MALTA

QORTI TA' L-APPELL
S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 1459/2002/1

Lomags Limited

v.

George u Carmen Muscat, mizzewwgin,
u Bay Street Holdings Limited

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-konvenuta Bay Street Holdings Limited minn sentenza moghtija fil-31 ta’ Mejju 2010 mill-Prim’ Awla Tal-Qorti Civili li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet hekk:

> “Tilqa’ l-eċċezzjoni tal-konvenuti Muscat personalment u tilliberahom 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` attriëi 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."

<u>Mertu</u>

2. Fis-succint dan jirrigwarda zewg skritturi li saru fis-27 ta' Frar 2000 u fis-6 ta' Mejju 2000 [il-ftehim tas-sena 2000] li permezz taghhom is-socjeta` konvenuta [il-konvenuta] kkoncediet lis-socjeta` attrici [l-attrici] drittijiet fuq spazju f'Bay Street, Paceville sabiex din topera fih, u dan versu pagamenti deskritti bhala *operational fees, services charges* u spejjez ohra.

3. Fil-15 ta' Novembru 2002 il-konvenuta, fuq il-pretensjoni li l- attrici kienet naqset mill-obbligi kuntrattwali taghha, biddlet ic-cavetta tal-fondi fuq l-imsemmi spazju, u cioe` tal-hwienet "Il-Grokk" u "Il-Bottegin" b'mod li attrici ma setghetx tidhol. Eventwalment il-konvenuta kriet dan l-istess spazju lil-terzi.

4. L-attrici tghid li meta ssakkret barra mill-konvenuta, din zammet u approprijat ruhha mill-istock, oggetti, flus u dokumenti li kienu jappartjenu lill-attrici.

5. Permezz tal-azzjoni taghha l-attrici qed titlob dikjarazzjoni gudizzjali fis-sens li l-kuntratti tas-sena 2000 bejn il-partijiet kienu gew terminati

unilateralment u llegalment mill-konvenuta, bil-konsegwenza li gew kawzati danni lill-istess attrici u li ghalihom hi responsabbli l-konvenuta.

6. Min-naha taghha l-konvenuta permezz tal-kontro-talba qed titlob [1] dikjarazzjoni gudizzjali li huwa dovut lilha l-ammont ta' LM23,091.64 rapprezentanti valur ta' *Operational fees, Service Charges* u spejjez ohra mid-dati tal-iskritturi fuq indikati sad-data tat-terminazzjoni skont il-ftehim sussegwenti li sar fis-6 ta' Mejju 2002; [2] li, fl-eventwalita` li dan l-ahhar ftehim tas-6 ta' Mejju 2002 jigi dikjarat li gie fis-sehh, jigi dikjarat gudizzjarjament li huwa dovut lilha mill-attrici l-ammont ta' LM637,239.65 li jirrapprezenta in parte ammont dovut lilha skont il-ftehim tas-sena 2000 u li gie inkorporat fil-ftehim il-gdid, u in parte *Operational Fees, Services Charges* u spejjez ohra; [3] li, fl-eventwalita` li l-iskritturi datati 6 ta' Mejju 2002 jigu dikjarati nulli u inapplikabbli, allura jigi dikjarat li, oltre l-ammont ta' LM23,091.64, indikat fl-ewwel talba, jigi dikjarat li huwa dovut lilha mis-socjeta` attrici l-ammont likwidat bhala kumpens ghal okkupazzjoni illegali tal-fond da parti ta' din is-socjeta` mis-6 ta' Mejju 2002 sal-15 ta' Novembru 2002.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

7. L-ewwel Qorti, wara li ghamlet rijassunt tal-provi mressqa, ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet li wassluha ghad-decizjoni taghha:

"………….omissis……………"

"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 skont 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 skont 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) skont 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."

<u>L-Appell</u>

8. Dan hu bazat fuq erba' aggravji: [1] li attrici ma sofriet ebda danni li ghalihom hi responsabbli l-konvenuta, u fi kwalunkwe kaz, jekk sofriet xi danni dawn huma unikament imputabbli lilha rizultat tal-inadempjenza tal-obbligi minnha assunti fil-konfront tal-konvenuta; [2] li l-ewwel Qorti kellha tilqa' t-talba maghmula mill-konvenuta fil-kontro-talba taghha ghall-hlas ta' kumpens mill-attrici referibbilment ghall-perjodu bejn 6 ta' Mejju 2002 u 15 ta' Novembru 2002; [3] li l-ewwel Qorti kellha tilqa' t-talba tas-socjeta` konvenuta ghall-hlas tal-imghaxijiet fuq l-ammont li l-istess Qorti rrikonoxxiet li kien dovut lilha mis-socjeta` attrici, u [4] li s-socjeta` konvenuta m'ghandhiex tbati spejjez tal-proceduri odjerni.

L-ewwel aggravju

9. Taht dan l-aggravju, il-konvenuta appellanti ressqet is-segwenti sottomissjonijiet:

10. Il-fatt wahdu li il-konvenuta, jew ahjar il-konvenut George Muscat ghan-nom tal-istess, ikkommetta r-reat ta’ ragion fattasi u gie kundannat ghaldaqshekk mill-Qorti tal-Magistrati, ma jwassalx necessarjament ghall-konkluzjoni li il-konvenuta hija responsabbli civilment ghad-danni allegatament sofferti mill-attrici.

11. Li l-attrici kienet moruza ghal zmien twil fil-hlas tal-korrispettiv skont l-obbligu kuntrattwali assunt minnha, liema korrispettiv ilahhaq l-ammont ta’ LM23,091.64. Dan in-nuqqas jikkostitwixxi ksur tal-obbligi kuntrattwali da parti tal-attrici, b’mod li skont il-klawsola numru 16 tal-ftehim kien jintitola lis-socjeta` konvenuta li tittermina l-istess ftehim.

12. L-iskritturi tas-sena 2000 jistipulaw espressament li *“failure to comply with the conditions of this contract by the Operator will lead to its summary determination without compensation.”* Ghalhekk il-konvenuta kienet gustifikata legalment li tittermina unilateralment dak pattwit fl-iskritturi. Kull ma ghamlet is-socjeta` konvenuta ghamlitu bis-sahha tal-kuntratti. Inoltre, l-attrici mhijiex gustifikata legalment li tiehu vantagg mill-inadempjenza kuntrattwali taghha u tirreklama danni ghax is-socjeta` konvenuta ezercitat id-dritt taghha skont il-kuntratti. Hija tinvoka l-massima legali *inadimplenti non est adimplendum*, kif ukoll li hemm kompensazzjoni ta’ vjolazzjoni ma’ ohra.

13. Li, ghalkemm l-attrici qed tirrekalma danni, hija ma gabet ebda prova fir-rigward ghajr atti gudizzjarji prezentati kontra taghha, liema atti, fil-parti l-kbira taghhom, gew maghmula mhux fil-konfront taghha izda fil-konfront ta' terzi, u cioe` azzjonisi u diretturi taghha personalment. Il-konvenuta tressaq tlett ragunijiet ghaliex dawn id-dokumenti ma jikkostitwux prova tad-danni allegatamenti sofferti minnha, u cioe` [1] li l-proceduri gudizzjarji ma ttiehdux kontra s-socjeta` attrici, izda kontra terzi personalment li mhumiex parti f'din il-kawza, [2] li ma tressqet ebda prova ta' xi kundanna gudizzjarja fil-konfront taghha, [3] li ma hemmx ness ta' kawzalita` bejn id-danni allegatament sofferti mill-attrici u l-agir tas-socjeta` konvenuta.

14. Il-konvenuta tilmenta wkoll mill-likwidazzjoni tad-danni, maghmula mill-ewwel Qorti meta din waslet ghall-figura ta' €80,000 bhala ammont dovut lis-socjeta` attrici ghad-danni sofferti minnha. Taht dan l-aspett, il-konvenuta ressqet is-segwenti sottomissjonijiet:

15. [a] Li ma tressqux provi li juru li ttiehdulha xi oggetti appartenenti lill-attrici, u l-ittra tal-konsulent legali taghha mhijiex prova tal-kontenut taghha fir-rigward. L-attrici kellha tressaq ir-ricevuti relattivi, jew almenu tipproduci bhala xhieda l-bejjiegh tal-oggetti. Inoltre, l-attrici, kuntrarjament ghal kif agixxiet biex jittiehdu passi ghar-reat ta' raggjon fattasi, ma haditx passi kontra s-socjeta` konvenuta jew id-dirigenti taghha sabiex tipprova s-serq minnha allegat.

16. [b] Li ma rrizultax provat li l-attrici nefqet is-somma ta’ LM12,000 bhala investiment, u li fl-att tac-citazzjoni tghid li dan l-investiment kien ilahhaq bejn LM15,000 u LM20,000.

17. [c] Li qatt ma thallsu mill-attrici l-pagamenti dovuti minnha skont l-iskritturi, hlief ghall-ammont ta’ LM500 bhala “premium” konness mal-hanut “Il-Grokk”, filwaqt li l-hlasijiet l-ohra li saru ma kienux hlasijiet ta’ premium, izda hlasijiet ohra komparabbli ma hlas tal-kera. Il-fatt li s-socjeta` attrici zammet lura l-pagamenti dovuti minnha jinsab konfermat minn Raymond Bugeja rapprezentant taghha u gie wkoll accettat bhala veritier mill-ewwel Qorti.

18. [d] Li il-konvenuta taqbel mal-osservazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti li d-danni reklamati mill-attrici kienu esagerati. Issostni li dawn kienu bazati fuq “projections” mahduma mill-attrici stess, mhuma xejn hlief assunzjonijiet, fittizji u ipotetici. Il-ligi trid li jingiebu provi u mhux assunzjonijiet.

19. [e] Barra minnhekk, u b’zieda ma’ dak sottomess fil-paragrafu precedenti, jidher li s-socjeta` attrici kellha diffikultajiet finanzjarji u ma kienitx qeghdha taghmel profitt. Kienet qed tintela’ djun u dan mhux biss billi ma thallasx lis-socjeta` konvenuta, izda lanqas lit-*trade creditors* taghha.

20. Din il-Qorti tosserva li dan l-aggravju jitratta zewg aspetti tal-vertenza bejn il-partijiet: dak li jirriferi ghar-responsabbilita`, u dak li jirriferi ghal-likwidazzjoni tad-danni riklamati mis-socjeta` attrici.

Fatti

21. Fl-ewwel lok, qabel ma din il-Qorti tibda biex tittratta dan l-aggravju, huwa opportun li jinghata profil tal-fatti kif jemergu mill-provi u li wasslu ghall-proceduri odjerni.

22. Illi skont il-ftehim tas-sena 2000, l-attrici kienet inghatat mill-konvenuta d-dritt li topera zewgt-ihwienet fil-kumpless ta' Bay Street, ghal 20 sena, versu korrispettiv li in parte kien jirrapprezenta *capital premiums*[1] u in parte kera u spejjez ta' servizzi. L-attrici tallega li sa ftit wara li bdiet topera skont il-ftehim l-operat taghha kien beda jigi mfixkel mill-konvenuta, bhal per ezempju tifi ta' dawl, tal-*air conditioners*, u tas-sistema tas-sound. L-attrici tispjega li dan kien dovut ghall-fatt li hi ma kienitx taccetta kondizzjonijiet ulterjuri, li ma kienux johorgu mill-ftheim, izda li l-konvenuta kienet timponi fuqhom. Ghalhekk tghid li hi, ghalkemm kienet thallas il-kera, zammet lura l-*capital premiums* dovuti lill-konvenuta peress li din ma kienitx qed tosserva l-obbligi kuntrattwali taghha. Hi tirrikonoxxi li zammet b'kollox l-ammont ta' LM23,091.64.

[1] Deskritti fix-xhieda bhala rigali dovuti mill-operatur minhabba durata twila tal-kuntratt.

23. Min-naha taghha l-konvenuta ssostni li, ghalkemm kienet taghamel hafna pressjoni fuq l-attrici sabiex thallas il-*capital premiums* u spejjez ohra, din kienet baqghet inadempjenti f'dan ir-rigward. Tghid li r-raguni li kienet iggib l-attrici kienet li kellha poblema ta' *cash flow* peress li n-negozju li dahlet ghalih kien ghadu fil-bidu.

24. Saru diversi laqghet bejn il-partijiet, bir-rizultat li fis-6 ta' Mejju tas-sena 2002 gie miftiehem li jigu xjolti l-kuntratti tas-sena 2000, filwaqt li l-attrici tinghata spazju akbar biex tiggestixxi wkoll ir-restaurant, bl-obbligu li thallas korrispettiv akbar. Fl-istess ftehim gie inkorporat ukoll l-ammont fuq indikat dovut skont il-ftehim tas-sena 2000. Gie miftiehem ukoll li dan il-ftehim ta' Mejju 2002 kien soggett ghall-kondizzjoni li l-attrici tiehu self minghand il-Lombard Bank. Izda, ghalkemm dan il-ftehim kien iffirmat mid-dirigenti tas-socejta' attrici u minn direttur wiehed tas-socjeta` konvenuta, id-dirigenti l-ohra tal-konvenuta rrifjutaw li jaghtu kopja tal-ftehim lill-attrici peress li jidher li fir-rigward kien hemm diskordju intern bejn id-diretturi tal-konvenuta, u ghalhekk dawn ma ffirmawx. L-attrici, rinfaccjata bir-rifjut da parti tal-konvenuta li tghaddilha kopja tal-ftehim, waqqfet in-negozjati mal-Bank diretti sabiex tiehu finanzjament biex tkun tista' tonora l-obbligi taghha skont dak li gie mifthiehem. Dawn l-obbligi fuq medda ta' snin kienu jwasslu ghas-somma sostanzjali ta' LM637,239.54 li kellha tigi mhallsa mill-attrici lill-konvenuta, liema somma din issa qed tirreklama permezz tal-kontro-talba, kemm-il darba l-Qorti tqis bhala li gie fis-sehh il-ftehim tas-sena 2002.

25. Sadanittant, l-attrici kienet baqghet topera l-ispazju skont il-ftehim tas-sena 2000. Wara hafna diskussjoni, u tenut kont li l-attrici kienet baqghet izzomm lura milli thallas il-*capital premiums*, George Muscat, wiehed mid-direttur tas-socjeta` konvenuta, minn rajh biddel is-serratura tal-postijiet b'mod li l-operaturi ma setghux jidhlu fil-post li kien koncess lilhom skont l-ftehim tas-sena 2000. L-attrici tghid li fil-post kien hemm diversi oggetti, bhal magni tal-kafe', ghamara, cash registers u affarijiet ohra li huma mehtiega ghal gestjoni ta' bar, kif ukoll l-istock li kien hemm fil-hwienet, li kienu taghha izda baqghu hemm, u li sussegwentement gew uzati mill-operaturi li dahlu minflokhom.

Responsabbilita`

26. Ferm il-premess, issa l-Qorti ser tghaddi biex titratta l-ewwel parti tal-aggravju.

Il-konvenuta tilmenta mill-fatt li r-responsabbilita` ghad-danni fil-konfront tal-attrici, attribwita lilha mill-ewwel Qorti, kienet bazata fuq il-fatt li fil-15 ta' Novembru 2002 l-imsemmi George Muscat ittermina unilateralment u b'mod vjolent il-ftehim tas-sena 2000 meta dan qabad u biddel ic-cwievet tal-post fejn l-attrici kellha dritt topera. Hija tghid li l-azzjoni penali ghandha tinzamm distinta mill-azzjoni civili. F'dan il-kaz it-terminazzjoni tal-kuntratt ma kienx dovut ghall-inadempjenza kuntrattwali da parti taghha, izda kien dovut ghall-

inadempjenza tal-obbligi kuntrattwali da parti tal-attrici meta din zammet lura pagamenti dovuta lilha.

27. F'dan l-istadju huwa opportun li jigu senjalati s-segwenti osservazzjonijiet ta' natura guridika.

28. Jinsab ritenut fil-gurisprudenza, li hi regola generali li fil-kuntratti bilaterali l-inadempjenza kuntrattwali ma twassalx ghat-terminazzjoni unilaterali tal-kuntratt, lanqas meta x-xoljiment *ipso jure* jkun espressament pattwit fl-istess ftehim, u sakemm ma jkunx hemm il-fuzjoni tal-kunsens taz-zewg partijiet ghat-terminazzjoni tal-kuntratt, ix-xoljiment ghandu dejjem jigi ppronunzjat mill-Qorti. Il-fatt li t-terminazzjoni tal-kuntratt minhabba inadempjenza ta' xi parti tkun espressament pattwita ifisser biss li l-Qorti ma tistax taghti lill-parti inadempjenti zmien sabiex tissodisfa l-mora, imma hija marbuta li tiddikjara x-xoljiment tal-kuntratt.[2]

29. Ghalhekk, meta l-imsemmi George Muscat ghan-nom tas-socjeta` konvenuta ostakola lill-attrici milli tkompli topera l-ispazju koncess lilha skont il-ftehim tas-sena 2000, huwa kien agixxa illegalment u abbuzivament, mhux biss skont id-dritt penali, izda anke skont id-dritt civili, b'mod li allura dahhal lill-konvenuta fir-responsabbilta` ghad-danni kaggjonati b'ghemilu, ghax anke jekk l-attrici, ghar-ragunijiet indikati minnha, naqset mill-adempiment ta' parti

[2] Vide fost ohrajn: Q. Kum. Pio Gauci v. Joseph Cutajar, deciza 23 April 1989; PA St.Andrews Farm Col. Ltd. v. Sultana Henry, deciza 26 April 2003; PA Carmel Cutajar v. Joseph Grech, deciza 10 ta' Gunju 1965, u PA Mark Borda v. Rafel Muscat, deciza 23 ta' Mejju 1984.

mill-obbligi kuntrattwali taghha billi zammet lura pagamenti dovuti lill-konvenuta, il-vertenza bejn il-partijiet kellha tigi determinata mill-Qorti li, fl-ezami taghha tal-kaz, tikkunsidra fost affarijiet ohra t-termini tal-kuntratt, l-ezistenza o meno tal-inadmpjenza allegata, kif ukoll il-gravita` taghha jekk ikun il-kaz.

Danni

30. Stabbilita r-responsabbilita` tal-konvenuta ghad-danni fil-konfront tal-attrici, il-Qorti issa ser tghaddi ghat-tieni parti tal-aggravju li tirrigwarda l-prova tad-danni, u l-likwidazzjoni tal-istess.

31. F’dan l-istadju huwa opportun li jigi ezaminat jekk il-ftehim tas-sena 2002 ghandux jitqies bhala li dahal fis-sehh f’ghajnejn il-ligi. L-ewwel Qorti deherilha li kellha tiskartah bhala prova peress li ma gietx esebita kopja tieghu fl-atti. Min-naha taghha l-konvenuta ssostni li ma kienx necessarju li tigi ezebita kopja tal-ftehim la darba mill-atti tirrizulta l-ezistenza tieghu. Din il-Qorti tosserva li l-ewwel Qorti kellha ragun li ma tikkunsidrax dan il-ftehim tenut kont li t-termini tal-ftehim ma hargux daqhsehkk cari mill-provi. Inoltre ma rrizultax jekk il-firma ta’ direttur wiehed tal-konvenuta kienitx bizzejjed sabiex torbot lill-istess. Jinghad ukoll, u b’aktar emfasi, li mill-provi jirrizulta li l-ftehim kien kondizzjonat ghall-akkwist tal-finanzjament mill-Bank da parti tal-

attrici, liema kondizzjoni ma avveratx ruhha, u ma setghetx tavvera ruhha peress li l-konvenuta kienet irrifjutat li taghti kopja tal-ftehim lill-attrici. Inoltre mix-xhieda ta' Ralp Bajada rrizulta li dirigent tal-konvenuta kien qallu li dak il-kuntratt ma jezistix. Ghaldaqstant dan il-ftehim ma jistax jitqies li gie fis-sehh, u allura wara s-6 ta' Mejju 2002 ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet kienet baqghet regolata bil-ftehim tas-sena 2000.

32. Rigward il-prova tad-danni, il-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta li, minkejja li l-azzjonisti tas-socjeta` attrici kienu joperaw f'isem is-socjeta` u mhux f'isimhom personalment, xorta wahda huma kienu jircevu f'isimhom personali kemm atti gudizzjarji kif ukoll kontijiet. Izda mill-kontenut ta' dawn id-dokumenti jirrizulta car li dawn jirreferu ghall-fondi gestiti mill-attrici f'Bay Street. Hekk per ezempju, ghalkemm l-Avviz Fit-Tribunal Ghal Talbiet Zghar hareg f'isem Ray Bajada personalment, l-ammont hemm mitlub jirreferi ghal-konsenja ta' merkanzija fil-Grokk Café gewwa Baystreet;[3] l-ittri ufficjali mahruga minn Simonds Farsons Cisk plc, Anthony Caruana & Sons Ltd, Wands Ltd. jirreferu ghal xorb ikkonsenjat;[4]. Ix-xhud Ray Bajada jikkonferma fix-xhieda tieghu li dawn il-kontijiet jirreferu ghall-operat tieghu ghan-nom tas-socjeta` attrici, u fuq bazi ta' probabbilita` din il-Qorti ghandha taccetta bhala veritiera l-ispjegazzjoni moghtija minn dan ix-xhud.

---

[3] Fol.232
[4] Fol.237 et seq.

33. Inoltre, ma hemmx dubju li rizultat tal-azzjoni llegali u abuziva da parti tal-konvenuta meta waqqfet lill-attrici milli tkompli topera l-attivita` kummercjali skont il-ftehim tas-sena 2000, l-attrici sofriet danni konsistenti fi flus li hija kienet nvestiet kemm fil-post biex tkun tista' tibda topera, kif ukoll f'xiri ta' oggetti li ttiehdulha mill-konvenuta fil-15 ta' Novembru 2002, liema investiment serva sabiex l-operatur li ddahhal minflokha seta` jopera.

34. Illi tenut kont tal-mod kif l-ispazju operat mill-attrici ttiehed mill-konvenuta, u li din zammet l-affarijiet kollha, inkluzi d-dokumenti, li kienu tal-attrici u ghamlet uzu mir-*refurbishments* maghmula minn din sabiex tkun tista' topera skont il-ftehim tas-sena 2000 l-ewwel Qorti kienet korretta li tasal ghall-figuri li waslet ghalihom. Mix-xhieda ta' Ritienne Bigeni[5], azzjonista tas-socjeta` attrici flimkien ma' Ray Bajada, jirrizulta li l-bar "il-Grokk" li kien il-fond principali li kienet qed topera l-attrici, kien *fully furnished* u *fully equipped*. L-istess xhud kompliet tispjega kif l-attrici kienet torganizza diversi events fil-post u l-post kien jattira hafna nies, u ghalhekk il-fond kien attrezzat tajjeb. Kien hemm stock, ghamara, magni tal-café, dishwasher u appliances ohra li jintuzaw fil-kcina. Fix-xhieda tieghu Ray Bajada[6] jispjega li meta hadu l-post bil-ftehim tas-sena 2000 dan kien *shell* "imbaghad bhala freezers, coffee machines, injam u affarijiet ohra li wiehed ghandu bzonn biex imexxi bar ta' din in-natura kien jilhqu LM25,000 sa LM30,000 f'equipment generali, bank,

[5] Fol.110 et seq.
[6] Fol.29 et seq.

freezers, tazzi, dwar everything ghandek l-istore bl-iscaffolding dak kien xi LM400 wahdu."

35. Ghas-sottomissjoni tal-konvenuta li, ghajr ix-xhieda tal-azzjonisti taghha, l-attrici ma resqitx prova dwar id-danni allegati minnha, il-Qorti tosserva li, ladarba l-konvenuta impussessat ruhha mill-post bil-forza b'mod li impediet lill-attrici milli tidhol fil-post, kien jispetta lilha li tikkawtela l-interessi taghha billi taghmel lista tal-affarijiet appartenenti lill-attrici. Fir-rigward, id-dirigenti tal-attrici xehdu li kien hemm intimidazzjoni verbali fil-konfront taghhom.[7]

36. Inoltre, il-figuri li fuqhom l-ewwel Qorti kkomputat id-danni biex waslet ghall-ammont ta' LM30,000 [€69,990] huma fic-cirkostanzi ragjonevoli, tenut kont ukoll tal-fatt li dan il-ftehim kien gie mwaqqaf hesrem mill-konvenuta wara li l-attrici kienet ilha topera biss circa sentejn, u ghalhekk kienet ghadha fl-istadju li harget ammont ta' flus f'investiment fl-istadju inizjali tal-operat taghha minghajr ma nghatat l-opportunita` li tirkupra l-ispejjez u taghmel profitt fuq medda ta' tul ta' zmien. Ritienne Bigeni[8] tispjega li kien sar hafna advertising sabiex jitrawwem il-post, u dan bi spejjez tal-attrici; kienu ukoll dahlu ghal hafna *commitments* li minhabba l-agir tal-konvenuta anke qabel Novembru 2002 ma setghux jonorawhom. Tant kellha spejjez l-attrici li f'sentejn kemm hi

[7] Mill-provi rrizulta li l-Qorti tal-Magistrati kkundannat lill-imsemmi George Muscat ghal tlett xhur prigunerija ghar-reat ta' ragion fattasi, liema piena pero` giet ridotta ghal wahda monetarja mill-Qorti Kriminali wara li d-dirigenti tas-socjeta` attrici bhala parti civili u l-prosekuzzjoni ddikjaraw li ma kienux interessati f'piena ta' prigunerija.
[8] Fol.110 et seq.

u kemm Ray Bajada ma kienux hadu paga peress li baqghu jinvestu fin-negozju. Ghalhekk din il-Qorti ma tarax li ghandha tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti fir-rigward.

37. Rigward id-danni fl-ammont ta’ €10,100 likwidati mill-ewwel Qorti dwar it-telf ta’ introjtu li sofriet l-attrici meta twaqqfet milli tkompli topera f’Novembru 2002, din il-Qorti tosserva li, tenut kont li l-kuntratt kellu hajja ta’ 20 sena, u tenut kont tal-popolarita` tal-post minn fejn kienet topera l-kumpanija, din il-figura hija diga` baxxa u ma tarax li ghandha tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti billi tirriduci l-imsemmi ammont. In kwantu ghall-aggravju tal-appellanti in konnessjoni mal-allegata inadempjenza tas-socjeta` attrici din il-Qorti ma tistax tispekula dwar x’kienet tkun is-sentenza eventwali tal-Qorti kieku l-konvenuta mexxiet bil-Qorti minflok hadet il-ligi b’idejha.

38. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

It-tieni aggravju

39. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti kellha tilqa’ t-talba rikonvenzjonali ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni illegali da parti tas-socjeta` attrici ghall-perjodu li jestendi mis-6 ta’ Mejju 2002 sal-15 ta’ Novembru 2002, u dan anke jekk dik il-Qorti rriteniet li l-kuntratti tas-sena 2000 kienu ghadhom vigenti, ghax xorta wahda huwa dovut korrispettiv mill-attrici ghall-okkupazzjoni taghha matul il-perjodu fuq indikat, liema kumpens kellu jigi kkalkolat fuq il-korrispettiv indikat

fl-imsemmija kuntratti, u ghalhekk ammontanti ghal LM21,941.85[9]. Altrimenti s-socjeta` attrici tkun qed tarrekkixxi ruhha indebitament ghad-dannu tas-socjeta` konvenuta.

40. Il-Qorti tosserva li huwa fatt provat li matul is-sitt xhur bejn Mejju sa 15 ta' Novembru 2002 l-attrici baqghet topera l-ispazju koncess lilha bis-sahha tal-ftehim tas-sena 2000, izda l-ewwel Qorti rragunat li ladarba l-ftehim tas-sena 2000 kien ghadu fis-sehh, allura l-okkupazzjoni tal-attrici ma kienitx wahda illecita, u ghaldaqshekk cahdet it-talba ghall-hlas ta' dan l-ammont, mhux ghax mhux dovut, izda ghax it-talba kienet ghal kumpens ghall-okkupazzjoni illegali.

41. Din il-Qorti tosserva li l-fatt li fit-talba tal-konvenuta l-okkupazzjoni giet deskritta bhala wahda llegali, mentri fil-fatt kienet legali, m'ghandux jimmilita favur it-tezi li allura mhux dovut kumpens jew ahjar korrispettiv ghall-okkupazzjoni. Jirrizulta car li ghal dawn is-sitt xhur l-attrici kienet ghadha marbuta bil-ftehim tas-sena 2000, u kienet baqghet tokkupa l-fond, u ghalhekk huwa dovut hlas ta' korrispettiv ghal din l-okkupazzjoni skont dak il-ftehim.

42. F'dan ir-rigward, il-konvenuta qed tippretendi il-hlas lilha tas-somma ta' LM21,941.85 skont il-ftehim tas-sena 2000 ghall-perjodu fuq indikat, u dan kif jirrizulta mill-prospett anness mal-affidavit ta' Ian Bonello[10], il-kontrollur

[9] Xhieda Ian Bonello – fol. 299.
[10] Fol. 305.

finanzjarju tal-konvenuta. Min-naha taghha l-attrici tghid li m'ghandha taghti xejn ghal din l-okkupazzjoni, u l-kera baqghet tithallas sa l-ahhar[11]. Izda prova ta' dawn il-pagamenti allegatament maghmula ma tressqitx.

43. L-attrici tghid li, salv ghas-somma fuq indikata ta' LM23,091 li tidher fuq il-prospett prezentat minn Ian Bonello, m'ghandhiex taghti l-ammonti li jdhru fuq dan il-prospett, u taghmel referenza specifika[12] ghas-somma ta' LM7,210 hemm indikata bhala rapprezentanti spejjez ta' *"air condition …. Assumption of LM10 daily from 25/11/00 sa 15/11/2002"*[13]*.*

44. Il-Qorti tosserva li minn ezami tal-imsemmi prospett jirrizulta li zewg partiti u cioe` l-ammont fuq indikat ta' LM7,210, kif ukoll l-ammont ta' LM3,001.94 huma bazati fuq assunzjonijiet u m'hemmx provi fir-rigward. Inoltre, l-ammont ta' LM7,210 jkopri mhux biss il-perjodu tas-sitt xhur bejn Mejju u Novembru 2002, izda tal-perjodu li jirrisali mill-bidu tal-operat tal-attrici, u cioe` mill-25 ta' Novembru 2000. Ghaldaqstant, tenut kont li jidher li dawn l-ammonti, li huma sostanzjali u li jirrefru ghall-passat, huma biss stimi u mhumiex sostanzjati, il-Qorti ser tnaqqas dawn l-ammonti mill-korrispettiv mitlub mill-konvenuta, filwaqt li tqis bhala provati l-ammonti l-ohra li jidhru li gew komputati *"as per contract"* jew as *"per meter readings."*

[11] Fol.286
[12] Fol.318
[13] Fol.305

45. Ghalhekk it-talba tal-konvenuta ghall-hlas ta' korrispettiv da parti tal-attrici ghall-okkupazzjoni bejn il-perjodu 6 ta' Mejju 2002 sal-25 ta' Novembru 2002, ser tigi milqugha limitatament ghall-ammont ta' LM11,729.91 rapprezentanti l-ammont ta' LM21,941.85, nieqes l-ammonti ta' LM7,210.00 u LM3,001.94.

46. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa parzjalment fondat, u ser jigi milqugh limitatament ghall-ammont ta' LM11,720.91, liema ammont ghandu jizdied mal-ammont ta' LM23,091 li l-ewwel Qorti decidiet li kellu jithallas lill-konvenuta.

It-tielet aggravju

47. Dan hu fis-sens li, ladarba l-ewwel Qorti laqghet it-talba tas-socjeta` konvenuta ghall-ammont ta' LM23,091 [€53,787.56] allura kellha tilqa' t-talba ghall-imghaxijet kummercjali dovuti fuq dan l-ammont. Hija ccitat l-Artikolu 1141 tal-Kodici Civili referibbilment ghar-relazzjoni ta' natura kummercjali ezistenti bejn il-partijiet, u ghalhekk l-imghax kellu jibda jiddekorri *ipso jure* hekk kif l-obbligazzjoni kummercjali saret dovuta tenut kont li dan l-ammont kien specifikatament indikat fil-kontro-talba. Id-dati tal-fatturi jidhru fuq il-prospett esebit ma' l-affidavit ta' Ian Bonello.[14] Inoltre, *dato non concesso*, anke li kieku kellu jigi ritenut li f'dan il-kaz kienet mehtiega l-interpellazzjoni

[14] Fol. 299 et seq.

gudizzjarja, is-socjeta` konvenuta kienet intimat lis-socjeta` attrici ghall-hlas tal-imsemmi ammont b'ittra ufficjali prezentata fl-24 ta' Lulju 2002.

48. Dan l-aggravju huwa parzjalment gustifikat in kwantu l-ewwel Qorti ma kellhiex tichad it-talba tal-konvenuta ghall-hlas ta' imghax fuq l-imsemmi ammont li jirrapprezenta debitu kummercjali dovut lilha mill-attrici. Izda, ghalkemm huwa minnu li fil-kaz ta' debitu kummercjali l-imghaxijiet jibdew jiddekorru *ipso juri* mid-data li fiha gie krejat id-debitu, u ghalhekk mid-data tal-fattura, mill-provi ma jirrizultax id-dati li ghalihom jirreferu l-ammonti li komplessivament jammontaw ghall-isemmija somma ta' LM23,091. Ghalkemm il-konvenuta taghmel referenza ghal-affidavit ta' Ian Bonello u ghad-dokumenti annessi mal-istess affidavit, il-Qorti tosserva li, filwaqt li l-istess Bonello spjega f'hiex jikkonsisti dan l-ammont, id-dokumenti annessi mal-affidavit tieghu jirreferu ghall-perjodu sussegwenti, u cioe` bejn 15 ta' Mejju 2002 u 15 ta' Novembru 2002[15].

49. Fic-cirkostanzi, in mankanza ta' provi cari fir-rigward, il-Qorti ser tordna li l-imghax fuq dan l-ammont jibda jiddekorri mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali, u cioe` mit-30 ta' Lulju 2002.

[15] Fol. 301 et seq.

50. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa parzjalment fondat fis-sens li fuq l-imsemmija somma ghandu jithallas l-imghax legali mit-30 ta' Lulju 2002 sad-data tal-pagament effettiv.

Ir-raba aggravju

51. Dan hu fis-sens li s-socjeta` konvenuta m'ghandhiex tigi kkundannata thallas spejjez kemm tal-azzjoni kif ukoll dawk relatati mal-kontro-talba. Fil-kaz tal-ewwel ghax bl-appell odjern qed titlob ir-revoka tas-sentenza appellata, filwaqt li dwar il-kontro-talba l-ispejjez ghandhom jigu allokati kollha lis-socjeta` attrici peress li *"din il-vertenza kollha inholqot kagun tal-inadempjenza u morozita` fil-hlas dovut da parti ta' Lomags."*

52. Din il-Qorti tosserva li dwar l-azzjoni attrici l-ewwel Qorti laqghet it-talbiet taghha, u li l-appell tal-konvenuta fir-rigward gie michud. Dwar il-kontro-talba, ghalkemm l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel u, parzjalment il-hames talba, hija cahdet il-kumplament tat-talbiet. Dan gie kkonfermat minn din il-Qorti, salv ghal-raba u ghal-hames talbiet li gew milqugha riferribbilment ghas-somma fuq indikata ta' hdax-il elf, seba' mija u ghoxrin Lira Maltija u wiehed u disghin centezmu (LM11,720.91).

53. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa parzjalment fondat, u din ir-riforma fis-sentenza appellata ser tigi riflessa fil-kap tal-ispejjez.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi billi tilqa' l-appell limitatament kif ser jinghad: tirriforma s-sentenza appellata billi, tilqa' ir-raba' u l-hames talbiet rikonvenzjonali limitatament ghas-somma ta' hdax-il elf, seba' mija u ghoxrin lira Maltija u wiehed u disghin centezmu (LM11,720.91) li ghandha tithallas mill-attrici lill-konvenuta, flimkien mas-somma ta' tlieta u ghoxrin elf u wiehed u disghin lira Maltija u erbgha u sittin centezmu (LM23,091.64), b'mod li allura l-ammont shih dovut mill-attrici lill-konvenuta ma jkunx ta' tlieta u hamsin elf, seba' mija u tmienja u sebghin lira Maltija u sitta u hamsin centezmu (€53,787.56), izda jkun ta' erbgha u tletin elf, tmien mija u tnax-il lira Maltija u hamsa u hamsin centezmu (LM34,812.55), illum ekwivalenti ghal wiehed u tmenin elf, mija u tlettax-il euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€81,113.24), u dan flimkien mal-imghax legali mit-30 ta' Lulju 2002 fuq l-ammont ta' tlieta u ghoxrin elf u wiehed u disghin lira Maltija u erbgha u sittin centezmu (LM23,091.64); tikkonferma l-bqija tas-sentenza.

Tordna li l-ispejjez relattivi mal-ewwel istanza jibqghu kif decizi, filwaqt li dawk tal-appell ghandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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