QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 24 ta' Novembru 2017

Numru: 14

Appell Ċivili Numru: 1533/1996 JZM

Mystique Company Limited

v.

Torre Paolina Limited

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Settembru 2013 li ċaħdet talba tal-istess soċjetà attriċi għar-rexissjoni ta' żewġ kuntratti ta' lokazzjoni.

2. Il-fatti relevanti huma dawn:

3. B'kuntratt pubbliku tat-2 ta' Awissu 1990 u ieħor tal-14 ta' Awissu 1990 is-soċjetà konvenuta ħadet b'kiri mingħand is-soċjetà attriċi bini u biċċa art miegħu fil-Madliena.

4. Is-soċjetà konvenuta mbagħad għamlet xogħlijiet ta' bini u xogħlijiet strutturali oħra li bihom allegatament invadiet proprjetà ta' terzi, *viz.* is-soċjetà *Tempesta Company Limited*. L-attriċi tgħid illi dawn ix-xogħlijiet saru bi ksur tal-ftehim tat-2 ta' Awissu 1990 u tal-14 ta' Awissu 1990.

5. L-attriċi tgħid ukoll illi hija ġarrbet danni bħala konsegwenza ta' dak li ngħad hawn fuq, u tgħid ukoll illi l-konvenuta naqset milli tuża l-proprjetà mikrija kif ried il-ftehim. Għalhekk fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti, wara li tgħid illi l-konvenuta naqset milli tħares il-ftehim, tħassar il-kuntratti tat-2 ta' Awissu 1990 u tal-14 ta' Awissu 1990 u tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-proprjetà mikrija lilha.

6. Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. illi x-xogħlijiet magħmula mis-soċjetà konvenuta fil-proprjetà lilha mikrija saru *ai termini* taż-żewġ kuntratti ta' kera ta' bejn il-partijiet datati 2 ta' Awissu 1990 u 14 ta' Awissu 1990 rispettivament;

»2. illi l-artikolu 5 ta' kuntratt datat 2 ta' Awissu 1990 jawtorizza lis-soċjetà konvenuta tagħmel xogħlijiet strutturali interni mingħajr il-kunsens tas-soċjetà attriċi filwaqt li l-artikolu 5 tal-kuntratt datat 14 ta' Awissu 1990 jipprovdi illi s-soċjetà konvenuta setgħet tagħmel żvilupp fuq l-art mikrija bil-kondizzjoni li ma jeċċedix għaxar (10) filati;

»3. illi fi kwalunkwe każ u bla preġudizzju għall-premess id-diretturi tas-soċjetà attriċi taw l-adeżjoni tagħhom għax-xogħlijiet li saru kemm espressament kif ukoll bl-aċċettazzjoni tal-kera;

»4. illi mhux minnu li s-soċjetà attriċi naqset milli tagħmel in-negozju fil-proprjetà mikrija kif stipulat fil-kuntratt lokatizju. Is-soċjetà konvenuta qiegħda tuża il-fond lilha mikri *ai termini* ta' klawsola 2 tal-kuntratt datat 2 ta' Awissu 1990 li tipprovi illi "*The premises are to be used only as a respectable catering establishment*";

»5. illi mhux minnu li s-soċjetà konvenuta kisret il-kondizzjonijiet kontrattwali ta' bejn il-partijiet;

»6. illi mhux minnu li kien hemm invażjoni bil-bini fuq proprjetà ta' terzi persuni. Kull ma għamlet is-soċjetà konvenuta kien li irranġat spazju żgħir adjaċenti għall-art mikrija sabiex ma jibqax jiġi

> mitfugħ fiha skart b'mod abbużiv. Illi dan ix-xogħol sar a vantaġġ tas-sidien u mingħajr intenzjoni li tiġi meħuda art ta' ħaddieħor. Fi kwalunkwe każ ma jikkostitwixxix ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji.«

7. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża billi laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u ċaħdet it-talbiet kollha tal-attriċi. Fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għal din id-deċiżjoni:

> »(a) Ix-xogħlijiet strutturali
>
> »Il-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 li għalih għamlet riferenza speċifika l-kumpannija konvenuta [attriċi?] fil-kawżali taċ-ċitazzjoni taqra hekk –
>
>> »"All repairs of whatever nature, external or internal, ordinary or extraordinary, as well as any expense or alterations required for the initial occupation of the premises by the Tenant will be at the charge of the Tenant. The Tenant is precluded from carrying out any structural alterations without the specific permission of the Landlord; this notwithstanding the Tenant may carry out without the Landlord's prior permission such internal structural alterations as do not endanger the stability of the building, do not prejudice the surrounding environment and provided same are carried out under the supervision of an architect. The tenant undertakes to hand over the premises to the owner at the expiration of the lease in a good state of repair. The Tenant is not allowed to fix any signs which protrude more than one foot from the buildings."
>
> »Fuq l-iskorta tal-aċċertamenti li saru mill-perit tekniku, jirriżulta li l-biċċa l-kbira tax-xogħlijiet saru mill-kumpannija konvenuta fil-konfini tal-fond li kienet kisbet b'kera mingħand il-kumpannija attriċi u li huwa deskritt fil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990. Il-perit tekniku jirrileva illi għalkemm kien hemm permess tal-iżvilupp rilaxxjat skond il-liġi, il-bini li sar ma kienx mija fil-mija konformi mal-pjanti approvati in partikolari l-bini ta' *covered stairs from existing ground floor to basement.* Ikompli jgħid illi d-differenzi kienu minimi u limitati għall-qisien tal-kmamar u t-turġien. Tenut kont tal-post fejn saru x-xogħlijiet, tan-natura tagħhom, tal-mod kif kienu esegwiti, tal-fatt li kien hemm permessi tal-iżvilupp rilaxxjati skond il-liġi, u s-superviżjoni ta' perit, din il-qorti mhix tara li kien hemm il-ħtieġa ta' permess espress mill-kumpannija attriċi qabel jibda x-xogħol.
>
> »… … …
>
> »Din il-qorti kkunsidrat b'reqqa l-aċċertamenti tal-perit tekniku, u tgħid illi kull fejn il-perit tekniku kkostata fatti u esprima fehmiet li huma ta' natura teknika fl-essenza tagħhom, għaliex huma frott il-kostat-azzjonijiet, is-sengħa u l-esperjenza tiegħu, hemm din il-qorti sejra toqgħod fuq l-apprezzament li sar mill-perit tekniku, għaliex fil-fehma tagħha ma hemmx fatti jew ċirkostanzi tekniċi oħra li jikkontrastaw hekk nettament mal-fehmiet tekniċi tal-perit tekniku, li jwassluha sabiex tiddiskosta ruħha minnhom.
>
> »Fejn imbagħad il-perit tekniku sab li kien hemm parti mill-iżvilupp li kien jeċċedi l-għoli ta' għaxar (10) filati, din il-qorti tirrileva illi l-kwistjoni

tal-għoli ta' għaxar (10) filati ma tinsorġix fil-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 iżda fil-klawsola 5 tal-kuntratt tal-14 ta' Awissu 1990 li għaliha ma saret l-ebda riferenza mill-kumpannija attriċi fil-kawżali taċ-ċitazzjoni. Billi din hija materja li tieħu xejra ta' dritt, din il-qorti sejra toqgħod għall-fini ta' fatt fuq dak li teknikament sab il-perit tekniku dwar il-kwistjoni tal-għoli, però għall-fini ta' dritt mhux sejra tagħtiha konsiderazzjoni billi, kif huwa evidenti mill-kawżali, il-kwistjoni tal-għoli tal-għaxar (10) filati ma kenitx sollevata fil-kawżali taċ-ċitazzjoni. … … …

»… … …

»(b) Id-destinazzjoni tal-kirja

»… … …

»… … … fil-klawsola 2 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 kien stipulat illi –

> »"The premises are to be used only as a respectable catering establishment."

»Fil-kuntratt mhijiex definita l-frażi *catering establishment.* U milli rriżulta mill-provi l-partijiet ma fissrux – mingħajr diverġenzi ta' fehma – dak li riedu jfissru b'dik il-frażi.

»Fil-liġi ġenerali il-*Malta Travel and Tourism Services Act* (Kap. 409 tal-Liġijiet ta' Malta) *catering establishment* fit-test Ingliż huwa definit –

> »"means any building, premises or other establishment, including kiosks, howsoever described, purveying for reward food and, or, beverages including wines and spirits, for consumption."

»Norman Darmanin Demajo xehed illi Victor Zammit kien għarrfu bl-intenzjoni tiegħu li jagħmel investiment ġol-proprjetà *Club 47*. Huwa ried jikkonverti dan il-post għal post fejn wieħed seta' jagħmel tiġijiet u *private functions.* Ir-raġuni għala fil-kuntratt tniżżel l-aġġettiv *respectable* kien minħabba l-fatt illi l-fond meta kien jismu *Club 47* kien *nightclub* u f'dik il-ġestjoni kien ħa fama negattiva. Mill-bidu nett, il-ħsieb tal-kumpannija konvenuta kien illi fil-post tagħmel *wedding functions and similar.*

»Fix-xiehda tiegħu Vincent Curmi għas-soċjetà attriċi jgħid illi "waqt id-diskussjonijiet li kellna, l-iskop kien li tinfetaħ *first class restaurant*. Sal-lum dan il-post qed jintuża biss bħala wedding *hall*".

»Il-perit tekniku kkostata illi "fuq il-post jeżistu *catering facilities* fil-parti li tmiss mat-triq".

»Fuq li xehed Vincent Curmi, qiegħed jingħad illi l-intenzjoni wara l-frażi *respectable catering establishment* kienet illi l-fond jintuża bħala *first class restaurant. Eppure* fl-ebda parti tal-kuntratt ma' tniżżel b'mod speċifiku u preċiż illi l-post kellu jintuża bħala *restaurant* u wisq anqas inkiteb li kien destinat li jkun *first class restaurant.* Bħala fatt *catering establishment* għandha sinjifikat aktar wiesa' minn *restaurant.* Bl-aġġettiv *respectable* huwa ċar għal din il-qorti illi l-ħsieb tal-partijiet illi t-tmexxija tan-negozju mill-post ikun rispettuż tal-ordni pubbliku u tal-bon viċinat mentri bil-kliem *first class* wieħed qiegħed imur għall-ottimu fil-kwalità.

»Din il-qorti sejra toqgħod fuq dak li nkiteb fil-kuntratt. U dak li xehed Norman Darmanin Demajo jagħti aktar affidament minn dak li stqarr Vincent Curmi għax huwa aktar konformi ma' dak li nkiteb. Hija wkoll il-fehma tal-qorti illi fuq il-kriterju tad-daqs fil-kobor huwa improbabbli li l-fond kien intiż speċifikament biex ikun *restaurant* u mbagħad *first class restaurant* u allura b'ċirku ta' klijentela aktar ristretta. Huwa aktar probabbli li l-ħsieb kien illi jkun post fejn jingħataw servizzi ta' *catering* ta' livell attinenti mal-ambjent u mad-daqs tal-post, mingħajr limit-azzjoni partikolari tal-użu purchè jkun *respectable.* Din il-Qorti tgħid illi post fejn isiru t-tiġijiet jaqa' taħt l-umbrella ta' *catering establishment.*

»(ċ) L-iskonfinament fl-art ta' terzi

»Din il-qorti tibda biex tirrileva illi l-art fejn allegatament skonfinat il-kumpannija konvenuta hija proprjetà ta' *Tempesta Limited* u din tal-aħħar mhijiex parti fil-kawża.

»Il-konfini ta' x'kien mikri lis-soċjetà konvenuta jirriżultaw fil-pjanti annessi mal-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1990 u ma' dak tal-14 ta' Awwissu 1990. L-art tagħmel parti minn territorju akbar li huwa muri fid-Dok X anness mal-kuntratt tat-8 ta' Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri bejn il-Markiż Scicluna u *Tempesta Limited*.

»Il-kumpannija konvenuta għamlet xogħlijiet li skond il-kumpannija attriċi kienu estendew *oltre* s-sit fejn kellha b'kera. Għalhekk il-kumpannija attriċi bagħtet lill-Perit David Pace fuq il-post li ħejja rapport.

»Il-Perit Pace mmarka fuq kopja tal-pjanta tal-kuntratt dik il-parti li fil-fehma tiegħu l-kumpannija konvenuta kienet qiegħda tokkupa mingħajr titolu.

»Il-Perit Pace xehed hekk –

> »"L-inkarigu tiegħi kien li naċċedi fil-fond *Torre Paolina* u nistabbilixxi jekk kienx sar forma ta' żvilupp *oltre* l-limiti tal-proprjetà li kienu ġew indikati lili.
>
> »"Irriżultali illi l-parti tal-art ma' ġenb it-triq li tagħti għal ġo Madliena Road indikata fuq ix-xellug tal-pjanta kien sar *land-scaping* u żvilupp f'dik il-parti murija bil-kulur roża.
>
> »"*Inoltre* fl-għalqa ta' taħt murija bil-kulur aħdar kien sar ukoll xogħol ta' *landscaping* kif ukoll infetħu twieqi mill-*basement level* ta' *Torre Paolina* għal fuq din l-għalqa.
>
> »"Dan kollu stabbilejtu wara li żammejt aċċess u dort mal-post.
>
> »"Dwar it-twieqi nispjega illi l-għalqa ta' isfel, dik imdawwra bl-aħdar, skond l-informazzjoni li ngħatatli ma kinetx tifforma parti mill-proprjetà f'idejn *Torre Paolina Ltd*. Il-ħajt tal-*basement* kien għalhekk ħajt diviżorju u f'dan il-ħajt jidhirli li kien hemm żewġ (2) aperturi forma ta' ħnejja.
>
> »"Jiena għidt li l-ħajt il-ġdid huwa ħajt diviżorju mhux għax kien hemm ħajt qabel iżda l-posizzjoni tiegħu ġiet indikata lili bħala l-limiti tal-art ta' *Torre Paolina*."

»Il-perit tekiku għamel l-istħarriġ tiegħu u sab illi fejn huwa indika bil-blu fil-pjanta Dok PJ04 huma xogħlijiet li saru mill-kumpannija konvenuta fejn ma kienx mikri għandha.

»Aċċertati dawn il-fatti, din il-qorti tgħid illi hemm materja ta' dritt li trid tippronunzja ruħha dwarha. Għax din il-qorti ma tifhimx x'rilevanza għandu dan l-iskonfinament mal-osservanza tal-pattijiet u kondizzjonijiet tal-kirja da parti tal-kumpannija konvenuta. Jekk kien hemm dritt ta' azzjoni kontra l-kumpannija konvenuta, dak kien jispetta lil *Tempesta Limited*, li mhijiex parti fil-kawża tal-lum, u mhux lill-kumpannija attriċi. U lanqas ma jirriżulta illi *Tempesta Limited* ħadet azzjoni kontra l-kumpannija attriċi minħabba l-aġir tal-kumpannija konvenuta.

»Għal din il-qorti dan kollu jfisser illi anke jekk aċċertat l-iskonfinament, ma jistax *dak* il-fatt iservi bħala bażi għat-talbiet tal-kumpannija attriċi kif dedotti.

»(d) Il-klawsola 10 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990

»Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, il-kumpannija attriċi tagħmel riferenza għal din il-klawsola, u fuq l-iskorta tad-deposizzjoni ta' Vincent Curmi tipprospetta ksur tal-patt kontenut fil-klawsola 10 li, skond il-kumpannija attriċi, huwa biżżejjed biex iwassal għax-xoljiment tal-kuntratt. Wara li rat l-*affidavit* ta' Vincent Curmi, qieset ix-xiehda ta' Umberto Pergola, u kkunsidrat dak li kellha x'tissottometti l-kumpannija konvenuta fir-rigward fin-nota responsiva tagħha, din il-qorti tgħid illi, apparti l-fatt illi fiċ-ċitazzjoni l-kumpannija attriċi ma tagħmel l-ebda riferenza għal xi inadempjenza da parti tal-kumpannija konvenuta għal dik il-klawsola, tgħid ukoll illi ma hija sodisfatta propju xejn illi bl-aġir tal-kumpannija konvenuta kien hemm xi ksur ippruvat (u mhux sempliċement preżunt jew deżunt) tal-klawsola 10 li jista' jwassal lil din il-qorti biex tirrexxindi l-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990.

»(e) It-talbiet

»… … …

»… … … din il-qorti tikkondividi l-fehma espressa minn din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Marzu 2003 fil-kawża <u>Camilleri *v.* Glanville *et*</u> meta qalet hekk –

> »"Huwa prinċipju kardinali f'materja ta' kuntratti illi, sa fejn hu konsentit jew possibbli, it-termini tagħhom jiġu mħarsa. Min-naħa l-oħra mhux kull pretest, anke l-aktar wieħed minimali, għandu jservi biex jitwaqqgħu kuntratti jew isservi ta' opportunità lis-sid biex jirrexxindi ftehim meta fil-verità ma teżistix dik is-serjetà tali li kapaċi torbot u tallaċċja kull nuqqas żgħir u insinifikanti mal-fatt ta' l-inadempjenza.

»… … …

»Tenut kont tal-assjem tal-fatti hekk kif risultanti mill-provi, u meqjusa dawk il-fatti fil-kuntest tal-posizzjoni legali, din il-Qorti, għar-raġunijiet kollha waħda waħda li fissret aktar qabel b'mod kapillari, tgħid b'serenità u b'ċertezza morali illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.«

8. Is-soċjetà attriċi appellat b'rikors tas-7 t'Ottubru 2013 li għalih is-soċjetà konvenuta wieġbet fit-30 t'Ottubru 2013.

9. L-ewwel aggravju tas-soċjetà attriċi jolqot l-argument tal-ewwel qorti illi ma setgħetx tqis il-pattijiet tal-ftehimiet għajr dik numerata 5 fil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990. Kompliet tfisser dan l-ewwel aggravju tagħha hekk:

> »1. Illi l-ewwel qorti kienet żbaljata meta sostniet illi ma setgħetx tieħu konjizzjoni ta' klawsoli kuntrattwali għajr dik numerata 5 fil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990. Dan jirriżulta ċar minn sempliċi referenza għall-premessi u t-talbiet taċ-ċitazzjoni. Fil-kawża odjerna l-esponenti talbet lill-qorti "tiddikjara li s-soċjetà konvenuta naqset li tosserva l-patti u kondizzjonijiet tal-lokazzjoni fuq imsemmija u baqgħet hekk inadempjenti għal iżjed minn 30 ġurnata mid-data li ġie notifikat b'ittra uffiċjali biex jikkonforma ruħu mal-kondizzjonijiet tal-lokazzjonijiet kif fuq ingħad u b'hekk iddekadiet mill-benefiċċji kollha tagħha taħt il-fuq imsemmija kuntratt" u konsegwentement għal din it-talba l-esponenti talbet ukoll lill-qorti biex tirrexxindi kemm il-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 kif ukoll dak tal-14 ta' Awissu 1990 minħabba l-inadempjenza tas-soċjetà konvenuta. *Inoltre* fil-premessi l-esponenti sostniet illi b'mod in ġenerali l-alterazzjonijiet strutturali mwettqa mill-appellata fil-fondi mikrija lilha b'dawn iż-żewġ kuntratti saru "mingħajr il-permess u l-adeżjoni tas-soċjetà attriċi u bi ksur tal-patti lokatizji", u kien biss bħala istanza waħda minn ħafna li ssemmiet il-klawsola numru 5 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990. Tant dan hu ovvju li l-punt sollevat mill-qorti qatt ma ġie mqajjem mill-appellata tul il-kors tal-proċeduri u lanqas wara li l-perit tekniku ppreżenta r-rapport tiegħu fejn iċċita l-klawsola numru 5 tal-kuntratt tal-14 ta' Awissu 1990. *Inoltre* l-appellata stess fin-nota ta' eċċezzjonijiet tagħha ippruvat tiddefendi ruħha kontra t-talbiet tal-esponenti billi qalet li la kisret il-kundizzjonijiet tal-klawsola numru 5 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 u lanqas dawk tal-klawsola numru 5 tal-kuntratt tal-14 ta' Awissu 1990. Huwa evidenti allura li l-kawżali kif dedotta fiċ-ċitazzjoni kienet tikkomprendi alterazzjonijiet strutturali inawtorizzati u alterazzjonijiet strutturali kontra dak stipulat fil-kuntratti tat-2 ta' Awissu 1990 u tal-14 ta' Awissu 1990. X'kienu l-alterazzjonijiet strutturali in kwistjoni (u b'hekk liema klawsola jew klawsoli partikolari ġew leżi) hija materja ta' fatt li tiġi stabbilita fil-kors tal-ġbir tal-provi. U għalhekk ġaladarba anke l-perit tekniku sab li l-esponenti kellha raġun issostni li l-klawsola numru 5 tal-kuntratt tal-14 ta' Awissu 1990 kienet ġiet miksura dan kellu jwassal għax-xoljiment tal-lokazzjoni *stante* li jikkostitwixxi nuqqas *da parte* tal-appellata li "tosserva l-patti u kondizzjonijiet tal-lokazzjoni" kif premess miċ-ċitazzjoni. L-esponenti tirreferi ukoll għall-kawża fl-ismijiet <u>Borg *v.* Vincenti</u> deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru 1949 fejn ingħad hekk: "jekk minn dawn il-fattijiet [li jkunu taw lok għall-ġudizzju] jitnissel aktar minn dritt wieħed sabiex id-domanda tkun imressqa 'l quddiem f'ġudizzju ma hemm xejn fil-liġi li l-attur li jippromwoviha ma jkunx jista' jiddeduċihom jekk jittendi li huma intiżi għall-otteniment tal-oġġett propost, salv li l-istess ma humiex inkonċiljabbli. Dina r-redazzjoni tal-att taċ-ċitazzjoni ma tirrendix dak l-istess att għall-kawżalitajiet tiegħu mhux ċar, iżda se maj turi in forza ta' liema drittijiet (*jus petendi*) l-attur ikun qiegħed jippromwovi l-azzjoni. Apparti dana,

ebda preġudizzju ma jitnissel lill-konvenut minn dana l-aġir ġuridiku, il-għaliex huwa jkun jista' jirripudja l-azzjoni attriċi għad-drittijiet kollha radikati fl-att promotorju tal-kawża, li lilu jkun notifikat regolarment skont il-liġi". Issa fil-każ odjern hu ċar mill-att promotur tal-kawża li waħda mill-kawżali tal-azzjoni attriċi hi propju minħabba alterazzjonijiet strutturali u kostruzzjoni bi ksur tal-kuntratti lokatizji. Similment fis-sentenza tat-23 ta' April 1945 fl-ismijiet Savona *v.* Asphar deċiża mill-Qorti tal-Appell ġie ritenut illi ebda nullità ma tirriżulta jekk "il-kawżali tkun indikata mingħajr tifsir dettaljat tal-fatti li fuqhom din il-kawżali tkun ibbażata";

»2. Illi bl-akbar rispett l-ewwel onorabbli qorti tat interpretazzjoni restrittiva wisq tal-kawżali tal-azzjoni intentata mill-esponenti. Jinsab rikonoxxut li l-kawżali tal-azzjoni tista' tkun imfissra anke b'mod impliċitu jew lakoniku: "il-liġi ma tirrikjedix kliem partikolari għal kif għandha tiġi fformolata ċ-ċitazzjoni, imma biżżejjed jiftehem x'ikun qed jitlob l-attur, b'mod li l-kawżali tista' tkun espressa lakonikament u tista' tkun saħansitra indotta mid-domanda, u, jekk ma tkunx ċara biżżejjed fiċ-ċitazzjoni biżżejjed tkun spjegata fid-dikjarazzjoni relattiva" (Dr Stefan Frendo *noe v.* Philip Attard *noe* – Qorti tal-Kummerċ, 19 ta' Ġunju 1989; ara wkoll Cini *v.* Agius deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Mejju 1990 u Moore *noe v.* Falzon *et* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Diċembru 1995). Issa fil-każ odjern iċ-ċitazzjoni tirreferi ċar u tond għal alterazzjonijiet strutturali magħmula bi ksur tal-kundizzjonijiet miftiehma fil-kuntratti lokatizji. Jiġi umilment sottomess li dan hu kliem ċar biżżejjed u ma jagħtix lok għal diffikultà biex l-appellata bħala konvenuta tiddefendi ruħha fil-kawża odjerna. Tant l-appellata ma soffriet ebda preġudizzju f'dan is-sens li tat eċċezzjonijiet ben speċifiċi dwar l-alterazzjonijiet strutturali magħmula minnha. L-azzjoni odjerna hija bbażata propju fuq ksur tal-kundizzjonijiet tal-patti lokatizji, u dan kemm minħabba kostruzzjoni u xogħlijiet strutturali inawtorizzati u mhux kif miftiehma u kif ukoll minħabba użu tal-fond lokat mhux konformi mal-użu miftiehem bejn il-partijiet. L-ewwel qorti però interpretat il-kawżali bħala waħda ristretta għal ksur ta' klawsola waħda tal-patt lokatizju u *cioè* dik numerata 5 fil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990. Bir-rispett kollu l-azzjoni kif miġjuba hija sostnuta minn kawżali aktar ampja li tkopri ksur in ġenerali tal-kuntratti lokatizji iżda li m'hijiex vaga għaliex tindika li dak il-ksur huwa relatat ma istanzi speċifiċi bħal alterazzjonijiet strutturali u bdil ta' destinazzjoni tal-fond. Ma kien hemm ebda ħtieġa li jiġu elenkati waħda waħda l-klawsoli kollha tal-kuntratti lokatizji li skont l-esponenti kienu ġew miksura. *Inoltre* huwa ovvju li fiċ-ċitazzjoni r-referenza għall-klawsola numru 5 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 hija biss eżempju wieħed tal-ksur kommess, u dan hu ċar anke peress li qed tintalab ir-rexissjoni taż-żewġ kuntratti lokatizji (tat-2 ta' Awissu 1990 u tal-14 ta' Awissu 1990) u mhux biss ta' wieħed minnhom. Kwindi hu ċar li l-kawżali tal-kawża odjerna jirreferi għal ksur tal-pattijiet lokatizji rigwardanti l-alter-azzjonijiet strutturali u l-użu tal-fond. *Inoltre* huwa ċar ukoll fil-kawża odjerna li filwaqt li l-oġġett tal-kawża (il-*petitum*) huwa r-rexxissjoni tal-kuntratti tat-2 ta' Awissu 1990 u tal-14 ta' Awissu 1990 dan qiegħed jintalab fuq il-bażi ta' ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja rigward id-destinazzjoni tal-fond u l-alterazzjonijiet strutturali (li hija l-*causa petendi* u *cioè* l-kawżali) – ara, dwar din id-distinzjoni, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-14 ta' Mejju 1990 fil-kawża fl-ismijiet Cini *v.* Agius li kkonfermat is-sentenza tal-ewwel istanza. Ingħad ukoll fis-sentenza

tal-Qorti tal-Appell tat-22 ta' Mejju 1967 fl-ismijiet Emma Scicluna *v.* Mary Xuereb *et* illi "biex ċitazzjoni jista' jingħad li għandha kawżali suf-fiċjentement ċara jeħtieġ li jirriżulta rapport ta' konnessjoni raġjon-evolment identifikabbli bejn il-premessi miġjubin bħala l-kawża tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut". Ċertament li fiċ-ċitazzjoni odjerna din ir-rabta hija ċarissima stante li t-talba għar-rexissjoni qed issir a bażi ta' ksur tal-patti lokaizji rigward l-użu tal-fond u l-kostruzzjoni u tibdil strutturali li setgħu isiru fih. L-esponenti tfakkar illi, kif intqal fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' April 2012, fejn saret ukoll referenza kopjuża għal ġurisprudenza oħra, "il-prassi segwita mill-qrati tagħha hija li *formaliżmu eżaġerat ilu ħafna li ġie mnaqqas u limitat u bir-raġun il-liġi qegħda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formaliżmu …*" mentri l-linja meħuda fis-sentenza appellata ttendi proprju lejn dan il-formaliżmu eċċessiv li llum il-ġurnata ma jsibx il-favur tal-liġi u l-ġurisprudenza. Fl-aħħar nett dwar il-punt li l-kawżali tal-azzjoni ma għandhiex tiġi interpretata ristrett-ivament l-esponenti tiċċita s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Mejju 1954 fl-ismijiet Dr Maurice Agius Vadalà *noe v.* Neg. Pietro Sorotto *noe et*: "Fil-każ ta' domanda ta' destinatarju ta' merkanzija kontra l-kaptan jew l-aġent tal-vapur, imma fl-istess ħin jissemma wkoll l-iskambju tal-ixkejjer tal-merkanzija tal-attur ma' dawk ta' destinatarju ieħor bħala fattur tan-nuqqas li minnu jilmenta l-attur, tista' anki, b'ekwipollenza, fuq l-istess ċitazzjoni u fl-istess kawża tiġi affrontata u deċiża l-kwistjoni tar-responsabilità jew le tad-destinatarju l-ieħor, jekk dan ikun ġie msejjaħ fil-kawża. Għax il-fatt tal-kaptan / jew l-aġent tal-vapur ma hux magħmul jikkonsisti f'xi fatt li ma hux bl-ebda mod konness mad-destinatarju ieħor imma hu magħmul jikkonsisti filli sar skambju tal-ixkejjer, *cioè* fatt li jikkoinvolġi lid-destinatarju l-ieħor".

»*Inoltre* fil-każ odjern mhix kwistjoni li jekk jiġi investigat ksur tal-klawsola 5 tal-kuntratt tal-14 ta' Awissu 1990 minflok dik numerata 5 fil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 tkun qiegħda tinbidel il-kawżali tad-domanda fiċ-ċitazzjoni għaliex iż-żewġ klawsoli jirreferu għall-kostruzz-joni u alterazzjonijiet strutturali li fuqhom hi bbażata t-talba għar-rexxissjoni tal-kuntratti minħabba ksur tal-pattijiet lokatizji min-naħa tal-appellata. Meta kawża tiġi deċiża fuq kawżali differenti minn dik espressa x-xenarju jkun kompletament differenti bħal per eżempju jekk il-kawża tkun ibbażata fuq delitt ma jistax il-ġudikant jiddeċiedi a bażi tal-istitut tal-kważi delitt (ara Galea *v.* Gauci, 14 ta' Frar 1947, Qorti tal-Appell), imma hawnhekk iż-żewġ klawsoli in kwistjoni huma t-tnejn ibbażati fuq il-pattijiet lokatizji dwar xogħlijiet ta' kostruzzjoni u alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat.«

10. Il-kwistjoni hi jekk ir-rexissjoni ntalbitx biss minħabba ksur ta' klawsola partikolari jew inkella, b'mod aktar ġeneriku, minħabba ksur tal-kon-dizzjonijiet tal-ftehim. Li talbet l-attriċi kien illi l-qorti:

»1. tiddikjara li s-soċjetà konvenuta naqset li tosserva l-patti u kon-dizzjonijiet tal-lokazzjoni fuq imsemmija u baqgħat hekk inadempjenti għal iżjed minn 30 ġurnata mid-data li ġie notifikat [*recte*, li (s-soċjetà) ġiet notifikata] b'ittra uffiċjali biex jikkonforma ruħu [*recte*, biex tikkonforma ruħha] mal-kondizzjonijiet tal-lokazzjonijiet kif fuq ingħad u

b'hekk iddekadiet mill-benefiċċji kollha tagħha taħt il-fuq imsemmija kuntratt;

»… ... …«

11. It-talbiet huma msejsa fuq dawn il-kawżali:

»Billi s-soċjetà konvenuta kienet ġiet lilha mikrija l-bini [*recte*, kien ġie lilha mikri l-bini] magħruf bħala *Club 47* Madliena Rd, Madliena u l-biċċa art adjaċenti miegħu kif aħjar deskritti fil-kuntratti in mertu magħmula fl-atti tan-nutar Dr Tonio Spiteri tat-2 ta' Awissu 1990 u tal-14 ta' Awissu 1990;

»U billi s-soċjetà konvenuta għamlet diversi xogħlijiet strutturali u kostruzzjonijiet fil-proprjetà lilha mikrija u invadiet bil-bini u xogħlijiet minnha intrapriżi proprjetà ta' *Tempesta Company Limited* li ma ġietx lilha konċessa in lokazzjoni;

»U billi tali alterazzjonijiet strutturali fl-istess fondi saru mingħajr il-permess u l-adeżjoni tas-soċjetà attriċi u bi ksur tal-patti lokatizji, u in partikolari l-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990;

»... … …

»U billi b'dan il-mod qiegħed jiġi arrekat dannu lis-soċjetà attriċi u ġew miksura l-patti lokatizji;

»U billi għalkemm is-soċjetà konvenuta ġiet interpellata b'ittra uffiċjali ta' Awissu 1995 biex terġa' tpoġġi kollox fl-istat oriġinali tiegħu u sabiex tikkonforma ma' kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratti ta' lok-azzjoni dina baqgħat ma għamlet xejn;

»U billi għalhekk is-soċjetà konvenuta kisret il-kondizzjonijiet kontratt-wali fuq imsemmija u ddekadiet kif previst fl-istess kuntratti mill-benefiċċji kollha tagħha taħt l-istess;«

12. Il-premessi u t-talbiet jolqtu l-pattijiet kollha tal-ftehim; il-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 issemmiet biss "in partikolari" u mhux esklużivament, u r-rexissjoni tal-kiri ntalbet ukoll talli "ġew miksura l-patti lokatizji".

13. U lanqas ma jista' jingħad illi konsiderazzjonijiet imsejsa mhux biss fuq il-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 jistgħu jkunu sorpriża għall-konvenuta, għax il-konvenuta stess fehmet illi r-rexissjoni ma ntalbitx biss minħabba ksur ta' dak il-patt: tant hu hekk illi fit-tieni eċċezzjoni tagħha l-konvenuta laqgħet billi qalet:

»2. illi l-artikolu 5 ta' kuntratt datat 2 ta' Awissu 1990 jawtorizza lis-soċjetà konvenuta tagħmel xogħlijiet strutturali interni mingħajr il-kunsens tas-soċjetà attriċi filwaqt li l-artikolu 5 tal-kuntratt datat 14 ta' Awissu 1990 jipprovdi illi s-soċjetà konvenuta setgħet tagħmel żvilupp fuq l-art mikrija bil-kondizzjoni li ma jeċċedix għaxar (10) filati.«

14. Tassew illi ċ-ċitazzjoni setgħet tfasslet b'ħafna aktar attenzjoni iżda dan ma jiġġustifikax l-interpretazzjoni wisq formalistika mogħtija mill-ewwel qorti.

15. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-attriċi illi l-klawsola 5 tal-kuntratt tal-14 ta' Awissu 1990 wkoll kellha titqies. Din il-klawsola tgħid hekk:

»All repairs of whatsoever nature, external or internal, ordinary or extraordinary, as well as any expense or alterations required for the initial occupation of the leased lands by the Tenant will be at the charge of the Tenant. Any development on the grounds which in any case may not exceed the height of ten (10) courses shall be at the sole expense of the Tenant, and the Tenant will, on the termination of the lease, hand over the leased lands together with the development to the Landlord in a good state of repair without the payment of any compensation. The land in question is to be bounded by a boundary wall not exceeding ten (10) courses.«

16. Dan il-patt iżda jolqot biss il-proprjetà mikrija bil-kuntratt tal-14 t'Awissu 1990 u mhux ukoll il-proprjetà mikrija bil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990. Issa, għalkemm il-perit tekniku sab li kien hemm żvilupp ogħla minn għaxar filati, dan l-iżvilupp kien fuq il-proprjetà mikrija bil-kuntratt tat-2 t'Awissu 1990 u mhux b'dak tal-14 t'Awissu 1990, u għalhekk ma jintlaqatx bil-klawsola 5 tal-kuntratt tal-14 t'Awissu 1990. Il-perit fil-fatt irrelata illi l-iżvilupp li jaqbeż l-għoli ta' għaxar filati kien fil-parti murija fuq il-pjanta "RIT 01"[1] li turi l-parti mikrija bil-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1990.

17. Għaldaqstant, dan l-ewwel aggravju ma jistax jintlaqa'.

[1] *Fol.* 421 tal-proċess tal-ewwel qorti.

18. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tas-soċjetà attriċi li bih targumenta illi qajla huma ta' rilevanza r-referenzi magħmula mill-ewwel qorti għall-ġurisprudenza dwar l-interpretazzjoni tal-artikolu 1564(1) tal-Kodiċi ĊIvili meta l-kwistjoni tal-alterazzjonijiet strutturali fil-każ tallum kienet espressament indirizzata fil-kuntratti bejn il-partijiet u kienu l-klawsoli kuntrattwali li kellhom jiġu applikati u xejn aktar. Tkompli tfisser dan it-tieni aggravju tagħha hekk:

> »Illi *inoltre* … … … qajla huma ta' rilevanza r-referenzi għall-ġurisprudenza dwar l-interpretazzjoni tal-artikolu 1564(1) tal-Kap. 16 meta l-kwistjoni tal-alterazzjonijiet strutturali fil-każ odjern kienet espressament indirizzata fil-kuntratti bejn il-partijiet u kienu l-klawsoli kuntrattwali li kellhom jiġu applikati u xejn aktar. Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet Ġemma Fenech *v.* John Buġeja deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Ottubru 2003, "meta d-diċitura tal-kuntratt hija waħda ċara allura ma huwiex leċitu għall-qorti li tittanta tinterpretah …" Fil-każ odjern ġaladarba rriżulta li l-appellata għamlet xogħlijiet bi ksur tal-pattijiet miftiehma dan kellu jkun biżżejjed biex tiġi xolta dik il-kirja u kunsiderazzjonijiet dwar jekk ix-xogħlijiet kinux parzjali jew kinux jistgħu jitneħħew fi tmiem il-kirja u kunsiderazzjonijiet oħra simili ma kellhom ebda rilevanza fil-każ odjern;«

19. Peress li ma ntlaqax l-ewwel aggravju tas-soċjetà attriċi – u konsegwentement ma nstab li kien hemm ebda ksur mis-soċjetà konvenuta tal-pattijiet fil-kuntratt tal-14 ta' Awissu 1990 bħala riżultat tax-xogħlijiet strutturali li għamlet fl-artijiet mikrijin lilha mis-soċjetà attriċi – dan l-aggravju ma jibqax relevanti u l-qorti għalhekk ma tqisux aktar.

20. It-tielet aggravju jolqot il-konklużjoni tal-ewwel qorti illi l-fond mikri qiegħed jintuża bħala "*respectable catering establishment*" kif irid il-ftehim bejn il-partijiet. L-attriċi fissret l-aggravju hekk:

> »Illi s-sentenza appellata hija żbaljata meta rritjeniet li l-fond mikri qiegħed jintuża bħala *respectable catering establishment* in linea mal-kuntratti bejn il-partijiet. Bil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 l-appellata ħadet b'kera mingħand l-esponenti "*the premises presently known as Club forty seven (47), Madliena Road, Madliena, with its adjacent*

grounds ..." u dan bil-patt espress li "*the premises are to be used only as a respectable catering establishment*". *Inoltre* bil-kuntratt tal-14 ta' Awissu 1990 l-appellata kriet mingħand l-esponenti "*the lands … situated at Madliena Road, Madliena ... bounded ... on the north by Club forty seven ...*" u dan espressament sabiex dawn l-artijiet jintużaw "*solely as grounds or space to provide entertainment area in connection with the business of the premises presently known as Club forty seven*". B'hekk iż-żewġ fondi huma marbuta li jintużaw esklużivament għal attività ta' *catering establishment.* … … … Ċertament li b'ammissjoni tal-appellata stess il-fond m'huwiex qiegħed jintuża bħala *catering establishment* iżda bħala sala għat-tiġijiet. L-ewwel qorti kienet żbaljata meta qalet li post fejn isiru t-tiġijiet jaqa' taħt l-umbrella ta' *catering establishment* għaliex sala tat-tiġijiet li tinqeda b'*outside catering* kif tagħmel l-appellata ma tħejjix u ma toffrix ikel lill-klijenti iżda biss il-lokal. Dwar il-kostatazzjoni tal-perit tekniku li fuq il-post hemm *catering equipment* u li għalhekk qiegħed jintuża bħala *catering establishment,* jingħad l-ewwel nett li l-perit tekniku huwa arkitett u inġinier ċivili u ma jaqax fil-mansjoni teknika tiegħu li jagħti opinjoni dwar x'jammonta għal *catering equipment* neċessarju biex ikun hemm *catering establishment* u għalhekk dwar dan il-punt l-ewwel qorti kellha toqgħod unikament fuq l-analiżi tagħha stess, u fit-tieni lok jingħad ukoll illi waqt l-aċċess li sar fuq il-post ħareġ been ovvju li l-*equipment* li hemm fil-fond huwa biss biex jiġi msaħħan l-ikel li jkun ġie ppreparat band'oħra u li effettivament ma kien hemm ebda indikazzjoni li din il-kċina fil-fatt qiegħda tintuża (kif jidher biċ-ċar mir-ritratti fil-proċess li juru kċina vojta u ma hemm ebda sinjal li dan l-apparat qiegħed jintuża, kif ukoll hemm mankanza totali ta' provvisti jew prodotti, kemm għall-konsum kif ukoll għat-tindif, li normalment wieħed jistenna li jsib imqar fl-iktar kċina bażika aħseb u ara fi kċina li trid tipprepara l-ikel għall-klijenti). Huwa ovvju li biex ikun hemm *catering establishment* jeħtieġ li jkun hemm post b'faċilitajiet biex jiġi ippreparat l-ikel *fuq il-post* u mhux sempliċement li wieħed jipprovdi sala li tiġi fornita b'ikel permezz ta' *outside catering* għaliex inkella l-element ta' *catering* jiġi assolutament eskluż. L-esponenti jinnotaw illi l-liġi tagħti definizzjoni ta' '*catering establishment'* (bl-Ingliż) jew 'stabbiliment li jipprovdi ikel' (bil-Malti) fil-Kap. 409 (*Malta Travel and Tourism Services Act*) fejn jiġi deskritt hekk: "'stabbiliment li jipprovdi ikel' tfisser kull bini, lokal jew stabbiliment ieħor, inkluż kull kjosk, ikun kif ikun deskritt, li jipprokura ikel u, jew, xorb, inkluż kull inbid u spirti, għall-konsum". Issa huwa ċar illi meta l-appellata tikri s-sala għal tieġ jew attività oħra u l-ikel jiġi ipprovdut minn *outside caterer* separat, l-appellata tkun sempliċement qiegħda tagħmel il-qligħ mill-kiri tal-post u ma tkunx qiegħda tipprovdi ikel bi prezz. Anke mill-*accounts* tal-kumpanija jidher li l-uniku attività tagħha hija li tikri s-sala u ma hemm ebda konnessjoni ma' preparazzjoni ta' ikel. Kwindi l-attività tal-appellata ma taqax taħt dak li l-liġi tiddeskrivi bħala *catering establishment*;

»Illi *inoltre* u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ewwel qorti ma tatx biżżejjed importanza lill-ewwel kelma tal-frażi *respectable catering establishment.* Issa jekk wieħed iħares lejn l-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Użu fl-Ippjanar tal-Iżvilupp (Leġislazzjoni Sussidjarja 504.09) jidher li mentri stabilimenti li jipprovdu ikel u xorb huma klassifikati bħala *Class 6*, sala għat-tiġijiet tiġi li tikkwalifika taħt *Class 7* u b'hekk hemm ukoll qabża fil-kwalità u klassifikazzjoni tal-fond. Inoltre l-użu tal-kelma

‘*respectable’* tidher li kienet intenzjonata biex issir għażla bejn tip ta’ *catering establishment* u ieħor li altrimenti jaqgħu fl-istess kategorija. Ta’ min jinnota illi fl-2009 l-appellata applikat mal-Awtorità ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar biex tagħmel bdil ta’ użu f’parti mill-fondi mikrija u *cioè “to use part of existing premises, Torre Pawlina, as a snack bar (Class 6)”*. Ċertament li *snack bar* ma jistax jitqies bħala *respectable catering establishment* kif kellhom f’moħħhom il-partijiet meta daħlu fil-kuntratt ta’ lokazzjoni. Dan il-permess bin-numru 3737/09 inħareġ favur is-Sur Victor Żammit (ara dok ‘MEPA1’). *Inoltre*, waqt l-aċċess li żamm fuq il-post il-Perit Tekniku Robert Musumeċi huwa innota li “dik il-parti li preċedentement kienet tikkorrispondi għal *Club 47* illum hi attrezzata b’sufani, *bar area* u aċċess indipendenti mit-triq”. Ċertament li dan mhux ir-*respectable catering establishment* li dwaru qablu l-partijiet li kellu jkun l-użu destinat tal-fond skont il-kuntratt u ma jidhirx li qed jiġi offrut xi servizz ta’ *catering* minn din il-parti tal-fond, u lanqas ma jidher li hu konness mal-bqija tal-proprjetà mikrija. Però la l-perit tekniku ma kkunsidra dan il-punt u lanqas, bir-rispett kollu, l-ewwel onorabbli qorti, *Inoltre* fil-*memorandum of association* tal-appellata *Torre Paolina Ltd* hemm miktub illi fost l-*objects* tal-kumpanija din għandha “*to take on the lease of the premises presently known as Club 47, Madliena Road, Madliena, and its adjacent grounds and to operate the same as a catering establishment*”. Dan ifisser li din il-parti għandha tintuża biss in konnessjoni mal-attività ta’ *respectable catering establishment* kif pattwit fil-kuntratti tat-2 ta’ Awissu 1990 u tal-14 ta’ Awissu 1990. Kwindi jekk ebda ikel m’hu qed jiġi ppreparat fil-post li qabel kien magħruf bħala *Club 47* allura żgur li ebda attività konnessa miegħu ma hi awtorizzata skont il-patti lokatizji. Jidher ukoll mill-*objects* tal-kumpannija li din għandha enfasi konsiderevoli fuq għanijiet in konnessjoni mal-*catering* bħal per eżempju “*to carry on and engage in the trade and business of confectioners and caterers*” iżda jidher li mill-kiri tal-fond bħala sala tat-tiġijiet ma hi qed tagħmel ebda negozju minn dawk prinċipalment u speċifikament dettati bl-*objects clause* tal-kumpannija appellata;«

21. Din il-qorti m’għandha l-ebda dubju li l-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti dwar din il-kwistjoni hija ġusta u kwindi din il-qorti qiegħda tagħmel tagħha l-konsiderazzjonijiet u r-raġunament li wasslu lill-ewwel qorti għal din il-konklużjoni.

22. Likieku huwa minnu – kif tallega s-soċjetà attriċi appellanti – li l-intenzjoni tal-partijiet fil-kuntratti in kwistjoni kienet li l-postijiet mikrija lis-soċjetà appellata setgħu jintużaw biss bħala ‘*restaurant*’ jew inkella bħala ‘*first class restaurant* ma kinitx tintuża l-frażi ‘*respectable catering establishment’* iżda kienu jintużaw il-kliem ‘*restaurant’* jew

‘*first class restaurant*’, jew inkella kienu jinkludu definizzjoni tal-frażi ‘*respectable catering establishment*’ fil-kuntratt imsemmi biex din tkun tfisser ‘*restaurant*’ jew ‘*first class restaurant*’ biss;

23. Sewwa osservat l-ewwel qorti illi:

> »... Bħala fatt *catering establishment* għandha sinjifikat aktar wiesa’ minn *restaurant*. Bl-aġġettiv *respectable* huwa ċar għal din il-qorti illi l-ħsieb tal-partijiet illi t-tmexxija tan-negozju mill-post ikun rispettuż tal-ordni pubbliku u tal-bon viċinat ...«

24. Din il-qorti hija tal-fehma li l-ħsieb tal-partijiet għal dawn il-kuntratti kien illi l-postijiet jintużaw biex jiġu provduti servizzi ta’ *catering* (*i.e.* servizzi ta’ ikel u xorb) ta’ livell li jixraq lill-ambjent u d-daqs tal-post, mingħajr limitazzjoni partikolari tal-użu, sakemm ikun jirrispetta l-ordni pubbliku, l-ambjent ta’ madwar il-post kif ukoll in-nies li joqgħodu fil-qrib.

25. Peress illi post fejn isiru t-tiġijiet u *funzjonijiet oħra privati* huwa, fil-fehma ta’ din il-qorti, post li jista’ jiġi jitqies bħala ‘*respectable catering establishment*’ – u dan minħabba li jiġi provdut ikel u xorb matul dawn il-funzjonijiet u dawn il-funzjonijiet ma jagħtu l-ebda fama ħażina lill-post – is-soċjetà konvenuta m’għamlet l-ebda użu li ma huwiex dak li jaħesb għalih il-ftehim bejn il-partijiet.

26. Fil-fehma ta’ din il-qorti, huwa irrilevanti jekk: i. is-soċjetà konvenuta tinqediex b’*outside catering* jew jekk tħejjix l-ikel hi stess fuq il-post; ii. jekk l-apparat fil-fond jintużax biss biex jiġi msaħħan l-ikel; u iii. jekk l-ikel jiġix servut biss lin-nies li jkunu mistiedna għal dawn il-funzjonijiet. Il-fatt waħdu li jiġu servuti l-ikel u x-xorb għall-konsum tan-nies fil-

postijiet mikrijin lis-soċjetà konvenuta huwa prova biżżejjed li dawn huwa tassew stabbilimenti li jipprovdu l-ikel (jew '*catering establishments*' bl-ingliż) u dan kompatibilment ukoll mad-definizzjoni ta' 'stabbiliment li jipprovdi ikel' fl-Att dwar Servizzi tal-Ivvjaġġar u tat-Turiżmu għal Malta (Kap. 409 tal-Liġijiet ta' Malta).

27. Din il-qorti tosserva wkoll li ma tistax tqis l-ilment imressaq mis-soċjetà attriċi li s-soċjetà konvenuta allegatament għamlet talba mal-awtorità kompetenti sabiex parti mill-postijiet mikrijin lilha jintużaw bħala *snack bar* peress illi t-talba tal-istess attriċi biex jiġi prodott dokument li juri dan ġiet miċħuda mill-ewwel qorti.[2] Barra minn hekk, prova ta' talba biex il-post jitħalla jintuża bħala *snack bar* ma hijiex prova li effettivament intuża bħala *snack bar.*

28. Għal dawn ir-raġunijiet, it-tielet aggravju tas-soċjetà attriċi ma jistax jintlaqa'.

29. Ngħaddu issa għar-raba' aggravju tas-soċjetà attriċi li fissritu hekk:

> »Illi s-sentenza appellata naqset li tikkunsidra l-fatt li ġaladarba s-soċjetà appellata għaddiet biex tagħmel żvilupp fil-fondi mikrija u b'dak l-iżvilupp marret *oltre* l-konfini tal-kirja u invadiet proprjetà ta' terzi jiġi li l-appellata għamlet użu ħażin u mhux konsentit tal-proprjetà mikrija. L-invażjoni ta' proprjetà mhux lilha mikrija hija ċara u hija s-suġġett tal-kawża numru 1546/1996 fl-ismijiet <u>*Tempesta Limited v. Torre Paolina Limited*</u> li miexja id f'id ma' din il-kawża;«

30. Din il-qorti ma tistax ma taqbilx ma' dak li qalet l-ewwel qorti li "jekk kien hemm dritt ta' azzjoni kontra l-kumpannija konvenuta, dak kien jispetta lil *Tempesta Limited* ... mhux lill-kumpannija attriċi."

---

[2] Ara *foll.* 329 sa 346 tal-proċess.

31. Mill-atti tal-proċess ma jirriżultax illi *Tempesta Limited* bdiet proċeduri kontra s-soċjetà attriċi minħabba dak li allegatament għamlet is-soċjetà konvenuta u lanqas ma jirriżulta li s-soċjetà attriċi ġarrbet xi forma ta' preġudizzju bħala konsegwenza ta' dawn ix-xogħlijiet li saru mis-soċjetà konvenuta. Għaldaqstant, dan l-ilment m'għandu l-ebda rilevanza fil-kuntest tal-ftehim bejn il-partijiet.

32. Dan ir-raba' aggravju għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

33. Fl-aħħar aggravju tagħha s-soċjetà attriċi tgħid illi s-sentenza appellata ma tatx ir-raġunijiet għala ma sabitx li kien hemm xi ksur tal-klawsola numru 10 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990. Fissret dan l-aħħar aggravju hekk:

> »Illi fl-aħħar nett is-sentenza appellata ma indikatx adegwatament ir-raġunijiet li għalihom ma kinitx qed tqis li kien hemm xi ksur tal-klawsola numru 10 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990. Fil-kuntratti tat-2 ta' Awissu 1990 u tal-14 ta' Awissu 1990 hemm ċar u tond illi "*For as long as the Landlord retains his present shareholding in the Company, all conditions stipulated in the company's Memorandum and Articles in favour of the Landlord as shareholder in that company shall be considered as an integral part of this deed*". Fil-kuntratt tal-14 ta' Awissu 1990 jingħad ukoll illi "*This tenency shall automatically expire and premises revert to the landlord free, unencumbered and un-occupied [...] upon the termination of the deed of lease of the premises presently known as Club forty seven (47), Madliena Road, Madliena*". L-esponenti ġabet provi u spjegat fid-dettall fix-xiehda ta' Vincent Curmi sensiela sħiħa ta' irregolaritajiet li jagħtu lok għal ksur tal-klawsola numru 10 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 u tal-klawsola numru 8 tal-kuntratt tal-14 ta' Awissu 1990. Dawn il-provi ġew skartati mill-ewwel qorti mingħajr ma kien hemm provi adegwati min-naħa tal-appellata biex jirribattu dak sollevat mill-esponenti;«

34. Is-soċjetà attriċi appellanti ma ressqet l-ebda provi li juru li għad għandha isħma fis-soċjetà konvenuta. Għaldaqstant ma seħħilhiex li turi illi l-klawsola numru 10 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 u l-

klawsola numru 8 tal-kuntratt tal-14 ta' Awissu 1990 japplikaw għall-każ tallum.

35. Dan l-aħħar aggravju, għalhekk, ma jistax jintlaqa'.

36. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

37. L-ispejjeż kollha tal-kawża, kemm tal-ewwel grad kif ukoll tal-appell, tħallashom is-soċjetà attriċi appellanti.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
ld