MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 1459/2002

Lomags Limited

-vs-

George u Carmen Muscat, miżżewġin u Bay Street Holdings Limited

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-23 ta’ Diċembru 2002 li permezz tagħha s-soċjeta’ attriċi ppremettiet:

1. Illi s-soċjeta’ attriċi allura Bronville Limited kienet għamlet skrittura ta’ konċessjoni tad-dritt li topera *area* u jew kirja f’Bay Street Complex, Paceville għal perjodu li ma jeċċedix għoxrin sena u dan skond skritturi datati 27 ta’ Frar 2000; l-*area “de quo”* kien *bar cafeteria* “Il-Grogg”; kopja ta’ dawn mhux qed tiġi esebita minħabba *confidentiality article* iżda ser jintalab permess

lill-Qorti biex dawn jiġu esebiti; is-soċjeta' attriċi għamlet fil-fond investiment ta' bejn ħmistax u għoxrin elf Lira Maltin f'għamara, *fittings* u attrezzaturi għall-*bar*, u dan apparti spejjeż oħra mhux tanġibbli li jinkludu spejjeż ta' *marketing* u *advertising, build up costs* varji u x-xogħol u ħin tas-soċjeta' attriċi;

2. Illi l-partijiet kienu kkonkludew ftehim sabiex ikun hemm konċessjoni / kirja ta' spazju addizzjonali, liema ftehim ġie ffirmat minn Direttur wieħed biss George Muscat tas-soċjeta' konvenuta u l-effett tiegħu kein soġġett għall-kondizzjoni sospensiva ta' ħruġ ta' *sanction letter* u finanzjarjament minn Lombard Bank plc;

3. Illi fil-15 ta' Novembru 2002, il-konvenuti George Muscat u jew is-soċjeta' konvenuta unilateralment għalqu barra bil-vjolenza u forza lis-soċjeta' attriċi mill-*area "de quo"* u dan billi bidlu ċ-ċwievet u neħħew l-oġġetti appartenenti lis-soċjeta' attriċi; jingħad illi llum din l-*area* hija diġa' operata minn terzi;

4. Illi f'xi ġranet qabel is-26 ta' Novembru 2002, rappreżentanti tas-soċjeta' konvenuta ssiġillaw *stores* fil-pussess tas-soċjeta' attriċi u approprijaw rwieħhom indebitament minn *stocks*, oġġetti u flus li kienu fl-*istore*;

5. Illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu xoljiment u terminazzjoni unilaterali tal-kuntratt u konsegwentement responsabbilta' f'danni tal-konvenuti konsistenti mhux biss fit-telf ta' reputazzjoni kummerċjali u tal-investiment f'oġġetti imma wkoll fuq il-profitti u l-qliegħ mill-operazzjoni tal-*bar* f'sit kummerċjali tul il-medda ta' għoxrin sena;

6. Illi s-soċjeta' konvenuta rrendiet ruħha responsabbli wkoll lejn is-soċjeta' attriċi minħabba d-dover li tinnegozja *in buona fede,* u ċioe' għandha twieġeb għal responsabbilta' prekontrattwali u f'każ illi kien hemm kuntratt hemm responsabbilta' kuntrattwali;

7. Illi s-soċjeta' konvenuta approprijat ruħha indebitament mid-diversi oġġetti li kienu jinsabu fl-*istore* kif spjegat;

8. Illi kull tentattiv ta' ftehim u jew soluzzjoni bonarja kien inutli u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Jgħidu għalhekk il-konvenuti jew min minnhom għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi in konsegwenza ta' l-aġir tagħhom il-konvenuti jew min minnhom itterminaw unilateralment il-kuntratt bil-konsegwenza li kkawżaw danni lis-soċjeta' attriċi u rrendew rwieħhom responsabbli għad-danni versu s-soċjeta' attriċi;

2. Tillikwida d-danni hekk ikkawżati;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom solidalment iħallsu lis-soċjeta' attriċi d-danni hekk likwidati.

Bl-imgħax u bl-ispejjeż u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Liġi; il-konvenuti nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ppreżentata fit-18 ta' Settembru 2003, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament, George u Carmen konjuġi Muscat, m'humiex il-leġittimi kontradditturi fil-kawza *de quo stante* n-nuqqas assoluta ta' rabta ġuridika bejn is-soċjeta' attriċi min-naħa waħda u l-imsemmija konvenuti min-naħa l-oħra. Fil-fatt jiġi rilevat illi l-istess konjuġi Muscat fil-vesti tagħhom personali la għandhom u lanqas qatt kellhom relazzjoni kuntrattwali mas-soċjeta' attriċi u għaldaqstant għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi;

2. Illi wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, iċ-ċitazzjoni odjerna hija irrita f'dak li jirrigwarda l-elenku tax-xhieda preżentata minnha fis-sens illi ma saritx skond il-liġi. Dan għaliex is-soċjeta'

attriċi semmiet ix-xhieda li triq tressaq b'mod ġeneriku, mingħajr ma daħlet fid-dettal x'prova trid tagħmel b'kull xhud, u mingħajr ma elenkat wieħed wieħed il-fatti li trid tagħmel il-prova tagħhom;

3. Illi wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, iċ-ċitazzjoni odjerna hija irrita u nulla *stante* li s-soċjeta' attriċi qegħda tibbaża t-talba tagħha fuq fatti u kriterji ambigwi u mhux konkreti, fis-sens illi għalkemm fil-premessi ssemma iktar minn ftehim wieħed, m'huwiex ċar a bażi ta' liema ftehim hija effettivament u sostanzjalment bażata t-talba tas-soċjeta' attriċi u għaldaqstant m'hemmx ness ċar bejn il-premessi u t-talbiet.

4. Illi fil-meritu u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-konvenuti jew min minnhom ma tterminaw ebda kuntratt unilateralment. Fil-fatt, jekk minħabba t-terminazzjoni tal-kuntratt (liema kuntratt pero' m'huwiex saput), is-soċjeta' attriċi allegatament soffriet danni, dawn huma unikament u sempliċiment imputabbli lilha *stante* l-inadempjenza tagħha tal-obbligi kontrattwali tagħha u n-nuqqas kontinwu tal-pagamenti dovuti minnha, u dan *ai termini* tal-klawsoli Numru 16 u 17 tal-ftehim datati 27 ta' Frar, 2000, u 6 ta' Lulju, 2000 u *ai termini* tal-klawsoli numru 22 u 23 tal-ftehim datat 6 ta' Mejju, 2002;

5. Illi l-kawża odjerna hija frivola u vessatorja u ma tippreżenta xejn ħlief tentattiv min-naħa tas-soċjeta' attriċi sabiex ma tħallasx dak kollu dovut minnha *ai termini* tal-kontro-talba li qed tiġi intavolata kontestwalment;

6. Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' attriċi;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat il-kontro-talba li permezz tagħha l-konvenuti ppremettew:

Illi *ai termini* tal-iskritturi datati 27 ta’ Frar, 2000 f’dak li jirrigwarda il-ħanut “Il-Grokk” u dawk datati 6 ta’ Lulju, 2000 f’dak li jirrigwarda l-ħanut “Il-Bottegin” rispettivament, is-soċjeta’ attriċi rikonvenuta hija debitriċi tas-soċjeta’ konvenuta rikonvenjenti fl-ammont kumplessiv ta’ tlieta u għoxrin elf u wieħed u disgħin lira Maltin erbgħa u sittin ċenteżmu (Lm23,091.64) rappreżentanti l-valur ta’ *Operational Fees, Service Charges* u spejjeż oħra konnessi u interessi dovuti minnha għall-perjodu li jibda mid-data tal-iskritturi sad-data tar-rexxissjoni, u ċioe’ 6 ta’ Mejju, 2002;

Illi fis-6 ta’ Mejju, 2002, l-iskritturi hawn fuq imsemmija ġew rexxissi *ai termini* tar-*“release agreement”* iffirmata bejn il-partijiet u ġiet iffirmata wkoll skrittura ġdida bl-istess data, u ċioe’ 6 ta’ Mejju, 2002, f’liema skrittura l-ammont dovut *ai termini* tal-ftehim preċedenti ġie nkorporat ġewwa fih b’mod ridott, u dan *oltre* ammont ulterjuri għall-konċessjoni ta’ spazju addizzjonali;

Illi jiġi sottomess pero’ illi kif indikat mis-soċjeta’ attriċi stess fiċ-ċitazzjoni tagħha, l-iskrittura datata 6 ta’ Mejju, 2002, kienet soġġetta għall-kundizzjoni sospensiva tal-*“banking facilities being granted”* (paragrafu numru 39 tal-ftehim datat 6 ta’ Mejju, 2002);

Illi *nonostante* n-nuqqas kontinwu tal-pagamenti dovuti minnha, u *inoltre nonostante* n-nuqqas ta’ finanzjament mill-bank b’dan illi l-kundizzjoni sospensiva tal-iskrittura datata 6 ta’ Mejju, 2002, ma ġietx sodisfatta, is-soċjeta’ attriċi xorta baqgħet tokkupa d-*designated areas* tal-ħanut “Il-Grokk” u dawk tal-ħanut “Il-Bottegin” sal-15 ta’ Novembru, 2002;

Illi *dato ma non concesso,* jekk din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi illi *nonostante* n-nuqqas ta’ finanzjament mill-bank, l-ftehim datati 6 ta’ Mejju, 2002, baqgħu validi u viġenti, u li s-soċjeta’ attriċi baqgħet tokkupa l-ħwienet in kwistjoni taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemmhekk

imsemmija, *ai termini* tal-istess skrittura s-soċjeta' attriċi rikonvenuta hija debitriċi tas-soċjeta' konvenuta rikonvenjenti fl-ammont kumplessiv ta' sitt mija seba' u tletin elf mitejn u disa' u tletin lira Maltin, u ħamsa u sittin ċenteżmu (Lm637,239.65) rappreżentanti l-valur ta' *Operational Fees, Service Charges* u spejjeż oħra konnessi u interessi dovuti minnha, kif jidher aħjar fil-propost hawn anness u markat Dok. AD 1;

Illi fl-eventwalita' illi l-iskritturi datati 6 ta' Mejju, 2002 jiġu dikjarati nulli u inapplikabbli minn din l-Onorabbli Qorti *stante* n-nuqqas tal-kundizzjoni sospenziva tal-finanzjament mill-bank, is-soċjeta' attriċi rikonvenuta xorta hija debitriċi tas-soċjeta' konvenuta rikonvenjenti fl-ammont ta' tlieta u għoxrin elf u wieħed u disgħin lira Maltin erbgħa u sittin ċenteżmu (Lm23,091.64) *ai termini* tal-ftehim datati 27 ta' Frar, 2000 u 6 ta' Lulju, 2000 kif indikat fl-ewwel premessa tal-kontro talba odjerna u dan unikament għall-perjodu li jibda mid-data tal-iskritturi sad-data tar-rexxissjoni u ċioe' 6 ta' Mejju, 2002. Dan *oltre* l-ammont ulterjuri li għad irid jiġi likwidat minn din l-Onorabbli Qorti għall-kumpens għall-okkupazzjoni lleċita tad-*designated areas* okkupati mis-soċjeta' attriċi rikonvenuta fil-perjodu li jibda mid-data tar-rexxissjoni tal-imsemmija ftehim, u ċioe' s-6 ta' Mejju, 2002, sal-ġurnata meta waqfet milli tokkupa l-istess fond u ċioe' l-15 ta' Novembru, 2002;

Illi avolja interpellata biex tħallas dan l-ammont, anki uffiċjalment permezz ta' ittra uffiċjali datata Lulju, 2002, is-soċjeta' attriċi rikonvenuta baqgħet inadempjenti u ma ħallset xejn;

Tgħid għalhekk is-soċjeta' attriċi rikonvenuta għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi *ai termini* tal-iskritturi 27 ta' Frar, 2000 f'dak li jirrigwarda l-ħanut "Il-Grokk" u dawk datati 6 ta' Lulju, 2000 f'dak li jirrigwarda l-ħanut "Il-Bottegin", is-soċjeta' attriċi rikonvenuta hija debitriċi tas-soċjeta' konvenuta rikonvenjenti fl-ammont kumplessiv ta' tlieta u għoxrin elf u wieħed u disgħin lira Maltin erbgħa u

sittin ċenteżmu (Lm23,091.64) rappreżentanti l-valur ta' *Operational Fees, Service Charges* u spejjeż oħra konnessi u interessi dovuti minnha għall-perjodu li jibda mid-data tal-iskritturi sad-data tar-rexxissjoni, u ċioe' 6 ta' Mejju, 2002;

2. Fl-eventwalita' illi l-iskritturi ġodda datati 6 ta' Mejju, 2002, jiġu dikjarati bħala validi u viġenti minn din l-Onorabbli Qorti *nonostante* n-nuqqas ta' finanzjament mill-bank, tiddeċiedi u tiddikjara illi s-soċjeta' attriċi rikonvenuta tas-soċjeta' konvenuta rikonvenjenti fl-ammont kumplessiv ta' sitt mija seba' u tletin elf mitejn u disa' u tletin lira Maltin, u ħamsa u sittin ċenteżmu (Lm637,239.65) rappreżentanti l-valur ta' *Operational Fees, Service Charges* u spejjeż oħra konnessi u interessi dovuti minnha, parti minn liema ammonti jirrappreżentaw l-ammont dovut *ai termini* tal-ftehim preċedenti, liema ammont pero' ġie nkorporat fil-ftehim il-ġdid b'mod ridott (propost hawn anness u markat Dok. AD 2);

3. Fin-nuqqas ta' (2), u ċioe' fl-eventwalita' illi l-iskritturi datati 6 ta' Mejju, 2002 jiġu dikjarati nulli u inapplikabbli minn din l-Onorabbli Qorti, tiddikjara u tiddeċiedi illi *oltre* l-ammont indikat fil-paragrafu numru (1), is-soċjeta' attriċi rikonvenuta hija debitrici tas-soċjeta' konvenuta rikonvenjenti fl-ammont hekk likwidat minn din l-Onorabbli Qorti għall-kumpens għall-okkupazzjoni lleċita tad-*designated areas* okkupati minnha fil-perjodu li jibda mid-data tar-rexxissjoni tal-imsemmija ftehim, u ċioe' s-6 ta' Mejju, 2002 *(Release Agreement)*, sal-ġurnata meta waqfet milli tokkupa l-istess fond, u ċioe' il-15 ta' Novembru, 2002;

4. Tillikwida l-ammont dovut mis-soċjeta' attriċi rikonvenuta lis-soċjeta' konvenuta rikonvenjenti *in linea* ta' kumpens għall-okkupazzjoni lleċita tad-*designated areas* okkupati minnha fil-perjodu li jibda mid-data tar-rexxissjoni tal-imsemmija ftehim, u ċioe' s-6 ta' Mejju, 2002 *(Release Agreement)*, sal-ġurnata meta waqfet milli tokkupa l-istess fond u ċioe' l-15 ta' Novembru, 2002;

5. Tikkundanna lis-soċjeta' attriċi rikonvenuta tħallas lis-soċjeta' konvenuta rikonvenjenti l-ammont ta' tlieta u għoxrin elf u wieħed u disgħin lira Maltin erbgħa u sittin ċenteżmu (Lm23,091.64) *oltre* l-ammont hekk likwidat *ai termini* tat-talba (4), jew fin-nuqqas, l-ammont ta' sitt mija seba' u tletin elf mitejn u disa' u tletin lira Maltin, u ħamsa u sittin ċenteżmu (Lm637,239.65) *ai termini* tat-talba (2);

Bl-imgħax u bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi rikonvenuta li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' attriċi bi tweġiba għall-kontro-talba, ppreżentata fit-30 ta' Settembru 2003, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-kontro-talba rikonvenzjonali tinjora fatt fondamentali u ċioe' illi fil-15 ta' Novembru, 2002, George Muscat *proprio* u jew f'isem il-konvenuta bay Street Holdings Limited ta struzzjonijiet lill-impjegati sabiex jibdlu l-katnazzi tal-ħanut "Il-Grogg" u "Il-Bottegin" bl-effett illi l-attriċi ġiet spossessata totalment mill-ħwienet u b'hekk il-konċessjoni u jew kirja ġiet unilateralment terminata a dannu tal-attriċi;

2. Illi kwantu għall-ewwel talba għall-ammont ta' tlieta u għoxrin elf u wieħed u disgħin lira Maltin erbgħa u sittin ċentezmu (Lm23,091.64), l-attriċi tgħid illi minn dak pretiż ma hemm xejn dovut għal dak li jirrigwarda l-ħanut "Il-Grokk" u "Il-Bottegin"; illi l-konvenuta kisret b'mod l-iktar pales u manifest it-termini tal-kuntratt;

3. Illi kwantu għall-premessi u pretensjonijiet oħrajn, l-esponenti tgħid l-ewwelnett illi l-Qorti ma għandhiex quddiemha mill-konvenuti talba biex jiġu dikjarati validi u viġenti l-iskritturi tas-6 ta' Mejju, 2002;

4. Illi l-esponenti tgħid illi minħabba aġir tal-konvenuti waqt in-negozjati tal-bank u tfixkil għar-raġuni partikolari illi s-soċjeta' Bay Street Holdings Limited jew xi wieħed mid-diretturi riedu illi l-attriċi toħroġ mill-kumpless, il-finanzjament ma kienx konkluż. L-attriċi riedet illi jkollha f'idejha kuntratt bħala *commitment* kummerċjali iżda dan

kien iffirmat minn Direttur wieħed u wara l-attriċi ġiet infurmata illi kien miċħud u mhux ratifikat mid-diretturi l-oħra. Dan l-iskrittura tas-6 ta’ Mejju 2002 qatt ma ngħata kopja lill-attriċi u anqas ma huwa esebit. Dan ifisser illi ma jistax ikun hemm pretensjoni a bażi tal-iskrittura tas-6 ta’ Mejju, 2002 għaliex il-kundizzjoni sospensiva essenzjali għall-entrata fil-viġenza u operattiva’ tal-iskritturama seħħitx; għalhekk l-attriċi qed taġixxi fiċ-ċitazzjoni promotorja għal responsabbilta’ prekontrattwali tal-konvenuta; illi ma huwa dovut ebda kumpens mis-6 ta’ Mejju, 2002 sal-15 ta’ Novembru, 2002;

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali kompriżi in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet u r-repliki relattivi;

Rat il-verbali tas-seduta tal-20 Jannar 2010 kif ukoll dak tas-26 ta’ April 2010 illi permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-att taċ-ċitazzjoni din l-azzjoni hija bbażata fuq allegat ksur ta’ kuntratt da parti tal-konvenuti jew responsabilita’ pre-kontrattwali f’każ li l-kuntratt ma kienx *in vigore*; il-konvenuti qed jitolbu fil-kontro-talbiet tagħhom ħlas ta’ kirjiet jew okkupazzjoni illegali skond il-każ.

F’każ bħal dan huwa tajjeb li l-Qorti tirrijepiloga l-provi voluminużi li tressqu quddiemha.

Id-direttur tas-soċjeta’ attriċi **Ray Bajada**, xehed diversi drabi u ppreżenta affidavit twil. Fih huwa qal li ġie mqabbad mis-soċjeta’ konvenuta biex jiddisinja parti mill-kumpless Bay Street. Eventwalment flimkien ma’ Rite Anne Bigeni fforma s-soċjeta’ attriċi biex iħaddem bħala operatur parti mill-kumpless u ffirmaw il-kuntratt. Hawn ta’ min jgħid li filwaqt li s-soċjeta’ attriċi esebiet kopji ta’ żewġ kuntratti li saru fis-27 ta’ Frar 2000 u tnejn oħra tas-6 ta’

Lulju 2000 is-soċjeta' konvenuta m'esebietx il-kuntratt ta' Mejju 2002 li għalih hemm diversi referenzi matul il-kors tal-kawża; Lomags tgħid li dan il-kuntratt li ffirmaw fl-2002 lanqas għandha kopja tiegħu għaliex is-soċjeta' konvenuta qatt ma għadditulha. Ix-xhud qal li kien hemm stipulat ammont ta' renta, kapital li kellu jitħallas fuq tlett snin u ħlas ta' 10% tal-introjtu mill-*bar*; il-kuntratt kien għal għoxrin sena. Jgħid li fil-bidu huma għamlu sforz u investiment kbir biex jattiraw żgħażagħ għall-kumpless u għan-negozju tagħhom u kienu sejrin tajjeb. Madankollu wara ftit il-konvenuti ddeċidew li jikru anke l-parti taħt l-*escalators* u għal dan l-atturi oġġezzjonaw għaliex kien kontra l-interessi tagħhom. Madankollu kien kollu għal xejn. Madankollu huma xorta baqgħu għaddejjin bl-investiment. U qablu mad-direttur tas-soċjeta' konvenuta Chris Grech biex jieħdu *area* oħra; ġie ffirmat kuntratt ieħor. Qal li pero' d-diretturi l-oħra tas-soċjeta' konvenuta mhux talli ma kienux jikkoperaw talli mxew b'mod arroganti magħhom; kienu jibagħtu nies tas-*security* biex jagħlqulhom is-*sound* waqt li jħallu ħsejjes oħra aktar kbar għaddejjin għaliex kellhom interess dirett f'dawk l-entitajiet. Kien hemm diversi ntoppi oħra u għalhekk iddeċidew illi jżommu lura l-ħlasijiet. Biss jgħid li fil-ħlas tal-kera baqa' regolari.

Fil-perjodu bejn April u Settembru 2001 l-operat ta' "Il-Grokk", irreduċa ruħu għal servizz ta' *cafe'* aktar minn *bar*, iżda l-konvenuti xorta kienu jieħdu 10% tal-qliegħ. Skond ix-xhud, l-operaturi ta' Bay Street bdew jikkonċernaw fuq ambjenti oħra tal-kumpless; *bdew jittieħdu deċiżjonijiet min-naħa tal-management ta' Bay Street li kienu f'konflitt dirett mal-operat tagħna u detrimentali għall-business li suppost li suppost konna kkuntrattatti għalih. ... Beda jidher biċ-ċar li l-intenzjoni ta' Bay Street Holdings donna kienet li twassal biex aħna nabbandunaw il-proġett.* Sa dak il-ħin kienu jikkuntattjaw lid-direttur Chris Grech li skond ix-xhud kien disponibbli iżda tbiddel kollox meta minfloku daħal il-konvenut Muscat. Dan mill-ewwel insista li s-soċjeta' attriċi tħallas immedjatament il-ħlasijiet li kellha miżmuma ammontanti għal ċirka Lm11,000. Huma għamluha ċara li jħallsu biss jekk jitħallew jiżvolgu l-pjan tagħhom. Kien hemm nuqqas ta' qbil u bdiet tingħata

aktar importanza għal stabbilamenti oħra, a skapitu tal-atturi.

Madankollu sa Marzu 2002 l-operat reġa' qabad ir-ritmu u beda tiela' l-qliegħ. Intlaħaq qafas ta' ftehim biex joperaw. Madankollu wara li stennew xi xahar biex isir *draft* finali, sabu li kien hemm żieda ta' xi kondizzjonijiet li ma kienux iddiskutewhom. Wara aktar diskussjonijiet, f'Mejju waslu għal ftehim iżda kundizzjoni li kollox ikun soġġett għal finanzjament mill-bank baqgħet ma ġietx inkluża. Għalhekk żiduha bl-idejn u l-kuntratt ġie iffirmat. Għalkemm talbuhom għal kopja diversi drabi, din qatt ma ngħatat; skond ċertu Joe Buhagiar id-diretturi l-oħra ma kienux qablu mal-ftehim u ma ffirmawhx. Skond ix-xhud allura Bay Street bdew diversi manuvri intimidatorji fir-rigward tal-pagamenti li kienu dovuti fosthom li jiffirmaw kambjali iżda l-atturi rrifjutaw. F'Awissu 2002 is-soċjeta' konvenuta ħarġet mandat ta' sekwestru fuq is-soċjeta' attriċi. Skond ix-xhud kien hemm anke intimidazzjoni fiżika mill-konvenut Muscat. Ippruvaw jaslu għal kompromess u aċċettaw li jħallsu Lm500 fil-ġimgħa. Madankollu baqgħu jiġu intimidati u f'Novembru 2002 il-konvenut qallu li kien se jkeċċihom mill-kumpless. Fil-fatt għaddielu ittra *tramite* mpjegat f'dan is-sens. Ġew ordnati jitilqu minn jeddhom iżda meta dan ma għamluhx, il-konvenut ordna lill-impjegati tiegħu biex jiżgassaw u jibdlu ċ-ċwievet kif fil-fatt sar. Għalhekk l-atturi għamlu rapport lill-Pulizija.

Ix-xhud esebixxa diversi dokumenti li ġew miġbura taħt kappa waħda bħala Dok X minħabba l-kwantita kbira tagħhom; fosthom hemm il-kopja tal-kuntratti tal-2000 u sentenza tal-Qorti tal-Appelli Kriminali li permezz tagħha l-konvenut Muscat instab ħati ta' *ragion fattasi* in konnessjoni mal-iżgombru tas-soċjeta' attriċi.

Riteanne Bigeni, ukoll direttriċi tas-soċjeta' attriċi ppreżentat affidavit (fol 65) illi jikkonferma dak li qal Bajada. Iżżid li wara li ġew imkeċċija forzożament is-soċjeta' konvenuta kriet l-ispazju in kwistjoni għal Lm65 kuljum.

Il-konvenuti ppreżentaw affidavits ta’ **James Davies** u **Edward Camilleri,** impjegati illi *piu o meno* qalu li s-soċjeta’ attriċi waqgħet lura ħafna fil-ħlasijiet u kellha tagħti, skond il-kuntratt inizjali s-somma ta’ Lm23,091. Ġew esebiti l-kontijiet u kif waslu għal din is-somma. Skond ix-xhieda, l-operatur kellu jħallas Lm250 kull metru kwadru (13.5 metru kwadru), li jiżdied b’4% fis-sena. Interessanti li a fol 166 hu ndikat li huma naqqsu s-somma ta’ Lm229.44 li kienu sabu fil-post, *when Bay Street took over the outlet.*

Impjegat ieħor, **Ian Bonello** spjega kif wasal għas-somom mitluba mill-konvenuti (fol 299).

Minn dan kollu tlett fatti jirriżultaw mingħajr dubju u ċioe’;

1. Li l-partijiet kienu inizjalment marbuta kontrattwalment bil-kuntratti illi għamlu fl-2000; il-fatt li s-soċjeta’ konvenuta naqset li tipproduċi kopja tal-ftehim tal-2002 iżżomm il-Qorti milli tieħu konjizzjoni tiegħu. Ma hux ċar jekk dawn il-kuntratti ġewx effettivament terminati għalkemm jidher li l-partijiet kieu qed jiddiskutu li jsir ftehim ieħor aktar estensiv. In vista ta’ dan il-Qorti ma jidrilhiex li l-partijiet itterminaw il-ftehim inizjali u għalhekk ma jeżistux il-kondizzjonijiet li hija tapplika r-regoli ta’ responsabilita’ pre-kontrattwali għaliex il-partijiet baqgħu marbuta mal-ftehim tal-2000.

2. Li s-soċjeta’ konvenuta żgumbrat lill-dik attriċi mingħajr awtorizzazzjoni ġudizzjarja iżda għax ħasset li s-soċjeta’ attriċi kienet waqgħet lura wisq fil-ħlasijiet dovuti;

3. Li kien hemm ħlasijiet dovuti mis-soċjeta’ attriċi li għal raġunjiet li dehrilha, baqgħet ma ħallsitx. F’dan ir-rgiward ix-xhud Bajada kemm-il darba qal li dawn il-flus ma kienux dovuti iżda *nżammu*; dan mhux eżatt għaliex il-flus kien messhom tħallsu u allura kienu dovuti.

Ma hemmx dubju għall-Qorti li għalkemm is-soċjeta’ konvenuta seta’ kellha raġun li titlob ix-xoljiment tal-kirjiet minħabba morożita’, ma kellha ebda dritt li taqbad u tiżgombra lis-soċjeta’ attriċi b’dan il-mod. Hija aġixxiet

b'arroganza kbira (partikolarment il-konvenut Muscat) u anke kriminalment kif ikkonkludiet il-Qorti kompetenti. Għalhekk hija għandha tirrispondi għad-danni li sofriet is-soċjeta' attriċi skond il-prinċipji bażiċi tad-dritt (artikoli 1030 u 1031 tal-Kodiċi Ċivili).

Madankollu l-Qorti tħoss li l-pretensjonijiet tas-soċjeta' attriċi (kif esposti fix-xhieda ta' Bajada) huma ċertament esaġerati. Hija qed tippretendi li minħabba f'hekk is-soċjeta' konvenuta għandha tħallasha l-qliegħ li kienet se tagħmel fuq medda ta' għoxrin sena. M'hemmx dubju li hija għamlet investiment sostanzjali fl-istabbiliment in kwistjoni u ħadet daqqa kbira kummerċjalment iżda ma tistax kif ngħidu bil-Malti, tispara 'l fuq u titlob dan l-ammont ta' danni. Mill-ittra tal-konsulent legali tagħha kontenuta f'dok X, u ċioe' dik datata 14 ta' Diċembru 2002, hija ndikat li l-valur tal-oġġetti illi ttieħdulha mill-pussess tagħha kienu jammontaw għal Lm15,000 sa Lm20,000. Ma' dan wieħed irid iżid ċirka Lm12,000 investiment li sar u għalhekk sofriet danni ta' ċirka Lm30,000 ekwivalenti għal €69,900. Wieħed jifhem ukoll li s-soċjeta' attriċi kienet ħallset ammonti pagabbli darba waħda skond il-kuntratt bl-intiża li l-ftehim kien se jkun għal numru ta' snin u għalhekk se tieħu dan in konsiderazzjoni fl-ammont li se tillikwida. Il-Qorti trid tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li hija kienet moruża fil-ħlasijiet dovuti u s-soċjeta' konvenuta kellha dritt tipproċedi għall-iżgombrament fuq dik il-bażi u qed tiġi kkundannata tħallas id-danni għaliex ħadet il-liġi b'idejha. Id-danni għandhom jitħallsu mis-soċjeta' konvenuta għaliex indubbjament il-konvenut Muscat aġixxa f'din il-kapaċita'.

Għalhekk il-Qorti a bażi ta' diversi sentenzi fir-rigward (ara **"Margaret Camilleri vs Cargo Handling Company Limited"** mogħtija fit-13 ta' Ottubru 2004 Prim' Awla per Imħallef Philip Sciberras) se tillikwida dawn id-danni totali *arbitrio boni viri* fis-somma ta' tmenin elf Euro.

Ma hemmx dubju lanqas pero' li s-soċjeta' attriċi hija tenuta tħallas l-ammont ta' Lm23,091 (€53,787.56) skond il-kuntratti viġenti (mhux is-somma akbar mitluba mis-soċjeta' konvenuta għal raġunijiet ġia' spjegati). M'hemm

ebda raġuni għaliex hija m'għandhiex tħallas din is-somma. Is-soċjeta' konvenuta ressqet bħala prova fir-rigward tat-tielet u r-raba' talba tagħha id-dokument esebit a fol 305 tal-proċess li jindika li fis-sitt xhur minn Mejju sa Novembru 2002 kienu ukoll dovuti Lm21,945.85c; madankollu hija qed titlob dan il-ħlas bħala kumpens għall-okkupazzjoni illeċita. Ladarba ġie stabbilit li l-kuntratti oriġinali kienu għadhom għaddejjin, din l-istess okkupazzjoni ma kinitx illeċita; għalhekk il-Qorti ma tistax tordna ebda kumpens kif mitlub. Kif ġia' ingħad is-soċjeta' konvenuta naqset li tipproduċi kopja tal-iskrittura tas-6 ta' Mejju 2002 u kwindi kull riferenza għalih ma tistax tiġi milqugħa.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi fir-rigward tat-talba attriċi:

Tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuti Muscat personalment u tiliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju iżda tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta u tikkundannaha tħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' €80,000; l-ispejjeż relattivi jitħallsu mill-istess soċjeta' konvenuta;

Fir-rigward tal-kontro-talba; tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' attriċi u tilqa' l-ewwel talba u parzjalment il-ħames talba tikkundannaha tħallas lil dik konvenuta s-somma ta' €53,787.56; tiċħad it-talbiet l-oħra; l-ispejjeż tal-kontro-talba jitħallsu kwart mis-soċjeta' attriċi u tlett kwarti minn dik konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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