

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-3 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 110/1998/1

Northern Leisure Limited

VS

Dottor Michael Caruana,
Joseph Debrincat,
Joe Abela,
Freddie Camilleri,
Carmenu Micallef,
George Zammit,
Gordon Grech,
Dwardu Grech,
Nutar John Busuttil u
Reverendu George Mangion
Fil-kwalita' tagħhom ta' membri
Tal-kumitat tas-soċjeta'
Filarmonica Leone,
U in rappreżentanza tal-istess soċjeta'.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi, wara li ppremettiet illi:

Illi bi skrittura tal-20 ta' Ottubru, 1994 (Dok A) s-soċjeta' attriċi kienet kriet mingħand is-soċjeta' konvenuta l-fond konsistenti f'restaurant u dancehall sitwati fil-pjan terran tat-Tijatru tal-Opra "Aurora" fi Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex bil-kera u għaž-żmien u bil-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura (Dok A);

Illi bi ftehim verbali l-partijiet kienu ftehm u li jbiddu xi pattijiet tal-istess ftehim ta' kirja soġġett illi l-istess tibdil jiġi formalizzat bil-miktub, iżda s-soċjeta' konvenuta rrifjutat illi tiffirma l-iskrittura li temenda l-ftehim tal-kirja skond abbozz mibgħut lilha mis-soċjeta' attriċi (Dok B);

Illi s-soċjeta' konvenuta abuzivament u mingħajr il-kunsens tas-soċjeta' attriċi biddlet iċ-ċwieviet tal-fond mikri lis-soċjeta' attriċi bil-konsegwenza li s-soċjeta' attriċi ma setgħetx tidhol aktar fil-fond mikri lilha u tagħmel użu minnu skond il-ftehim tal-kirja;

Illi għalhekk is-soċjeta' konvenuta kisret l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha lejn is-soċjeta' attriċi kif ukoll ikkommettiet aġir delittwali versu s-soċjeta' attriċi u b'hekk ikkaġunatilha danni kemm attwali kif ukoll f'telf ta' qliegħ kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Illi s-soċjeta' konvenuta rrifjutat li tħalli lis-soċjeta' attriċi tagħmel użu mill-fond mikri lilha.

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi s-soċjeta' konvenuta kisret l-obbligazzjonijiet tagħha versu s-soċjeta' attriċi naxxenti mill-kirja fuq imsemmija;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Ixxolji jew tiddikjara xolta l-kirja fuq imsemmija minħabba inadempjenza kuntrattwali da parti tas-soċjeta' konvenuta;

3. Tillikwida d-danni, kemm attwali kif ukoll telf ta' qliegħ, sofferti mis-soċjeta' attriċi bħala konsegwenza tal-aġir delittwali tas-soċjeta' konvenuta u/jew inadempjenza kuntrattwali da parti tal-istess soċjeta' konvenuta;

4. Tiddikjara s-soċjeta' konvenuta responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjeta' attriċi u hekk likwidati;

5. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tħallas lis-soċjeta' attriċi d-danni likwidati minn dina l-Qorti skond tiolet talba għal liema s-soċjeta' konvenuta hija responsabbli skond ir-raba' talba.

Bl-ingħax skond il-liġi u bl-ispejjeż.

Il-konvenuti huma ingunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-soċjeta' attriċi debitament maħlufa minn Stephen Desira .

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti propio et nomine li eċċepew illi:

1. Illi qabel xejn jinħtieg li jiġu regolarizzati l-atti ta' din il-kawża in kwantu ma jeżisti ebda Dun Gorg Mangion fil-kumitat tat-tmexxija tas-soċjeta' konvenuta.

2. Illi l-eċċipjenti Dottor Michael Caruana, Joseph Debrincat, Joe Abela, Freddie Camilleri, Carmenu Micallef, George Zammit, Gordon Grech, Dwardu Grech, Nutar John Busuttil, f'isimhom proprju la għandhom u l-inqas qatt kellhom ebda relazzjoni kuntrattwali mas-soċjeta' attriċi u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess la l-konvenuti u l-inqas is-soċjeta' minnhom rappreżentata ma huma responsabbli għar-rizarċiment ta' xi danni lis-soċjet' attriċi . Dan għaliex dak kollu li sar minnhom kien skond

Kopja Informali ta' Sentenza

ftehim milfuq bejniethom u ma kien hemm ebda aġir abbużiv da parti tagħhom.

4. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess qiegħd jiġi eċċepit ukoll li ma hux minnu li s-soċjeta' attriċi sofriet xi danni billi l-fondi mwellija għand is-soċjeta' attriċi kienu qiegħdin jiġu operati minnha b'telf.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Dr. Michael Caruana.

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Marzu 1999 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-mandat ta' Inibizzjoni numru 258/97 fl-ismijiet: "Northern Leisure Limited vs Dr. Michael Caruana et. nomine" degretat minn din il-Qorti fit-12 ta' Apil 1999 u l-Mandat ta' Inibizzjoni numru 259/1997 fl-istess ismijiet u ċedut quddiem din il-Qorti wkoll fis-16 ta' Settembru 1997. Rat l-atti ta' l-istess Mandati.

Rat ukoll in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Jannar 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjeta' attriċi qed tirreklama d-danni allegatament ikkaġunati lilha mill-konvenuti proprio et nomine, u dana wara li tiġi dikjarata xolta kirja li kellha l-istess soċjeta'. Il-kumpanija Northern Leisure qed tallega li l-konvenuti proprio et nomine kisru l-kundizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni tal-fond konsistenti f'*restaurant* u *dancehall* sitwati fil-pjan terran tal-kumpless tat-Teatru Aurora fi Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex. Is-soċjeta' attriċi ssostni li minkejja li din il-kirja kienet saret għaž-żmien ta' sitt (6) snin, kif jidher mill-iskrittura

datata 20 ta' Ottubru 1994 esebita fil-proċess bħala Dok. A a fol. 6, hija ġiet arbitrarjament imċaħħda mid-dritt tagħha li tgawdi l-kirja għaž-żmien miftiehem. B'riżultat ta' dan tgħid li sofriet diversi danni, konsistenti fi spejjeż inkorsi biex ġew attrezzati l-ambjenti lilha mikrija, prezz ta' apparat li kellhom maħżun hemmhekk u telf ta' qliegħ għas-snin li kien baqa' mill-kirja.

Il-konvenuti proprio et nomine ressuq diversi eċċezzjonijiet li bihom jiċċdu kwalunkwe responsabilita' għad-danni reklamati mis-soċjeta' attriċi. Preliminarjament pero' ressuq żewġ eċċezzjonijiet, waħda dwar l-ineżistenza ta' Dun Gorg Mangion, li ġie mħarrek bħala wieħed mill-membri tal-Kumitat tas-soċjeta' filarmonika Leone, u l-oħra li l-konvenuti personalment ma kellhom ebda relazzjoni kuntrattwali mal-kumpanija attriċi.

Mir-riferta tal-Marixxall ta' l-24 ta' Gunju 1998 jirriżulta li dan ħalla kopja taċ-ċitazzjoni lill kull wieħed mill-konvenuti mas-Segretarju Joseph Debrincat, u ġiet aċċettata anke dik indirizzata lill-imsemmi Dun Gorg Mangion. Pero' minħabba dak li ser jingħad hawn taħt, dan il-fatt m'hu ser jagħmel ebda differenza għal din l-eċċezzjoni.

Fid-deċiżjoni tal-Appell Superjuri fl-ismijiet Soċjeta Filarmonika **“La Stella” VS Kummissarju tal-Pulizija [19 ta' Lulju 1997]** il-Qorti qalet li *“Minkejja li l-liġi tagħna ma fiha ebda dispożizzjoni li biha tirregola l-kostituzzjoni tal-enti morali, xorta tammettihom u tagħrafhom bħala persuni ġuridika.”*

L-istess Qorti tkompli tgħid li *“...il-każini tal-baned ġew irrikonoxxuti f'diversi dispożizzjonijiet tal-liġi bħalma huma l-Kap. 123 dwar it-Taxxa tad-Dħul u l-liġi riċenti dwar it-Taxxa tas-Sisa fuq is-Servizzi (l-Att XII tal-1997) fejn soċjeta' filarmonika ġiet eżentata mill-applikazzjoni ta' din it-taxxa. Hekk huwa magħruf illi soċjetajiet simili jakkwistaw u jiddisponu liberament mill-proprjeta' bħal kull persuna oħra mingħajr ebda diffikulta'.*

Fil-każ in eżami għandna kawża li qed tiġi ibbażata fuq it-termini ta' skrittura tal-20 ta' Ottubru 1994 (Dok. A)¹ li biha s-soċjeta attrici dañlet fi ftehim ta' kiri mingħand is-soċjeta' konvenuta ta' *restaurant* u *dancehall* formanti parti mill-propjeta' tagħha.

Illi minn eżami ta' din l-iskrittura jidher li għas-soċjeta' filarmonika konvenuta dehru Dr. Michael Caruana, President, u Joseph Debrincat, Segretarju, it-tnejn li huma in rappreżentanza ta' l-istess soċjeta' filarmonika. Huwa ovvju għalhekk illi r-relazzjoni tas-soċjeta' attriċi hija biss mas-soċjeta' filarmonika msemmija, u l-konvenuti fil-kwalita' personali tagħhom m'għandhom xejn x'jaqsmu mal-kumpanija Northern Leisure Limited. Għaldaqstant hemm lok li f'din il-kwalita' jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Niġu issa minnufih għat-trattazzjoni tal-mertu. Il-fulkru tar-relazzjoni kuntrattwali bejn il-kontendenti jikkonsisti fi skrittura tal-20 ta' Ottubru 1994, li permezz tagħha is-Soċjeta' Filarmonika "Leone" ikkonċediet b'titolu ta' kera' lill-Kumpanija Northern Leisure Limited, kif rappreżentata minn Stephen Desira u Leonard Desira, l-ambjenti konsistenti f'*restaurant* u *dancehall* (flimkien imsejña "il-fond") sitwati fil-pjan terran tat-Teatru tal-Opra "Aurora" fi Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex għal perijodu ta' sitt snin, l-ewwel sena *di fermo* u l-oħrajn *di rispetto*, bil-fakolta' għas-soċjeta' attriċi li tirtira mill-kirja bi pre-avviż ta' sitt xhur.

Ix-xhieda kif kontenuta fl-atti ta' din il-kawża tipprovdi li kien hemm relazzjoni tajba bejn il-kontendenti fl-ewwel sentejn tal-ġestizzjoni tal-fond. Il-ñlas tal-kera kien isir regolarment, u l-ambjenti tal-fond sarilhom xi meljorament mis-Soċjeta' attriċi sabiex dawn jiġu iżjed adattati għall-iskop intenzjonat. Ir-relazzjoni ñadet żvolta għall-kuntrarju meta, billi ma kienx għadu qed isir użu daqstant frekwenti mill-ambjenti mikrija, ir-rappreżentanti tas-Soċjeta' Filarmonika "Leone" talbu lis-Soċjeta' attriċi sabiex huma jagħmlu użu mill-istess fond meta dan ma jkunx qed jintuża mis-Soċjeta' attriċi.

¹ A fol. 6 tal-proċess .

Id-dirigenti tas-soċjetajiet rispettivi, għalkemm jaqblu li kienu ltaqgħu f'*restaurant* il-Hamrun, ftit jiem qabel il-Milied tas-sena 1996, proprju sabiex jiddiskutu din it-talba, taw verżjonijiet konfliġġenti ta' kif seħħew l-affarijiet wara.

Id-diretturi tas-Sočjeta' attriċi jgħidu li huma aċċettaw, basta ssir reviżjoni tar-rata tal-kera biex jiġi rifless l-użu ridott li huma kienu ser jagħmlu mill-ambjenti mikrija. Għalhekk talbu li jiġu modifikati u emendati t-termini ta' ftehim oriġinali, u jsostnu li min-naħa tagħhom ir-rappreżentanti tas-soċjeta' konvenuta taċitament aċċettaw:²

"Xhud. jiġifieri ftehim bid-diskors u għidtlu "nagħmlu karta"; qalli, "le issa nikteb hawn imbagħad nagħmlu amenda."

Fuq dan għaddew mazz ċwieviet ta' l-ambjenti mikrija, li jgħidu li kien kopja tal-mazz oriġinali, li żammew f'idejhom, ħlief għal ċavetta ta' kamra fejn kien hemm maħżun xi apparat li kien jintuża esklussivament mill-istess Soċjeta':³

"Xhud: Jiena żammejt sett ċwieviet bħalhom. Jien tajthom ta' kollox minbarra ta' store minnhom li kelli l-affarijiet ġo fiħ."

Skond din il-verżjoni, l-intenzjoni tad-diretturi tas-soċjeta' attriċi kienet li jippermettu lis-soċjeta' konvenuta tagħmel użu minn dawn l-ambjenti, ħlief f'dati speċifikati meta kienu ser joganiżżaw l-attivitajiet tagħhom. Permezz ta' fax tad-29 ta' Jannar 1997,⁴ id-diretturi tas-Sočjeta' attriċi mbagħad bagħtu lis-soċjeta' konvenuta abbozz ta' ftehim li fih jgħidu li kien hemm l-emendi għall-iskrittura oriġinali miftiehem verbalment fil-laqgħa msemmija, fosthom li (a) jitbaxxa l-ammont tal-ħlas tal-kirja minn Lm3650 għal Lm2600 fis-sena, (b) li s-Sočjeta' attriċi tħallas bħala kontribuzzjoni għall-konsum tad-dawl u ilma għal kull darba li tiftaħ biss, (c) li l-assigurazzjoni tal-fond kellha tiġi limitata għal dawk il-ġranet li fihom tiġi organizza ta xi

² Mandat ta' Inibizzjoni nru. 258/1997 a fol. 20 .

³ Ibid. .

⁴ A fol . 49 tal-proċess .

attività' u mhux għas-sena kollha u (d) illi l-Lm1000 li ħallset is-Socjeta' attriċi fuq il-kuntratt ta' kera' biex jagħmel tajjeb għad-dawl u ilma, kellha titqies bħala ħlas akkont tal-kera' u dan peress li ma kienx hemm aktar bżonnha.

Is-Socjeta' attriċi ma rċevietx risposta għal din il-komunika, imma ittra legali bid-data tal-5 ta' Frar 1997 li biha s-socjeta' konvenuta kienet qed tittermina l-kera' tal-fond minħabba li s-Socjeta' attriċi kienet waqgħet lura fil-ħlas u "*..... jinfurmawkom li minnufiħ sejr in jagħixxu qisu li l-ftehim ta' lokazzjoni bejnietkom illum huwa xjolt.....*"⁵ Għal din ittra s-Socjeta' attriċi wiegħbet fis-7 ta' Frar 1997 billi rrespingiet il-pretensjonijiet kif dedotti mill-konvenuti u "*... Intom avżati illi jekk ma tħallux lill-mittenti jokkupaw il-fond u tirritornaw iċ-ċwieviet tal-fond immedjatament*", hija kienet ser tippoċedi kriminalment.⁶ Infatti meta fis-17 ta' Frar 1997 ippuvaw jidħlu f'dawn l-ambjenti, sabu s-serraturi mibdulini, tant li fil-11 ta' Marzu ta' l-istess sena pprocedew b'talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' inibizzjoni sabiex is-socjeta' konvenuta tiġi miżmuma milli tuża l-isem "Thunder" għall-attivitijiet li issa kienet qed torganizza hi fl-istess lokal, u ieħor biex ir-rappreżentanti tagħha ma jokkupawx is-sala taż-żfin mikrija lill-kumpanija tagħhom.⁷

L-avukat Dr. Michael Caruana, President tas-socjeta' konvenuta jsostni li fil-laqqgħa msemmija ta' qabel il-Milied huwa ma ta ebda konferma dwar il-proposti magħmula mill-kontro-parti. Anzi fissier kif ma setax jikkommetti ruħu, qabel ma jkun hemm deċiżjoni tal-kumitat tiegħu f'dan ir-rigward. Ikompli jispjega kif din il-laqqgħa huwa kien sejjajha billi l-kumitat kien preokkupat li l-ambjenti mikrija kienu qed jinżammu għal żmien twil magħluqa, bil-konsegwenza li d-diskoteka tagħhom kienet qed tiflew mill-*goodwill* tagħha. Sadanittant jinsisti li xi jiem wara li ngħata ċ-ċwieviet ta' l-ambjenti mikrija, rappreżentanti tal-kumpanija attriċi ġabru l-parti l-kbira ta' l-appartat tagħhom li kellhom installat fid-diskoteka tagħhom, saret verifika magħhom ta' l-oġġetti kollha elenkati fl-inventarju

⁵ Dok . MC 5 a fol. 259 tal-proċess .

⁶ Dok. MC 6 a fol. 260 tal-proċess .

⁷ Ara atti tal-Mandati ta' inibizzjoni nri. 258/1997 u 259/1997 .

li kien sar fl-okkażżjoni ta' l-iffirmar ta' l-iskrittura tal-keru, u bdew jiġu organiżżati attivitajiet b'mod regolari mill-kumitat taż-żgħażaġħ tas-soċjeta' filarmonika tagħhom.⁸

Bil-kawża preżenti s-soċjeta' attriċi qed titlob dikjarazzjoni dwar ix-xoljiment tal-kirja in kwistjoni u l-likwidazzjoni tad-danni allegatament ikkaġunati mis-soċjeta' konvenuta b'konsegwenza tal-ksur ta' l-obbligazzjonijiet tagħha. F'dan ir-rigward għandha ssir distinzjoni bejn it-tipi ta' responsabilita' li taħthom tista' tinstab xi ħtija: dik *contrattuale* u dik *extra contrattuale* jew *aquiliana*. Kif tikkummenta l-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza **Josef Galea VS Combinati Transport Services Limited** noe:⁹

“Prinċipju indubjament korrett li kellu ... jiġi provat in-ness ta' kawża u effett bejn id-danni reklamati u l-aġir ta' min ikun ikkaġuna d-danni.

Danni derivanti minn inadempjenza kontrattwali għandhom ikunu ristretti u relatati ma' dik l-inadempjenza u għandhom ikun konsegwenzjali għaliha.”

Huwa evidenti li fil-każ in eżami r-rapporti reċiproċi bejn il-kontendenti jirriżultaw mill-ftehim ta' keru redatt permezz ta' l-iskrittura privata ta' l-20 ta' Ottubru 1994. Dan kien l-istrument vinkolanti li jirregola r-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet.

Fis-sentenza tagħha mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Dr. Max Joseph Ganado noe VS Dr. Philip Sciberras noe** intqal illi:¹⁰

“... huwa ċar u manifest illi d-danni li qiegħed jirreklama l-attur nomine huma danni ex contractu u mhux ex delicto għaliex l-azzjoni kif proposta mill-attur nomine hija effettivament ibbażata fuq allegata inadempjenza kontrattwali da parti tal-konvenut nomine u l-attur nomine qiegħed jitlob rizarċiment għad-danni minnu sofferti per

⁸ Ara xhieda tieghu tas-7 ta' Mejju 1998 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru. 258/1997 .

⁹ Ċitazzjoni numru : 2012/1997 FDP, deċiża fit-30 ta' Marzu 2001 .

¹⁰ Ċitazzjoni numru : 1658/1985/1 NA, deċiża fit-23 ta' Frar 2001 .

konsegwenza tal-allegata inadempjenza kontrattwali da parti tal-konvenut nomine.”

Kif anke tesponi dettaljatament il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Louis Cassar Pullicino noe VS Angela Xuereb noe:**¹¹

“Kif ingħad, ir-responsabbilita' għad-danni tista' tkun waħda minn żewġ tipi – (i) dik magħrufa bħala responsabbilita' kontrattuale u (ii) dik magħrufa bħala responsabbilita' extra kontrattuale jew aquilina. Dawn iż-żewġ tipi ta' responsabbilita' għad-danni għandhom numru ta' differenzi bejniethom, fosthom – (i) l-oneru tal-prova; (ii) l-effetti ġuridiċi; u (iii) it-terminu entro liema l-azzjoni għad-danni, nascenti mit-tip ta' responsabbilita' speċifika, għandha tiġi istitwita.

Fil-każ ta' azzjoni għad-danni nascenti mir-responsabbilita' kontrattuale l-attur għandu jipprova li huwa kellu favur tiegħu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni fil-konfront ta' l-istess attur. F'din it-tip ta' azzjoni huwa l-konvenut li għandu l-oneru ta' prova iktar diffiċli mpost fuqu, stante li l-konvenut għandu jiġġustifika l-inadempjenza kontrattwali tiegħu u jipprova li tali inadempjenza se mai rriżultat minħabba fattur fuq liema ma kellux kontroll.

Fil-każ ta' azzjoni għad-danni nascenti mir-responsabbilita' extra-kontrattuale huwa l-attur li għandu oneru ta' provi iktar diffiċli mpost fuqu għaliex f'tali każ huwa jrid jipprova n-nexus bejn l-aġir tal-konvenut u d-dannu minnu soffert.”

Minn dan huwa ċar għalhekk li d-distinzjoni fundamentali ta' dawn iż-żewġ sitwazzjonijiet hija l-eżistenza o meno tar-rabta obligatorja anteedent għall-att jew ommissjoni li jkun wassal għall-allegat dannu lamentat mill-attur.

Minn eżami tal-fatti in kawża, jidher li l-konvenuti nomine hallew lis-soċjeta' attriċi libera li tiġġestixxi l-fond mikri lilha

¹¹ Ċitazzjoni numru : 1264/1991, deċiża nhar it-3 ta' Lulju 2003 .

sakemm din kienet qed tottempora ruħha ma' l-obbligazzjonijiet kuntrattwali ta' l-iskrittura tal-20 ta' Ottubru 1994, inkluż il-ħlas tal-kera. L-inkwiet inqala' wara li s-socjeta' attrici kienet naqset sew mill-attivitajiet tagħha fl-ambjenti lilha mikrija u saret moruza fil-ħlas tal-kera. Għalhekk f'dan l-istadju għandu jiġi kkunsidrat biss jekk eżistiex ksur ta' l-obbligi kuntrattwali min-naħa tal-konvenuti nomine u cioe' jekk kienx hemm terminazzjoni unilaterali tal-kirja tal-fond *de quo* da parti tagħhom, li allura tista' tesponihom għad-danni.

Minn eżami tax-xhieda kemm tal-kawża odjerna u kemm tal-Mandat ta' Inibizzjoni 258/1997, joħroġ ampjament ċar li s-socjeta' attrici ma kinitx disposta li tibqa' toqgħod għat-termini tal-ftehim. Minkejja li ma kien hemm xejn espressament miktub dwar il-frekwenza tal-ftuħ tal-fond, pero' lanqas ma wieħed għandu jaččetta li fond avjat bhala *restaurant* u diskoteka jibqa' magħluq f'dawk il-perijodi li l-aktar jista' jiġbed klijentela lejha, u dana bl-iskuza li ma setghux jikkompetu ma' haddiehor li kien ghawdxi.

Dan joħroġ b'mod ċar meta sar *it-take over* tal-post mir-rappreżentanti tas-socjeta' Filarmonika Leone wara li s-socjeta' attrici ħarġet l-affarijiet tagħha mill-post. Li kieku s-socjeta' attrici riedet verament iżżomm fermi d-drittijiet ta' lokazzjoni tagħha fuq il-fond, din x'aktarx kienet tesiġi li l-apparat ta' diskoteka tagħha jibqa' fil-post jew jiġi maħzun f'post sigur bl-intiża li meta jgħaddi ż-żmien ta' użu mir-rappreżentanti tas-socjeta' konvenuta, jerga' jgħaddi f'idejn is-socjeta' attrici sabiex tkun tista' tkompli topera d-diskoteka tagħha, u mhux iġġor il-parti l-kbira ta' l-apparat li kellha wara l-aħħar attivita' tagħha fl-okkazzjoni ta' jum ir-Repubblika tas-sena 1996. Sabiex isir *it-take over* kien ġie wkoll verifikat l-inventarju li kien sar meta ġie fformulat il-ftehim oriġinali ta' kera fl-1994 fil-preżenza tal-partijiet konċernati kif juru l-firem rispettivi tagħhom.¹² Fix-xhieda tiegħu, il-persuna nkarigata mid-diskoteka f'isem is-socjeta' konvenuta, George Larry

¹² Mandat ta' Inibizzjoni nru. 258/1997 a fol. 122 et seq .

Kopja Informali ta' Sentenza

Zammit fessret espressament l-iskop li għalih ġie vverifikat l-inventarju:

“Dr. Michael Grech: B'liema skop dortuh dan l-inventarju?

Xhud : Biex nieħdu take over tal-post, hu.”¹³

Kif korrettament osservaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti, is-soċjeta' attriċi ma kienitx sejra tagħmel eżerċizzju ta' verifika daqshekk fit-tul jekk verament il-post kien ser jintuża għal darba waħda biss mis-soċjeta' konvenuta. Ix-xhieda li ngħatat fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru. 258/1997 għandha portata akbar minn dik fl-atti ta' din il-kawża peress li saret fi żmien ħafna iżjed qrib iċ-ċirkostanzi li taw lok għall-kawża odjerna.

Matul il-kors tas-smiegħ tax-xhieda fl-atti tal-Mandat imsemmi, ħarġu ċirkostanzi li jkomplu jsaħħu t-tezi li s-soċjeta' attriċi ma kinitx intenzjonata li tkompli tiġġestixxi l-fond. Infatti nies inkarigati minnha ġarrew parti sostanzjali mill-apparat tagħha, u dan kif spjegaw ix-xhieda tal-konvenuti, fl-atti tal-Mandat imsemmi, liema xhieda qatt ma ġiet kontradetta:

“... jien (George Larry Zammit) ma kontx preżenti hemmhekk, imma jiġifieri dawk iż-żgħażaġħ li kienu jidħlu fil-post biex jaraw x'hemm u ma hemmx, ma ħallewhomx jidħlu; ... li kien hemm suppost l-affarijiet tagħhom, ġabruhom, kien hemm preżenti Manwel Camilleri u Johan Grech, u tawhom dawn iċ-ċwieviet, u qalulhom, “isma', issa mil-lum 'il quddiem f'idejkom.”¹⁴

L-istess verzjoni tinsab korroborata minn xhieda oħra prodotti mill-konvenuti fl-atti taċ-ċitazzjoni odjerna, u ċioe' ta' Amabile Vella u Alex Caruana:

¹³ Ibidem fol. 89 .

¹⁴ Ibidem fol. 97 - 98 .

“..... Apparat tista’ tgħid li ma kien hemm kważi xejn: kull ma kien hemm kienu xi ftit dwal li riedu dawra għax lanqas kienu qegħdin jaħdmu sew u anke xi żewġ speakers li kienu mifqugħin. Li kieku ridna naħdmu b’li kien hemm ma stajniex. Fil-fatt niftakar li l-grupp kien xtara mixer u anke ġab CD player portable flimkien ma’ speakers biex stajna armajna ftit.

Inkompli ngħid li kien wkoll xi fridges fid-diversi bars tad-disko. Dawn kienu vojta u xi wħud minnhom saħansitra riedu xi tiswijiet biex setgħu jintużaw.

..... Meta għaddew il-festi tal-Milied, ta’ Desira ma kinux talbuna lura ċ-ċwieviet u għalhekk is-sezzjoni taż-żgħażaġħ tas-Socjeta’ Filarmonika Leone kompliet tagħmel użu mid-diskoteka hija stess.”¹⁵

u

“..... Bħala apparat tista’ tgħid li ma kien hemm kważi xejn peress li ta’ Desira kienu ħadu ħsieb jġbru kollox. Kien hemm biss xi dawl li kien imwaħħal mas-saqaf u xi speakers li kienu mifqugħin u li ma kinux jaħdmu. Id-dawl li kien hemm lanqas biss kien jaħdem sewwa u fil-fatt dornieh dawra biex stajna niddubbaw. Sistema ta’ sound biex naħdmu kellna naħsbu fiha aħna għax ma kienx hemm biex naħdmu u nagħmlu disko.

Wara li użajnieh għad-disko tagħna, id-disko konna ergajna ftaħnieh għal lejlet il-Milied u l-Aħħar tas-Sena peress li ta’ Desira ma kienux sejr in jiftħuħ. Wara dawn il-festi ta’ Desira ma talbuniex lura ċ-ċwieviet u għalhekk is-sezzjoni taż-żgħażaġħ tal-Banda baqgħet tagħmel użu mid-diskoteka hija stess. Id-disko kompli jithaddem minna b’mod volontarju.....”¹⁶

L-iskrittura ta’ l-20 ta’ Ottubru 1994 fil-klawsola numru tlieta (3), tistipula li l-kera titħallas bil-quddiem. Is-socjeta’ attriċi ottemporat ruħha ma’ din il-kondizzjoni sas-sena

¹⁵ Dok. AV fol. 400. .

¹⁶ Dok. AC fol. 404. .

Kopja Informali ta' Sentenza

1996, imma mbagħad naqset li tħallas il-kera ma' l-iskadenza ta' Ottubru 1996 għas-sena li kien imiss. Id-diretturi tagħha jsostnu li kienu qed jistennew l-iffirmar tal-ftehim emendat.

“Dottor Michael Grech : Inti qatt irċevejt talbiet biex tħallas?”

Xhud : Da żgur imma jiena rrid firma fuq l-emenda għax imbagħad wara ma rridx jinbidel il-kumitat u jgħidli inti għadek bil-kera l-antika.

Dottor Michael Grech : Le, le. Il-kera' l-antika ngħid sew li għadek anki lura anke fil-ħlas tal-kera. Hemm kera mhix imħallsa?

Xhud : Mhux bilfors jekk ma ffirmax l-emenda; ma iffirmax ruħha.”¹⁷

Fid-deċiżjoni tagħha fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Agius et noe VS George Xerri** tad-data tat-18 ta' Jannar 1989 il-Qoti ta' l-Appell irretiniet

“illi l-lokazzjoni “de quo” ma kienx ta' bare premises imma ta' avvjament u running concern. Hu ormai paċifiku fil-ġurisprudenza illi jekk il-kirja ssir flimkien ma' l-avvjament ossia kirja ta' Universitas Rerum allura dik il-kirja tkun regolata mill-Kodiċi Ċivili.....”¹⁸

Fil-każ in eżami ġia rajna kif il-kirja in kwistjoni kienet ta' ambjenti ġia avjati bħala *restaurant* u *diskoteka*, u allura mhux ta' *bare pemises*. Japplikaw għalhekk ir-regoli tal-Kodiċi Ċivili. L-artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta espressament jiddelinea il-każ ta' ħall tal-kuntratt ta' kirja meta waħda mill-partijiet tonqos mill-ftehim:

“... jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkun ġiet eżegwita tista'

¹⁷ Mandat ta' Inibizzjoni nru. 258/1997 fol. 31 – 32 .

¹⁸ Vol. LXXIII prt. 2 p. 429 .

tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta jista' ikun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpellat lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jhallas dik il-kera fi żmien hmistax-il jum min-notifika."

Mix-xhieda ta' Dr. Michael Caruana joħroġ il-fatt li s-socjeta' attriċi kienet qed issib id-diffikulta' li tonora l-pagamenti tal-iskadenzi tal-kera:

"Dr. Georgine Grech : Rigward ħlas tal-kera, xi tgħidilna?"

*Xhud : Dana kien hemm diffikultajiet biex iħallsuna. U naf illi s-segretarju ta' dak iż-żmien kien jġri warajhom biex iħallsuna. Huma kienu jikkomplenjaw ħafna li ma humiex jaqilgħu l-flus, u riedu illi nnaqqsulhom ukoll minn l-ammont illi kienu qegħdin iħallsu. U jġifieri kien hemm diffikultajiet min-naħa tagħhom għall-pagamenti. Għax huma kkomplenjaw illi ma kinux qegħdin idaħħlu flus."*¹⁹

Mill-atti proċesswali jirriżulta ampjament ċar²⁰ li s-socjeta' konvenuta diversi drabi, kemm b'ittri bonarji u kemm b'atti ġudizzjarji, interpellat lis-socjeta' attriċi sabiex tħallas l-ammont dovut tal-kirja għas-sena 1997 li skadiet f'Ottubru 1996. Minkejja dawn l-interpellazzjonijiet is-socjeta' attriċi rrifjutat li tħallas l-imsemmija kirja tant li fl-ittra tagħhom tas-7 ta' Frar 1997 (fol. 260) injoraw l-appell għall-ħlas tal-kera kif intalbu li jagħmlu fl-att ġudizzjarju pprezentat fir-reġistru tal-Qorti jumejn qabel fil-5 ta' Frar 1997 (fol.259). Minkejja li f'din l-ittra responsiva tagħhom, id-diretturi tas-socjeta' attriċi baqgħu jinsistu li kellhom dritt jibqgħu jokkupaw il-fondi in kwistjoni, la ppruvaw iħallsu l-kera ġia

¹⁹ A fol. 251 tal-proċess .

²⁰ Ara dokti. esebiti a fol - 255 – 259 .

dovuta, u wisq anqas ma baqghu isostnu din il-pretensjoni bi proceduri legali. Anzi rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni li kienu ntavolaw biex is-soċjeta' konvenuta ma tokkupax l-ambjenti in kwistjoni ġie rtirat ftit wara.²¹ Il-kawża preżenti ġiet imbagħad ippreżentata iżjed minn sena wara.

Dawn il-fatturi kollha meħuda flimkien juru mingħajr dubbju li l-konvenuti nomine kellhom raġun jinterpretaw l-aġir tad-dirigenti tas-soċjeta' attriċi bħala li ma kienux interessati jkomplu fil-ġestjoni tar-*restaurant* u diskoteka mikrija lill-kumpanija tagħhom, u kien għalhekk li kkonsenjaw iċ-ċwieviet ta' dawn l-ambjenti lill-avukat Caruana u ġabru l-parti l-kbira ta' l-apparat tagħhom mill-post. Għalhekk ma kienx hemm għalfejn il-konvenuti nomine jieħdu huma passi legali biex jittterminaw il-kirja, ġialadarba din kienet ġia ġiet itterminata mis-soċjeta' attriċi stess li vvakat il-post minn jeddha. Konsegwentement il-konvenuti nomine lanqas ma jistgħu jkunu tenuti għall-ħlas ta' xi danni pretiżi mis-soċjeta' attriċi.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, u tilliberahom personalment mill-osservanza tal-ġudizzju, tilqa' wkoll l-eċċezzjonijiet fil-mertu, u tiċċhad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

²¹ Ara atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 259/1997 .