghaliex irrispettivament minn x'setghet kienet tali raguni, fil-kawza precedenti fl-ismijiet inversi l-unika eccezzjoni li taw l-appellati, kienet dik tan-nuqqas ta' validita` ta' l-ittra ufficjali, u konsegwentement il-meritu tal-kawza kien jippernja fuq jekk dik l-ittra ufficjali kienitx valida jew le. F'dawk il-proceduri, huwa proprja dan il-meritu li gie investigat mill-Qorti kemm dik ta' Prim Istanza kif ukoll dik ta' l-Appell, u ma gie investigat l-ebda agir allegatament illecitu da parti ta' l-appellati.

31. L-atturi appellati qed jitolbu kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond pendenti l-kawza precedenti fl-ismijiet inversi dwar il-validita` ta' l-ittra ufficjali interpellatorja. Konsegwentement, kif diga` nghad aktar 'l fuq, kienet korretta l-ewwel Qorti meta irriteniet li kienu irrelevanti dawk il-provi dwar x'setghet kienet ir-raguni ghaliex l-appellati ma ffirmawx il-kuntratt <u>qabel</u> gew interpellati bl-ittra ufficjali. Ghalhekk anki dan l-aggravju ghandu jigi respint.

<u>Ir-raba' aggravju</u>

32. Illi f'dan l-aggravju – li gie sollevat minghajr pregudizzju ghall-aggravji precedenti – l-appellanti jissottomettu li s-socjeta` appellanti ma gawdietx "arrikkiment indebitu" a skapitu ta' l-appellati – anzi d-drittijiet ta' l-appellanta gew ippregudikati minhabba l-agir ta' l-appellati.

33. Din il-Qorti ma tistax tifhem kif l-appellanti jistghu jaghmlu din is-sottomissjoni, meta huma baqghu fil-pussess tal-fond mill-1 ta' Mejju 1994 sa Ottubru 1999 minghajr ma hallsu ebda forma ta' kumpens lill-appellati. Mill-provi prodotti ma jirrizultax li matul dan il-perjodu, appellanti kellhom xi diffikultajiet partikolari biex jiggestixxu l-fond b'mod regolari ghaliex l-appellati irrifjutaw li jitrasferixxu it-*trading licence abbinata mal-fond*, u lanqas jirrizulta mill-provi li huma sofrew xi danni – per ezempju nuqqas ta' qliegh matul dan il-perjodu –

[18] Ara pagna 9 tas-sentenza appellata partikolarment paragrafu 2.

minhabba l-limitazzjoni li ma kellhomx it-*trading licence* f'isimhom. Fil-fatt l-appellant Winston Azzopardi xehed hekk: *"(J)ien naturalment bqajt niggestixxi l-bar ... ..."*[19]. L-uniku inkonvenjent li jidher li kellhom kien li matul is-sajf ta' l-1994, l-appellat John Mary Vella – li kien joqghod f'appartament sovrastanti l-fond in kwistjoni – kien regolarment jirraporta lill-appellanti l-Ghassa tal-Pulizija ghaliex kien jallega daqq ta' muzika gholja. Pero` dawn ir-rapporti jidher li waqfu wara li l-avukat difensur ta' l-appellanti kiteb lill-Kummissarju tal-Pulizija.[20]

34. Ghalhekk jirrizulta li matul il-perjodu in kwistjoni, l-appellanti okkupaw il-fond u ggestewh kummercjalment, minghajr ma hallsu lis-sidien appellati xi kumpens, u dan jikkostitwixxi arrikiment fis-sens tal-ligi. Kuntrarjament ghal dak li jissottomettu l-appellanti, dan l-arrikiment kien ukoll ingust, ghaliex ghar-ragunijiet li gia gew spjegati, il-fatt li l-appellati ikkontestaw il-kawza sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh ma kien jammonta ghal ebda illegalita` jew turpitudini. Konsegwentement l-appellanti ma ghandhom l-ebda raguni valida ghalfejn ma jhallsux kumpens ghall-okkupazzjoni taghhom fil-fond matul il-perjodu in kwistjoni.

35. Fil-kuntest ta' dan l-aggravvju, l-appellanti jissottomettu wkoll illi l-vinkolu ta' kawzalita` huwa semmai wiehed kontrattwali li minnu nnifsu jeskludi l-azzjoni de in rem verso, stante li din l-azzjoni hija wahda sussidjarja ghal dik kontrattwali. L-appellanti qeghdin jissollevaw din l-eccezzjoni l-ewwel darba f'dan l-istadju ta' l-appell. Kif gie osservat minn din il-Qorti fil-kawza **Anthony Cristina pro et noe v. Eleonora Mizzi et** deciza fis-27 ta' Marzu 2003: *"Din il-Qorti…hija tal-fehma li argumenti u ragjonamenti legali dedotti f'nota ta' osservazzjonijiet, u mhux bhala eccezzjonijiet formali, ma jobbligax lill-Qorti li tqishom bhala tali. Diversament ikun jammonta ghal strapp procuderali li jista' jkun ta' pregudizzju serju*

[19] Ara affidavit ta' Winston Azzopardi a fol. 34 tal-process fl-ismijiet **Winston Azzopardi noe v. John Mary Vella et** (Citaz. 767/94) liema process jinsab anness ma' dina l-kawza.
[20] *Ibid*

ghall-kontroparti attrici, oltre li jkun ukoll jammonta ghal intralc mhux awtorizzat fuq il-proceduri 'in corso'."[21]

36. Fil-fehma ta' din il-Qorti din is-sottomissjoni dwar il-vinkolu ta' kawzalita – li anki sa certu punt tmur kontra il-linja difensjonali addottata mill-appellanti fil-proceduri in prim istanza – sollevata fi stadju tant matur tal-proceduri, u bla ma kienet giet sollevata formalment bhala eccezzjoni quddiem l-ewwel Qorti, ma tistax tigi kkunsidrata, billi jekk tigi hekk kunsidrata tkun qed tiddepriva lill-partijiet mid-dritt tad-doppju ezami. Ghalhekk dana l-aggravju huwa wkoll respint.

Il-hames aggravju

37. F'dan l-aggravju l-appellanti jilmentaw illi l-Prim Awla diversament preseduta fi proceduri gudizzjarji relatati u mibnija fuq l-istess kaz, u fuq l-istess provi prodotti, irrevokat ghal erba' darbiet erba' mandati kawtelatorji ppresenati mill-appellati in kawtela ta' din il-pretensjoni stante li *prima facie* ma rrizultax li kienet tezisti xi kwistjoni ta' arrikkiment indebitu. Din il-Qorti ftit li xejn ghandha xi tghid fuq dan l-aggravju. L-ghan tal-ligi procedurali huwa li bil-hrug tal-mandati kawtelatorji tissalvagwardja id-dritt li r-rikorrenti ikun jidher *prima facie* li ghandu. Dan ma jfissirx li l-fatt li t-talba ghal hrug ta' mandat kawtelatorju jintlaqa' ikun ifisser li d-dritt huwa ippruvat, bhalma lanqas ifisser li l-fatt li talba ghall-hrug ta' mandat ta' kawtelatorju ma tintlaqax allura d-dritt pretiz ma jezistix. Huwa ghalhekk illi l-procedura kontemplata fil-Kapitolu 12 biex titqies talba ghal hrug ta' mandat kawtelatorju hija wahda sommarja, billi m'huwiex mistenni li f'dak l-istadju jitressaq quddiem dik il-Qorti kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiegh tal-kawza fil-meritu dwar l-istess dritt; u lanqas ghandha l-Qorti, meta tkun qed tqis il-hrug o meno ta' tali mandat, toqghod tezamina pataflun dokumenti jew tippermetti noti ta' sottomissjonijiet.

---

[21] Ara wkoll is-sentenza **Sunspot Tours Ltd. v. C.H. Caterers Ltd.** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (komposta mill-Prim Imhallef Vincent De Gaetano, l-Imhallef Anton Depasquale u l-Imhallef Albert J. Magri) fis-16 ta' Dicembru 2003.

38. Hemm distinzjoni netta bejn ezami tal-provi *prima facie* li jsir fil-kaz ta' hrug ta' mandati kawtelatorji sabiex jigi stabbilit jekk ir-rikorrenti ghandux id-dritt li qed jippretendi u jekk hemmx probabbilita` li dan id-dritt jigi eluz, minn ezami shih tal-provi fil-meritu sabiex jigi stabbilit jekk id-dritt vantat mir-rikorrenti/attur ikunx effettivament jezisti jew le. Ghalhekk, il-mistoqsijiet li jrid jaghmel gudikant lilu nnifsu meta jezamina talba ghal hrug ta' mandat kawtelatorju huma differenti minn dawk li jrid jaghmel meta jigi biex jiddeciedi l-kawza fil-meritu. Huwa ghal din ir-raguni li ma jistax jinghad li s-semplici fatt li gudikant ikun laqa' jew cahad talba ghal hrug ta' mandat kawtelatorju oggettivament jiggustifika xi preokkupazzjoni dwar l-imparzjalita` tieghu meta huwa jigi biex jiddeciedi l-kawza fil-meritu dwar l-istess dritt li kien is-suggett tal-mandat kawtelatorju, sakemm ma jkunux jezistu xi cirkostanzi specjali.[22] Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

L-aggravju addizzjonali ta' Winston Azzopardi

39. L-appellant Winston Azzopardi issottometta wkoll illi l-ewwel Qorti ma setghetx issibu responsabbli solidalment ma' l-appellanta Karina Holdings Limited ghaliex *"dan huwa dovut a bazi ta' skrittura ta' lokazzjoni"*, stante li skond l-appellant huwa manifestament car li l-pretensjonijiet appellati m'humiex ibbazati fuq din l-iskrittura imma fuq il-principju kwazi-kuntrattwali u ekwitattiv ta' *actio de in rem verso* jew arrikkiment ingust, u ghalhekk is-solidarjeta` m'hix applikabbli.

40. Huwa veru li r-responsabbilita` solidali ta' l-appellant Winston Azzopardi ma' l-appellanta Karina Holdings Limited giet kontemplata biss fl-iskrittura ta' lokazzjoni, u huwa vera wkoll li l-appellati ghazlu li ma jibbazawx it-talba taghhom ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni fuq din l-iskrittura ta' lokazzjoni. In fatti mkien fil-korp tac-citazzjoni jew fis-sottomissjonijiet bil-miktub ma hemm imsemmija l-kelma "kera". Minflok l-appellati ghazlu li jezercitaw l-azzjoni ta' *actio de in rem verso*, kif diga` gie fuq spjegat.

[22] Ara s-sentenza **Sandro Chetcuti et v. L-Avukat Generali** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-12 ta' Lulju 2005.

Billi s-solidarjeta`, jekk mhix preskritta mil-ligi, ghandha tigi miftiehma espressament, l-appellant Azzopardi ma jistax jinstab responsabbli solidalment mas-socjeta` appellanti fil-kuntest ta' xi obbligazzjoni in solidum.[23]

41. Pero` dan ma jfissirx awtomatikament li l-appellant Winston Azzopardi ma jistax jigi kkundannat flimkien mas-socjeta` appellanta ghall-hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond, kif qed jippretendi l-appellant. Mill-provi jirrizulta li l-appellant Winston Azzopardi kien qieghed jokkupa wkoll il-fond in kwistjoni. In fatti fl-affidavit tieghu huwa xehed hekk: *"Jien minn dejjem kelli l-intenzjoni li nixtrih* (il-fond in kwistjoni) *pero` xtaqt li nara kif ikun in-negozju fis-sajf qabel ma nikkometti ruhi. Peress li mort tajjeb u kelli intenzjoni li nixtrih ghamilt "refurbishment" qawwi u nfaqt eluf ta' liri biex nirranga l-post."* [24] Iktar 'l isfel jghid ukoll illi wara li giet ipprezenta c-citazzjoni sabiex l-appellati jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh *"... ... jien naturalment bqajt niggestixxi l-bar ... ..."* [25] Inoltre, meta l-avukat difensur ta' l-appellant kiteb lill-Kummissarju tal-Pulizija dwar ir-rapporti ta' muzika gholja li kien qieghed jghamel l-appellat John Mary Vella, fl-ittra tieghu tat-28 ta' Settembru 1994 huwa qal hekk: *"Nikteb ghan-nom ta' Winston Azzopardi ... ... operatur tal-bar and restaurant "Sticky Fingers" Triq it-Turisti, Bugibba."*[26] Fid-dawl ta' dan, ma jistax ikun hemm dubbju li l-appellant Winston Azzopardi kien qieghed jokkupa u jiggestixxi l-fond ghall-inqas flimkien ma (jekk mhux ghad eskluzjoni ta') s-socjeta` appellata, u ghaldaqstant huwa gust li huwa jigi ritenut responsabbli ghall-hlas tal-kumpens lill-appellati flimkien mas-socjeta` appellata. Dan l-aggravju qieghed ghalhekk jigi respint.

---

[23] L-Artikolu 1089 tal-Kodici Civili jippreskrivi: *"Ma jitqiesx li hemm solidarjetà. Jekk ma tkunx iddikjarata mil-ligi, ghandha tkun miftiehma espressament."*

[24] Ara affidavit ta' Winston Azzopardi a fol. 33 tal-process fl-ismijiet **Winston Azzopardi noe v. John Mary Vella et** (Citaz. 767/94) liema process jinsab anness ma' dina l-kawza.

[25] Ara affidavit ta' Winston Azzopardi a fol. 34 tal-process fl-ismijiet **Winston Azzopardi noe v. John Mary Vella et** (Citaz. 767/94) liema process jinsab anness ma' dina l-kawza.

[26] Ara Dokument 11 anness ma' l-affidavit ta' Winston Azzopardi a fol. 57 tal-process fl-ismijiet **Winston Azzopardi noe v. John Mary Vella et** (Citaz. 767/94) liema process jinsab anness ma' dina l-kawza.

Decide

42. Ghall-motivi premessi, tichad l-appell u tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' dana l-appell jithallsu mill-konvenuti appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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