MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 1121/2003/1

Primo Leisure Co. Ltd.
v.
Wilfred Kennely fil-kapacita` tieghu ta' Chairman ta' The Manoel Theatre Management Committee u The Manoel Theatre Management Committee in rapprezentanza tat-Teatru Manoel.

Il-Qorti;

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Ottubru, 2003 is-socjeta` attrici ppremettiet illi hija, bis-sahha ta' kuntratt ta' kera ta' l-1 ta' Marzu,

2001, tiddetjeni b'titolu ta' kera partijiet mill-Kumpless tat-Teatru Manoel, f'liema partijiet is-socjeta` attrici kienet tiggestixxi negozju ta' *catering*; illi l-konvenuti, jew min minnhom, waqt diskussjonijiet li kienu qed isehhu bejnhom u s-socjeta` attrici bl-iskop li l-kuntratt ta' kera surreferit jigi terminat, bil-vjolenza u bil-mohbi nezzghu lis-socjeta` attrici mill-pussess tal-bar u tar-restaurant, u l-oggetti mobbli kollha ta' go fihom, billi qatghu l-katnazz u l-katina li s-socjeta` attrici kienet poggiet ma' l-accessi tal-imsemmija postijiet (kif kellha dritt taghmel ghaliex kienet tiggestixxi dawn il-postijiet b'mod esklussiv), u hekk gew li kkommettew spoll a tenur tal-Artikolu 535(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta); illi minhabba dan l-agir tal-konvenuti, jew min minnhom, is-socjeta` attrici sofriet, qed issofri u ser issofri danni irreparabbli; dan premess is-socjeta` attrici talbet lil dik il-Qorti:

"1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti, jew min minnhom, ikkommettew spoll vjolenti fil-konfront tas-socjeta` attrici;

"2) Tikkundanna u tordna lill-konvenuti, jew min minnhom, jirreintegraw lis-socjeta` attrici fid-drittijiet kollha taghha, naxxenti mill-kuntratt ta' kera tal-1 ta' Marzu, 2001 bejn il-kontendenti, inkluz il-pussess tal-oggetti mobbli kollha, proprjeta` tas-socjeta` attrici li jinsabu jew li kienu jinsabu fil-Kumpless tat-Teatru Manoel;

"3) Tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex isiru x-xoghlijiet necessarji ghall-finijiet tad-domanda numru 2, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

"4) F'kaz illi t-terminu stabbilit jghaddi inutilment, tawtorizza lis-socjeta` attrici jattwaw l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti, jew min minnhom.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, jew min minnhom, li huma minn issa ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra, kriminali u civili spettanti lis-socjeta` attrici skond il-ligi, u senjatament dik ghad-danni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fit-22 ta' Dicembru, 2003 (fol. 10) li permezz taghha eccepew;
"1) Illi l-azzjoni hija dekaduta skond l-artikolu 791(1) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili tal-Ligijiet ta' Malta, kap 12.

"2) Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi ma kellhomx pussess tal-fond in kwistjoni u ghalhekk wiehed mill-elementi fondamentali tal-azzjoni tal-ispoll cioe` l-element "possedisse" ma kienx jezisti.

"Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici, salv eccezzjonijiet ohra."

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fil-5 ta' Lulju, 2006 billi wara li laqghat l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti cahdet "it-talba attrici" [recte: it-talbiet attrici] bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. Is-socjeta` attrici li kellha fil-pussess taghha l-ambjenti msemmija qed issostni li giet spoljata mill-azzjoni tal-konvenuti illi unilateralment temmew il-kuntratt ta' bejniethom u wara li hadu l-pussess lura f'idejhom assenjaw l-ambjenti lil socjeta` kummercjali ohra.

"Kif hu risaput huma tlieta r-rekwisiti biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

"1. il-pussess;

"2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta` ta' l-attur; u

"3. li l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

"Il-konvenut qed jikkontesta l-ewwel u l-ahhar rekwisit; qed jghid li l-attur ma kellux pussess skond il-ligi u li l-

azzjoni ma saritx fi zmien xahrejn imsemmija fil-ligi, kemm dik sostantiva u kemm dik procedurali.

“Fuq il-fatti ftit hemm kontestazzjoni. Is-socjeta` attrici kienet hadet pussess fl-2001 ta’ l-ambjenti imsemmija permezz ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni. Fis-sena 2003 jidher li kien hemm xi diffikultajiet fil-gestjoni tal-fond u l-konvenuti kitbu lill-atturi li kienu ser jitterminaw il-kuntratt; is-socjeta` attrici talbet kumpens izda l-konvenuti baqghu ghaddejjin bil-hsieb taghhom u skond l-atturi l-konvenuti l-ewwel imbarraw ir-restaurant u wara assenjaw il-post lil socjeta` ohra.

“Il-Qorti ma ghandix dubbju li s-socjeta` attrici kellha l-pussess rikjest u l-konvenuti, kontrarjament ghal dak li qed jghidu, ma kellhom ebda dritt li jaqbdu u jergghu jiehdu l-pussess kif ghamlu; madankollu huwa ukoll car li l-azzjoni giet intavolata wara x-xahrejn imsemmija. Infatti skond l-istess Walter Montebello, direttur tas-socjeta` attrici, huma gew informati f’Lulju (anzi fl-ewwel granet ta’ Lulju – fol 40) li mpjegati taghhom ma setghux jidhlu fir-restaurant u l-cafeteria ghaliex l-accessi gew imbarrati.). Fil-fatt Montebello mar fuq il-post u sab li dan kien minnu. Infatti fit-3 ta’ Lulju, 2003 huma ghamlu kwerela fl-Ghassa tal-Belt.

“Jidher li l-atturi gew indotti jipprocedu civilment mhux tant meta l-konvenuti kkommettew l-ispoll izda meta dawn taw il-post lil haddiehor. Madankollu l-ispoll mill-konvenuti sar fit-3 ta’ Lulju, 2003 jew qabel u l-azzjoni giet intavolata fit-28 ta’ Ottubru, 2003. L-attur lanqas jistghu jghidu li ma kinux jafu bl-ispoll izda anke kieku dan kien il-kaz, skond diversi sentenzi dan il-fatt u cioe` it-trapass ta’ xahrejn joqtol l-azzjoni, ghaliex il-kliem tal-ligi u cioe` Artikolu 535 (1) tal-Kapitolu 16 hu car, u cioe’ li l-azzjoni trid tigi ntavolata mhux iktar minn xahrejn qabel sar l-ispoll u ezattament fi zmien xahrejn mill-ispoll.

“Infatti fil-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Michael Mamo vs Philip Grima, fis-7 ta’ Frar, 1958, gie ritenut illi;

"Iz-zmien ta' l-azzjoni jibda mill-gurnata ta' l-ispoll u mhux minn meta l-attur sar jaf bih, u kwindi l-azzjoni tkun perenta jekk tigi esercitata wara xahrejn minn meta jkun sar l-ispoll, avolja l-attur ma jkunx jaf bih fil-waqt.

"Hu minnu wkoll li certi sentenzi jghidu li f'kaz simili l-azzjoni tista tigi konvertita f'wahda ta' manutenzjoni, izda dan ma jistax isir meta l-kliem uzat fic-citazzjoni jindikaw kjarament illi l-azzjoni hija wahda ta' spoll u meta c-cirkostanzi tal-kaz ma jkunux imbaghad jippermettu rimedju simili (Ara per ezempju s-sentenza John Mary Galea vs Giuseppi Formosa deciza fit-12 ta' Dicembru, 1982 – Prim Awla tal-Qorti Civili – Imhallef Hugh Harding)."

L-appell tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u b'rikors intavolat fil-25 ta' Lulju, 2006 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha "tirriforma" s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti u minflok tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati u tilqa' t-talbiet tas-socjeta` attrici appellanti, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Il-konvenuti ntavolaw risposta ghall-appell tas-socjeta` attrici fejn talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha "tirriforma" l-precitata sentenza billi tikkonfermaha in kwantu l-istess Onorabbli Qorti laqghet l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta u cahdet it-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellanti.

L-aggravji tas-socjeta` attrici appellanti.

Mir-rikors ta' l-appell jidher li s-socjeta` appellanti ressqet bazikament zewg aggravji kontra s-sentenza appellata u dawn huma fis-sens:
"1) illi l-ewwel Qorti applikat il-ligi hazin bil-mod kif iddecidied fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti appellati;

"2) illi l-ewwel Qorti ma tatx kunsiderazzjoni xierqa tal-provi prodotti mis-socjeta` attrici appellanti."

Ikkunsidrat:

Bi skrittura privata iffirmata fl-1 ta' Marzu, 2001 is-socjeta` attrici nghatat il-gestjoni tal-"*catering business*" originarjament operat mis-socjeta` Miveda Company Ltd, u dan ghall-perjodu ta' hames snin prorogabbli, a xelta taghha, ghall-perijodu ulterjuri ta' tlett snin.

Fost il-kundizzjonijiet relevanti ghall-fini ta' dawn il-proceduri kien gie stipulat:-
a) li n-negozju kellu jigi gestit mill-Cafeteria u r-Restaurant u ambjenti ohra indikati mill-Manoel Theatre Management Committee;

b) li n-negozju kellu jinzamm miftuh "*during normal business hours, as well as during and after all performances*";

c) li s-socjeta` attrici kellha thallas l-kontijiet tal-ilma u dawl;

d) versu kontribuzzjoni ta' LM10,000 pagabli mal-iffirmar tal-ftehim u percentagg mill-introiti, liema percentagg kellu jithallas fi zmien sebat ijiem minn meta jinhareg l-*invoice,* b'minimu ta' LM5000 fis-sena. Ghal dan il-fini is-socjeta` attrici kellha taghti access lill-kumitat ghall-kotba tan-negozju taghha; u

e) li jinghata servizz tal-ghola grad.

Bi dritt lill-kumitat li jittermina l-ftehim f'kull zmien f'kaz ta' "*breach of the terms and conditions of this contract or if after having failed to comply with any reasonable requirment of the committee for the due and proper performance of this agreement*" f'kaz li s-socjeta` attrici tibqa' hekk "*in breach*" ghal tletin gurnata wara li jinghata avviz (ara kopja tal-ftehim a fol. 15 *et seq*.).

Irrizulta li sahansitra minn Ottubru, 2002 il-kumitat irregistra nuqqasijiet fil-konfront tas-socjeta` attrici billi rrileva li l-hlasijiet dovuti lilu ma kienux qed isiru, li l-kontijiet tal-ilma u elettriku ma kienux thallsu, ir-restaurant ma kienx qed jinzamm miftuh, u ilmenti ohra li, skond l-istess ftehim ta' l-1 ta' Marzu, 2001 kienu jintitolaw lill-istess kumitat li jinvoka l-klawsola tat-terminazzjoni tal-kuntratt. In effetti fl-ittra mibghuta minn John Lowell, Chairman tal-istess kumitat, fit-18 ta' Ottubru, 2002 is-socjeta` attrici kienet interpellata biex tirmedja ghan-nuqqasijiet u f'kaz li tonqos il-ftehim jigi terminat.

B'ittra tad-19 ta' Mejju, 2003 ta' Dr. Peter Fenech, *Acting Chairman* tal-kumitat, is-socjeta` attrici kienet giet notifikata li hija kienet "*in Material Breach of articles 9,15, 16 and 20*" tal-ftehim u konsegwentement is-socjeta` attrici inghatat tletin gurnata biex tirrimedja ghal dawn in-nuqqasijiet u "*in default of which this agreement shall be terminated by the Committee*."

Is-socjeta` attrici rrispondiet fl-24 ta' Mejju 2003 fejn, filwaqt li cahdet l-allegazzjonijiet maghmula fil-konfront taghha, minhabba nuqqas ta' negozju pproponiet lill-kumitat li l-ftehim ta' l-1 ta' Marzu, 2001 jigi amikevolment xjolt bil-kundizzjoni li l-kumitat jirrifondi l-kontribuzzjoni ta' LM10,000 imhallsa fl-okkazzjoni tal-iffirmar tal-kuntratt. Il-kumitat irreagixxa billi qal li kien dispost li jirrilaxxa lis-socjeta` attrici mill-obbligi taghha pero` ma kellu ebda intenzjoni li jirrifondi l-pagament maghmul.

Fit-23 ta' Gunju, 2003 l-*Acting Chairman* tal-kumitat kiteb lis-socjeta` attrici u infurmaha li t-terminu ta' tletin gurnata kien skada minghajr ma s-sitwazzjoni giet rimedjata u konsegwentement talab lis-socjeta` attrici tivvaka l-ambjenti fl-1 ta' Lulju, 2003.

B'*fax* mibghut mis-socjeta` attrici lil Dr Peter Fenech, fis-27 ta' Gunju, 2003 Primo Leisure Ltd stqarret li hija "*is hereby giving its consent to mutually terminate the catering contract*" bil kondizzjoni li tircievi hlas ta' certa ammonti indikat fl-istess *fax*. Ghal dan il-kumitat irreagixxa billi kiteb lura u informa lis-socjeta` attrici li l-

kuntratt "*was not mutually terminated; however it was unilaterllay terminated*." [sottolinear ta' din il-Qorti]. Kien ghalhekk li s-socjeta` attrici giet infurmata li a tenur tal-kuntratt il-kumitat "*is taking over the operation of the Bar and Restaurant as of 1st July 2003*." Effettivament fl-ewwel granet ta' Lulju, 2003 il-kumitat imbarra l-access ghall-ambjenti gja gestiti mis-socjeta` attrici permezz ta' katina u katnazz. Din il-katina tnehhiet fil-bidu ta' Ottubru, 2003 u dik li kienet tpoggiet mis-socjeta` attrici nqatghet fl-istess zminijiet.

Ikkunsidrat:

Konsegwenti ghal fatti fuq riportati s-socjeta` Primo Leisure Co. Ltd istitwit proceduri ta' spoll a tenur ta' l-Artikolu 535(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jigi dikjarat li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti fil-konfront taghha u sabiex tigi reintegrata fil-pussess naxxenti mill-kuntratt tal-1 ta' Marzu, 2001. Il-konvenuti laqghu ghal din it-talba billi eccepew d-dekadenza tal-azzjoni a tenur ta' l-Artkolu 791(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u li fi kwalunkwe kaz l-atturi ma kellhomx il-pussess mehtieg biex jirradikaw din l-azzjoni.

Fis-sentenza taghha hawn fuq citata, il-Prim Awla tal-Qorti Civili rriteniet li s-socjeta` attrici kellha il-pussess mehtieg biss l-azzjoni kienet perenta billi giet istitwita aktar minn xahrejn wara l-akkadut.

L-ilment tas-socjeta` attrici appellanti huwa principalment bazat fuq il-premessa li l-ispoll perpetrat mill-konvenuti ma sehhx fl-1 ta' Lulju, 2003 izda fil-bidu ta' Ottubru ta' l-istess sena billi, skond hi, kien il-fatt li l-konvenuti dahlu fl-ambjenti gestiti minnha wara li nehhew il-katnazz li ta' lok ghall-ispoll. Hija tirritjeni li bejn Lulju u Ottubru kien ghad kellha pussess legali, jew ko-pussess flimkien mal-konvenuti, ta' dawn l-ambejnti in forza tal-kuntratt ta' l-1 ta' Marzu 2001. Is-socjeta` attrici appellanti infatti ssostni li l-kuntratt ta' l-1 ta' Marzu 2001 kien jghatiha dritt li tiggestixxi l-ambjenti hemm imsemmija u li dawn l-ambjenti kienu biss accessorji ghall-obbligazzjoni. Infatti fl-affidavit ta' Dr. Stephen Muscat, konsulent legali tas-

socjeta` attrici, jinghad espresament hekk: "*l-incident li dwaru saret il-kawza sehh fil-bidu ta' Ottubru, 2003, meta filwaqt li l-partijiet kienu qed jiddiskutu ftehim, il-konvenuti qatghu l-katnazzi li kien hemm mal-accessi tal-facilitajiet tal-catering gewwa t-Teatru Manoel moghtija b'lokazzjoni mill-istess konvenuti. L-incident li dwaru saret il-kwerela (annessa bhala Dok. D mal-affidavit ta' Walter Montebello) m'ghandux rilevanza diretta ghall-kawza odjerna liema kawza ma saritx a bazi ta' dak l-incident.*" (ara fol. 74 tal-process).

Ikkunsidrat ulterjorment:

Jigi rilevat, qabel xejn, li s-socjeta` attrici qatt ma allegat jew resqet xi talba biex jigi dikjarat li l-konvenuti ma kellhomx dritt li jitterminaw il-kuntratt ta' l-1 ta' Marzu 2001 ghal ragunijiet hemm indikati. Lanqas ma gie allegat li t-terminazzjoni effettwata bl-ittra ta' Dr. Peter Fenech tas-27 ta' Gunju, 2003 kienet ingusta jew bla effett. Konsegwentement, gjaladarba l-konvenuti kellhom id-dritt li jitterminaw il-kuntratt, liema dritt huma avvallaw ruhhom minnu minhabba ksur tal-kondizzjonijiet kuntrattwali, is-socjeta` attrici ma kellha ebda drittijiet naxxenti mill-kuntratt imsemmi b'effett mill-1 ta' Lulju, 2003. Is-socjeta` appellanti, ghalhekk, ma tistax targumenta li dak inhar ma kienx jibda t-terminu ta' xahrejn ghall-azzjoni ta' spoll privleggjat billi fl-1 ta' Lulju, 2003 hija giet estromessa mill-ambjenti minnha mizmuma u fuq liema ma kellhiex aktar drittijiet, u dan dejjem a tenur ta' l-istess ftehim li kienet iffirmat hija stess.

Lanqas ma tista' s-socjeta` attrici targumenta, kif qed tipprova taghmel, li t-terminazzjoni tal-kuntratt kien soggett ghal kondizzjoni sospensiva u cioe` l-hlas lura lilha ta' xi ammonti li kienet qed tippretendi, u dan billi t-terminazzjoni, kif sewwa irrileva l-*Acting Chairman* tal-kumitat, ma kinitx tiddipendi minn ftehim li kellu jintlahaq bejn il-partijiet dwar x'pagament kellu jsir, billi dan il-pagament kien minn dejjem eskluz u t-terminazzjoni kienet effett ta' decizjoni <u>unilaterali</u> mehuda mill-istess kumitat minhabba nuqqasijiet ossia *breaches* li kienu gew riskontrati waqt il-gestjoni tan-negozju mis-socjeta` attrici.

Kienet ghalhekk perfettament korretta l-ewwel Qorti li tirritjeni li t-terminu ta' xahrejn kontemplat fl-Artikolu 791(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta kellu jitqies li beda jiddekorri mill-1 ta' Lulju 2003 u cioe` minn meta effetivament is-socjeta` attrici appellanti giet mizmuma mill-taccedi ghall-ambenti gia` fdati f'idejha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` attrici appellanti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez ta' dan l-appell jkunu ghas-socjeta` attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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