QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Mejju 2016

Numru 27

Rikors Numru 110/98 PC

Northern Leisure Limited

v.

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` taghhom ta' membri tal-Kumitat tas-socjeta` Filarmonika Leone
u in rapprezentanza tal-istess socjeta`

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mis-socjeta` attrici minn sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) tat-3 ta' April 2012 [is-sentenza appellata], li permezz taghha dik il-Qorti laqghet it-tieni eccezzjoni tal-

konvenuti f'isimhom proprju u illiberathom mill-osservanza tal-gudizzju, laqghet l-eccezzjonijiet fil-mertu u cahdet it-talbiet attrici sabiex 1) tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta kisret l-obbligazzjonijiet taghha naxxenti mill-kirja ta' bejn il-partijiet; 2) ixxolji jew tiddikjara xjolta l-kirja msemmija minhabba inadempjenza kuntrattwali tas-socjeta` konvenuta; 3) tillikwida d-danni kemm attwali kif ukoll it-telf ta' qliegh sofferti mis-socjeta` attrici bhala konsegwenza tal-agir delittwali u/jew inadempjenza kuntrattwali tas-socjeta` konvenuta; 4) tiddikjara s-socjeta` konvenuta responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta` attrici u hekk likwidati; 5) tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici d-danni hekk likwidati. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici.

<u>Mertu</u>

2. Permezz ta' din il-kawza s-socjeta` attrici qed tirreklama d-danni allegatament sofferti minnha minhabba ksur da parti tal-konvenuti tal-obbligi kuntrattwali li jorbtu lill-partijiet skont skrittura ta' kera datata 20 ta' Ottubru 1994 (fol 6). Hija tallega li l-konvenuti b'mod arbitrarju cahhduha milli tkompli taghmel uzu mill-fond in kwistjoni b'konsegwenti danni ghaliha, konsistenti inter alia fi spejjez inkorsi biex gew attrezzati l-ambjenti lilha mikrija, prezz ta' apparat li kien fil-fond u telf ta' qliegh għas-snin li kien baqa' mill-kirja. Da parti taghhom il-konvenuti jeccepixxu fost affarijiet ohra illi ma kien hemm ebda agir abuziv da parti

taghhom u konsegwentement ma huma responsabbli ghal ebda danni versu s-socjeta` attrici.

Is-Sentenza Appellata

3. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha tat-3 ta' April 2012, a bazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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 għaż-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 għaż-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 ressqu diversi eċċezzjonijiet li bihom jiċħdu kwalunkwe responsabilta' għad-danni reklamati mis-soċjeta' attriċi. Preliminarjament pero' ressqu 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-ohra li l-konvenuti personalment ma kellhom ebda relazzjoni kuntrattwali mal-kumpanija attriċi.
>
> "Mir-riferta tal-Marixxall tal-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 daħlet fi ftehim ta' kiri mingħand is-soċjeta' konvenuta ta' *restaurant* u *dancehall* formanti parti mill-proprjeta' 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 tal-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 imsejħa "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-xiehda 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-ħlas 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 ħadet 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

[1] A fol. 6 tal-proċess

dan ma jkunx qed jintuża mis-Soċjeta' attriċi.

"Id-diriġenti 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-Soċjeta' 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 ċwievet tal-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 ċwievet bħalhom. Jien tajthom ta' kollox minbarra ta' store minnhom li kelli l-affarijiet ġo fiħ.*"

"Skont 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-Soċjeta' 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-Soċjeta' 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 tigi organiżżata xi attivita` u mhux għas-sena kollha u (d) illi l-Lm1000 li ħallset is-Soċjeta' 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-Soċjeta' attrici ma rċevietx risposta għal din il-komunika, imma ittra legali bid-data tal-5 ta' Frar 1997 li biha s-soċjeta' konvenuta kienet qed tittermina l-kera' tal-fond minħabba li s-Soċjeta' attriċi kienet waqgħet lura fil-ħlas u "*...... jinfurmawkom li minnufiħ sejrin jaġixxu qisu li l-ftehim ta' lokazzjoni bejnietkom illum huwa xjolt.....*"[5]Għal din ittra s-Soċjeta' attriċi wieġbet fis-7 ta' Frar 1997 billi rrespinġiet il-

[2] Mandat ta' Inibizzjoni nru. 258/1997 a fol. 20.
[3] Ibid.
[4] A fol. 49 tal-proċess
[5] Dok. MC 5 a fol. 259 tal-proċess.

pretensjonijiet kif dedotti mill-konvenuti u "*... Intom avżati illi jekk ma tħallux lill-mittenti jokkupaw il-fond u tirritornaw iċ-ċwievet tal-fond immedjatament ....",* hija kienet ser tipproċedi kriminalment.[6] Infatti meta fis-17 ta' Frar 1997 ippuvaw jidħlu f'dawn l-ambjenti, sabu s-serraturi mibdulin, tant li fil-11 ta' Marzu tal-istess sena pproċedew b'talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' inibizzjoni sabiex is-soċjeta' konvenuta tiġi miżmuma milli tuża l-isem "Thunder" għall-attivitijiet li issa kienet qed torganiżża 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-soċjeta' konvenuta jsostni li fil-laqgħa 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-laqgħa huwa kien sejjaħha billi l-kumitat kien preokkupat li l-ambjenti mikrija kienu qed jinżammu għal żmien twil magħluqa, bil-konsegwenza li d-diskoteka tagħhom kienet qed titlef mill-*goodwill* tagħha. Sadanittant jinsisti li xi jiem wara li ngħata ċ-ċwievet tal-ambjenti mikrija, rappreżentanti tal-kumpanija attriċi ġabru l-parti l-kbira tal-appartat tagħhom li kellhom installat fid-diskoteka tagħhom, saret verifika magħhom tal-oġġetti kollha elenkati fl-inventarju li kien sar fl-okkażżjoni tal-iffirmar tal-iskrittura tal-kera, u bdew jiġu organiżżati attivitajiet b'mod regolari mill-kumitat taż-żgħażagħ 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 tal-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 tal-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' kera redatt permezz tal-iskrittura privata tal-20

---

[6] Dok. MC 6 a fol. 260 tal-proċess.
[7] Ara atti tal-Mandati ta' inibizzjoni nri. 258/1997 u 259/1997.
[8] Ara xiehda 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.

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 riżarċiment għad-danni minnu sofferti per 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` contrattuale u (ii) dik magħrufa bħala responsabbilita` extra contrattuale 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` contrattuale 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 tal-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-contrattuale 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 obbligatorja anteċedent għall-att jew ommissjoni li jkun wassal għall-allegat dannu lamentat mill-attur.

"Minn eżami tal-fatti in kawża, jidher li l-konvenuti nomine ħallew lis-soċjeta' attriċi libera li tiġġestixxi l-fond mikri lilhasakemm din kienet qed tottempora ruħha ma' l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tal-iskrittura

[10] Ċitazzjoni numru: 1658/1985/1 NA, deċiża fit-23 ta' Frar 2001.
[11] Ċitazzjoni numru: 1264/1991, deċiża nhar it-3 ta' Lulju 2003.

tal-20 ta' Ottubru 1994, inkluż il-ħlas tal-kera. L-inkwiet inqala' wara li s-socjeta` attrici kienet naqset sew mill-attivitajiet taghha fl-ambjenti lilha mikrija u saret moruza fil-hlas tal-kera. Għalhekk f'dan l-istadju għandu jiġi kkunsidrat biss jekk eżistiex ksur tal-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-xiehda kemm tal-kawża odjerna u kemm tal-Mandat ta' Inibizzjoni 258/1997, joħroġ ampjament ċar li s-soċjeta' attriċi 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 jaċċetta li fond avjat bhala *restaurant* u diskoteka jibqa' magħluq f'dawk il-perijodi li l-aktar jista jiġbed klijentela lejh, 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-soċjeta' Filarmonika Leone wara li s-soċjeta' attriċi ħarġet l-affarijiet tagħha mill-post. Li kieku s-soċjeta' attriċi 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 maħżun f'post sigur bl-intiża li meta jgħaddi ż-żmien ta' użu mir-rappreżentanti tas-soċjeta' konvenuta, jerġa' jgħaddi f'idejn is-soċjeta' attriċi sabiex tkun tista' tkompli topera d-diskoteka tagħha, u mhux iġġor il-parti l-kbira tal-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-xiehda tiegħu, il-persuna nkarigata mid-diskoteka f'isem is-soċjeta' konvenuta, George Larry Zammit fissret 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-xiehda 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-xiehda fl-atti tal-Mandat imsemmi, ħarġu ċirkostanzi li jkomplu jsaħħu t-tezi li s-soċjeta' attriċi ma kinitx

[12] Mandat ta' Inibizzjoni nru. 258/1997 a fol. 122 et seq.
[13] Ibidem fol. 89.

intenzjonata li tkompli tiġġestixxi l-fond. Infatti nies inkarigati minnha ġarrew parti sostanzjali mill-apparat tagħha, u dan kif spjegaw ix-xiehda tal-konvenuti, fl-atti tal-Mandat imsemmi, liema xiehda qatt ma ġiet kontradetta:

"*... jien* (George Larry Zammit) *ma kontx preżenti hemmhekk, imma jiġifieri dawk iż-żgħażagħ 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-ċwievet, u qalulhom, "isma', issa mil-lum 'il quddiem f'idejkom.*"[14]

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

"*..... 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-ċwievet u għalhekk is-sezzjoni taż-żgħażagħ tas-Soċjeta' 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 jiġbru 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 erġajna ftaħnieh għal lejlet il-Milied u l-Aħħar tas-Sena peress li ta' Desira ma kienux sejrin jiftħuħ. Wara dawn il-festi ta' Desira ma talbuniex lura ċ-ċwievet u għalhekk is-sezzjoni taż-żgħażagħ tal-Banda baqgħet tagħmel użu mid-diskoteka hija stess. Id-disko*

[14] Ibidem fol. 97 - 98.
[15] Dok. AV fol. 400.

kompla jitħaddem minna b'mod volontarju.........."[16]

"L-iskrittura tal-20 ta' Ottubru 1994 fil-klawsola numru tlieta (3), tistipula li l-kera titħallas bil-quddiem. Is-soċjeta' attriċi ottemporat ruħha ma' din il-kondizzjoni sas-sena 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 iffirmatx 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 tal-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 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 interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas**

[16] Dok. AC fol. 404.
[17] Mandat ta' Inibizzjoni nru. 258/1997 fol. 31 – 32.
[18] Vol. LXXIII prt. 2 p. 429.

milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika."

"Mix-xiehda ta' Dr. Michael Caruana joħroġ il-fatt li s-soċjeta' 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 jiġri 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 jiġifieri kien hemm diffikultajiet min-naħa tagħhom għall-pagamenti. Għax huma kkomplenjaw illi ma kinux qegħdin idaħħlu flus*."[19]

"Mill-atti proċesswali jirriżulta ampjament ċar[20] li s-soċjeta' konvenuta diversi drabi, kemm b'ittri bonarji u kemm b'atti ġudizzjarji, interpellat lis-soċjeta' attriċi sabiex tħallas l-ammont dovut tal-kirja għas-sena 1997 li skadiet f'Ottubru 1996. Minkejja dawn l-interpellazzjonijiet is-soċjeta' 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 ppreżentat fir-reġistru tal-Qorti jumejn qabel fil-5 ta' Frar 1997 (fol.259). Minkejja li f'din l-ittra responsiva tagħhom, id-diretturi tas-soċjeta' attriċi baqgħu jinsistu li kellhom dritt jibqgħu jokkupaw il-fondi in kwistjoni, la ppruvaw iħallsu l-kera ġia dovuta, u wisq anqas ma baqghu isostnu din il-pretensjoni bi proċeduri 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-diriġenti 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-ċwievet ta' dawn l-ambjenti lill-avukat Caruana u ġabru l-parti l-kbira tal-apparat tagħhom mill-post. Għalhekk ma kienx hemm għalfejn il-konvenuti nomine jieħdu huma passi legali biex jitterminaw 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."

---

[19] A fol. 251 tal-proċess.
[20] Ara dokti. esebiti a fol - 255 – 259
[21] Ara atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 259/1997.

L-Appell

4. Is-socjeta` attrici hassitha aggravata mis-sentenza appellata u interponiet dan l-appell permezz ta' rikors datat 23 ta' April 2012, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza tal-ewwel Qorti u tilqa' t-talbiet tas-socjeta` appellanti fit-totalita` taghhom.

5. Is-socjeta` konvenuta laqghet ghall-appell de quo b'risposta datata 21 ta' Mejju 2012, fejn ghar-ragunijiet hemmhekk esposti, talbet li dan l-appell jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici.

6. Ghalkemm huwa minnu dak sottomess mis-socjeta` konvenuta illi r-rikors tal-appell tas-socjeta` attrici huwa riproduzzjoni tal-fatti diga` esposti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha minnha minghajr spjegazzjoni cara tal-aggravji minnha mressqa, din il-Qorti tifhem li l-aggravji jistghu jigu sintetizzati hekk:

7. Illi kienet is-socjeta` konvenuta illi b'mod arbitrarju qabdet u bidlet ic-cwievet tal-fond lokatizju meta l-konsenja da parti tas-socjeta` attrici tal-kopja tac-cwievet lis-socjeta` konvenuta kienet intiza semplicement sabiex din tuza l-fond meta jkollha bzonnu ghal xi attivitajiet. Dan sar skont ftehim li ntlahaq waqt laqgha bejn il-partijiet fil-21 ta' Dicembru

1996. Sussegwenti ghal tali laqgha, is-socjeta` attrici tghid li kienet qed tistenna minghand is-socjeta` konvenuta illi jigu iffirmati l-emendi ghall-kuntratt ta' lokazzjoni, sabiex ikun rifless il-ftehim verbali li kien sar waqt il-laqgha su-riferita.

8. Illi minhabba l-agir tas-socjeta` konvenuta, hija sofriet danni sia kuntrattwali u sia extra-kuntrattwali, u l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta ikkonkludiet mod iehor.

9. Illi kien ukoll stramb il-fatt li l-ewwel Qorti f'kawza li kienet ilha ghaddejja ghal iktar minn ghaxar snin, u wara li kienu litteralment inghalqu l-provi tal-partijiet, tilqa' rikors sabiex jigu allegati l-atti tal-mandati ta' inibizzjoni 258/1997 u 259/1997.

10. Illi l-ewwel Qorti irriferiet ghall-Artiklu 1570 tal-Kodici Civili meta dan ma jirrizultax li hu applikabbli in kwantu ma kien hemm ebda ksur tal-ftehim tal-kirja. Dan tghidu wkoll minghajr pregudizzju ghall-fatt illi s-socjeta` attrici qatt ma rceviet avvizi li kienet moruza fil-hlas tal-kera, anzi dejjem kienet puntwali.

11. Illi l-ewwel Qorti iddecidiet *extra petita* meta dahlet fuq eccezzjoni li ma nghatatx mis-socjeta` konvenuta, ossia li l-kirja kienet giet terminata qabel ma nfethu dawn il-proceduri, b'mod partikolari in vista

tal-fatt illi f'Jannar 1997 hija kienet baghtet l-emendi kif miftiehma mill-partijiet, u fi Frar 1997 sabet is-serraturi mibdula. Is-socjeta` attrici qatt ma ghaddiet ic-cwievet kollha lis-socjeta` konvenuta tant li c-cwievet tal-istore ma kienux gew mghoddija lis-socjeta` konvenuta.

12. Illi t-tieni eccezzjoni qatt ma setghet tigi milqugha ghaliex il-konvenuti msemmija qatt ma gew imsejha f'isimhom propju.

13. Is-socjeta` konvenuta wiegbet ghall-appell tas-socjeta` attrici billi issottomettiet, in succint:

14. Illi kif inhu risaput, il-Qorti tal-Appell m'ghandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti b'leggerezza. Tghid ukoll illi fil-kaz odjern l-iktar xiehda friska u krucjali li fuqha giet ibbazata d-decizjoni appellata kienet ix-xiehda migbura fl-atti tal-mandati ta' inibizzjoni numri 258/1997 u 259/1997, liema xiehda nstemghet quddiem il-Magistrat sedenti nnifsu li wkoll sema' l-kawza odjerna, u ghalhekk hadd izjed minnu ma seta' jaghrbel u jinterpreta l-kontenut tal-istess xiehda.

15. Dwar il-mertu tal-appell tas-socjeta` attrici, hija tissottometti illi s-socjeta` attrici tirriproduci l-fatti kif gia` esposti minnha minghajr ma tispjega ghalfejn l-ewwel Qorti kellha temmen il-verzjoni taghha.

16. Tghid li kienet l-attrici li itterminat il-kirja u ikkonsenjat ic-cwievet tal-fond lilha; hija bidlet ic-cwievet u s-serraturi biss wara li l-attrici nnifisha tatha l-pussess shih tal-fond lokatizju. Hija qatt ma qablet dwar l-emendi proposti li jsiru fuq il-ftehim originali. Jirrizulta mill-provi illi d-decizjoni sabiex tigi terminata l-lokazzjoni kienet decizjoni mehuda unikament u esklussivament mis-socjeta` attrici ghax hekk kien jaqblilha finanzjarjament.

17. Tghid li c-cwievet inghataw mis-socjeta` attrici lis-socjeta` konvenuta mhux sabiex jorganizzaw xi attivita` izda ghaliex is-socjeta` attrici ma kinitx disposta aktar tibqa' ghaddejja bil-kirja, u mhuwiex minnu li l-partijiet kienu waslu fi qbil biex jemendaw il-ftehim ta' bejniethom.

18. Tghid li fl-istess zmien li fih inghataw ic-cwievet kien sar it-*take over* tal-post mir-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta u dan sar billi gie iccekkjat l-inventarju mar-rapprezentanti taz-zewg socjetajiet. Tali ezercizzju huwa normali li jsir fl-okkazjoni ta' tmiem kirja.

19. Tghid illi kif ikkonferma x-xhud George Larry Zammit fl-atti tal-mandat, wara l-attivita` li kienet ghamlet is-socjeta` attrici fit-13 ta' Dicembru 1996 kienu qalulhom li kienu se jnaddfu l-post u jiehdu l-

affarijiet taghhom u jaghtuhom ic-cwievet u malli lestew kienu tawhom ic-cwievet u qalulhom li minn dakinhar il-post kien f'idejhom. Dan gie ikkonfermat ukoll mill-affidavits ta' Alex Caruana u Amabile Vella li jixhdu li meta dahlu fil-post ma sabu kwazi ebda apparat ghax ta' Desira kienu hadu hsieb jigbru kollox.

20. Tghid li s-socjeta` attrici hallset biss kera sa Ottubru 1996 minkejja li kienet giet interpellata sabiex thallas il-kera dovuta ghall-perjodu sussegwenti. Tghid ukoll illi matul ix-xahar ta' Jannar 1997 u fil-Karnival, id-diskoteka kienet qed tigi operata b'success minnha u din kienet indikazzjoni illi l-lokazzjoni kienet intemmet, u l-ittra ufficjali ta' Frar 1997 ikkristallizzat dan l-istat ta' fatt. B'hekk l-ewwel Qorti korrettament ikkonkludiet illi kienet is-socjeta` attrici li temmet il-kirja.

21. In kwantu s-socjeta` attrici itterminat il-kirja ferm qabel ma giet intavolata din il-kawza, ma fadal ebda ness guridiku bejn il-partijiet bil-konsegwenza li l-Qorti ma setghetx issibhom hatja ta' ebda ksur ta' obbligi kuntrattwali.

22. Tghid li dwar l-allegazzjoni tal-atti tal-mandati 258/1997 u 259/1997, is-socjeta` attrici ma appellatx minn tali digriet, u fi kwalunkwe kaz, dan sar fl-istadju tal-provi tas-socjeta` konvenuta u mhux wara li nghalqu l-provi.

23. Tghid li rigward il-fatt li l-Qorti irreferiet ghall-Artikolu 1570 tal-Kap. 16, fl-ewwel lok is-socjeta` attrici ma spjegatx ghaliex tali provvediment ma kellux japplika ghall-kaz indipendentement mill-kontenut tal-iskrittura bejn il-partijiet, u fit-tieni lok kien il-komportament tal-attrici li wassal lill-Qorti tiddeciedi li l-kirja giet itterminata u mhux l-Artikolu 1570.

24. Rigward l-aggravju illi l-ewwel Qorti iddecidiet extra petita li l-kirja kienet gja` giet itterminata mill-attrici nnifisha qabel ma nfethet il-kawza, tghid li fit-tielet eccezzjoni taghha hija tirreferi propju ghall-fatt illi filwaqt li s-socjeta` attrici tterminat il-kirja, is-socjeta` konvenuta accettat it-terminazzjoni. Fi kwalunkwe kaz l-ewwel Qorti ma setghetx tilqa’ t-talba tas-socjeta` attrici ghad-danni jekk irrizultalha li r-rapport kontrattwali ta’ bejn il-partijiet kien ilu li gie itterminat.

25. Rigward is-sottomissjoni tas-socjeta` attrici illi l-membri li gew mehlusin mill-osservanza tal-gudizzju qatt ma kienu gew kjamati f’isimhom personali, is-socjeta` konvenuta tissottometti illi dan ma hux minnu ghaliex huma gew kjamati bhala membri taghha u l-membri ta’ socjeta` m’ghandhomx ir-rapprezentanza awtomatika taghha. L-ewwel Qorti kienet ghalhekk korretta meta laqghet it-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta.

26. Tispicca billi tissottometti illi anke jekk l-attrici ghandha r-ragun

kollu fl-appell taghha, din il-Qorti ma tistax taqbad u tilqa' t-talbiet attrici minghajr ma titratta r-raba' eccezzjoni taghhom u tevalwa l-ammont ta' danni allegati mill-attrici, li huma mhux biss esagerati izda stratosferici.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

27. L-ewwel aggravju jiccentra fuq il-fatt illi ma huwiex minnu li kienet is-socjeta` attrici li itterminat il-kirja, u li hi kienet ghaddiet biss kopja tac-cwievet sabiex is-socjeta` konvenuta tkun tista' torganizza xi attivitajiet. Kienet is-socjeta` konvenuta li b'mod arbitrarju bidlet is-serraturi. Tikkontendi wkoll li l-partijiet kienu lahqu ftehim verbali ghal tibdil fil-kuntratt ta' lokazzjoni u li hija kienet qeghda tistenna li jigi ffirmat dan il-ftehim bl-emendi.

28. Ma' dan l-aggravju huwa konness ukoll dak fejn is-socjeta` attrici tilmenta li l-Qorti marret *extra petita* meta iddecidiet illi l-lokazzjoni kienet ga giet itterminata u ghalhekk dawn iz-zewg aggravji ser jigu trattati flimkien.

29. Is-socjeta` attrici tikkontendi illi hija sofriet danni in kwantu s-socjeta` konvenuta zammitha b'mod arbitrarju milli twettaq attivita` fil-fond in kwistjoni.

Din il-Qorti tosserva fir-rigward illi l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi s-socjeta` konvenuta kellha ragun tinterpreta l-agir tal-attrici meta irritornat ic-cwievet bhala intenzjoni cara da parti tas-socjeta` attrici illi ma tibqax topera mill-fond in kwistjoni. Dan waslet ghalih abbazi ta' numru ta' konsiderazzjonijiet, maghmula minnha wara ezami rett tal-fatti tal-kaz.

30. In tema legali ssir referenza ghas-sentenza App. S. tat-18 ta' Lulju 2014 fl-ismijiet **Moviment Azzjoni Socjali v. Noel Borg**, fejn gew enuncjati s-segwenti principji legali applikabbli wkoll ghall-kaz odjern:

> "12. Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili, b'differenza mill-kamp kriminali fejn il-ligi tesigi li l-prova tal-htija ghandha tirrizulta minghajr dubju ragjonevoli, hija dik li jkun hemm certezza morali f'mohh il-gudikant. Din ic-certezza morali rikjesta f'kawzi civili hija l-effett tal-bilanc ta' probabilitajiet. Mera possibilita` mhux sufficjenti biex tirradika r-responsabilita` civili. [PA Frank Giordmania Medici et v. William Rizzo u Gaetana Rizzo, deciz 28 ta' April, 2004].
>
> "13. Illi l-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc talprobabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant. [PA Farrugia v. Farrugia, deciz 24 ta' Novembru, 1966].
>
> "14. Inoltre huwa ritenut li l-Qorti tal-Appell bhala qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment id-diskrezzjoni tal-Qorti tal-prim istanza, hlief meta tkun manifestament zbaljata jew ghax ikun hemm ragunijiet serji, jew ghaliex l-ewwel Qorti fuq il-provi li kellha quddiemha ma setghetx ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha [App.C. Emanuel Cardona et v. Dr.Graham Busuttil, deciz 10 Jannar 1995]. Dan ma jsirx "sakemm l-appellant – ghax fuqu trid tinkombi l-prova – ma jissodisfahiex

> li kien hemm ragunijiet validi bizzejjed biex jitfghu dubju ragjonevoli fuq il-gustizzja tal-apprezzament ta' provi li ghamlet l-ewwel Qorti u li konsegwentement jekk ma tintervjenix biex tvarja l-konkluzzjonijiet taghha, tkun ser tigi kommessa ngustizzja manifesta". [App.S. Paul Formosa v Salvu Debono, deciz 5 Ottubru 2001].

31. B'zieda mal-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti in rigward, din il-Qorti sejra zzid is-segwenti.

32. Din il-Qorti tinnota illi skont il-korrispondenza esebita mill-Avukat Michael Caruana Dok MC1 – MC6[22], kienet is-socjeta` konvenuta li baghtet l-ittra legali datata 25 ta' Jannar 1997, li permezz taghha infurmat lis-socjeta` attrici illi kienu qed jinterpretaw l-atteggjament taghhom - jigifieri, il-fatt li ma tawhomx risposta jekk humiex se jgeddu l-kera ghal sena ohra u l-fatt li ma kienux ircevew il-kera - bhala rinunzja da parti taghhom ghal-lokazzjoni. Kien biss wara li ntbaghtet din l-ittra, illi s-socjeta` attrici, permezz ta' fax datata 29 ta' Jannar 1997[23], baghtet l-emendi minnha proposti, ben xahar u nofs wara li sehhet il-laqgha ta' bejn il-partijiet, u wara li s-socjeta` konvenuta kienet wettqet numru ta' avvenimenti fl-istess fond.[24]

33. Jirrizulta wkoll inkontestat illi membri taz-zewg socjetajiet daru l-inventarju, kontenenti l-oggetti ta' valur li hemm imnizzla, li sar fil-bidu tal-kirja;[25] din hi indikazzjoni qawwija ta' *take-over* li kienet qeghda ssir

---

[22] Fol 255 et seq
[23] Fol 49
[24] Vide xiehda ta' Av Michael Caruana a fol 248 et seq u affidavit tal-istess xhud a fol 415 et seq
[25] Vide xiehda ta' Gorg Zammit a fol 72 tal-Mandat ta' Inibizzjoni 258/1997

da parti tas-socjeta` konvenuta. Dan ma giex kontestat mis-socjeta` attrici, u ghalhekk din il-Qorti, bhall-ewwel Qorti, tehodha bhala indikazzjoni cara tal-fatt li c-cwievet ma ghaddewx lis-socjeta` konvenuta semplicement sabiex tuza l-pizzerija ta' darba bhal ma jsostni Leonard Desira.[26] Tant hu hekk illi Stephen Desira jikkonferma illi huwa kien tahom ic-cavetta tal-pizzeria f'Awissu, izda f'Dicembru kien tahom kopja tac-cwievet kollha minbarra tal-istore fejn kellu xi affarijiet tieghu.[27] In-nuqqas ta' qbil bejn dawn iz-zewg xiehda u rapprezentanti tas-socjeta` attrici jkompli jitfa' dell fuq l-attendibilita` tax-xiehda taghhom.

34. Fatt iehor inkontestat huwa illi s-socjeta` attrici kienet moruza fil-hlas tal-kera. Dan gie ikkonfermat minn Stephen Desira in rapprezentanza tas-socjeta` attrici illi xehed illi huma kienu hallsu l-kera sa Ottubru 1996.[28] Skont l-istess skrittura ta' lokazzjoni l-kera kienet tithallas kull sena bil-quddiem u ghalhekk f'Ottubru 1996 kien imiss l-iskadenza ghas-sena 1997. Jghid li ma kienx hallas ghas-sena sussegwenti ghaliex kien qed jistenna li jigi iffirmat il-ftehim bl-emendi; izda din il-Qorti tinnota li l-laqgha li fiha skont hu kien sar il-ftehim, kienet saret f'Dicembru, u l-emendi proposti ntbaghtu fid-29 ta' Jannar 1997, wara li s-socjeta` konvenuta kienet baghtet l-ittra legali. Dan idghajjef it-

[26] Fol 387 et seq
[27] Vide xiehda ta' Stephen Desira a fol 17 et seq
[28] Fol 32 tal-Mandat ta' Inibizzjoni 258/1997

tezi tax-xhud stante illi minn Ottubru 1996 sa meta gew diskussi l-emendi ghaddew xahrejn u, sad-data meta effettivament intbaghtet ghaddew total ta’ tliet xhur. Ma jirrizultax x’kienet ir-raguni ghan-nuqqas ta’ hlas tal-kera bejn Ottubru 1996 u Dicembru 1996.

35. Dawn il-konsiderazzjonijiet, b’zieda ma’ dawk diga` maghmula mill-ewwel Qorti fid-decizjoni taghha, iwasslu lil din il-Qorti sabiex tikkondividi dak konkluz mill-ewwel Qorti illi tassew l-agir tas-socjeta` attrici kien tali illi wassal lis-socjeta` konvenuta sabiex tinterpretah bhala nuqqas ta’ interess fit-tkomplija tal-kirja. Ghalhekk ma kenitx is-socjeta` konvenuta illi zammet lis-socjeta` attrici milli taghmel uzu mill-fond b’mod arbitrarju, izda kienet hi stess illi rrinunzjat ghall-kirja.

36. Imiss ghalhekk illi jigi mistharreg jekk il-konkluzjoni tal-Qorti illi *“ma kienx hemm ghalfejn il-konvenuti nomine jiehdu passi legali biex jitterminaw il-kirja, galadarba din kienet gia giet itterminata mis-socjeta` attrici stess li vvakat il-post minn jeddha”* hijiex *extra petita* in kwantu ma nghatat ebda eccezzjoni f’dan is-sens.

37. In tema legali ssir referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta’ Lulju, 1965 fl-ismijiet **Joseph Gatt v. Joseph Galea**, fejn inghad:

> “F’okkazjonijiet ohra din il-Qorti ssenjalat il-principju maghruf illi l-Imhallef Civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenzi f’kawzi joqghod rigorozament fl-limiti

> tal-kontestazzjoni b'mod illi, waqt li hu obbligat li jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrisolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, a meno che non si tratta minn kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat li jirrileva ex officio."[sottolinear ta' din il-Qorti]

38. Din il-Qorti tosserva illi sa mill-bidu nett tal-proceduri odjerni, is-socjeta` konvenuta sostniet il-fatt illi kienet is-socjeta` attrici li rritornatilha l-pussess tal-fond.[29] Dan kien proprju l-pern tal-kwistjoni u l-qofol tal-provi mressqa mill-istess socjeta` konvenuta. Gustament l-ewwel Qorti abbazi tar-rizultanzi processwali dehrilha li in kwantu l-kirja kienet diga` giet mitmuma, ma kellhiex tipprocedi biex tilqa' t-talbiet tas-socjeta` attrici. Il-pronunzjament tal-ewwel Qorti illi l-kirja kienet diga` giet mitmuma ma tmurx lil hinn mill-parametri tal-kawza kif impostati, u hija l-motivazzjoni principali tal-ewwel Qorti ghac-cahda tat-talbiet attrici. Ghalhekk mhux il-kaz ta' decizjoni *extra petita.*

39. Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi respint.

40. Peress li din il-Qorti ma rriskontrat ebda raguni gravi bizzejjed sabiex tvarja d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti abbazi taz-zewg aggravji appena mistharrga, u in kwantu tikkonferma illi ma kien hemm ebda ksur tal-obbligi kuntrattwali da parti tas-socjeta` konvenuta, tikkonsidra gustifikata wkoll id-decizjoni tal-ewwel Qorti in rigward, kif ukoll ic-cahda konsegwenzjali taghha ta' kwalsiasi danni kuntrattwali.

[29] Vide tielet eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta a fol 24

41. Rigward li d-danni delittwali pretizi mis-socjeta` attrici dawn lanqas ma gew ippruvati, din il-Qorti tosserva: li fl-ewwel lok ma irrizulta ebda agir delittwuz da parti tas-socjeta` konvenuta kif pretiz fir-rikors guramentat; fit-tieni lok, ma tressqu ebda provi sodisfacenti dwar id-danni pretizi. Ghalhekk din il-Qorti tikkonsidra korretta d-decizjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward.

42. Aggravju iehor tas-socjeta` attrici huwa fis-sens li, skont hi, kien stramb kif tant snin wara li nbdew il-proceduri u meta l-provi tal-partijiet kienu nghalqu, l-ewwel Qorti ikkonsentiet li jigu allegati l-processi tal-mandati ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi.

43. Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tas-socjeta` konvenuta illi galadarba s-socjeta` attrici ma appellatx mid-digriet[30] li permezz tieghu l-ewwel Qorti awtorizzat l-allegazzjoni tal-processi tal-mandati ta' inibizzjoni bejn l-istess partijiet, allura ma tistax f'dan l-istadju, tilmenta mill-fatt illi l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni id-depozizzjonijiet tax-xiehda li xehedu fil-proceduri tal-mandati sabiex waslet ghad-decizjoni taghha. Dan jinghad b'mod partikolari in vista tal-fatt illi waqt is-seduta quddiem l-ewwel Qorti tat-30 ta' Marzu 1999[31] iz-zewg partijiet kienu qablu li jigu allegati kopji tal-atti tal-mandati bin-numri 258/97 u 259/97.

[30] Digriet tal-15 ta' Jannar 2010 a fol 420
[31] Fol 32

Mhux hekk biss, izda waqt is-seduta tat-23 ta' Frar 2005 quddiem l-Assistent Gudizzjarju[32] kien id-difensur tas-socjeta` attrici ta' dak iz-zmien illi ghamel referenza ghall-verbal tal-Qorti tat-30 ta' Marzu 1999 u talab li l-atti msemmija jigu inseriti fil-process *'sabiex jigu evitati duplikazzjonijiet ta' xiehda u attijiet ohra.'*

44. Ghal dawn ir-ragunijiet, anke dan l-ilment tas-socjeta` attrici jirrizulta infondat u ghalhekk qieghed jigi respint.

45. Is-socjeta` attrici tilmenta wkoll illi ma kien hemm ebda ksur tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali da parti taghha u ghalhekk l-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili ikkwotat mill-ewwel Qorti ma japplikax ghal kaz.

46. Din il-Qorti tosserva li, minkejja dak ikkonsidrat mill-ewwel Qorti dwar dak l-artikolu, hija korretta s-socjeta` konvenuta meta tghid li ma kienx abbazi ta' dak l-artikolu illi l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha, izda kien abbazi tal-azzjonijiet tas-socjeta` attrici stess hawn fuq spjegati, li wasslu ghar-rinunzja tal-kirja da parti taghha. Ghalhekk, ir-referenza ghall-imsemmi artikolu ma jbiddel xejn mill-mertu tal-istess sentenza in kwantu ma jimpingiex fuq is-sustanza tad-decizjoni appellata. Di fatti l-ewwel Qorti ikkonkludiet hekk:

---

[32] Fol 141

"Dawn il-fatturi kollha [inkluz allura n-nuqqas ta' hlas tal-kera] mehuda flimkien juru minghajr dubbju li l-konvenuti nomine kellhom ragun jinterpretaw l-agir tad-dirigenti tas-socjeta` attrici bhala li ma kienux interessati jkomplu fil-gestoni [tal-post lokat] mikrija lill-kumpanija taghhom u li kien ghalkekk li kkonsenjaw ic-cwievet ta' dawn l-ambjenti [lis-socjeta` konvenuta]...... Ghalhekk ma kienx hemm ghalfejn il-konvenuti nomine jiehdu huma passi legali biex jitterminaw il-kirja, gjaladarba din kienet gia giet terminata mis-socjeta` attrici stess..."

47. Fl-ahharnett is-socjeta` attrici tipprotesta ghall-fatt illi l-ewwel Qorti laqghet it-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta in kwantu, skont hi, l-membri tal-kumitat qatt ma gew imsejha fil-kawza f'isimhom propju. Din il-Qorti tinnota illi l-istess membri[33] gew imharrka kemm fil-kwalita` taghhom ta' membri tal-kumitat tas-socjeta` filarmonika Leone u kif ukoll in rapprezentanza tal-istess. Is-socjeta` konvenuta fir-risposta tal-appell taghha gustament tissottometti illi l-membri ma ghandhomx awtomatikament ir-rapprezentanza tas-socjeta`. Ghalhekk meta huma gew imharrka bhala 'membri' huma kienu effettivament qeghdin jigu mharrka f'isimhom personali. In kwantu ma rrizulta minn imkien li l-intimati seta' kellhom xi rabta personali mas-socjeta` attrici, l-ewwel Qorti gustament laqghet it-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta u lliberathom mill-osservanza tal-gudizzju fil-kwalita` taghhom personali.

48. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa infondat u qed jigi respint.

[33] Dottor Michael Caruana, Joseph DeBrincat, Joe Abela, Freddie Camilleri, Carmenu Micallef, George Zammit, Gordon Grech, Dwardu Grech, Nutar John Busuttil u Reverendi George Mangion fil-kwalita` taghhom ta' membri tal-kumitat tas-socjeta` filarmonika Leone u in rapprezentanza ta' l-istess socjeta`.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tichad dan l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df