



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 174/1999/1

**CUTALEX TOURIST COMPANY LIMITED**

VS

Pamela Rose **WATHEN** f'isimha proprju kif ukoll bħala mandatarja speċjali tal-assenti binha James Wathen; Amanda Jane Wathen; u Lawrence u Maria konjuġi Buħaġiar

**Il-Qorti:**

Rat l-Att taċ-Citazzjoni mressaq fis-26 ta' Jannar, 1999, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (i) ssib li James Thomas Wathen u l-imħarrkin werrieta tiegħu kisru waħda mill-kundizzjonijiet speċifiċi tal-konċessjoni enfitewtika li tagħlaq tal-post 22,

Triq ix-Xatt, Wied il-Għajn, mogħtija bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tal-1 ta' Frar, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat; (ii) tiddikjara mħassra l-imsemmija konċessjoni enfitewtika minħabba dak il-ksur, u ssib li l-imħarrkin Wathen m'għandhom l-ebda titolu fuq l-imsemmi post; (iii) issib li jekk kemm-il darba l-imsemmi post tassew inkera f'xi żmien għal xi skop mhux awtorizzat bl-imsemmi kuntratt pubbliku, li tħassar dik il-kirja; (iv) li ssib li l-imħarrkin miżżewġin Buħaġiar qegħdin iżommu l-imsemmi post bla titolu tajjeb; (v) tordna lill-imħarrkin Buħaġiar biex joħorġu mill-imsemmi post fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalhom; (vi) issib li l-kumpannija attriċi ġarrbet danni minħabba l-imġiba tal-imħarrkin jew ta' min minnhom; (vii) tillikwida d-anni hekk imġarrbin; u (viii) tordna lill-imħarrkin jew lil min minnhom iħallsuha d-danni hekk likwidati. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin miżżewġin Buħaġiar fil-5 ta' Awissu, 1999, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex m'humiex mistħoqqa ladarba huma kisbu l-fond (parti mill-post imsemmi fiċ-Ċitazzjoni) b'titolu tajjeb ta' kera, magħmula taħt kundizzjonijiet xierqa mingħand l-enfitewta u bl-għarfien sħiħ tad-direttarju u tal-istess kumpannija attriċi. Jiċċdu li huma ikkawżaw xi danni lill-kumpannija attriċi;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin Wathen fl-10 ta' Awissu, 1999, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tal-ħames snin taħt l-artikolu 2156(f) u wkoll bil-preskrizzjoni tas-sentejn skond l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li Alex Cutajar dejjem aċċetta l-ħlas taċ-ċens minggandhom skond il-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika. Żiedu jgħidu li huma qatt ma kisru xi kundizzjoni tal-imsemmija konċessjoni u qatt m'użaw il-fond konċess bħala ħanut. Jekk kien ħaddieħor li l-post użah bħala ħanut, m'għandhomx jinżammu huma responsabbli għal dan. Minbarra dan, jgħidu li meta l-kumpannija attriċi kisbet il-jeddijiet tagħha fuq il-post, kienet taf sewwa x'użu kien qed isir minnu u qatt ma rrifjutat kull ħlas taċ-ċens li

sarilha mingħandhom. Għalqu billi qalu li wkoll kiekeu wieħed fl-agħar ipoteżi kellu jqis il-pretensjonijiet attriċi, r-rimedju tagħha kellu jkun li din timxi biex tħassar il-konċessjoni enfitewtika a bażi tal-allegat ksur kuntrattwali u mhux toqgħod tistenna t-tmiem naturali tagħha u mbagħad tittanta l-azzjoni tagħha wara li tkun għalqet dik il-konċessjoni;

Rat il-provvediment tagħha (diversament presjeduta) tal-4 ta' April, 2001<sup>1</sup> li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ordnat li jitneħħa mill-atti tal-kawża rapport imressaq minn xhud *ex parte* li l-kumpannija attriċi ma kenitx iddikjarat sa mill-bidu tal-kawża;

Rat il-provvediment tagħha (diversament presjeduta) tas-17 ta' Ottubru, 2001<sup>2</sup>, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet talba magħmula mill-kumpannija attriċi f'rikors tagħha tas-6 ta' April, 2001, biex tibdel *contrario imperio* il-provvediment tagħha tal-4 ta' April, 2001, u laqgħet it-talba tal-istess kumpannija attriċi b'rikors ieħor tal-10 ta' April, 2001, biex tħalliha tappella mill-imsemmi degriet tal-4 ta' April, 2001;

Rat il-provvediment mogħti mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Diċembru, 2002<sup>3</sup>, li bih warrbet l-oġġezzjoni tal-appellati Buñaġiar dwar ir-ritwalita' tal-appell tal-kumpannija attriċi;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 2003<sup>4</sup>, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ċaħdet l-appell tal-kumpannija attriċi kemmk dwar it-tressiq tax-xhud mhux dikjarat u kif ukoll dwar it-tħollija fl-atti tar-rapport *ex parte* imressaq minnu, filwaqt li bagħtet l-atti tal-kawża quddiem din il-Qorti kif issa kostitwita biex jitkompla s-smiġħ tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Ottubru, 2003<sup>5</sup>, li bih ordnat li jitressqu l-provi dwar l-allegat ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt enfitewtiku;

---

<sup>1</sup> Paġġ. 79 – 80 tal-proċess

<sup>2</sup> Paġġ. 96 – 100 tal-proċess

<sup>3</sup> Paġġ. 121 – 3 tal-proċess

<sup>4</sup> Paġġ. 126 – 9 tal-proċess

<sup>5</sup> Paġġ. 132 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Ġunju, 2004<sup>6</sup>, li bih u wara li saret dikjarazzjoni li l-imħarrkin miżżewġin Buħaġiar ma kinux għadhom jokkupaw il-fond mertu tal-kawża u ħarġu 'l barra minnu, tat lill-partijiet il-fakulta' li jressqu l-provi dokumentali li semmew, u mill-bqija, iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi;

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija attriċi fil-15 ta' Lulju, 2004<sup>7</sup>, b'dokument u affidavit mehmuzin magħha;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2004<sup>8</sup>, li bih tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fit-2 ta' Diċembru, 2004<sup>9</sup>;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smiġħ tal-11 ta' Jannar, 2005 (reġistrata u traskritta)<sup>10</sup>;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Jannar, 2005, li bih u fuq talba magħmula waqt is-smiġħ ta' dak inhar mid-difensur tal-imħarrkin Wathen, laqgħet it-talba tagħhom biex, mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin taħt l-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili, tiżdied l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tas-sentejn taħt l-artikolu 2153 tal-istess Kodiċi għall-finijiet tas-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet attriċi;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Mejju, 2005<sup>11</sup>, li biha irriżervat li tqis it-talba tal-kumpannija attriċi fir-rikors tagħha tad-9 ta' Mejju, 2005, fuq dak li jidher mill-verbali tal-kawża tul is-smiġħ tagħha;

---

<sup>6</sup> Paġ. 141 tal-proċess

<sup>7</sup> Paġġ. 143 – 7 tal-proċess

<sup>8</sup> Paġ. 151 tal-proċess

<sup>9</sup> Paġġ. 153 sa 160 tal-proċess

<sup>10</sup> Paġġ. 162 sa 179 tal-proċess

<sup>11</sup> Paġ. 184 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tas-smiġħ tas-17 ta' Ġunju, 2005<sup>12</sup>, bis-sottomissjonijiet tal-avukati tal-partijiet dwar id-degriet tal-14 ta' Mejju, 2005;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

***Ikkunsidrat:***

Illi din hija azzjoni għat-tħassir ta' konċessjoni enfitewtika minħabba ksur ta' kundizzjonijiet, tneħħija tal-okkupanti minn fond mogħti b'enfitewsi u kumpens għad-danni minħabba tali ksur. Il-kumpannija attriċi (aktar 'il quddiem imsejħha "Cutalex") bħala d-direttarja tal-post f'Wied il-Għajn li kien mogħti b'enfitewsi li tagħlaq lil żewġ l-imħarrka Pamela Wathen (aktar 'il quddiem imsejħha "PW"), tgħid li dak il-post ingħata b'kera għal użu bħala stabiliment kummerċjali u dan bi ksur espress ta' waħda mill-kundizzjonijiet tal-konċessjoni. Minħabba li l-imħarrkin Buħaġiar (aktar 'il quddiem imsejħin "LMB") qegħdin iżommu l-post bħala ħanut, trid li dawn jinħarġu mill-imsemmi post għaliex qegħdin iżommuh bla titolu tajjeb. Triq ukoll li tintemm il-konċessjoni enfitewtika minħabba dak il-ksur, u trid li l-imħarrkin, jew min minnhom, iħallsuha d-danni;

Illi għal din l-azzjoni, LMB laqgħu billi qalu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex m'humieħ mistħoqqa ladarba huma kisbu l-fond (parti mill-post imsemmi fiċ-Ċitazzjoni) b'titolu tajjeb ta' kera, magħmula taħt kundizzjonijiet xierqa mingħand l-enfitewta u bl-għarfien sħiħ tad-direttarju u tal-istess kumpannija attriċi. Jiċħdu li huma ikkawżaw xi danni lill-kumpannija attriċi;

Illi min-naħa tagħhom, l-imħarrkin Wathen laqgħu billi eċċepew il-preskrizzjoni. Laqgħu ukoll billi qalu li Alex Cutajar dejjem aċċetta l-ħlas taċ-ċens mingħandhom

---

<sup>12</sup> Paġ. 186 tal-proċess

skond il-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika. Žiedu jgħidu li huma qatt ma kisru xi kundizzjoni tal-imsemmija konċessjoni u qatt m'uzaw il-fond konċess bħala ħanut. Jekk kien ħaddieħor li l-post użah bħala ħanut, m'għandhomx jinżammu huma responsabbli għal dan. Minbarra dan, jgħidu li meta l-kumpannija attriċi kisbet il-jeddijiet tagħha fuq il-post, kienet taf sewwa x'uzu kien qed isir minnu u qatt ma rrifjutat kull ħlas taċ-ċens li sarilha mingħandhom. Għalqu billi qalu li wkoll kieku wieħed fl-agħar ipoteżi kellu jqis il-pretensjonijiet attriċi, r-rimedju tagħha kellu jkun li din timxi biex tħassar il-konċessjoni enfitewtika a bażi tal-allegat ksur kuntrattwali u mhux toqgħod tistenna t-tmiem naturali tagħha u mbagħad tittanta l-azzjoni tagħha wara li tkun għalqet dik il-konċessjoni;

Illi l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li bis-saħħa ta' kuntratt tal-1 ta' Frar, 1978<sup>13</sup>, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, James Wathen, żewġ PW, kiseb mingħand Mary u Connie aħwa Cauchi b'titolu ta' enfitewsi għal wieħed u għoxrin (21) sena li kellu jagħlaq fl-1999, l-fond numru tnejn u għoxrin (22) fi Triq ix-Xatt, Wied il-Għajn, bil-ġnien anness miegħu b'bieb bin-numru tnejn u għoxrin ittra "A" (22A) fuq l-istess triq, u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Waħda minn dawn il-kundizzjonijiet (Klawsola 4) – u li fuqha Cutalex tibni l-każ tagħha kollu – kienet tgħid li *"The premises cannot be used for immoral purposes, nor can they be used as a night club, or for holiday flats, but are to be used solely as a store and offices"*;

Illi biswit l-imsemmi post, James Wathen kien imexxi stabiliment kummerċjali bl-isem ta' *"Coxswain's Cabin Bar & Restaurant"* u kien jinqeda bil-post bħala maħzen għall-merkanzija użata fl-imsemmi stabiliment<sup>14</sup>. Wieħed mill-lavranti li kien qabbad jaħdmu miegħu bħala *barman* kien Alexander Cutajar (wieħed mir-rappreżentanti ta' Cutalex li twaqqfet fl-1990)<sup>15</sup>;

---

<sup>13</sup> Dok "B", f'paġġ. 6 – 7 tal-proċess

<sup>14</sup> Affidavit ta' Alexander Cutajar 20.3.2000, f'paġ. 30 tal-proċess

<sup>15</sup> Xhieda ta' Alexander Cutajar (fil-kontro-eżami) 13.2.2001, f'paġ. 67 tal-proċess

Illi sadattant, fl-1979, James Wathen kera parti mill-post lil LMB<sup>16</sup>. Dan kien dik il-parti li ġgib in-numru 22A fi Triq ix-Xatt. LMB kienet tużah bħala *boutique* għall-bejgħ ta' *souvenirs* u kellha l-permessi meħtieġa<sup>17</sup>;

Illi għall-ħabta tal-1983, James Wathen u Cutajar kienu fetħu aġenzija ta' servizzi turistiċi bl-isem ta' "A J Travel Agency"<sup>18</sup> fil-parti tal-post li ma kienx inkera lil LMB. James Wathen miet f'Awissu tal-1985;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt tas-27 ta' Settembru, 1990<sup>19</sup>, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, Cutalex kisbet mingħand Connie Cauchi d-dirett dominju għaž-żmien li kien fadal tal-konċessjoni enfitewtika msemmija u l-proprjeta' assoluta għaž-żmien ta' wara tal-imsemmi post (li sa dak iż-żmien kien ingħata l-isem ta' "Casa Rosanna");

Illi matul iż-żmien, Cutalex kisbet ambjenti oħrajn li jmissu mal-imsemmi post. Fl-1995, ressqet applikazzjoni għal żvilupp mal-Awtorita' tal-Ippjanar biex, minflok il-bini li kien hemm, tibni lukanda. It-talba tagħha ntlagħet fi Frar ta' l-1999<sup>20</sup>;

Illi għall-ħabta tal-1998, LMB kienu għamli xi tibdil fil-post, fosthom daħħlu d-dawl elettriku, minħabba li Cutalex kienet qatgħet ilhom il-provvista<sup>21</sup>. Għal xi snin, il-kera kienu jiddepożitawh fil-Qorti;

Illi fl-10 ta' Novembru, 1998<sup>22</sup>, saret kitba bejn PW u Alexander Cutajar li biha ittransigew kwestjonijiet li huma kellhom fil-Qrati dwar kirjiet magħduda l-post mertu tal-każ. Cutalex ma kinitx dehret fuq dik il-kitba;

Illi f'Jannar 1999, Cutalex fetħet din il-kawża;

---

<sup>16</sup> Xhieda ta' Maria Buħaġjar 26.6.2000, f'paġ. 39 tal-proċess

<sup>17</sup> Affidavit ta' PW 17.11.2003, f'paġ. 136 tal-proċess

<sup>18</sup> Affidavit tal-imħarrka Amanda Jane Wathen 17.11.2003, f'paġ. 135 tal-proċess

<sup>19</sup> Dok "A", f'paġġ. 8 sa 14 tal-proċess

<sup>20</sup> Dok "C", f'paġġ. 32 – 3 tal-proċess

<sup>21</sup> Xhieda ta' Alex Cutajar 13.2.2001, f'paġ. 70 tal-proċess

<sup>22</sup> Dok "WA", f'paġġ. 25 – 6 tal-proċess

Illi fid-19 ta' Awissu, 2003<sup>23</sup>, Cutalex u LMB daħlu f'kitba ta' transazzjoni dwar il-pendenzi tagħhom f'din il-kawża taħt il-kundizzjonijiet hemm imfissra u bil-patt li LMB joħorġu mill-post 22, Triq ix-Xatt, mikri lilhom;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ li l-Qorti għandha quddiemha huma determinati mid-degriet tagħha tat-2 ta' Ottubru, 2003, mill-ġrajjet li seħħew fiż-żmien li kienet miexja l-kawża bejn Cutalex u LMB, u wkoll mill-eċċezzjonijiet preliminari ta' PW u dawk marbutin mal-kwestjoni tar-responsabbilta';

Illi fid-dawl tal-fatt li f'Awissu tal-2003 (jiġifieri qabel ma l-Qorti tal-Appell kienet qatgħet il-kwestjoni tal-appell imressaq minn Cutalex dwar id-degriet tal-isfilz ta' April, 2001), Cutalex kienet ittransigiet il-pretensjonijiet tagħha f'din il-kawża ma' LMB, ma jidhirx li fadal wisq x'tgħid il-Qorti dwar l-imħarrkin Buħaġiar;

Illi fl-ewwel lok, l-imsemmija LMB jidher li effettivament ħarġu mill-post bis-saħħa tal-ftehim milħuq bi transazzjoni u jidher ukoll li kienu ikkumpensati tajjeb għal hekk. Fit-tieni lok, Cutalex innifisha taqbel mat-tielet eċċezzjoni ta' LMB dwar xi responsabbilta' tagħhom għad-danni fil-konfront tagħha, u saħansitra tgħid li dik tagħhom "hija eċċezzjoni valida"<sup>24</sup>. Fit-tielet lok, għaliex fl-imsemmi ftehim ta' transazzjoni jingħad ċar li "s-sid (jiġifieri Cutalex) *qiegħed minn issa jirrinunzja fil-konfront tal-komparenti Buħaġiar għad-dritt li jirċievi mingħandhom xi kumpens, danni jew spejjeż li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tista' tikkundannahom iħallsu. ... Is-sid jobbliga ruħu li fi tmien il-kawża fuq imsemmija (jiġifieri din tal-lum) jħallas l-ispejjeż ġudizjarji li l-komparenti Buħaġiar ikunu inkorrew mil-lum 'il quddiem*"<sup>25</sup>;

Illi minn dan kollu wieħed jifhem li r-raba' u ħames talbiet attriċi huma llum eżawriti għal kollox, filwaqt li s-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet attriċi huma wkoll eżawriti fil-konfront tal-imħarrkin LMB bis-saħħa tal-imsemmija

<sup>23</sup> Dok "LC1", f'paġġ. 144 – 6 tal-proċess

<sup>24</sup> Par A3 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet, f'paġ. 156 tal-proċess

<sup>25</sup> Paġġ. 144 – 5 tal-proċess



rinunzja ta' Cutalex fil-ftehim tat-transazzjoni li għadu kemm issemma;

Illi dan ifisser li s-sentenza tal-lum sejra tistħarreġ is-siwi tal-ewwel tliet talbiet attriċi u s-siwi tal-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin Wathen dwar dawk it-talbiet, u s-siwi tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ta' dawn tal-aħħar. M'hijiex sejra tqis is-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet fil-mertu dwarhom, għaliex dan irid isir fi stadju ieħor tal-kawża jekk kemm-il darba jintlaqgħu l-ewwel t-tliet talbiet attriċi;

Illi l-Qorti jidhrilha li għandha tibda tistħarreġ l-ewwel iż-**żewġ eċċezzjonijiet li jikkellmu dwar il-preskrizzjoni** tal-azzjoni attriċi. Tajjeb jingħad li Wathen ressqu żewġ eċċezzjonijiet differenti. L-ewwel waħda, fil-bidu flimkien man-Nota tal-Eċċezzjonijiet, titkellem dwar preskrizzjoni tal-ħames snin taħt l-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. Meta l-kawża kienet imħollija għat-trattazzjoni tal-għeluq, Wathen qajmu preskrizzjoni oħra, dik tas-sentejn, taħt l-artikolu 2153 tal-istess Kodiċi;

Illi dwar il-preskrizzjoni tal-ħames snin taħt l-artikolu 2156(f), jibda biex jingħad li l-azzjoni attriċi ma hija bl-ebda mod talba għall-ħlas ta' somma flus jew kawża li titlob il-kanoniżżazzjoni ta' kreditu. Hija kawża li titkellem dwar ksur kuntrattwali u t-tħassir tal-kuntratt minħabba dak il-ksur u t-talba għad-danni mnissla minn dak il-ksur. Hekk ukoll tissottometti Cutalex fin-Nota tagħha, u għalhekk tisħaq li dik il-preskrizzjoni ma tgħoddx għall-azzjoni tagħha;

Illi huwa magħruf li l-artikolu 2156(f) jgħodd għal żewġ għamliet ta' azzjonijiet li jikkellmu dwar krediti: dawk dwar krediti ewlenin jew prinċipali (fejn is-somma mitluba hija l-ħlas tal-obbligazzjoni nnifisha) jew krediti aċċessorji mitluba fis-sura ta' soma flus (fejn l-obbligazzjoni ewlenija tkun rabta kuntrattwali ta' xort oħra)<sup>26</sup>. Minbarra dan, huwa wkoll stabiliet li fejn il-mertu tat-talba attriċi ma jkunx

---

<sup>26</sup> P.A. 19.10.1954 fil-kawża fl-ismijiet *Mifsud vs Pulliċino* (Kollez. Vol: XXXVIII.ii.588)

Kopja Informali ta' Sentenza

il-ħlas ta' somma flus, il-preskrizzjoni tal-ħames snin ma tkunx tgħodd għall-każ<sup>27</sup>;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-eċċezzjoni tal-imħarrkin Wathen m'hijiex tajba u sejra twarrabha;

Illi dwar il-preskrizzjoni tas-sentejn taħt l-artikolu 2153, Wathen jidher li qegħdin jillimitawha għal uħud biss mit-talbiet attriċi. L-imsemmi artikolu 2153 jikkellmu dwar "azzjoni għall-ħlas ta' ħsarat mhux kaġunati b'reat". Dan jirreferi għall-azzjonijiet tad-danni u mhux għal azzjonijiet li jikkellmu dwar ksur ta' rabtiet kuntrattwali jew raġunijiet għat-tħassir ta' kuntratti minħabba dak il-ksur. L-aktar li tista' tirreferi l-eċċezzjoni fil-każ tal-lum hija għar-rigward is-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet attriċi kif diretti kontra l-eċċipjenti;

Illi għalkemm il-Qorti m'hijiex sejra tqis il-kwestjoni tal-likwidazzjoni tad-danni, madankollu jidher ċar li lanqas din l-eċċezzjoni ma hija tajba. Jekk Cutalex tippretendi l-ħlas tad-danni, dan seħħ għaliex, sal-waqt li fetħet il-kawża, kellha pretensjoni (il-ksur tar-rabtiet kuntrattwali) li minħabba fiha kienet qiegħda tallega li kienet qiegħda ġgarrab id-danni. Cutalex tgħid li kienet qiegħda ġgarrab dawk id-danni minħabba dak l-istat ta' ksur tal-kuntratt (u dan kemm fir-rigward ta' PW u kif ukoll fir-rigward ta' LMB bl-okkupazzjoni tagħhom tal-post). Dik il-qagħda nnifisha kienet il-kawża tad-danni li Cutalex tippretendi li kienet qiegħda ġgarrab. Għalhekk, ma ntweriex kif dik il-qagħda kienet ilha aktar minn sentejn li għaddiet jew intemmet qabel ma nfetħet il-kawża;

Illi għahekk ukoll, lanqas din l-eċċezzjoni ma hija tajba u l-Qorti m'hijiex sejra tilqagħha;

Illi l-Qorti sejra tistħarreġ **l-ewwel tliet talbiet attriċi u r-relattivi eċċezzjonijiet**. Jidher ċar li l-għan ewlieni ta' Cutalex huwa dak li ttejjem il-konċessjoni enfitewtika magħmula favur l-imħarrkin Wathen u li tneħħi mill-post

---

<sup>27</sup> App. Ċiv. 14.2.1955 fil-kawża fl-ismijiet *Buttigieg et vs Caruana* (Kollez. Vol: XXXIX.i.101) fost l-oħrajn

kull okkupant. Kemm hu hekk, fis-sottomissjonijiet tagħha tgħid testwalment: *“il-kawża odjerna ġiet intavolata b’żewġ skopijiet: l-ewwel biex jiġi vvakat il-fond 22, Triq il-Marina u t-tieni biex l-attriċi tiġi kumpensata għad-danni li sofriet; ta’ l-ewwel hija aktar diretta kontra l-konvenuti Buħaġjar mentri tat-tieni hija aktar diretta kontra l-konvenuti Wathen”*<sup>28</sup>;

Illi Cutalex dan tagħmlu billi ssejjes l-azzjoni tagħha fuq il-patt kommissorju espress. Hija tara tali patt fil-Klawsola 4 tal-kuntratt ta’ konċessjoni enfitewtika oriġinali tal-1978. Illi huwa ta’ siwi li ma bħalu li azzjoni ta’ tħassir ta’ konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika tisseejes fuq patt kommissorju espress, għaliex huwa prinċipju li ilu miżmum li, għall-kuntratt ta’ enfitewsi, ma jgħoddx il-patt kommissorju taċitu<sup>29</sup> u lanqas id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1068 u 1069 tal-Kodiċi Ċivili li b’rieda tal-liġi normalment jgħoddu in generali għall-kuntratti sinallagmatiċi l-oħrajn<sup>30</sup>;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, qari tajjeb tal-imsemmija klawsola erbgħa (4) juri li dak tassew huwa wieħed mill-patti u kundizzjonijiet li l-imħarrek intrabat bih ukoll meta kiseb il-post bil-patti u l-kundizzjonijiet miftehma. Cutalex tidentifika l-parti rilevanti tal-klawsola fej titkellem dwar li l-post irid *“to be used solely as a store and offices”*. Iżda jrid jingħad ukoll li fl-ebda parti mill-kuntratt ma ddaħħlet klawsola kommissorja espressa, lanqas dik li s-soltu ssir fil-kuntratti ta’ enfitewsi dwar il-morożita’ fil-ħlas taċ-ċens;

Illi ladarba dan huwa hekk, il-Qorti trid tara jekk kemm-il darba huwiex minnu li bl-għamilhom l-imħarrek, jew min minnhom, kiserux ir-rabta kuntrattwali msemmija f’dik il-klawsola b’mod li dak il-ksur igib miegħu l-effett tal-ħall tal-kuntratt. F’dan ir-rigward tajjeb li jingħad li biex inissel raġuni tajba li tħassar il-kuntratt, il-ksur jew nuqqas ta’

---

<sup>28</sup> Par A2, f’paġ. 156 tal-proċess

<sup>29</sup> Ara App. Civ. 23.11.1962 fil-kawża fl-ismijiet *Cole et vs Grixti* (Kollez. Vol : XLVI.i.515)

<sup>30</sup> App. Civ. 25.4.2008 fil-kawża fl-ismijiet *Id-Direttur tal-Artijiet vs Grand Hotel Excelsior Limited* u aktar riċenti App. Civ. 29.1.2010 fil-kawża fl-ismijiet *Albert Mizzi noe vs Luggi Fernand Gislenus Faut et*

ħarsien irid ikun wieħed li jolqot kundizzjoni essenzjali tal-ftehim fin-natura tiegħu;

Illi ma hemm l-ebda dubju li żewġ PW ftit taż-żmien wara li ħa l-post b'enfitewsi, kera parti minnu lil LMB u dan biex jintuża bħala ħanut. Il-bqija tal-post kien jużah bħala maħżen (*store*) marbut mal-istabiliment li huwa kellu fil-qrib;

Illi Cutalex targumenta li ma hemm l-ebda dubju li post mikri bħala ħanut ma jista' bl-ebda tiġbid tal-immaginazzjoni jixxebbah jew jitqabbel ma' użu ta' post bħala maħżen jew ufficcju. Ladarba Wathen ma jiċċdux li l-post tassew inkera lil LMB bħala ħanut u LMB infushom jistqarru dan, Cutalex tgħid li l-każ tagħha huwa ippruvat u t-talba tagħha hija mistħoqqa;

Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin Wathen iwarrbu dawn l-argumenti billi, fl-ewwel lok, jinqdew bl-argument li Cutalex għażlet li tiftaħ il-kawża erbat ijiem biss qabel ma xorta waħda kien sejjer jagħlaq iż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, u fit-tieni lok, billi jgħidu li Cutalex kienet ilha taf minn żmien qabel li l-post kien qed jintuża bħala ħanut u mhux bħala maħżen jew ufficcju. L-għaref difensur tal-imħarrkin Wathen imbagħad ressaq argumenti li dak l-użu partikolari ma kienx jissarraf fi ksur tar-rabtiet kuntrattwali li daħal għalihom James Wathen u, f'kull każ, ma jistax jingħad li, b'daqshekk biss Cutalex bħala d-direttarja ġarrbet xi danni;

Illi l-Qorti ma tqisx li huwa rilevanti l-ewwel argument, għaliex l-fatt li Cutalex fetħet il-kawża ftit jiem biss qabel għalaq iż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika ma jnaqqas sejn mit-tempestivita' ta' azzjoni mibdiya matul iż-żmien ta' konċessjoni bħal dik u maħsuba biex titlob rimedju għall-ksur ta' kundizzjoni tal-istes konċessjoni. It-tieni argument ukoll ma huwiex għal kollox mistħoqq, għaliex il-fatt li Alex Cutajar seta' kien ilu żmien jaf li l-post kien qed jintuża bħala ħanut ma jfissirx li kien jaf ukoll li kien hemm xi kundizzjoni li l-post kellu jintuża biss bħala maħżen jew bħala ufficcju. Għalhekk, il-Qorti trid tistħarreg is-siwi tal-eċċezzjonijiet fuq raġunijiet oħrajn. It-tielet u r-raba'

argumenti tal-imħarrkin huma l-mertu tal-konsiderazzjonijiet li ġejjin;

Illi t-tifsir tal-istess klawwola irid isir bi tħaddim tar-regoli li bir-rieda tal-liġi nnifisha jgħinu kif wieħed jifhem u jinterpreta l-klawwoli tal-ftehim<sup>31</sup>. Fost dawn ir-regoli hemm dik li trid li l-kliem f'konvenzjoni jingħata s-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt u jekk ikun ċar m'hemmx lok għal interpretazzjoni<sup>32</sup>. Il-fehma tal-partijiet tgħodd biss meta s-sens tal-kelma ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-kontraenti<sup>33</sup>. Għalhekk, kliem li jista' jfisser haġa jew oħra għandu jinftehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt<sup>34</sup>, b'mod li l-klawwoli f'kontratt jiffissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawwola jingħata s-sens li jidher mill-att kollu<sup>35</sup>. Fl-aħħarnett, tajjeb li wieħed isemmi wkoll li fejn jibqa' d-dubju, il-konvenzjoni tiffisser kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur tal-parti li tkun intrabtet biha<sup>36</sup>;

Illi l-Qorti lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni<sup>37</sup> li l-kitba li kienet saret bejn Alex Cutajar u PW f'Novembru tal-1998 (kif miżjuda b'kitba oħra matul ix-xahar ta' wara) kienet b'xi mod tista' tiffisser bħala rinunzja kontra Cutalex għal xi pretensjonijiet tagħha kif imressqin f'din l-azzjoni. Dan jingħad mhux biss għaliex f'dawk il-kitbiet Cutalex ma kinitx parti, imma għaliex qari xieraq tal-istess kitbiet juri li l-kwestjoni tal-allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika min-naħa ta' Wathen ma kienet qatt is-suġġett prossimu jew imqar remot li wassal biex saret dik il-kitba;

Illi ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li, bħala enfitewta, James Wathen kellu kull jedd li jittrasferixxi lil terzi l-post miksub minnu jew imqar parti minnu. Il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika nnifsu kien jipprevedi dan, meta jttkellem (Klawwola 2) għall-jedd ta' trasferiment u l-ħlas

---

<sup>31</sup> App. Ċiv. 15.12.1995 fil-kawża fl-ismijiet *Cassar et vs Cassar* (Kollez. Vol : **LXXIX.ii.704**)

<sup>32</sup> Art. 1002 tal-Kap 16

<sup>33</sup> Art. 1003 tal-Kap 16

<sup>34</sup> Art. 1005 tal-Kap 16

<sup>35</sup> Art. 1008 tal-Kap 16

<sup>36</sup> Art. 1009 tal-Kap 16

<sup>37</sup> Ara paġġ. 164 – 5 tal-proċess

tal-lawdemju. Minbarra dan, il-fakulta' li l-utilista jikri l-ġid enfitewtika lilu konċess huwa jedd li joħroġ mil-liġi wkoll<sup>38</sup>. Il-kwestjoni li tqum hija jekk kemm-il darba huwa setax legalment jikri l-post bħala ħanut bla ma jikser il-kundizzjoni tal-Klawsola 4 tal-konċessjoni enfitewtika. Mela l-ksur ilmentat minn Cutalex ma jistax ikun il-fatt waħdu tal-kirja, iżda li l-kirja tal-post kienet saret għal użu bħala ħanut;

Illi l-kwestjoni hija jekk, fl-ewwel lok, il-kiri tal-post bħala ħanut jikkostitwix ksur tar-rieda tal-partijiet kontraenti li l-post jintuża biss bħala maħzen jew ufficiċju. It-tieni kwesit huwa jekk, f'każ li tassew kien hemm ksur, jekk ksur bħal dak huwiex gravi biżżejjed li jidrob il-kuntratt fil-qofol tiegħu;

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel tagħha t-tagħlim li *“Huwa prinċipju kardinali f'materja ta' kuntratti illi, sa fejn hu konsentit jew possibbli, it-termini tagħhom jigu mħarsa. Minn naħa l-oħra mhux kull pretest, anke l-aktar wieħed minimali għandu jservi biex jitwaqqgħu kuntratti jew isservi ta' opportunita` lis-sid biex jirrexxindi ftehim meta fil-verita` ma teżistix dik is-serjeta` tali li kapaċi torbot u tallaçċja kull nuqqas żgħir u insinifikanti mal-fatt ta' l-inadempjenza”*<sup>39</sup>. Fil-każ li l-Qorti gġandha quddiemha llum, u wara li qieset sewwa l-provi mressqa u ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, ma ssibx li l-kiri tal-post bħala ħanut kien tassew ksur serju u fundamentali li jolqot fis-sustanza dak li kien miftiehem fil-kuntratt. Dan qiegħed jingħad għaliex meta James Wathen ingħata l-post b'enfitewsi, kien diġa' maħsub li l-post ma jintużax għal raġunijiet ta' residenza, iżda għal raġunijiet kummerċjali jew fis-sura ta' maħzen jew fis-sura ta' ufficiċju. Fit-tieni lok, il-kirja ma kinitx tal-post kollu, u Wathen baqa' jinqeda bil-parti li ma kerix għall-istess għanijiet li kien ingħatalu l-post kollu fl-imsemmi kuntratt. Meta jkun hemm ċirkostanza bħal din fejn isir biss “bdil parzjali” tad-destinazzjoni tal-użu maħsub, ma jingħadx li kien hemm tassew bdil għal kollox ta' dik id-destinazzjoni li twassal

<sup>38</sup> Ara art. 1522 tal-Kap 16 meta jtkellem dwar id-devoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika

<sup>39</sup> P.A. PS 28.3.2003 fil-kawża fil-ismijiet *Camilleri vs Glanville pro et noe*

għax-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika<sup>40</sup>. Fit-tielet lok, l-użu li għalih inkera parti mill-post lil LMB huwa meqjus f'xi liġijiet partikolari li jixxiebah ma' użu li jsir f'post bħala mażen jew bħala ufficiċju;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li ma jeżistux il-kundizzjonijiet biex tordna l-ħall tal-konċessjoni enfitewtika magħmula favur l-awtur tal-imħarrkin u b'hekk lanqas sejra tilqa' t-talbiet attriċi f'dan ir-rigward;

Illi b'dan il-mod, ladarba l-Qorti waslet għall-imsemmija fehma, la huwa xieraq li ssib li l-kirja li James Wathen ta lil LMB kienet waħda bla siwi u lanqas hemm bżonn li tistħarreġ it-talbiet attriċi għal-likwidazzjoni tad-danni, minħabba li tali talbiet huma konsegwenzjali għall-ewwel tliet talbiet attriċi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

**Tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni** imqajmin mill-imħarrkin Wathen, għaliex m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Issib li **r-raba' u l-ħames talbiet attriċi** huma eżawriti fid-dawl tal-fatt li l-imħarrkin Buħaġiar ħallew il-post matul iż-żmien li kienet miexja l-kawża u fid-dawl tal-ftehim ta' transazzjoni li ntlahaq bejn il-kumpannija attriċi u l-istess imħarrkin fid-19 ta' Awissu, 2003;

**Tiċhad l-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet** tal-imħarrkin Wathen għaliex m'humiex mistħoqqa fid-dritt;

**Tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet** tal-imħarrkin Wathen;

**Tiċhad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attriċi** billi ma ssibx li James Wathen kiser il-kundizzjonijiet tal-ftehim magħmul bil-konċessjoni enfitewtika bil-kuntratt tal-1 ta'

---

<sup>40</sup> Ara P.A. RCP 26.6.2008 fil-kawża fl-ismijiet *Albert Mizzi noe vs Carmel Debono et*

Kopja Informali ta' Sentenza

Frar, 1987, meta kera parti mill-fond lilu konċess lill-imħarrkin miżżewġin Buħaġiar għal użu bħala ħanut;

**Tastjeni** milli tqis is-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet attriċi, għaliex dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel tliet talbiet attriċi; u

**Tordna** li l-kumpannija attriċi tħallas **l-ispejjeż tal-kawża**, (magħduda dawk marbutin mal-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Appell kif deċiżi fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju, 2003), għajr għall-ispejjeż marbuta mal-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni mqajmin mill-imħarrkin Wathen, li għandhom jitħallsu minnhom.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----