MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 624/2002/2

**Cygnet Limited u konsegwenti ghal att ta' amalgamazzjoni
din is-socjeta` giet akkwistata minn u amalgamata ma' Hawkins Properties Ltd**

v.

Supplies Limited

<u>Il-Qorti</u>

<u>Preliminari:</u>

Din hija sentenza fuq rikors dwar talba ghar-ritrattazzjoni ta' kawza deciza u li ghaddiet in gudikat b'sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Novembru, 2008 li taqra hekk:
'Dan hu appell interpost mis-socjeta` konvenuta minn sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju 2005 mill-Prim Awla tal-Qorti Civili li fiha gie ritenut u deciz hekk:

"Il-Qorti:

"Rat ic-citazzjoni ppresentata mis-socjeta` attrici fil-31 ta' Mejju, 2002, li in forza taghha, wara li ppremettiet illi:

"B'kitba datata it-12 ta' Jannar, 1976, kif sussegwentement emendata fid-29 ta' Marzu, 1976, is-socjeta` konvenuta inghatat l-uzu u l-godiment intier tan-negozju, bl-avvjament tieghu konness mal-lukanda Astra, sitwata fil-fond numru 127 Triq it-Torri, Sliema.

"In kontropartita ghal din il-koncessjoni tal-avvjament tan-negozju tal-imsemmija Lukanda Astra, is-socjeta` konvenuta kienet obbligat ruhha li thallas somma annwali "Operating Fee" bil-quddiem lis-socjeta` attrici mid-data tal-1 ta' Jannar ta' kull sena, dejjem bil-quddiem.

"Skond il-klawzola numru erbgha tal-kitba tat-12 ta' Jannar, 1976, jinghad illi – "If the fee payment falls in arrears by two months, the agreement will be terminated if the fee is still unpaid two weeks after a written registered request for payment is made by the Principals".

"Effettivament kien dovut hlas tas-somma ta' tnejn u tletin elf hames mija u wiehed u erbghin Lira u erbgha w ghoxrin centezmu (Lm 32,541.24) piu' t-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud, in rigward tas-sena li tibda fil-1 ta' Jannar, 2002. Minn din is-somma thallas akkont ta' ghaxart elef Lira (Lm10,000).

"Il-bilanc baqa' ma thallasx nonostante li permezz ta' ittra registrata, is-socjeta` attrici kienet interpellat lis-socjeta` konvenuta ghall-hlas dovut.

“Wara li skada inutilment dan it-terminu, is-socjeta` attrici inoltrat protest gudizzjarju fit-2 ta’ April, 2002, fejn avvzat lis-socjeta` konvenuta illi il-kuntratt kien terminat.

“Fis-26 ta’ April, 2002 – wara l-perjodu utili – is-socjeta` konvenuta inoltrat ic-cedola ta’ depozitu numru 502 tat-2002 fejn iddepozitat is-somma dovuta neqes l-ispejjez.

“Ghalhekk is-socjeta` konvenuta tinsab moruza fil-pagament, wara li giet debitament mitluba li thallas. B’hekk jikkonkorru l-elementi kollha previsti fil-klawsola numru erbgha fuq citata, sabiex is-socjeta` attrici tittermina il-kuntratt in kwistjoni, kif fil-fatt ghamlet permezz tal-protest gudizzjarju fuq imsemmi.

“Is-socjeta` konvenuta injorat l-interpellanza maghmula fl-istess protest gudizzjarju sabiex tizgombra mill-fond in kwistjoni u ghalhekk illum qeghda tokkupa il-bini tal-Lukanda Astra tas-Sliema, minghajr titolu validu fil-ligi.

“Talbet lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

“1. Tiddikjara li ghar-ragunijiet premessi, is-socjeta` attrici kellha d-dritt li tittermina u fil-fatt itterminat il-kuntratt tal-1976 li bih is-socjeta` konvenuta inghatat l-uzu u l-godiment intier tan-negozju, bl-avvjament tieghu konness mal-lukanda Astra, sitwata fil-fond numru 127 Triq it-Torri, Sliema.

“2. Tiddikjara li konsegwentement is-socjeta` konvenuta illum qeghda tiggestixxi il-fond lukanda Astra, sitwata fil-fond numru 127 Triq it-Torri, Sliema, minghajr titolu validu fil-ligi.

“3. Tinibixxi lis-socjeta` konvenuta milli tkompli tiggestixxi l-imsemmija lukanda.

“4. Konsegwenzjalment tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex tirrilaxxja u tirritorna l-pussess vakanti tal-ambjenti kollha tal-fond lukanda Astra, sitwata fil-fond numru 127 Triq it-Torri, Sliema, fi zmien qasir u perentorju.

“Bir-riserva ghal kull azzjoni ghad-danni kompetenti lis-socjeta` attrici kontra dik konvenuta ghall-okkupazzjoni illecita, u bl-ispejjez kollha inkluzi dawk ta’ protest gudizzjarju tat-2 t’April, 2002, kontra l-istess socjeta` konvenuta li tibqa’ ngunta minn issa stess ghas-subizzjoni.

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

“1. Is-socjeta` attrici accetat akkont ta’ dak minnha pretiz ghas-sena in kwistjoni permezz ta’ cheque ta’ Lm10,000 fil-11 ta’ Jannar, 2002, liema accettazzjoni ta’ hlas akkont ma jippermettix lis-socjeta` attrici illi tesercita d-dritt kontemplat fl-Art. 4 tal-ftehim Dok. A fit-termini hemm kontemplati, billi dak l-artikolu jikkontempla l-esercizzju tad-dritt f’kaz biss illi s-socjeta` konvenuta tkun moruza fil-hlas tas-somma intiera dovuta, u mhux biss parti minnha;

“2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-partijiet li dehru ghall-ftehim datat 29 ta’ Marzu, 1976, (Dok. B anness mac-citazzjoni) ma kienux idonei sabiex jibdlu l-ftehim datat 12 ta’ Jannar, 1976, u ghalhekk it-terminu utli ghall-hlas kien xahrejn wara l-1 ta’ Marzu, 2002, i.e. 1 ta’ Mejju, 2002, u ghalhekk l-offerta ghall-pagament, li gie rifjutat, u l-konsegwenti depositu taht l-awtorita’ tal-Qorti saru fil-perjodu utli;

“3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont pretiz mis-socjeta` attrici indikat fic-citazzjoni, m’huwiex dak realment dovut tant illi l-konvenut odjern ippresenta kawza citazzjoni numru 713/02 JRM kontra l-atturi odjerni sabiex jigi stabbilit l-ammont realment dovut, appuntata 12 ta’ Novembru, 2002, u ghalhekk l-ittra registrata datata 4 ta’ Marzu, 2002, (Dok. NS 1 annessa ma’ din in-nota ta’ eccezzjonijiet) hija nulla u minghajr effett ghall-finijiet u ghall-effetti tal-Art. 4 tal-ftehim Dok. A anness mac-citazzjoni;

“4. Ghalhekk, it-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

“Semghet il-provi li ressqu l-partijiet fl-opportunita’ lilhom moghti;

“Rat l-atti tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

“Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

“Rat li l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza;

“Ikkunsidrat;

“Jirrizulta li b’kuntratt tat-12 ta’ Jannar, 1976, is-socjeta` konvenuta inghatat l-uzu u l-godiment intier tan-negozju, bl-avvjament tieghu, konness mal-lukanda Astra, sitwat fil-fond numru 127, Triq it-Torri, Sliema. In kontro kambju, is-socjeta` konvenuta qablet li thallas lis-socjeta` attrici “Operating Fee” ta’ Lm13,000 fis-sena, li jizdied perjodikament skond l-Interim Index of Retail Prices (‘All Items’) mahrug mill-Bank Centrali ta’ Malta. Dan il-hlas kellu jsir kull sena bil-quddiem u kellu jithallas fl-1 ta’ Marzu ta’ kull sena. Bi ftehim ulterjuri iffirmat fid-29 ta’ Marzu, 1976, l-ewwel ftehim gie modifikat, fis-sens biss li l-hlas tal-“Operating Fee” kellu jsir fl-1 ta’ Jannar ta’ kull sena bil-quddiem.

“Klawsola 4 tal-ftehim jiddisponi illi f’kaz li s-socjeta` konvenuta tonqos li thallas l-“Operating Fee” sa zmien xahrejn, jekk il-hlas jibqa’ ma jsirx sa zmien hmistax-il gurnata minn meta tkun interpellata ghal-hlas, “the agreement will be terminated”.

“Bi ftehim tal-15 ta’ Marzu, 2001, is-socjeta` konvenuta qablet li l-“Operating Fee” ghas-snin 2001 sa 2005 ghandu jkun ta’ Lm32,541.24 plus VAT.

“Fis-sena 2002, ghalhekk, is-socjeta` konvenuta kellha thallas Lm32,541.25 fl-1 ta’ Jannar ta’ dik is-sena; hi kellha zmien xahrejn biex taghmel il-hlas relattiv. F’dawk ix-xahrejn, is-socjeta` konvenuta halset biss is-somma ta’ Lm10,000, u fl-4 ta’ Marzu, 2002, is-socjeta` attrici kitbet lis-socjeta` konvenuta li jekk il-bilanc ma jithallasx fi zmien gimghatejn, hi kienet se tinvoka l-klawsola numru 4. Din l-interpellazzjoni intbaghatet b’ittra registrata u jirrizulta li inghatat lis-socjeta` konvenuta fit-12 ta’ Marzu, 2002.

“Gheluq gimghatejn minn din l-ittra, peress li l-hlas relattiv baqa’ ma sarx, is-socjeta` attrici bghatet protest gudizzjarju lis-socjeta` konvenuta, fejn infurmata li minhabba morozita, hija kienet qed tqies li l-kuntratt ta’ uzu u godiment a favur tas-socjeta` konvenuta huwa terminat. Dan il-protest gie presentat fit-2 ta’ April, 2002. Fl-istess jum is-socjeta` attrici irceviet cheque ta’ Lm15,000 (il-bilanc dovut, fil-fatt, kien ta’ Lm27,422.43), izda is-socjeta` attrici irrifjutat dan ic-cheque u bghatitu lura peress li kellha hsieb tinizja proceduri ghal zgumbrament. Wara dan, u precizament fid-19 ta’ April, 2002 is-socjeta` konvenuta baghtet cheque iehor ta’ Lm27,422.43, pero’, dan wkoll gie rifjutat, u fis-26 ta’ April, 2002, is-socjeta` konvenuta iddepositat din is-somma taht l-awtorita’ ta’ din il-Qorti b’Cedola numru 502/2002. Fil-15 ta’ Mejju, 2002, is-socjeta` attrici irrifondiet lis-socjeta` konvenuta is-somma ta’ Lm10,000 li kienet irceviet an account, u dan peress li l-ftehim dwar il-Hotel Astra “is now terminated”.

“Is-socjeta` attrici, issa, fethet dawn il-proceduri ghal-izgumbrament tas-socjeta` konvenuta mil-lukanda in kwistjoni.

“Is-socjeta` konvenuta eccepiet illi:

“(1) la darba sar hlas ta’ Lm10,000 akkont u gie accettat, is-socjeta` attrici ma setghetx aktar tinvoka l-artikolu 4 tal-ftehim;

“(2) l-modifika li saret fid-29 ta’ Marzu, 1976, kienet nulla u kwindi t-terminu ta’ xahrejn ghal-hlas jibda’

jiddekorri mid-data miftiehma fuq l-ewwel ftehim, cioe', 1 ta' Marzu, 2002; u

"(3) l-ammont pretiz mis-socjeta` attrici mhux dak realment dovut, u ghalhekk l-ittra interpellatorja tal-4 ta' Marzu, 2002, hija nulla u minghajr effett.

"Fuq l-ewwel eccezzjoni, gia intwera li s-socjeta` konvenuta kellha zmien xahrejn biex taghmel il-hlas relattiv, u la darba ma kienx patwit li l-hlas kellu jsir kollu f'daqqa, kien permissibbli li l-hlas issir b'diversi pagamenti, basta li l-hlas kollu jkun sar entro it-termini ta' xahrejn.  Ghalhekk, meta f'dan il-perjodu, s-socjeta` attrici irceviet is-somma ta' Lm10,000 bhala pagament akkont, hi ma setghetx ma taccettahx. Wara li s-somma bilancjali ma thalsitx fiz-zmien xahrejn mill-1 ta' Jannar, 2002, u s-socjeta` attrici, allura, qieset il-ftehim terminat, hija baghtet lura dak il-hlas u b'hekk zammet id-drittijiet taghha li tinsisti fuq zgumbrament.  Dak il-hlas, ghalhekk, peress li kien hlas akkont u sar entro t-terminu ta' xahrejn impost, ma kienx ta' hsara ghad-drittijiet tas-socjeta` attrici, u l-accettazzjoni tieghu ma cahadx lis-socjeta` attrici mid-dritt li tinvoka l-applikazzjoni tal-klawsola numru 4 tal-ftehim.

"Barra minn dan, hu risaput fid-duttrina li l-kundizzjonijiet huma indivisibbli, u mhux suxxettibli ghal-sodisfazzjoni in parti. Kundizzjoni, peress li hi indivissibbli, trid jew tigi sodisfatta fl-intier taghha, jew inkella ma tkunx, u la darba l-kundizzjoni, f'dan il-kaz, ma gietx sodisfatta fl-intier taghha entro t-terminu liberament miftiehem bejn il-partijiet, ghandha titqies li avverat il-kundizzjoni rizoluttiva espressa.

"L-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza "Azzopardi vs Attard", decisa fl-4 ta' Dicembru, 1998, kienet osservat li kundizzjonijiet f'kuntratt ghandhom jigu esegwiti fl-intier taghhom, u mhux parzjalment, anke jekk sostanzjalment.

"F'dan il-kaz, fiz-zmien miftiehem, il-hlas dovut ma sarx, u kwindi avverat ruhu l-kondizzjoni espressa fi klawsola 4 tal-ftehim.

"Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni, jirrizulta li s-socjeta` Residentials Ltd, li iffermat il-modifika, kienet u ghada sallum tieghu hsieb il-proprjeta ta' Cygnet Ltd. Il-lukanda Astra hija proprjeta' ta' Cygnet Ltd, izda l-ftehim ta' koncessjoni ta' dritt ta' uzu u godiment, gie iffirmat minn Residentials Ltd, li kienet awtorizzata min Cygnet tamministra l-proprjeta' taghha. Fil-fatt, fuq l-iskrittura originali, il-kumpanija Cygnet Ltd, dehret biss biex tapprova dak li ghamlet Residentials Ltd, fl-amministrazzjoni tal-lukanda. Il-modifika tal-kuntratt gie iffirmat mis-socjeta` Residentials Ltd, u dik konvenuta, u ghalkemm, fuq il-modifika, is-socjeta` Cygnet Ltd, ma dehretx biex tirriatifika dak li ghamlet is-socjeta` Residentials Ltd, hija fil-fatt irratifikat dik il-kitba meta, ghas-snin ta' wara, ipprentendiet u irceviet il-hlas gheluq xahrejn mill-1 ta' Jannar. Dak li ghamlet is-socjeta` Residentials Ltd bil-kitba tat-29 ta' Marzu, 1976, kien agir li jidhol fil-mensjonijiet taghha, peress li hi kienet giet awtorizzata tiehu hsieb il-management tal-proprjeta' ta' Cygnet Ltd. Hi x'inhi, in-natura tar-relazzjonijiet interni bejn Residentials Ltd u Cygnet Ltd, ma tinteressax lit-terz, u darba li dak il-ftehim li sar mis-socjeta` amministratrici gie accettat u notifikat mill-principal, dik il-modifika ma tistax titqies li hi nulla.

"Fit-tielet lok, is-socjeta` konvenuta tecepixxi li la darba l-interpellazzjoni saret ghall-ammont mhux realment dovut, dik l-interpellazzjoni kienet nulla. Il-Qorti tinnota, pero', li s-somma ta' Lm23,541.24 plus VAT bhala li kellha tirrappresenta l-"Operating Fee" ghas-sena 2002, giet accettata mis-socjeta` konvenuta stess fuq ittra datata 15 ta' Marzu, 2001.

"Tajjeb li jigi osservat ukoll li l-morozita' mhiex strettament marbuta biss mal-fatt tan-nuqqas ta' hlas, imma hi marbuta wkoll mal-fatt tan-nuqqas ta' hlas fiz-zmien preskritt u stipulat fil-kuntratt. Il-fatt, ghalhekk, li l-hlas gie offrut wara li skada z-zmien preskritt, ma jnaqqas xejn mill-applikazzjoni tal-klawsola 4.

"Inoltre, anke jekk is-socjeta` konvenuta qed tikkontesta l-ammont mitlub, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-

kawza “Borg noe vs Galea”, deciza fis-7 ta’ Ottubru, 1996, u dana fil-kontest ta’ hlas ta’ kera, ghalkemm kull debitur ghandu dritt jirrikorri quddiem il-Qorti jekk jidhirlu li l-kera li kien mitlub ihallas jew li kien hallas kien eccessiv, “m’ghandux id-dritt li jirrifjuta li jhallas ebda kera sakemm it-talba tieghu ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq tkun ghada pendenti”. Intqal ukoll fil-kawza “Apap Bologna vs Delia”, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fis-7 ta’ Lulju, 2003, li “inkwilin ma jistax ma jhallasx il-kera ghax qed jikkontesta l-ammont, imma jrid, se mai, jiddeposita l-ammont mitlub taht l-awtorita’ tal-Qorti pendenti l-ezitu ta’ proceduri gudizzjari”. Il-fatt li jkun hemm diskordju dwar l-ammont, mhux gustifikazzjoni ghan-nuqqas ta’ hlas.

“Il-Qorti thoss li dawn il-principji huma applikabbli ghal dan il-kaz. Is-socjeta` konvenuta kellha thallas ammont ta’ flus fil-bidu ta’ kull sena, u kellha taghmel dan fi zmien ta’ xaghrejn. Jekk hi riedet tikkontesta is-somma mitluba ghas-sena partikolari, kellha tiddeposita s-somma kif mitluba taht l-awtorita’ tal-Qorti u entro iz-zmien koncess, u immedjatament tiftah proceduri biex tigi stabbilita is-somma dovuta. Is-socjeta` konvenuta, pero’, meta giet interpellata ghal-hlas, mhux biss ma segwitx din il-procedura, izda lanqas ma ikkontestat is-somma mitluba. Fil-fatt, b’ittra datata 26 ta’ Marzu, 2002, kitbet lis-socjeta` attrici u, fost affarijiet ohra, qaltilha hekk:

““I know you have been patient in the past with our rental payments and I ask you to be patient this year as well. As from 1st January, 2003, I promise you that payment will be made as per agreement”.

“Meta l-hlas gie rifjutat gie eventwalment depositat taht l-Awtorita’ tal-Qorti (kwazi xaghrejn wara li kellu jsir), is-socjeta` konvenuta iddikjarat li “l-konsiderazzjoni dovuta lill-intimata socjeta` (is-socjeta` attrici) ghall-operazzjoni ta’ din is-sena korrenti (2002) tammonta ghal-Lm37,422.43”; din hija l-istess somma li s-socjeta` attrici talbet il-hlas tieghu fl-ittra interpellatorja taghha tal-4 ta’ Marzu, 2002. Kien biss f’din il-kawza li s-socjeta` konvenuta allegat li s-somma mitluba ma kienetx dik reali.

Il-Qorti, ma tarax li, f'kull kaz, is-socjeta` konvenuta kienet gustifikata li ma thallasx jew, tal-anqas, ma tiddepositax is-somma mitluba fiz-zmien preskritt fil-kuntratt.

"Kwindi, t-tlett eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta ma jimmeritawx li jigu milqugha.

"Ghal kull buon fini, l-Qorti tinnota li s-socjeta` ma talbetx il-purgazione della mora, pero', anke kieku invokat dan il-privilegg, trattandosi ta' kuntratt kummercjali b'kondizzjoni rizoluttiva espressa, il-hall tal-kuntratt hi tassattiva ghall-Qorti li ma tistax takkorda l-purgazzjoni – ara "Chetcuti vs Farrugia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000. Dan apparti li min ikun regolarment mhux puntwali fil-hlas tar-renti annwali, ma jimmeritax il-beneficcju tal-purgazione.

"Fl-ahhar nett, il-Qorti tosserva li ghalkemm b'rikors tal-1 ta' Awissu, 2002, is-socjeta` konvenuta talbet li din il-kawza u dik bin-numru 713/02 jinstemghu flimkien, is-socjeta` konvenuta ma segwitx dak ir-rikors u lanqas halset ghan-notifika tieghu lis-socjeta` attrici kif ordnat din il-Qorti b'digriet tal-13 ta' Awissu, 2002. Dak ir-rikors, ghalhekk, baqa' mhux dekretat. Din il-Qorti, ghall-kull buon fini, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula aktar qabel, ma tarax li hemm lok ghall-konnessjoni taz-zewg kawzi u tichad dik it-talba.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, tilqa' t-talbiet kollha attrici kif dedotti, u ghal fini tar-raba' talba tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien xaghrejn mil-lum tirrilaxxja u tirritorna l-pussess vakanti tal-ambjenti kollha tal-fond lukanda Astra, sitwata fil-fond numru 127, Triq it-Torri, Sliema, lis-socjeta` attrici.

"L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mis-socjeta` konvenuta.

"L-APPELL TAS-SOCJETA` KONVENUTA

“2.1. Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata bis-sentenza hawn fuq riportata u interponiet appell minnha ghal fini ta’ revoka, bl-akkoljiment ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` appellanta u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

“2.2. L-aggravji tas-socjeta` konvenuta appellanta jistghu in succint jingabru fis-segwenti:

“(I) li l-interpretazzjoni tal-kuntratt datat it-12 ta’ Jannar 1976, moghtija mill-ewwel Qorti, in kwantu rriteniet li la ma kienx gie pattwit hlas intier tippresumi li kien permess hlas b’diversi pagamenti, hija interpretazzjoni zbaljata. Oltre dan, jizdied jinghad ukoll li fejn il-kuntratt huwa car, ma hemmx x’wiehed izid. Il-kuntratt hu car illi l-fee payment irid ikun dovut biex il-kuntratt ikun terminat. Ghalhekk ma jistax jigi interpretat li ghalkemm ammont li m’huwiex il-fee payment huwa dovut, issehh xorta wahda t-terminazzjoni, kif zbaljatament qalet l-ewwel Qorti;

“(II) li ghandha tregi t-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, bil-maqlub ta’ dak li gie deciz dwarha, fis-sens li l-ftehim Dok B ma setax ikollu effett bejn il-partijiet ghaliex si tratta ta’ ftehim bejn tnejn li m’humiex il-partijiet. Hemm provi li juru b’mod inekwivoku li mhux talli s-socjeta` Cygnet Limited ma ppretendietx hlas sal-1 ta’ Marzu ta’ kull sena, izda talli accettat sahansitra (hlas) f’Settembru ta’ kull sena. Hlief ghad-Dokument D, ebda prova ma giet prodotta li turi li l-appellata biddlet il-pozizzjoni taghha, bla ma qalet lis-socjeta` appellanta. Din il-kawza fil-fatt giet fuq il-konvenuta “b’sorpriza”. F’kull kaz “m’huwiex assolutament minnu illi l-ftehim Dok B gie ratifikat”, anzi jirrizulta proprju bil-maqlub;

“(III) mill-provi jirrizulta li l-partijiet dejjem agixxew ma’ xulxin b’mod flessibbli dwar il-hlas. Kwindi, u dan fuq l-iskorta ta’ kazistika, is-sid ma jistax f’daqqa wahda, “bla pre-avviz ta’ xejn jissorprendi l-buona fede tal-kerrej ... ...”. L-ittra Dok D, inkitbet bi kliem intiz “biex idahhal sens ta’ sigurta` falsa fil-hsieb ta’ l-appellanti” u “kienet mahsuba biex tqarraq bil-kumpanija appellanti sabiex ma jhallsux, u tiehu vantagg mill-buona fede (taghha)”. Is-

socjeta` appellanti dejjem hadet pozizzjoni flessibbli u dejjem accettat il-hlas tal-fee payment b'pagamenti anke wara l-iskadenza tat-terminu.

"IR-RISPOSTA TAS-SOCJETA` ATTRICI GHALL-APPELL TAL-KONVENUTA

"3.1. Is-socjeta` attrici wiegbet li l-appell huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u s-sentenza appellata timmerita konferma, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanta.

"3.2. Fil-qosor, is-socjeta` appellata fl-ewwel lok tissottometti li fl-appell taghha s-socjeta` konvenuta sahansitra spostat il-linja difensjonali li tinsab fl-eccezzjonijiet taghha. Hu mod li wiehed jargumenta li accettazzjoni ta' hlas akkont entro certu terminu tippregudika d-dritt tal-applikazzjoni tal-patt kommissorju espress meta l-bilanc effettivament thallas fuori termine, u mod ghal kollox iehor li tghid li l-bilanc dovut ma kellu jithallas f'ebda terminu, u dan ghaliex (dejjem skond il-konvenuta) l-uniku terminu ezistenti gie abrogat b'konswetudini.

"(I) F'kull kaz, dawn iz-zewg linji ta' argumentazzjoni huma infondati u ma jreggux. Fl-ewwel ipotesi, kull kreditur ghandu kull dritt li jaccetta pagament parzjali, u dana minghajr ma jkun qieghed jirrinunzja ghal xi dritt tieghu fir-rigward tal-bilanc. Ebda prova ma ngiebet li f'xi stadju l-kreditur irrinunzja ghal xi dritt tieghu kif jissemma' mill-appellanta.

"(II) Minbarra s-suespost, mhux talli ma hemmx prova li l-appellata accettat xi tibdil radikali minn dak stipulat fil-ftehim, izda talli jirrizulta li lanqas biss l-appellanta ma kienet qeghda tippretendi li stabbiliet ruhha xi forma ta' konswetudini kif issa gie allegat minnha (hekk ara Dok. SB1 anness man-nota tas-sottomissjonijiet taghha).

"(III) Fil-kaz in ezami, a differenza minn dak li jemergi mill-kazistika citata mill-kontroparti, il-hlas puntwali tal-"fee

payment" kien "talment importanti li fil-ftehim tal-1976 tqiegħed bħala suġġett ta' fatt kommissorju espress".

"L-appellata mhux minnu li qatt aġixxiet in mala fede jew li qarrqet bl-appellanta fl-operat tagħha. L-ittra tagħha in data tal-4 ta' Marzu 2002 (Dok D) kienet kjarament "twiddiba interpellatorja limpida u netta" li jekk hija ma tirċevix il-ħlas dovut entro ġimgħatejn kif ipprospettat fil-ftehim, ser ikun ksur tal-istess tfehim a tenur ta' klawsola 4. Mela jeżistu espressament it-termini miftehma tramite l-kuntratt; wieħed irid jiddistingwi bejn sempliċi tolleranza għal abbuż tad-dritt tagħha, minn rinunzja għall-istess dritt hekk miftiehem.

"(IV) L-appellanta tissottometti addizzjonalment lii l-ftehim oriġinali tat-12 ta' Jannar 1976 kien sar bejn Residentials Limited, li kienet qegħda taġixxi f'isem Cygnet Limited u li din kienet dehret fuq dak il-kuntratt u rratifikatu. Bl-emenda tad-29 ta' Marzu 1976, it-terminu għall-ħlas tressaq 'l quddiem mill-1 ta' Marzu ta' kull sena għall-1 ta' Jannar. L-emenda ġiet sottoskritta minn Residentials Limited mingħajr l-intervent ta' Cygnet Limited. Għalhekk l-appellanta targumenta li din l-emenda hi invalida. Issa filwaqt li l-prospett ta' pagamenti esebit mill-appellata "juri li tassew kienu jsiru pagamenti tardivi, kważi dejjem kien isir xi pagament qabel l-1 ta' Marzu ta' kull sena. Dan minnu nnifsu jixhed li l-obbligazzjoni ġiet spostata għal qabel Marzu". Fit-tieni lok, x'kienet allura r-raġuni li fis-26 ta' Marzu 2002, Victor Satariano "talab iktar paċenzja mingħand l-appellant u wiegħed li mill-1 ta' Jannar 2003 (mhux mill-1 ta' Mejju 2003) il-pagamenti jibdew isiru fil-ħin?" F'kull każ, jekk il-ftehim li sehh fl-1976 hu tassew invalidu, tali argoment ma jistax jiġi sollevat per via ta' eċċezzjoni imma jeħtieġ kawża ad hoc. Finalment, dan kien operat mhux sindakabbli mill-konvenuta. Minn imkien ma jirriżulta li Hawkins Properties b'xi mod irripudjat l-istess ftehim, anzi hi fetħet din il-kawża biex tenforzah.

"3.2. Dwar it-tielet eċċezzjoni, ukoll miċħuda mill-ewwel Qorti, ma jidhirx li hemm aggravju min-naħa tal-appellanta.

“KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

“4. Din il-vertenza hija bbazata fuq kuntratt datat it-12 ta’ Jannar 1976 li, in forza tieghu, is-socjeta` konvenuta appellanta nghatat l-uzu u t-tgawdija shiha tan-negozju, bl-avvjament tieghu, konness mal-lukanda Astra, stiwata fil-fond bin-numru 127, fi Triq it-Torri, Sliema, u dan verso l-hlas ta’ “operating fee” pagabbli bil-quddiem u li kellha tithallas fl-1 ta’ Marzu ta’ kull sena. Sar imbaghad ftehim ulterjuri li gie ffirmat fid-29 ta’ Marzu 1976, li fih hemm ukoll miftiehem li l-hlas tal-“operating fee” kellu jsir fl-1 ta’ Jannar ta’ kull sena bil-quddiem.

“5. Il-pern tal-kwistjoni jirrigwarda principalment il-klawsola 4 tal-ftehim li tistipula li f’kaz li s-socjeta` konvenuta tonqos milli thallas l-“operating fee” sa zmien xahrejn, jekk il-hlas jibqa’ ma jsirx sa zmien hmistax-il jum minn meta tkun interpellata ghall-hlas – “the agreement will be terminated”. Peress illi l-aggravju ewlieni jirrigwarda x’interpretazzjoni ghandha tinghata lill-imsemmija l-klawsola, ikun opportun li l-imsemmija klawsola tigi hawn riportata kif originarjament redatta fl-ilsien Ingliz, jigifieri:

““If the fee payment falls in arrears by two months, the agreement will be terminated if the fee is still unpaid two weeks after a written registered request for payment is made by the Principals”.

“6. Mill-provi jirrizulta li fir-rigward tal-hlas dovut ghas-sena li tibda fl-1 ta’ Jannar 2002 il-partijiet mhux jaqblu ghal kollox dwar l-ammont realment dovut. Skond l-appellata l-ammont li kellu jithallas kien dak ta’ Lm32,541.24c, oltre t-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud filwaqt li l-appellanta ssostni li dan l-ammont m’huwiex preciz. Apparti dan pero`, huwa pacifiku li s-socjeta` appellanta kienet hallset biss ammont akkont fis-somma ta’ Lm10,000 – cioe` ferm ’il boghod minn kull ammont realment dovut. Peress li kwalsiasi bilanc dovut baqa’ xorta wahda skopert, is-socjeta` attrici interpellat lis-socjeta` konvenuta ghall-hlas bilancjali dovut u din l-

interpellazzjoni saret tramite ittra registrata (Dok D, fol. 12 tal-process). Din l-ittra ntbaghtet fl-4 ta' Marzu 2002. F'din l-ittra, li jirrizulta li giet debitament ricevuta mill-konvenuta fit-12 ta' Marzu 2002 (ara Dok E, fol 13), il-mittenti inter alia espressament avzat lill-konvenuta kif gej: "The full operating fee which was due by 1st March 2002 has not yet been received by us. If this is not received by us within two weeks, this will also be a contravention of the same agreement...".

"Mill-provi jirrizulta wkoll li minkejja s-suespost u minkejja dak li kien hemm miftiehem bejn il-partijiet u d-dekors ta' hmistax-il jum mill-interpellazzjoni – jigifieri s-27 ta' Marzu 2002 bhala l-ahhar data – is-socjeta` appellata kienet baqghet ma hallsitx il-bilanc dovut minnha ghas-saldu tal-Operating Fee surreferita. Mid-data tat-2 ta' April 2002 'il quddiem, imbaghad, is-socjeta` konvenuta rat kif ghamlet minn kollox biex tirrimedja ghall-inadempjenza taghha f'dik li hija morozita` billi thallas il-bilanc kollu dovut, izda s-socjeta` attrici baqghet tirrifjuta li tircievi pagamenti tardivament per saldu tal-"operting fee", sakemm l-ammonti dovuti, wara li ma gewx inkassati mill-appellata, gew iddepozitati l-Qorti (ara Dok I, fol. 20 tal-process) in data tas-26 ta' April 2002. Peress li s-socjeta` attrici dehrilha li b'dak li sehh bejnha u bejn is-socjeta` appellanta – jew ahjar a bazi tal-inadempjenza tal-appellanta f'dik li hija morozita` fil-hlas ta' dak li kien dovut – kienu jikkonkorru l-elementi kollha previsti fil-klawsola 4 surreferita, l-appellata allura agixxiet per via tal-azzjoni in ezami mhux biss biex tottjeni dikjarazzjoni ghal fini ta' terminazzjoni tal-kuntratt tal-1976 imma wkoll biex, konsegwenzjalment, jigi ordnat lis-socjeta` konvenuta li tirrilaxxja u tirritorna l-pussess vakanti tal-lukanda msemmija bl-ambjenti kollha tal-fond – liema talbiet fil-fatt gew akkolti mill-ewwel Qorti.

"7. Diga` ntqal supra li l-ewwel aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanta huwa li,
"Gialadarba mill-kliem tal-kuntratt ma johrogx espress (recte: espressament) il-jedd ta' hlas b'diversi pagamenti, hija zbaljata l-konkluzjoni tal-ewwel Onorabbli Qorti illi l-hlas akkont ma setghax jigi rifjutat mill-kumpannija

appellata. Anzi l-oppost huwa minnu ghaliex l-Art. 1156 tal-Kodici Civili jghid kif gej:

““Il-kreditur ma jistax jigi mgieghel jircievi il-hlas ta’ bicca mid-dejn ghalkemm dan id-dejn ikun li jista jinqasam”

"Skond l-appellanta, darba li s-socjeta` attrici ghazlet li volontarjament taccetta hlas akkont, allura jsegwi li,

““il-pozizzjoni taghha inbidlet radikalment”

“U dan hu hekk ghar-raguni li,

“Dan peress illi wara l-kumpannija accettat l-akkont, l-ammont bilancjali dovut ma kienx jammonta ghall-fee payment. Ghalhekk, billi l-ammont bilancjali ma jikkostitwix il-fee payment, il-ftehim ma giex terminat kif irid l-Art. 4 tal-ftehim.”

“Issa ghalkemm din il-Qorti taqbel mas-socjeta` appellanta li “din il-kwistjoni, i.e. l-interpretazzjoni tal-kuntratt, hija ta’ importanza fundamentali ghas-soluzzjoni ta’ din il-vertenza”, hija, bir-rispett kollu, ma taqbel xejn ma’ l-interpretazzjoni li qeghda tinghata min-naha konvenuta, anzi hija tal-fehma li l-interpretazzjoni gusta u korretta hija proprju dik li nghatat mill-Qorti ta’ l-ewwel grad fis-sentenza appellata. Din il-Qorti taqbel kemm ma’ l-ewwel Qorti, kemm ukoll ma’ dak li gie sottomess mill-appellata fit-twegiba taghha bil-miktub ghar-rikors ta’ appell, li s-socjeta` kreditrici (i.e.  l-appellata) kellha l-fakolta` kemm li taccetta hlas akkont tas-somma dovuta jew inkella li tesigi pagament tas-somma shiha f’daqqa minghand id-debitur. Pero` bil-fatt li hija accettat li tircievi somma akkont ta’ dak li kien dovut minnha – u ma hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li kien ghad hemm bilanc sostanzjali x’jigi mhallas lilha – b’daqshekk ma jistax assolutament jigi dezunt jew ritenut li allura kienet sehhet xi “bidla radikali” fir-rapport ta’ bejnha u bejn il-konvenuta ’l hinn minn dak espressament pattwit minnhom fil-ftehim ta’ bejniethom, jigifieri f’sitwazzjoni regolata minn patt kommissorju espress.

“9. Lanqas ma taqbel din il-Qorti li bil-fatt li s-socjeta` attrici gieli ttollerat li jsiru u li taccetta hlasijiet tal-“operating fee” tardivament, allura li tali stat ta’ fatt kien ikkrea konswetudini li kienet addirittura tekwivali ghal rinunzja ta’ dak li kien gie miftiehem in iskritt bejn il-partijiet dwar x’ikunu l-konsegwenzi ghad-debitur f’kaz ta’ inadempjenza jew morozita` fil-hlas tal-“operating fee”. Tant kien evidenti li ebda naha ma kienet qeghda tifhem li kienet sehhet xi “bidla radikali” jew li avverrat ruhha xi “rinunzja” minn dak miftiehem espressament, illi sahansitra jirrizulta li direttur rapprezentant tal-appellanta, jigifieri Victor Satariano, sa kiteb lura lill-appellata f’ittra datata s-26 ta’ Marzu 2002, li fiha inter alia ammetta maghha u stqarr li,
“I know you have been patient in the past with our rental payments and I ask you to be patient this year as well. As from 1st January 2003, I promise you that payment will made as per agreement.”

“Ben altru mela, kef invece qeghda u ghadha tinsisti s-socjeta` konvenuta, milli sehhet xi rinunzja jew saret xi “bidla radikali” minn dak miftiehem.

“10. Bl-istess mod, lanqas ma tifhem din il-Qorti s-sottomissjoni tal-appellanta li bl-ispedizzjoni u bil-kontenut tal-ittra interpellatorja mibghuta mis-socjeta` attrici lill-appellanta, kien hemm fiha xi trappola intiza biex tqarraq bid-debitur intimat. Jidher anzi wisq evidenti li tali ittra saret u intbaghtet konformement ma’ dak li kien hemm stipulat fi klawsola 4 tal-ftehim surreferit u, jekk xejn, kienet proprju intiza biex twissi u “tiftah ghajnejn” il-mittent bil-konsegwenzi ferm gravi li n-nuqqas ta’ hlas tal-“operating fee” seta’ jwassal. Li kieku s-socjeta` konvenuta mxiet tempestivament ma’ dak li jissemma’ f’din l-ittra interpellatorja hija ma kenitx certament issib ruhha fid-diffikultajiet gravi li sabet ruhha fihom. Fi kliem iehor, dak li sehh wara gara unikament tort taghha stess u mhux minhabba xi agir in mala fede jew xi qerq ipprattikat min-naha tas-socjeta` attrici. Hu kaz car ta’ imputet sibi.

“11. Fl-ahharnett, is-socjeta` appellanta ssostni wkoll li ma kienx minnu li l-ftehim datat id-29 ta’ Marzu 1976 (ara

Dok B) gie effettivament u validament ratifikat kif gie ritenut mill-ewwel Qorti. Anzi mill-prospett dwar il-hlasijiet li saru u li gie esebit mis-socjeta` appellata stess, jidher bic-car kemm tali ratifika qatt ma avverrat ruhha. Skond l-appellanta "il-personalita` guridika tal-kumpannija appellata hija indipendenti, u in mankanza ta' jedd car tal-kumpannija terza li tkun awtorizzata tidher ghal tal-ewwel, id-dritt li timmodifika kuntratt ma jinbitx b'suppozizzjonijiet, del resto mhux suffragati bil-fatt."

"12. Dwar dan l-aggravju, din il-Qorti gia` osservat supra li l-istess Victor Satariano, wiehed mid-diretturi tas-socjeta` konvenuta kien irrikonoxxa espressament – ara ittra tieghu tas-26 ta' Marzu 2002 – li l-hlasijiet dovuta fil-futur, bl-ewwel wiehed dovut kien ipprospettat ghall-1 ta' Jannar 2003 – kellhom isiru proprju fl-1 ta' Jannar u mhux f'data ohra. Jigi osservat ukoll li, kif tajjeb gie rilevat mill-appellata, ir-relazzjonijiet interni bejn is-socjeta` Residentials Limited u s-socjerta` l-ohra, Hawkins Properties Limited (gia` Cygnet Limited) m'humiex sindakabbli mill-appellanta. Fil-fatt huwa korrett li jinghad, kif gie sottomess mill-appellata, li persuna tista' liberament tikkuntratta ghal terza persuna, u jekk it-terza persuna taghzel illi tirratifka dik l-obbligazzjoni bi kwalunkwe mod, hija tkun marbuta daqs li kieku tkun hija stess li kkuntrattat. Minbarra dan, jekk qatt kien hemm xi dubbju dwar li sehhet tali ratifika mhux talli ma rrizulta minn imkien li s-socjeta` Hawkins Properties Limited (gia` Cygnet Limited) b'xi mod irripudjat dak il-ftehim li sar fid-29 ta' Marzu 1976, anzi jirrizulta li kienet hija stess li istitwiet il-kawza in dizamina sabiex il-ftehim milhuq jigi infurzat. Ghalhekk isegwi li dana l-aggravju wkoll huwa infondat u qieghed jigi respint. Fl-ahharnett jigi osservat li din il-Qorti tasal biex tifhem it-tentattivi varji biex l-appellanta tipprova teskogita jew "tiskopri" mezz legali li permezz tieghu seta' jwassal ghar-revoka tas-sentenza emessa mill-Qorti ta' l-ewwel grad in vista tal-konsegwenzi gravi li jitnisslu mill-istess sentenza – terminazzjoni tal-ftehim u eventwali zgumbrament mill-fond de quo – izda fl-istess waqt ghandha tirrileva li dan kollu ma jnaqqasx proprju xejn mill-validita` tas-sentenza appellata kif moghtija, li hija pjenament kondiviza minn din

il-Qorti. Sfortunatament, is-socjeta` appellanta ghazlet it-triq riskjuza li "tilghab man-nar" u spiccat biex finalment "inharqet" hija stess billi ppruvat issib rimedju meta kien gia` tard wisq.

"Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell interpost mis-socjeta` konvenuta, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha, u b'dan li t-terminu ta' xahrejn ghal fini ta' zgumbrament mill-fond (lukanda) Astra, sitwata fil-fond 127, Triq it-Torri, Sliema, ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

Il-bazi tar-ritrattazzjoni.

It-talba tas-socjeta` konvenuta hija msejsa fuq dak li jipprovdi il-paragrafu (e) ta' l-Artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi qed jigi sottomess li fis-sentenza ta' din il-Qorti fuq citata giet applikata l-ligi hazin f'zewg kwistjonijiet fondamentali billi:
a) Fil-konsiderazzjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell tal-agir decennali li interkorra bejn il-partijiet rigward il-modalita` tal-pagament tal-*fee payment*, dik il-Qorti applikat test li jmur ferm oltre dak impost mill-Artikolu 1057 tal-Kodici Civili, b'mod ghalhekk li applikat il-ligi hazin. Imkien fis-sentenza ma ssir id-domanda x'kien dak li l-partijiet aktarx riedu u fehmu, izda gie ritenut li t-test huwa jekk il-komportament iwassalx ghal rinunzja ta' dritt;

b) L-enunzjazzjoni tal-ligi li l-kreditur ma jistax ma jaccettax akkont hija bir-rispett manifestament zbaljata, ghaliex hija diametrikament opposta ghad-dispost tal-Artikolu 1156 tal-Kodici Civili. Bl-applikazzjoni korretta ta' dan id-dispost tal-ligi, u in mankanza ta' stipulazzjoni kuntrattwali kuntrarja, l-azzjoni ta' zgumbrament ma tibqax disponibbli ghall-kreditur li jibqaghlu l-jedd ghall-azzjoni ghall-hlas tal-bilanc.

Ikkunsidrat:

L-Artikolu 811 subinciz (e) jiddisponi li kawza deciza b'sentenza moghtija fi grad ta' appell tista', fuq talba ta' wahda mill-partijiet li jkollha interess, tigi ritrattata, wara li

qabel xejn tigi mhassra dik is-sentenza *jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin;* biss l-istess subinciz jiddisponi li *ghall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, fil-kaz biss li d-decizjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skond il-ligi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat decizjoni.* Huwa pero` mahsub, skond ma jipprovdi tassattivament l-Artikolu 816 li meta r-raguni ghar-ritrattazzjoni hija l-applikazzjoni hazina tal-ligi, *l-attur ghandu jsemmi l-ligi li kien imissha giet applikata.*

Huwa rikonoxxut u l-qrati dejjem hekk irritjenew illi r-rimedju tar-ritrattazzjoni huwa wiehed eccezzjonali billi jmur kontra l-principju *res iudicata pro veritate habetur,* u ghalhekk huwa di *stretto diritto.* Gie ghalhekk ritenut li "*Ikun hemm lok ghar-ritrattazzjoni a tenur tas-subinciz (e) ta' l-Artikolu 811 jekk, fuq il-fatti kif jirrizultaw ippruvati, ikun jidher li l-Qorti applikat disposizzjoni tal-ligi flok ohra li kellha proprjament tigi applikata. Biex jigi deciz jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi l-fatti tal-kawza ma jistghux jigu ezaminati mill-gdid u ferm u ferm anqas ma jistghu dawn il-fatti jigu valutati jew interpretati mill-gdid fil-kors tal-procedura tar-ritrattazzjoni.*" (App. Civ. Gauci vs Vella dec. 10/10/2003). Din il-Qorti fis-sentenza moghtija fit-2/06/03 fil-kawza Demanuele et vs Fast Food Services Ltd wara li ccitat is-subinciz in kwistjoni qalet hekk:
"*Minn din id-disposizzjoni jitnisslu dawn ir-riflessjonijiet:-*

"*1) Il-Qorti f'gudizzju ta' ritrattazzjoni ma tistax tindaga, bhal fil-kaz ta' appell regolari, dwar il-fatti hekk kif stabbiliti mill-qorti kienux korretti jew le; izda biex jigi stabbilit jekk kienx hemm applikazzjoni zbaljata tal-ligi trid titiehed bhala unika bazi il-fatt hekk kif stabbilit mill-qorti fis-sentenza attakkata;*

"*2) Gudizji ta' mera interpretazzjoni ta' fatt dubjuz jew kontrovers, ossia gudizji li bihom il-gudikant, minhabba t-tenur ta' att interpretattiv tal-volonta` dubjuza u oskura tal-partijiet huma gudizji sovrani tal-gudikant li jkun iddecieda l-mertu u mhux censurabbli in gudizzju ta' ritrattazzjoni;*

"*3) Irid jigi pruvat li giet applikata l-ligi hazina u mhux il-ligi tajba b'mod hazin.*"

Ikkunsidrat:

L-ewwel ilment tas-socjeta` ritrattandi huwa fis-sens li l-Qorti applikat test aktar rigoruz minn dak kontemplat fl-Artikolu 1057 tal-Kodici Civili meta ezaminat l-effetti fuq il-patt kommissorju espress kontemplat fil-paragrafu numru 4 tal-kuntratt ta' bejn il-kontendenti minhabba l-konswetudini ta' pagamenti tardivi da parti tas-socjeta` konvenuta ritrattandi. Qed jigi sottomess li l-Qorti, tenut kont ta' dak li kien jigri precedentement, kellha tezamina l-posizzjoni tal-kontendenti taht l-aspett ta' l-Artikolu 1057 tal-Kodici Civili li jipprovdi li "*Kull kondizzjoni ghandha tigi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li ghandha tigi ezegwita.*" B'dana, is-socjeta` ritrattandi issostni li gialadarba kienet inholqot konswetudini ta' pagamenti tardivi l-ftehim ma setghax jigi terminat jekk il-*fee payment* ma jithallas fit-terminu preskritt ta' xahrejn minn meta jkun dovut u wara gimghatejn li d-debitur jigi interpellat b'ittra registrata f'dan is-sens.

Jigi osservat f'dan ir-rigward li l-kuntratt huwa dak li hu w l-kliem uzat huwa car u ma jehtieg ebda interpretazzjoni konsegwentement ma hemm ebda dubbju dwar kif l-obbligazzjoni kellha tigi ezegwita. Isegwi li l-Qorti kienet korretta meta ma dahlitx f'kwistjonijiet dwar x'setghet tfisser din il-klawsola u "x'aktarx ridu u fehmu" il-partijiet. Billi qatt ma kien hemm xi allegazzjoni li din il-klawsola kienet tfisser mod iehor minn kif kienet taqra, u r-ritrattandi sostnew biss li din kienet superata, kienet korretta l-Qorti li tezamina din il-kwistjoni mill-aspett ta' rinunzja.

Issa din ir-rinunzja ma tirrizultax anzi jidher bl-aktar mod car mill-ittra ta' Victor Satariano tas-26 ta' Marzu 2002, meta kiteb u stqarr li "*I know you have been patient in the past with our rental payments and I ask you to be patient this year as well. As from 1st January 2003, I promise you that payment will (be) made as per agreement.*" li l-obbligu tal-hlas entro t-terminu kontemplat fil-paragrafu 4 tal-

kuntratt kien ghadu vigenti u jorbot lis-socjeta` ritrattanda. Ghalhekk dan mhux kaz ta' applikazzjoni ta' ligi hazina billi l-Artikolu 1057 citat mis-socjeta` ritrattanda qatt ma kellu jigi applikat u dan in vista wkoll tal-istqarrija tal-istess Victor Satariano fl-ittra fuq imsemmija.

Ikkunsidrat:

It-tieni lanjanza tas-socjeta` ritrattanda tikkoncerna l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1156 tal-Kodici Civili billi qed jigi ritenut li la darba sar hlas ta' LM10,000 akkont u gie accettat, is-socjeta` attrici ma setghetx aktar tinvoka l-paragrafu 4 tal-ftehim u l-unika azzjoni rimanenti lis-socjeta` attrici kienet dik ghal hlas tal-bilanc u mhux ta' risoluzzjoni.

L-Artikolu 1156, fost affarijiet ohra, jiddisponi li l-kreditur ma jistax jigi mgieghel jircievi l-hlas ta' bicca mid-dejn, ghalkemm dan id-dejn jkun jista' jinqasam. L-ewwel Qorti, u hekk gie ribadit fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Novembru, 2008, waslet ghal konkluzzjoni li "*la darba ma kienx patwit li l-hlas kellu jsir kollu f'daqqa, kien permessibbli li l-hlas isir b'diversi pagamenti, basta li l-hlas kollu jkun sar entro it-termini ta' xahrejn.*" Jigi osservat fir-rigward li id-diviet impost fl-Artikolu 1156 huwa a beneficcju tal-kreditur billi jimponi fuq id-debitur l-obbligu li jezegwixxi l-obbligazzjoni tieghu bil-mod preskritt. Dan pero` ma jnaqqas ebda dritt tal-kreditur li jaccetta pagamenti akkont tal-ammont dovut kemm-il darba dawn isiru fit-terminu stabbilit. Is-socjeta` ritattanda kienet obbligata li entro terminu thallas l-ammont cioe` l-"*fee payment*" kollu fl-intier tieghu u ghalhekk la darba dan il-hlas ma sarx, anke jekk sar pagament akkont, din l-obbligazzjoni ma gietx sodisfatta u konsegwentement is-socjeta` kreditrici ritrattata kienet fil-pieni poteri taghha li tirritorna l-ammont imhallas u tipprocedi a tenur tal-klawsola 4 tal-kuntratt.

Dwar dan l-ilment, apparti dak li nghad hawn fuq, jigi rilevat li dan l-ilment ma jistax jitressaq bhala raguni valida ghar-ritrattazzjoni tal-kawza billi msejjes fuq interpretazzjoni ta' ligi li fuqha l-Qorti ddecidiet.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talba tas-socjeta` konvenuta ritrattanda ghal smigh mill-gdid tal-kawza ghar-ragunijiet minnha dedotti bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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