MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 174/1999/4

Cutalex Tourist Company Limited (C 11941)

v.

Pamela Rose Wathen f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja specjali tal-assenti binha Anthony James Wathen; Amanda Jane Wathen; u Lawrence u Maria konjugi Buhagiar

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li s-socjeta` attrici pprezentat fis-26 ta' Jannar 1999 u li jaqra hekk:

"Premess illi fl-1990 is-socjeta` attrici xtrat id-dirett dominju temporanju u l-proprjeta` assoluta sussegwenti tal-proprjeta` li ggib l-indirizz 22 ta' Triq Marina, f'Marsascala (Dok. A);

"Premess illi din il-proprjeta` nxtrat bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u suggetta ghal emfitewsi temporanja ta' 21 sena koncessa lill-mejjet James Thomas Wathen dekorribbli mill-1 ta' Frar 1978 (Dok. B);

"Premess li l-werrieta tal-imsemmi James Thomas Wathen huma l-konvenuti Pamela Rose Wathen, u uliedha Anthony James Wathen u Amanda Jane Wathen;

"Premess illi kif jirrizulta mill-kuntratt (Dok. B) James Thomas Wathen kien akkwista l-imsemmi fond bil-kundizzjoni espressa u specifika li *"The premises cannot be used for immoral purposes, nor can they be used as a night club, or for holiday flats,* *<u>but are to be used solely as a store and offices</u>"* (vide klawsola 4 tal-kuntratt);

"Premess illi rrizulta li matul il-koncessjoni emfitewtika l-imsemmi James Thomas Wathen u/jew il-werrieta tieghu ppermetta u/jew ippermettew li l-fond *de quo* jew parti minnu jintuza bhala hanut tas-*souveniers*, bi ksur tal-kundizzjoni msemmija fil-kuntratt t'akkwist;

“Premess illi l-imsemmi James Thomas Wathen allegatament kera din il-proprjeta` jew parti minnha lill-konvenut Lawrence Buhagiar, li allura jigi li hu l-persuna li materjalment qed tikser il-kundizzjoni imposta fil-kuntratt tal-1978;

“Premess illi l-konvenuti Lawrence u Maria Buhagiar qed jokkupaw u jippossjedu l-proprjeta` meritu ta’ din il-kawza, jew parti minnha;

“Jghidu l-konvenuti jew min minnhom ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

“1. Tiddikjara li James Thomas Wathen u l-konvenuti werrieta tieghu kisru wahda mill-kundizzjonijiet specifici tal-koncessjoni enfitewtika datata 1 ta’ Frar 1978;

“2. Tiddikjara tali koncessjoni giet xolta minn dik id-data stabbilita mill-qorti, u tiddikjara li per konsegwenza l-konvenuti Wathen m’ghandhom ebda titolu fuq tali proprjeta`;

“3. Kemm-il darba jirrizulta li l-imsemmi fond inkera ghal skop mhux awtorizzat bil-kuntratt tal-1978, tiddikjara tali kirja nulla u bla effett;

“4. Tiddikjara li l-konvenuti Lawrence u Maria konjugi Buhagiar qed jokkupaw il-fond inkwistjoni bla ebda titolu validu fil-ligi;

“5. Tordna lill-konvenuti Lawrence u Maria konjugi Buhagiar jizgombraw mill-fond inkwistjoni fi zmien qasir u perentorju stipulat minn din l-istess Qorti;

“6. Tiddikjara li s-socjeta` attrici sofriet danni kawza tal-agir tal-konvenuti jew min minnhom;

> “7. Tillikwida d-danni kollha hekk sofferti mill-attrici, okkorrendo bin-nomina ta’ periti;
>
> “8. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-attrici dawk id-danni hekk likwidati.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti mizzewgin Buhagiar li in forza taghha eccepew illi:

> “1. Illi inkwantu diretti kontra taghhom it-talbiet tas-socjeta` attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.
>
> “2. Illi l-eccepjenti jokkupaw il-hanut “Coxwains Boutique”, 22A, Triq Marina, Marsascala, (ga` parti mill-fond 22 Triq Marina, Marsascala) b’titolu ta’ kera validu. L-eccipjenti kienu krew l-istess fond taht kundizzjonijiet gusti minghand l-enfitewta temporanju, bil-konoxxenza shiha tad-direttarji, inkluza s-socjeta` attrici.
>
> “3. Illi konsegwentement huma ma kkagonaw ebda danni lis-socjeta` attrici u ghalhekk ma huma responsabbli ghal hlas ta’ ebda danni.
>
> “4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Wathen li in forza taghha eccepew illi:

"Illi s-socjeta` attrici hija kkontrollata minn Alex Cutajar, liema Alex Cutajar fit-30 ta' Dicembru 1998 kien accetta l-hlas tac-cens minghand il-konvenuti in piena soddisfazzjon tad-drittijiet u l-obbligi kollha li l-konvenuti kellhom mas-socjeta` attrici permezz tal-kuntratt datat 1 ta' Frar 1978, fl-atti tan-Nutar J. Brincat, dwar il-fond 22 Triq Marina, Marsascala, (vide Dok. "A").

"Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-uzu presenti tal-fond inkwistjoni jirrispetta l-kundizzjonijiet tal-koncessjoni emfitewtika.

"Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuti qatt ma uzaw il-fond bhala hanut kif qed tallega s-socjeta` attrici, izda kienu terzi persuni li semmai uzaw il-fond bhala hanut, u kwindi m'ghandhomx jinzammu responsabbli l-konvenuti.

"Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta` attrici meta xtrat id-dirett dominju in kwistjoni kienet ben konxja tal-uzu tal-istess fond u qatt ma gie rrifjutat xi pagament wiehed ta' cens, mill-istess socjeta` attrici.

"Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuti kellhom titolu ta' emfitewsi termporanja fuq il-fond in kwistjoni u kwindi in pessima ipotesi anke kieku stess wiehed kellu jaghti widen ghal pretensjoni tas-socjeta` attrici, ir-rimedju taghha kellu jkun li din tipprocedi biex ixxolji l-koncessjoni emfitewtika a bazi tal-allegat ksur kontrattwali, u mhux li toqghod tistenna li tigi terminata naturalment il-koncessjoni sabiex tigi tentata din l-azzjoni.

"Illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Ligijiet ta' Malta.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza li tat din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 2003, li biha kkonfermat decizjoni li tat l-ewwel Qorti li ma ppermettietx li tinstema xhud mhux dikjarat mis-socjeta` attrici u ordnat l-isfilz ta' rapport ippreparat mill-istess xhud;

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Mejju 2011, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

> **"Tiċħad 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 ntlaħaq bejn il-kumpannija attriċi u l-istess imħarrkin fid-19 ta' Awissu, 2003;
>
> **"Tiċħad 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;
>
> **"Tiċħad 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' 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."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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 imsejħa "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 imsejħa "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'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. 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 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;

"Illi l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li bis-saħħa ta' kuntratt tal-1 ta' Frar, 1978[1], 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 maħżen għall-merkanzija użata fl-imsemmi stabiliment[2]. Wieħed mil-lavranti li kien qabbad jaħdmu miegħu bħala *barman* kien Alexander Cutajar (wieħed mir-rappreżentanti ta' Cutalex li twaqqfet fl-1990)[3];

"Illi sadattant, fl-1979, James Wathen kera parti mill-post lil LMB[4]. Dan kien dik il-parti li ġġib in-numru 22A fi Triq ix-Xatt. LMB kienet tużah bħala *boutique* għall-bejgħ ta' *souvenirs* u kellha l-permessi meħtieġa[5];

"Illi għall-ħabta tal-1983, James Wathen u Cutajar kienu fetħu aġenzija ta' servizzi turistiċi bl-isem ta' "*A J Travel Agency*"[6] 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[7], fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, Cutalex kisbet mingħand Connie Cauchi d-dirett dominju għaż-żmien li kien fadal tal-konċessjoni enfitewtika msemmija u l-proprjeta' assoluta għaż-żmien ta' wara tal-imsemmi post (li sa dak iż-żmien kien ingħata l-isem ta' "Casa Rosanna");

[1] Dok "B", f'paġġ. 6 – 7 tal-proċess
[2] Affidavit ta' Alexander Cutajar 20.3.2000, f'paġ. 30 tal-proċess
[3] Xhieda ta' Alexander Cutajar (fil-kontro-eżami) 13.2.2001, f'paġ. 67 tal-proċess
[4] Xhieda ta' Maria Buħaġiar 26.6.2000, f'paġ. 39 tal-proċess
[5] Affidavit ta' PW 17.11.2003, f'paġ. 136 tal-proċess
[6] Affidavit tal-imħarrka Amanda Jane Wathen 17.11.2003, f'paġ. 135 tal-proċess
[7] Dok "A", f'paġġ. 8 sa 14 tal-proċess

"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 ntlaqgħet fi Frar ta' l-1999[8];

"Illi għall-ħabta tal-1998, LMB kienu għamlu xi tibdil fil-post, fosthom daħħlu d-dawl elettriku, minħabba li Cutalex kienet qatgħetilhom il-provvista[9]. Għal xi snin, il-kera kienu jiddepożitawh fil-Qorti;

"Illi fl-10 ta' Novembru, 1998[10], saret kitba bejn PW u Alexander Cutajar li biha ittransiġew 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;

"Illi fid-19 ta' Awissu, 2003[11], 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-ġrajjiet 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 ittransiġiet il-pretensjonijiet tagħha f'din il-kawża ma' LBM, ma jidhirx li fadal wisq x'tgħid il-Qorti dwar l-imħarrkin Buħaġiar;

"Illi fl-ewwel lok, l-imsemmija LBM jidher li effettivament ħarġu mill-post bis-saħħa tal-ftehim milħuq bi transazzjoni u jidher ukoll li kienu ikkumpensati tajjeb

8 Dok "Ċ", f'paġġ. 32 – 3 tal-proċess
9 Xhieda ta' Alex Cutajar 13.2.2001, f'paġ. 70 tal-proċess
10 Dok "WA", f'paġġ. 25 – 6 tal-proċess
11 Dok "LC1", f'paġġ. 144 – 6 tal-proċess

għal hekk. Fit-tieni lok, Cutalex innifisha taqbel mat-tielet eċċezzjoni ta' LBM dwar xi responsabbilta' tagħhom għad-danni fil-konfront tagħha, u saħansitra tgħid li dik tagħhom "hija eċċezzjoni valida"[12]. 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 tmiem il-kawża fuq imsemmija* (jiġifieri din tal-lum) *jħallas l-ispejjeż ġudizjarji li l-komparenti Buħaġiar ikunu inkorrew mil-lum 'il quddiem*"[13];

"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 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 jitkellmu 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 <u>dwar il-preskrizzjoni tal-ħames snin taħt l-artikolu 2156(f)</u>, jibda biex jingħad li l-azzjoni attriċi ma hija bl-ebda mod talba għall-ħlas ta' somma flus jew kawża li titlob il-kanonizzazzjoni 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;

---

[12] Par A3 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet, f'paġ. 156 tal-proċess
[13] Paġġ. 144 – 5 tal-proċess

"Illi huwa magħruf li l-artikolu 2156(f) jgħodd għal żewġ għamliet ta' azzjonjiet li jitkellmu 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)[14]. Minbarra dan, huwa wkoll stabilit li fejn il-mertu tat-talba attriċi ma jkunx il-ħlas ta' somma flus, il-preskrizzjoni tal-ħames snin ma tkunx tgħodd għall-każ[15];

"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 jitkellem dwar "azzjoni għall-ħlas ta' ħsarat mhux kaġunati b'reat". Dan jirreferi għall-azzjonijiet tad-danni u mhux għal azzjonjiet li jitkellmu 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 ġġarrab id-danni. Cutalex tgħid li kienet qiegħda ġġarrab 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 ġġarrab. 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;

[14] P.A. **19.10.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Mifsud vs Pulliċino*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.ii.588**)
[15] App. Ċiv. **14.2.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Buttiġieġ et vs Caruana*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.101**) fost l-oħrajn

"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 ttemm il-konċessjoni enfitewtika magħmula favur l-imħarrkin Wathen u li tneħħi mill-post 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 Buħaġiar mentri tat-tieni hija aktar diretta kontra l-konvenuti Wathen*"[16];

"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 tissejjes fuq patt kommissorju espress, għaliex huwa prinċipju li ilu miżmum li, għall-kuntratt ta' enfitewsi, ma jgħoddx il-patt kommissorju taċitu[17] u lanqas id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1068 u 1069 tal-Kodiċi Ċivili li b'rieda tal-liġi normalment jgħoddu in ġenerali għall-kuntratti sinallagmatiċi l-oħrajn[18];

"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-imħarrkin, jew min minnhom, kisrux ir-rabta kuntrattwali msemmija f'dik il-klawsola b'mod li dak il-ksur iġib 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' ħarsien irid ikun wieħed li jolqot kundizzjoni essenzjali tal-ftehim fin-natura tiegħu;

[16] Par A2, f'paġ. 156 tal-proċess
[17] Ara App. Ċiv. **23.11.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Cole et vs Grixti*** (Kollez. Vol : **XLVI.i.515**)
[18] App. Ċiv. **25.4.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Id-Direttur tal-Artijiet vs Grand Hotel Excelsior Limited*** u aktar riċenti App. Ċiv. **29.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Mizzi noe vs Luggi Fernand Gislenus Faut et***

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-immaġinazzjoni jixxebbah jew jitqabbel ma' użu ta' post bħala maħżen jew uffiċċju. Ladarba Wathen ma jiċħdux 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 uffiċċju. 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 mibdija 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 uffiċċju. Għalhekk, il-Qorti trid tistħarreġ 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 klawsola irid isir bi tħaddim tar-regoli li bir-rieda tal-liġi nnifisha jgħinu kif wieħed jifhem u jinterpreta l-klawsoli tal-ftehim[19]. 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[20]. Il-fehma tal-partijiet tgħodd biss meta s-sens tal-kelma ma jkunx jaqbel ma' dak

[19] App. Ċiv. **15.12.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Cassar*** (Kollez. Vol : **LXXIX.ii.704**)
[20] Art. 1002 tal-Kap 16

li kellhom fi ħsiebhom il-kontraenti[21]. Għalhekk, kliem li jista' jfisser ħaġa jew oħra għandu jinftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt[22], b'mod li l-klawsoli f'kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens li jidher mill-att kollu[23]. Fl-aħħarnett, tajjeb li wieħed isemmi wkoll li fejn jibqa' d-dubju, il-konvenzjoni titfisser kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur tal-parti li tkun intrabtet biha[24];

"Illi l-Qorti lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni[25] 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' titfisser 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 jitrasferixxi lil terzi l-post miksub minnu jew imqar parti minnu. Il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika nnifsu kien jipprevedi dan, meta jitkellem (Klawsola 2) għall-jedd ta' trasferiment u l-ħlas tal-lawdemju. Minbarra dan, il-fakulta' li l-utilista jikri l-ġid enfitewtiku lilu konċess huwa jedd li joħroġ mil-liġi wkoll[26]. 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 maħżen jew uffiċċju. 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 fejnhu konsentit jew possibbli, it-termini tagħhom jiġu 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*

[21] Art. 1003 tal-Kap 16
[22] Art. 1005 tal-Kap 16
[23] Art. 1008 tal-Kap 16
[24] Art. 1009 tal-Kap 16
[25] Ara paġġ. 164 – 5 tal-proċess
[26] Ara art. 1522 tal-Kap 16 meta jitkellem dwar id-devoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika

tallaċċja kull nuqqas żgħir u insinifikanti mal-fatt ta' l-inadempjenza"[27]. Fil-każ li l-Qorti għandha 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 lpost ma jintużax għal raġunjiet ta' residenza, iżda għal raġunijiet kummerċjali jew fis-sura ta' maħżen jew fis-sura ta' uffiċċju. Fit-tieni lok, il-kirja ma kinitx tal-post kollu, u Wathen baqa' jinqeda bil-parti li ma keriex għall-istess għanijiet li kien ingħatalu lpost 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 għax-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika[28]. 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 maħżen jew bħala uffiċċju;

"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;"

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` attrici li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha:

"... ... tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet **Cutalex Tourist Company Limited vs Pamela Rose Wathen f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja specjali tal-assenti binha James Wathen; Amanda Jane Wathen u Lawrence u Maria konjugi Buhagiar** moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Mejju tas-sena 2011 billi tikkonfermaha inkwantu cahdet l-eccezzjonijiet relatati mal-preskrizzjoni tal-konvenuti appellati Wathen, issib li r-raba' u l-hames talbiet attrici huma ezawriti fid-dawl tal-fatt li l-

[27] P.A. PS **28.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri vs Glanville pro et noe***
[28] Ara P.A. RCP **26.6.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Mizzi noe vs Carmel Debono et***

> konvenuti appellati Buhagiar hallew il-post matul iz-zmien li kienet miexja l-kawza u fid-dawl tal-ftehim ta' transazzjoni li ntlahaq bejn il-kumpanija attrici u l-istess konvenuti appellati Buhagiar fid-19 ta' Awwissu 2003, u tikkonfermaha wkoll billi tichad l-ewwel u r-raba' eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati Wathen u tirrevoka thassar u tannulla l-kumplament tas-sentenza hawn appellata billi tilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet, is-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet attrici, bl-imghaxijiet u l-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati."

Rat ir-risposta tal-konvenuti Wathen li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew li s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma u l-appell ghandu jigi skartat;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-awturi tas-socjeta` attrici kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanju lill-konvenuti Wathen fond gewwa Wied il-Ghajn bil-kundizzjoni (klawsola numru 4), fost ohrajn, li l-fond seta' jintuza biss *"as a store and offices"*. Il-konvenuti Wathen krew parti mill-post lill-konvenuti mizzewgin Buhagiar, li bdew juzaw dik il-parti bhala hanut. Is-socjeta` attrici tallega li bil-ftuh ta' dan il-hanut inkisret il-kundizzjoni numru 4 fuq imsemmija u talbu r-rilaxx tal-fond u l-hlas tad-danni. Fil-mori tal-kawza, il-koncessjoni enfitewtika skadiet u sar ftehim

bejn is-socjeta` attrici u l-konvenuti Buhagiar li biha dawn tal-ahhar irrinunzjaw ghall-kirja, hargu mill-fond, u inghataw kumpens, waqt li s-socjeta` attrici rrinunzjat fil-konfront taghhom ghal kull kumpens jew danni. B'hekk, il-kawza setghet titkompla kontra l-konvenuti Wathen, b'dan li dak li kellu jigi deciz kien jekk is-socjeta` attrici ghandhiex tithallas danni jekk sar ksur tal-kundizzjoni enfitewtika kif minnha allegat.

Il-konvenuti Wathen, apparti eccezzjonijiet fil-meritu, ressqu zewg eccezzjonijiet ta' preskrizzjoni li gew michuda t-tnejn mill-ewwel Qorti. Il-konvenuti Wathen ma ressqu ebda appell kontra din il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet tas-socjeta` attrici ghax osservat li l-ftuh ta' parti mill-fond bhala hanut ma kienx *"ksur serju u fundamentali li jolqot is-sustanza ta' dak li kien miftiehem fil-kuntratt"*.

Is-socjeta` attrici appellat minn din id-decizjoni effettiva li tat l-ewwel Qorti, u din il-Qorti tara li fuq dan l-aspett ghandha ragun. Il-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika huwa car meta jghid li l-fond kellu jintuza *"solely as a store and offices"*, li jfisser li ebda parti minnu ma seta jintuza bhala hanut. Mill-provi jirrizulta car li l-konvenuti Buhagiar kienu qed juzaw il-parti tal-fond mikri lilhom

bhala hanut, u hanut mhux mahzen jew ufficcju. Hanut jiggenera klientela u jkollu l-avvjament tieghu; necessarjament jinvolvi accessibilita` ghal pubbliku li jkun diehel u hiereg mill-istess fond. Meta l-koncessjoni stabbiliet l-uzu tal-fond limitatament bhala mahzen riedet teskludi precizament dik l-attivita` li soltu wiehed jassocja ma' hanut. Hanut irid jinfetah regolarment anke biex izomm ghandu l-klienti, u jiggenera certa attivita` anke barra l-bieb tieghu, affarijiet dawn li ma humiex sintomatici ma' uzu tal-fond bhala ufficcju. Minn *store* u ufficcju ma jinbieghux affarijiet kif isir minn hanut.

Hu veru li l-kelma *'store',* f'pajjiz bhall-Ingilterra, tista' tirreferi wkoll ghal hanut, pero`, il-kuntratt ta' enfitewsi, ghalkemm sar bl-ingliz, gie ppublikat min-Nutar Pubbliku Malti u sar f'kuntest Malti, fejn il-kelma *'store'* tfisser mahzen. L-intenzjoni tal-partijiet kienet biex jillimitaw l-uzu tal-fond, tant li ma stipulawx li l-fond setgha jintuza *"for a commercial purpose"*, izda riedu li l-fond jintuza *"solely as a store and offices"*. Anke fuq bazi tal-principju ta' *eiusdem generis*, il-kliem *'store and offices'* jindikaw post li l-uzu tieghu jeskludi dik l-attivita` li solitament hi assocjata ma' hanut.

Wiehed jinnota wkoll illi l-koncessjoni inghatat lil James Wathen li kien imexxi stabbiliment kummercjali bl-isem ta' 'Coxswain's Cabin Bar & Restaurant', u ried dan il-fond precizament biex juzah bhala mahzen ghall-merkanzija wzata

fl-imsemmi stabbiliment. Hu car ghalhekk, il-hsieb tal-partijiet li l-fond ikollu dan l-uzu limitat.

Ic-cirkostanza li s-socjeta` attrici kienet taf b'dan l-uzu u ma ghamlet xejn ghal diversi snin, kienet meritu ta' eccezzjoni sollevata mill-konvenuti Wathen, liema eccezzjoni giet ikkunsidrata, dibattuta u michuda mill-ewwel Qorti. Hekk kif ma appellawx mic-cahda tal-eccezzjonijiet ta' preskrizzjoni sollevati wkoll minnhom, il-konvenuti Wathen lanqas ma appellaw (b'appell, hekk imsejjah, *del comodo*) minn din ic-cahda li ghamlet l-ewwel Qorti, u din il-Qorti hi, ghalhekk prekluza milli tqis is-sottomissjoni a bazi ta' din ic-cirkostanza.

Ic-cirkostanza li parti biss mill-fond kien jintuza bhala hanut huwa mmaterjali peress illi l-kundizzjonijiet huma, min-natura taghhom, indivizibbli, u mhux kaz li l-ottemperanza taghhom issir sostanzjalment jew parzjalment (ara **Azzopardi v. Attard**, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Settembru 1998). Kundizzjoni jew tidhol fis-sehh jew ma tidholx. Hu veru li fil-kawza **Camilleri v. Glanville**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Marzu 2003, li ghaliha rriferiet l-ewwel Qorti, intqal li *"mhux kull pretest, anke wiehed minimali"* ghandu jwassal ghal dikjarazzjoni ta' ksur ta' kundizzjoni, pero`, il-ksur li sar f'dan il-kaz ma jistax jitqies de minimis. Fil-kawza kwotata l-ilment kien marbut mal-ftuh ta' *club* ghal ftit minuti wara dak koncess, u l-Qorti qalet li wiehed ma ghandux jorbot ksur ma' nuqqas *'insinifikanti'.* Fil-kaz prezenti, in-nuqqas

mhux insinifikanti, meta tqis li beda jsir uzu ta' parti mdaqqas tal-fond b'mod kontra kundizzjoni espressa tal-koncessjoni. Il-fatt li kien mahsub li l-uzu jkun kummercjali, ma jfissirx li seta' jintuza bhala hanut meta l-uzu kien limitat bil-frazi ***'solely'*** bhala mahzen u ufficcju. Meta l-kliem ta' konvenzjoni jkun car m'hemmx lok ghal interpretazzjoni.

F'din il-kawza, il-Qorti lanqas ma tista' tikkunsidra taghtix jew le l-*purgazione della mora* lic-censwalisti, u dan ghas-semplici raguni li tali dilazzjoni ma ntalbitx fin-nota tal-eccezzjonijiet. Apparti dan, meta wiehed iqis li l-koncessjoni enfitewtika issa skadiet u l-inkwilini, li kienu qed juzaw il-fond bhala hanut, hargu u ivvakaw il-fond, ma tarax utilita` li taghti din il-koncessjoni.

Ghalkemm fil-fehma ta' din il-Qorti jirrizulta ksur ta' kundizzjoni fil-koncessjoni enfitewtika, ma tistax tipprovdi ghad-danni konsegwenzjali. Is-socjeta` attrici kienet, kmieni fil-kawza, fil-pussess tal-fond, u ma saret ebda prova ta' dannu. F'dawn ic-cirkostanzi, din il-Qorti ma tistax tipprovdi *arbitrio et boni viri*, ghax ma tirrizultax bazi fuqhiex tista' tasal ghal xi figura, bejn wiehed u iehor reali, ta' danni.

Ghaldaqstant, ghal ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` attrici billi tilqa' l-istess biss in parte u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tirrevokaha f'dik il-parti fejn cahdet l-ewwel u t-tieni talba attrici u minflok tilqa' l-istess talbiet attrici u tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti, waqt li dawk marbuta ma' din it-tieni istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet (cioe`, is-socjeta` attrici u l-konvenuti Wathen).

< Sentenza Finali >

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