PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 11 ta' Jannar, 2017

Citazzjoni Nru: 339/1994 AF

Anthony Mario Vella bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Chequers' Inn Operators Limited

vs

Francis sive Tarcisio Galea f'isem proprju u bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Tarcisio Galea Construction Limited

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni tal-attur Anthony Mario Vella għan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Chequers' Inn Operators Limited li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

Is-socjetà attrici kienet tiggestixxi negozju fil-lukanda Chequers' Inn, fi Triq it-Trill, Qawra.

Fid-9 ta' Dicembru 1993, il-konvenut proprio et nomine illegalment u bi vjolenza hareg lis-socjetà konvenuta mill-pussess u jew detenzjoni tal-lukanda; dawn l-atti saru peress

illi l-konvenut proprio et nomine ha l-ligi b'idejh u bil-forza kecca lill-attur nomine min-negozju tal-lukanda; l-attur nomine qed jipprocedi b'gudizzju separat kontra l-konvenuti a bazi tal-azzjoni ta' spoll.

Is-socjetà attrici sofriet hafna danni, mhux biss ghaliex tilfet hafna qligh, imma ghaliex tilfet hafna bookings minn Tour Operators u turisti esteri, u inkorriet danni u spejjez kbar sabiex tonora il-committments taghha, kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza; inoltre s-socjetà attrici sofriet danni ingenti fir-reputazzjoni kummercjali taghha.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi bl-agir tieghu, il-konvenut proprio et nomine ikkawza danni lis-socjetà attrici.

2. Tillikwida d-danni kkawzati mill-konvenut proprio et nomine lis-socjetà attrici.

3. Tikkundanna lill-konvenut proprio et nomine ihallas lis-socjetà attrici d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull azzjoni fil-ligi.

Il-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur nomine li taqra hekk:

Is-socjetà attrici kienet tiggestixxi negozju fil-lukanda Chequers' Inn, fi Triq it-Trill, Qawra.

Fid-9 ta' Dicembru 1993, il-konvenut proprio et nomine illegalment u bi vjolenza hareg lis-socjetà konvenuta mill-pussess u jew detenzjoni tal-lukanda; dawn l-atti saru peress illi l-konvenut proprio et nomine ha l-ligi b'idejh u bil-forza kecca lill-attur nomine min-negozju tal-lukanda; l-attur nomine qed jipprocedi b'gudizzju separat kontra l-konvenuti a bazi tal-azzjoni ta' spoll.

Is-socjetà attrici sofriet hafna danni, mhux biss ghaliex tilfet hafna qligh, imma ghaliex tilfet hafna bookings minn Tour Operators u turisti esteri, u inkorriet danni u spejjez kbar sabiex tonora il-committments taghha, kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza; inoltre s-socjetà attrici sofriet danni ingenti fir-reputazzjoni kummercjali taghha.

Fost it-telf illi s-socjetà attrici qed issofri huwa li thallas l-imghax fuq is-somma ta' mija u hamsa u ghoxrin elf Lira Maltin (Lm125,000) overdraft mal-Bank of Valletta Limited.

Il-konvenut proprio et nomine zamm f'idejh computer u informazzjoni finanzjarja bil-konsegwenza illi s-socjetà attrici ma hijiex f'posizzjoni illi tagixxi kontra l-kredituri taghha.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Francis sive Tarcisio Galea f'ismu proprju u bħala direttur għan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Tarcisio Galea Construction Limited li permezz tagħha eċċepixxa (fol 11):

Preliminarjament Tarcisio Galea qatt ma kellu relazzjoni guridika fil-kapacità tieghu personali u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attur noe.

Preliminarjament ukoll illi l-azzjoni attrici hija intempestiva ghaliex id-domanda principali konsistenti dikjaratorja ta' danni hija dipendenti kif dikjarat fl-istess citazzjoni fuq kawza separata ta' spoll li l-attur ippromwova kontra l-istess eccipjenti (Citazzjoni Nru. 90/94 JDC) u ghalhekk se mai l-prezenti azzjoni tiddependi mill-ezitu ta dik il-kaxxa.

Minghajr pregudizzju illi l-attur irid jipprova t-titolu tieghu u jekk dana huwa bazat fuq akkordju bejn il-partijiet l-azzjoni prezenti hija insostenibbli ghaliex l-attur noe b'azzjoni ohra separata (Nru. 1708/93 AM) qieghed jallega illi dak l-akkordju huwa null u inezistenti u kwindi l-istess attur ma ghandu l-ebda titolu.

Minghajr pregudizzju illi l-eccipjenti ezercitaw id-drittijiet taghhom fil-konfront tal-attur noe u f'kaz simili sa setghux

jikkagunaw u mhumiex responsabbli ta' danni u ma kkommettew l-ebda spoll u kif gie sottomess izjed il-fuq l-azzjoni odjerna tidependi mill-ezitu tal-kawza ta' spoll.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut proprio et nomine li taqra hekk:

Tarcisio Galea fil-kapacità tieghu personali qatt ma ghamel xi ftehim mal-attur noe. Tarcisio Galea huwa kummercjant maghruf. Il-lukanda Chequers' Inn mertu ta' din il-kawza hija proprjetà tas-socjetà Tarcisio Galea Construction Limited li taghha Tarcisio Galea huwa direttur. Il-ftehim li fuq din il-lukanda kien sar bejn l-attur noe u s-socjetà Tarcisio Galea Construction Limtied u mhux ma' Tarcisio Galea fil-kwalità tieghu personali.

Qabel ma tigi deciza din il-kawza trid tigi deciza il-kawza ta' spoll li pprezenta l-attur fl-istess ismijiet quddiem din l-istess Qorti diversament preseduta liema citazzjoni iggib in-numru 90/94 JDC. Ghalhekk l-azzjoni attrici hija intempestiva.

L-attur irid jipprova t-titolu tieghu. Jekk dana huwa bazat fuq akkordju bejn il-partijiet l-azzjoni prezenti hija insostenibbli ghaliex l-attur noe ghamel azzjoni ohra separata quddeim din il-Qorti kif preseduta (Nru. 1708/93 AM) fejn qed jallega illi dak l-akkordju huwa null u inezistenti u kwindi l-istess attur noe ma ghandu titolu.

L-eccipjenti ezercitaw d-drittijiet taghhom fil-konfront tal-attur noe. Huma ma kkagunawx u ma humiex responsabbli ta' danni ghaliex ma kkommettew l-ebda spoll. Kif gie sottomess izjed il-fuq l-azzjoni oderna tiddependi mill-ezitu tal-kawza ta' spoll.

Rat li l-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' April 2014, fuq talba tal-partijiet fil-kawża fl-ismijiet Francis sive Tarcisio Galea noe vs Anthony Mario Vella noe (ċitazzjoni numru 23/1994), il-Qorti ordnat illi l-atti tal-kawża fl-ismijiet Anthony Mario Vella noe vs Francis

sive Tarcisio Galea noe (ċitazzjoni numru 1708/1993), li ġiet ċeduta fl-udjenza tat-8 ta' April 2014, jiġu allegati mal-atti tal-kawża 23/1994, kif ukoll illi l-provi miġbura fil-kawża odjerna u dawk miġbura fil-kawżi msemmija u l-kawża fl-ismijiet Francis sive Tarcisio Galea noe vs Anthony Mario Vella noe (ċitazzjoni numru 186/1994) li lkoll kienu qegħdin jinstemgħu minn din il-Qorti kif presjeduta, ikunu jikkostitwixxu prova għall-kawżi kollha msemmija.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-attur nomine qiegħed jitlob li l-konvenut proprio u nomine jiġi kkundannat għal ħlas ta' danni li l-attur nomine jgħid li ġew ikkawżati lilu konsegwenza tal-aġir tal-konvenut meta fid-9 ta' Diċembru 1993 l-istess konvenut u nies inkarigati minnu daħlu fil-lukanda Chequers' Inn, li kienet qiegħda tiġi ġestita mill-attur nomine, u wara li keċċew lill-attur nomine, l-impjegati tiegħu u turisti minn din il-lukanda, ħadu pussess tagħha kontra r-rieda tal-attur nomine.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fatti li taw lok għal din il-kawża huma dawn. Is-socjetà attriċi kienet topera l-lukanda bl-isem ta' Chequers Inn li kienet tinsab fi triq it-Trill, Qawra, minn Awissu tas-sena 1990 sa Diċembru tas-sena 1993. Din il-lukanda kienet proprjetà tas-socjetà konvenuta. Ix-xogħlijiet u benefikati sabiex il-binja tiġi kkonvertita f'lukanda saru kollha mis-socjetà attriċi in kwantu li l-binja kienet fi stat ta' ġebel u saqaf meta daħal fil-pussess tagħha l-attur nomine. Inizjalment il-partijiet kellhom biss ftehim verbali. Dan ġie segwit b'dikjarazzjoni tal-attur nomine datata 8 ta' Awissu 1990 fejn iddikjara li huwa kien qiegħed jokkupa l-lukanda b'mera tolleranza. Ftit ta' żmien wara l-partijiet ffirmaw skrittura datata 12 ta' Awissu 1990 fejn ġie miftihem li s-socjetà konvenuta tgħaddi l-operat tal-lukanda msemmija lis-socjetà attriċi taħt il-kundizzjonijiet indikati fl-istess skrittura versu l-korrispettiv annwu ta' Lm70,000, llum €163,056, pagabbli bil-

quddiem, u dan għall-perjodu ta’ ħames snin li seta’ jiġi tterminat qabel f’każ ta’ inadempjenza fil-pagamenti skont kif stipulat fil-klawżola 19(a) tal-istess ftehim. Għalkemm l-iskrittura hija datata 12 ta’ Awissu 1990, fil-fatt ġiet iffirmata xi żmien wara din id-data iżda ngħatat id-data tat-12 ta’ Awissu 1990 sabiex il-ftehim ikopri l-perjodu kollu minn meta s-socjetà attriċi bdiet topera l-lukanda. Mill-provi prodotti ma jirriżultax meta attwalment ġiet iffirmata din l-iskrittura.

Minħabba li s-socjetà attriċi kienet għamlet diversi benefikati fil-lukanda, liema benefikati kienu jammontaw għal Lm230,000, llum €535,756, il-partijiet ftehmu li għandha ssir tpaċija bejn il-valur ta’ dawn il-benefikati u l-ħlas annwali dovut mis-socjetà konvenuta għall-operat tal-lukanda skont l-iskrittura datata 12 ta’ Awissu 1990, b’dan illi in kwantu li skont il-ftehim l-imsemmi pagament ta’ Lm70,000 kien dovut f’Awwissu ta’ kull sena, kien biss f’Awwissu tas-sena 1993 li kien dovut pagament lis-socjetà konvenuta u dan fl-ammont ta’ Lm50,000, llum €116,469. Dan kollu jirriżulta mix-xhieda ta’ Edmond Bartolo li dak iż-żmien kien jaħdem bħala *accountant* mas-socjetà konvenuta, liema xhieda ngħatat fil-kawża 1708/1993. L-attur nomine jiċħad li kien dovut xi pagament lill-konvenut nomine iżda il-Qorti ma tqisx illi l-verżjoni tal-attur hija waħda kredibbli jew affidabbli in vista tal-fatt illi huwa biddel il-verżjoni tiegħu fil-mori tal-proċeduri fil-kawża 1708/1993 minn waħda fejn ċaħad kategorikament li qatt iffirma l-iskrittura tat-12 ta’ Awwissu 1990 għal waħda ta’ ammissjoni li huwa kien fil-fatt iffirma.

Klawsola 19 tal-iskrittura datata 12 ta’ Awwissu 1990 taqra hekk:

> “*In the event of any one of the following occurences:*
>
> *(a) Should the operator fail to pay an installment of the fee as mentioned in clause (2) hereof within fourteen (14) days from due date and such default continues for another seven (7) days after notice thereof has been given by judicial letter to the operator by the owner:*
>
> .....

Then the owner shall have the right to terminate this agreement forthwith and take over the Hotel without payments of any compensation to the operator for any improvement, equipment, fixtures and fittings to the Hotel and without prejudice to any rights of the owner for any arrears in the fee mentioned in clause (2) hereof."

L-istess Edmond Bartolo jkompli billi jgħid fix-xhieda tiegħu fil-kawża 1708/1993 illi minn riċerka li għamlet is-socjetà konvenuta rriżultalha li s-socjetà attriċi kellha problemi finanzjarji u kienet waqfet milli tħallas lill-kredituri tagħha. Huwa jsemmi speċifikament lill-Korporazzjoni Telemalta, lill-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma kif ukoll lis-socjetà United Acceptance Finance Limited, li lkoll rappreżentanti tagħhom xehdu fil-mori tal-proċeduri u kkonfermaw li huma kredituri tas-socjetà attriċi. Huwa jżid illi minkejja li saru taħdidiet bejn il-partijiet bl-għan illi s-socjetà konvenuta takkwista lis-socjetà attriċi, dawn it-trattattivi fallew peress illi s-socjetà attriċi naqset milli tippreżenta lis-socjetà konvenuta kopja tal-aħħar *audited final accounts* kif kienet mitluba li tagħmel permezz ta' ittra mibgħuta lill-Anthony Mario Vella fl-14 ta' Ottubru 1993.

Għaldaqstant, u għall-finijiet tal-klawżola numru 19 tal-iskrittura msemmija, is-socjetà konvenuta bagħtet ittra uffiċjali lis-socjetà attriċi fejn din tal-aħħar ġiet interpellata sabiex fi żmien sebat ijiem min notifika tħallas il-pagament dovut lis-socjetà konvenuta fuq il-lukanda in kwistjoni skont il-ftehim tat-12 ta' Awwissu 1990. Peress illi s-socjetà attriċi naqset milli tħallas l-ammont mitlub fiż-żmien stipulat fl-ittra uffiċjali msemmija, nhar id-9 ta' Diċembru 1993 nies inkarigati mis-socjetà konvenuta daħlu fil-lukanda in kwistjoni u effettivament keċċew minn fuq il-post lill-attur nomine, l-impjegati tas-socjetà attriċi u anke turisti li kienu qegħdin fil-lukanda, biex b'hekk l-konvenut nomine daħal fil-pussess tal-lukanda kontra r-rieda tal-attur nomine.

Wara l-inċident tad-9 ta' Diċembru 1993, is-socjetà attriċi pproċediet b'kawża ta' spoll kontra l-konvenuti f'din il-kawża. Fis-sentenza tagħha fl-istess ismijiet, deċiża tal-4 ta' Marzu 2011, din il-Qorti diversament presjeduta laqgħet it-talbiet

attriċi billi ddikjarat li l-konvenut proprio et nomine kkommetta spoll vjolenti fil-konfront tal-attur Anthony Mario Vella nomine. Il-Qorti ordnat ukoll ir-reintegrazzjoni fid-detenzjoni jew pussess tal-lukanda Chequers Inn. Permezz tas-sentenza tagħha datata 24 ta' Frar 2012, il-Qorti tal-Appell kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn instab illi l-konvenut proprio et nomine kkommetta spoll vjolenti fil-konfront ta' Anthony Mario Vella nomine, iżda rrevokat dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti ordnat ir-reintegrazzjoni fid-detenzjoni jew pussess, u dan peress illi fil-mori tal-proċeduri, l-art fejn kienet tinstab il-lukanda nbiegħet lill-terzi li ma kienux parti fil-kawża.

Permezz ta' sentenza datata 18 ta' Ottubru 2005 fl-ismijiet Francis Galea noe vs Anthony Mario Vella noe, din il-Qorti diversament presjeduta laqgħet it-talbiet attriċi billi ddikjarat illi s-socjetà konvenuta f'dik il-kawża kienet responsabbli għad-danni sofferti minn Francis Galea nomine minħabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-lukanda, liema danni ġew likwidati fl-ammont ta' Lm13,057.09, llum €30,415, ikkundannat lill-Anthony Mario Vella nomine jħallas lis-socjetà attriċi f'dik il-kawża d-danni hekk likwidati, u fir-rigward tas-somma dovuta lill-Francis Galea nomine in forza tal-klawsola numru 19(a) msemmija, ġiet likwidata s-somma ta' Lm1,993.73, llum €4644.14, li s-socjetà konvenuta f'dik il-kawża ġiet ikkundannata sabiex tħallas lil Francis Galea nomine. Minn din is-sentenza ma jirriżultax li ġie interpost appell. Francis Galea fl-affidavit tiegħu ppreżentat fil-kawża 1708/1993 jgħid illi l-ammont likwidat mill-Qorti qatt ma tħallas minn Anthony Mario Vella nomine.

Il-Qorti sejra tibda billi tikkunsidra l-eċċezzjonijiet tal-konvenut proprio u nomine. Il-konvenut jeċċepixxi preliminarjament illi huwa ma għandu ebda relazzjoni ġuridika mas-socjetà attriċi fil-kapaċità personali tiegħu. Il-Qorti tqis opportun li jiġi riprodott dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha appena ċitata u ċjoe fil-kawża ta' spoll intavolata mis-socjetà attriċi kontra l-konvenut:

"*Fil-kuntest tar-responsabbilità tal-konvenut proprio, li baqa' kontumaci f'dawn l-atti, din il-Qorti ma tarax li ghandha tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju, ghax ghalkemm il-*

proprjetà kienet tas-socjetà tieghu, ghandu jwiegeb anke personalment ghall-inizjattiva li ha biex sehh l-ispoll indikat. Meta jkun jirrizulta li persuna fizika tkun involviet ruhha b'mod dirett fl-agir spoljattiv, din ma ghandhiex tinheles mir-responsabbilità, ancorchè flimkien mal-persuna legali wkoll involuta, (ara Cassar v. San Lawrenz Leisure Resort Ltd., deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Settembru, 2011, u Portelli et. v. Fondazzjoni Belt Victoria et., deciza mill-Qorti ta' Ghawdex, Gurisdizzjoni Superjuri, fid-29 ta' Lulju, 2011)."

In vista ta' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell, din il-Qorti ssib illi l-konvenut m'għandux raġun f'din l-eċċezzjoni tiegħu. Għalkemm il-proprjeta in kwistjoni kienet tappartjeni lis-socjetà konvenuta u mhux lilu personalment, is-socjetà attriċi f'din il-kawża qiegħda titlob li jiġu likwidati d-danni sofferti minnha minħabba l-aġir tal-konvenut meta fiżikament daħal fil-lukanda u ħa pussess tagħha kontra r-rieda tal-attur nomine u għaldaqstant, ma jistax jingħad illi l-konvenut m'għandux relazzjoni ġuridiku mas-socjetà attriċi fil-vesti personali tiegħu.

Jidher li t-tieni eċċezzzjoni tal-konvenut proprio u nomine llum il-ġurnata hija eżawrita in kwantu li kif diġa ngħad fil-mori ta' dawn il-proċeduri ġiet deċiża l-kawża ta' spoll bejn il-partijiet b'dan illi ġew milqugħa t-talbiet attriċi u ġie ddikjarat illi l-konvenut proprio u nomine kkommetta spoll vjolenti fil-konfront tal-attur nomine.

Fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni tal-konvenut din ukoll hija eżawrita in kwantu li l-kawża msemmija u ċioè dik 1708/1993 ġiet ċeduta mill-attur nomine fil-mori ta' dawn il-proċeduri, u dan wara li l-attur nomine kkonferma li kien fil-fatt iffirma l-iskrittura datata 12 ta' Awissu 1990 u għaldaqstant, jirriżulta li t-titolu tal-attur nomine fuq il-proprjetà huwa bbażat proprju fuq din l-iskrittura.

Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut f'ismu proprio u nomine jeċċepixxi li huwa eżerċita d-drittijiet tiegħu fil-konfront tal-attur nomine u li m'huwiex responsabbli għad-danni, kif ukoll illi ma kkommetta ebda spoll.

Kif diġà ngħad, il-vertenza dwar spoll ġiet deċiża. Il-konvenut jippretendi li kellu kull dritt illi jittermina l-ftehim bejn il-partijiet u jieħu pussess tal-lukanda għaliex is-socjetà attriċi ma għamlitx il-pagament li kellha tagħmel u għaldaqstant, skattat l-istipulazzjoni tal-klawżola 19 tal-iskrittura. Iżda l-Qorti tqis illi l-konvenut m'għandux raġun f'din l-eċċezzioni tiegħu. Proprju kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fil-kawża ta' spoll bejn il-partijiet appena ċitata:

"Ghar-rigward il-klawsola 19 fil-ftehim, din, kif qalet l-ewwel Qorti, ma jista' jkollha ebda effett legali ghax hi kontra l-ordni pubbliku. Fis-sistema guridika Maltija hadd ma hu awtorizzat jiehu l-ligi b'idejh, u lanqas ma jista' jirriserva dan id-dritt bi ftehim ma' parti ohra. Il-kuncett ta' "self help" ilu li spicca fis-sistemi guridici bazati, kif inhu taghna, fuq ir-"rule of law". Il-kuntratti, hu veru, ghandhom sahha ta' ligi u jorbtu ghal dak li jkun stipulat, izda kull ftehim ma jridx ikun kontra l-morali u l-ordni pubbliku tal-pajjiz. Fis-sistema Maltija, kull min hu titolar tad-dritt ghandu dritt ghall-protezzjoni tal-istess, però, din il-protezzjoni tinghatha mill-organi gudizzjarji mahtura bil-ligi, u hadd ma ghandu jagixxi unilaterlament ghal dan il-ghan. Hu ghalhekk li min jagixxi f'ezercizzju ta' dritt pretiz jikkometti reat kriminali, u dak li hu reat kriminali ma jistax isir validu bis-sahha ta' "ftehim".

Kif qalet din il-Qorti fil-kawza Muscat v. Farrugia, deciza fl-24 ta' Novembru, 1957:

"… … … l-azzjoni ta' reintegrazzjoni hija fondata fuq l-ezigenzi tal-utilita` socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja; hija intiza ghall-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess <u>sabiex jigi mpedut li c-cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh</u>, b'mod li ghandha bhala fini r-restawrazzjoni tal-pussess skonvolt jew turbat … si tratta ta' disposizzjoni ta' ligi eminentement ta' ordni pubbliku, li ma tirrikjedix, generalment, il-vjolenza fuq il-persuna li tkun tiddetjeni l-haga jew li tkun tgawdi d-dritt, imma l-istess hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata jikompixxi u jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li,

ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma setax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti."

(enfasi ta' din il-Qorti)

Wiehed jista', wara li tigri cirkostanza prevista fi ftehim, in via ta' transazzjoni, jirrikonoxxi s-sitwazzjoni tieghu ta' "defaulter", u jawtorizza lill-parti l-ohra jiehu certi azzjonijiet, però, ma jistax, b'mod preventiv, jidhol fi ftehim li jwarrab lill-qrati milli jiddeliberaw fuq kwistjoni f'kaz ta' nuqqas ta' qbil dwar l-esekuzzjoni ta' ftehim jew parti minnu. Jista' jsir ftehim li f'kaz ta' dizgwid il-partijiet jirrikorri ghall-arbitragg, però, ftehim li parti tista' taqbad u tiehu passi rimedjali unilateralment, huwa kontra kull kuncett ta' gustizzja u dritt, u n-normi fundamentali tal-istat Malti.

Lanqas ma jirrizulta li l-pussess tas-socjetà attrici kien b'mera tolleranza. Qabel ma gie iffirmat il-ftehim tat-12 ta' Awwissu, 1990, gew skambjati u anke ffirmati mill-attur skritturi li jindikaw li t-trasferiment kellu jkun biss b'tolleranza, però, wara diskussjonijiet sar qbil fuq il-ftehim tat-12 ta' Awwissu, 1990, li gie ffirmat miz-zewg partijiet. Hu, ghalhekk, car li hu dan il-ftehim li jorbot lill-partijiet, u dan l-ahhar ftehim ma jitkellimx fuq tolleranza izda li "the owner is placing at the disposal of the operator who accepts to operate" il-lukanda in kwistjoni. Wara dan is-socjetà attrici hadet pussess tal-lukanda u operat l-istess ghal tlett snin qabel ma sehh l-ispoll indikat."

Din il-Qorti ftit għandha xi żżid ma dak illi qalet il-Qorti tal-Appell dwar l-akkadut. Huwa ċar illi l-konvenut għażel li jieħu l-liġi f'idejh sabiex jinforza dritt illi pretenda li għandu skont il-klawżola 19 tal-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, liema klawsola tmur kontra l-ordni pubbliku. Il-Qorti ma tistax bl-ebda mod tissanzjona l-aġir tiegħu billi tilqa' l-eċċezzjoni mressqa minnu fis-sens huwa aġixxa skont ma ġie miftihem bejn il-partijiet. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni wkoll qiegħda tiġi miċħuda.

Imiss issa li jiġu kkunsidrati t-talbiet attriċi għal-likwidazzjoni ta' danni. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna l-

prinċipju illi minn jallega jrid jipprova. Inkella jsegwi l-prinċipju l-ieħor illi *actor non probante, reus absolvitur*. Jinkombi lill-attur nomine li jipprova għas-sodisfazzjon tal-Qorti li sofra d-danni li huwa qiegħed jilmenta minnhom u li dan seħħ bi ħtija tal-konvenut għaliex il-prova hija dejjem mixħuta fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah. Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Carmelo Saydon vs Anthony Bonavia tal-4 ta' Ottubru 2006: *'Tibqa' esiġenza tad-dritt probatorju li tqiegħed a karigu ta' min jallega fatt illi jġib 'il quddiem prova dimonstrattiva tiegħu għall-konvinċiment tal-ġudikant.'*

Hekk ukoll fis-sentenza tagħha fl-ismijet Carmel Mifsud Borg vs Kurt Farrugia tal-11 ta' Diċembru 2009, il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet hekk:

> *"F'kawza civili l-attur irid almenu jipprova fi grad li trid il-Ligi u cioè f'dak ta' probabilità, illi huwa sofra hsara b'tort tal-konvenut. Jekk ma jaghmilx din il-prova l-azzjoni tieghu ma tistax tirnexxi (ara Dr H Lenicker vs J Camillieri Prim Awla deciza fil- 31 ta' Mejju 1972) anke jekk il-konvenut ma jippruvax – ghaliex legalment mhux obbligat li jipprova – li ma jkunx responsabbli ghall-hsara lamentata mill-attur. F'dan il-kaz il-konvenut ghazel is-silenzju, dritt li kellu skond il-ligi u halla kollox f'idejn l-attur sabiex jipprova l-kaz tieghu. Kif gia nghad, l-aktar prova mportanti u cioè l-konnessjoni tal-konvenut ma' l-artikolu in kwistjoni ma gietx ippruvata (ara Joseph Tonna vs Philip Azzopardi Appell Inferjuri 12 t'April 2007)."*

L-istess Qorti, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Korporazzjoni Enemalta vs Joseph Vassallo et tas-17 ta' Ottubru 2008, qalet hekk:

> *"Fil-fehma ponderata ta' din il-Qorti dawn huma kollha sitwazzjonijiet ipotetici li fl-ebda mod ma jiskossaw il-punt bazilari illi min jallega jrid jipprova. Dan permezz ta' prova li, f'kazijiet ta' din ix-xorta, trid twassal biex, b'mod adegwat u konvincenti, tikkreja n-ness ta' kawzalità ta' fatt bejn il-kondotta ta' l-agent u l-event dannuz. Hu, wara kollox, il-kardini tas-sistema tar-responsabilita`*

extrakontrattwali, jew akwiljana, illi ghad-danni kawzati lil terzi huwa l-awtur tal-lezjoni li ghandu jwiegeb ghar-rizarciment ta' dawn l-istess danni li mill-att jew fatt jidderivaw.

Maghdud dan, il-gudikant, li ghandu l-kompitu li jistabilixxi s-sussistenza ta' dak l-istess ness kawzali, ma jistax jirrikorri la ghal spekulazzjonijiet dwar min seta' kien l-awtur tad-dannu, u lanqas ghall-intwizzjoni proprja, anke jekk, tal-volta, din tkun bazata fuq il-logika. Huwa ghandu, inveci, ghall-accertament ta' dak l-istess ness jevalwa l-elementi kollha tal-fattispeci ghall-iskop li jistabilixxi, b'mod objettiv u fil-konkret, il-fatt li jkun ipproduca l-hsara u, konsegwentement, l-awtur li dak l-istess fatt ikun giebu fis-sehh."

Finalment, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Joseph Attard vs Joseph Xerri tat-12 ta' Lulju 2007, il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet illi:

"Tajjeb li jigi mfakkar illi l-kwalifikazzjoni tad-deduzzjoni probatorja bhala oggett ta' "oneru" iggib maghha bhala konsegwenza illi l-inadempiment jew il-falliment taghha titraduci ruhha fi zvantagg ghal min hu hekk gravat b' dan il-piz. Dan ghal raguni illi l-fatt favorevoli minnu allegat jithalla fi stat ta' incertezza u tali qaghda tissarraf f'dannu ghalih."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża odjerna, il-Qorti ssib illi minkejja li jirriżultalha li l-konvenut ma kellu ebda dritt li unilateralment jittermina l-ftehim bejn il-partijiet u jieħu l-l-liġi f'idejh sabiex jieħu lura l-pussess tal-lukanda in kwistjoni, is-socjetà attriċi naqset milli tressaq prova sodisfaċenti u rassikuranti li turi li hija effettivament sofriet danni minħabba l-aġir tal-konvenut.

Jibda biex jingħad illi mill-provi prodotti, jirriżulta li mhux ikkontestata x-xhieda ta' Edmond Bartolo, fis-sens illi s-socjetà attriċi kellha problemi finanzjarji qabel ma l-konvenut abbużivament ħa pussess tal-lukanda. Lanqas ma ġie kkontestat illi socjetà attriċi kellha kontijiet pendenti ta' dawl,

ilma u konsum tat-telefon. B'żieda ma dan, minkejja li l-attur nomine donnu jippretendi li ma kellu jagħmel ebda pagament lis-socjetà konvenuta għall-użu tal-lukanda, dan huwa kontradett mill-kontentut tal-iskrittura tat-12 ta' Awwissu 1990. Għaldaqstant, ċertament illi ma jirriżultax illi l-problemi finanzjarji li jsemmi l-attur nomine kienu kkawżati mill-aġir tal-konvenut. L-attur nomine naqas milli jeżebixxi prova soda sabiex juri li huwa ma kienx jispiċċa fil-qagħda finanzjarja li sab ruħu fiha li kieku l-konvenut ma kkommettiex l-ispoll in kwistjoni.

L-attur nomine jsemmi wkoll flus kontanti u oġġetti personali li kienu jinsabu fil-lukanda. Iżda hawnhekk ukoll il-Qorti ssib illi ma tressqet l-ebda prova sodisfaċenti, lanqas imqar dokument wieħed in sostenn tal-pretensjonijiet tiegħu.

M'hijiex verosimili l-verżjoni tal-attur nomine li huwa m'għandu ebda dokument xi jressaq bħala prova tad-danni li huwa sofra għaliex kellu kollox fil-lukanda u l-konvenut nomine ħadlu kollox. Bħal ma pproċeda bil-kawża ta' spoll fil-konfront tas-konvenut, l-attur kellu kull dritt jirrikorri għall-għajnuna tal-Qrati sabiex jiġu rkuprati jew salvagwardjati d-dokumenti li jgħid li kienu jinsabu fil-lukanda. Iżda huwa naqas milli jieħu azzjoni f'dan ir-rigward u minflok jippretendi li l-Qorti tilqa' t-talba tiegħu u tillikwida d-danni billi tistrieh biss fuq ix-xhieda tiegħu meta ghandha dubbji serji dwar l-affidabilità u l-kredibilità tieghu.

Għar-raġunijet kollha premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi.

Kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

IMHALLEF

DEP/REG