QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M.
(IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 8 ta' Ottubru 2018

Rikors Numru: 412/2013 JPG

Kawza Numru: 2

Aaron Micallef (ID No. 529183M) u **Michelle** Mahoney (ID No. 29587M), it-tnejn fil-kapacita' taghhom bhala rappresentanti tas-socjeta' f'isem Kollettiv **MICAH INTERNATIONAL (P-1164)**

vs

Kunsill tal-Istudenti Universitarji (KSU)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat ta' **Aaron Micallef** (ID No. 529183M) u **Michelle** Mahoney (ID No. 29587M), it-tnejn fil-kapacita' taghhom bhala rappresentanti tas-socjeta' f'isem

Kollettiv **MICAH INTERNATIONAL (P-1164),** datat 29 ta' April 2013, a fol 1 et seqq li jaqra hekk:

1. *Illi permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Ottubru 2008 (**DOK A**) illi sar bejn il-Kunsill tal-Istudenti Universitarji (KSU) u l-esponenti noe, l-imsemmija esponenti noe akkwistaw, skond dak l-istess kuntratt, allegatament taht titolu ta' kera, parti mill-kumpless maghruf bl-isem 'Students House', u dan sat-30 ta' Gunju 2011 b'rata ta' kera annwali fl-ammont ta' sbatax-il elf, sitt mija u erbgha u erbghin Euro (€17,644).*

2. *Illi l-esponenti noe. dejjem avvanzaw u hallsu lill-KSU dak li min ghalihom kellu jkun kera, u di piu` investew fil-fond de quo billi ghamlu spejjes ta' arrikkament ghall-fond de quo sabiex jistabilixxu negozju u jiggestixxu l-istess negozju mill-fond de quo.*

3. *Illi skond r-rapport mahrug mill-Ufficcju tal-Awditur Generali f'Lulju 2012, (**DOK B**) mahrug u pubblikat in segwitu ghall-investigazzjoni dettaljata u kkunsidrata, nstab illi l-intimat KSU qatt ma kellha u llum ghad ma ghandha l-ebda dritt illi tidhol fi ftehim ma' terzi ghall-kera ta' partijiet mill-kumpless 'Students House'.*

4. *Illi l-istess rapport tal-Awditur Generali jikkonkludi ghalhekk illi "KSU does not hold any legal title over the property in question. For this reason, all rental agreements reached between KSU and lessees are null and void".*

5. *Illi l-mittenti noe. huma in effetti vittmi ta' dan l-agir tal-KSU kif ikkonfermat mill-Awditur Generali.*

6. *Illi jirrizulta b'mod car ghalhekk illi l-Kunsill intimat KSU ma kellu ebda dritt jew kapacita' illi jidhol fil-ftehim illi sar mal-mittenti fl-1 ta' Ottubru 2008, u ghaldaqstant l-agir tal-istess KSU f'dan ir-rigward kien ultra vires, abuziv u sahansitra illegali, b'konsegwenzi dannuzi fuq l-esponenti noe.*

7. *Illi dan wassal sabiex is-socjeta` f'isem kollettiv Micah International investitiet eluf kbar ta' Euro fil-progett taghha msejjes fuq ftehim mal-KSU fazull, null u bla effett, in kwantu illi l-KSU ma kellha qatt id-dritt illi taghti b'kera parti mill-fond Student House kif hawn fuq msemmi, bil-konsegwenza illi l-KSU in effetti qatt ma setghet tassikura titolu validu lill-mittenti.*

8. *Illi in vista ta' dan ghalhekk, jirrizulta illi l-KSU ma kellha ebda dritt illi tircievi somma konsiderevoli minghand l-istess mittenti noe. in linea ta' allegat kera – bil-konsegwenza illi hija ghandha tirrifondi lura s-somma kollha mhallsa mill-mittenti in linea ta' allegat kera u kif ukoll l-ispejjes kollha illi l-istess mittenti noe. ghamlu fil-fond li kien gie lilhom suppost mikri sabiex jarredawh, jsebbhuh u jrawwmuh bhala fond ta' negozju ghall-attivita` kummercjali taghhom.*

9. *Illi l-Kunsill intimat gja gie interpellat sabiex jersaq ghall-likwidazzjoni u konsegwenti hlas tad-danni kollha sofferti, tal-ispejjes kollha maghmula u ghar-rifuzjoni tal-hlasijiet kollha maghmula permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' Novembru 2012, (**DOK C**), liema Kunsill intimat KSU baqgha inadempjenti.*

***Ghaldaqstant**, ir-rikorrenti noe., jitlobu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna :*

1) *Tiddikjara illi l-kuntratt hawn fuq msemmi maghmul bejn il-partijiet fil-1 ta' Ottubru 2008 (**DOK A**), huwa, ghar-ragunijiet hawn fuq dedotti u dawk li ser jirrizultaw fil-kors tal-kawza, null u bla effett.*

2) *Tiddikjara konsegwentament illi l-Kunsill intimat thallas sommom ta' flus minn ghand ir-rikorrenti noe. minghajr ma kellu ebda jedd ghalihom.*

3) *Tikkundanna lill-Kunsill intimat ihallas lura lir-rikorrenti noe. dik is-somma kollha illi l-Kunsill KSU rcieva minghand l-istess rikorrenti noe, u dan ghar-ragunijiet hawn fuq specifikati.*

4) *Tiddikjara illi l-Kunsill KSU intimat huwa responsabbli ghal kull danni sofferti mir-rikorrenti noe.*

5) *Tillikwida, okkorrendo l-hatra ta' perit nominandi, d-danni hekk sofferti.*

6) *Tikkundanna lill-Kunsill KSU intimat, in linea mar-raba` u l-hames talbiet, ihallsu lir-rikorrenti noe. is-somma li tigi hekk likwidata.*

Bl-ispejjez tal-prezenti, u dawn tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Novembru 2012, u bl-imghax legali mid-data tal-istess ittra sad-data tal-hlas effettiv, u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-istess mittenti.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kunsill Studenti Universitarji (VO-0531), u Thomas Bugeja, detentur tal-karta tal-identita' numru 562490M, u Andrea A. Attard, detentur tal-karta tal-identita' numru 359392M, rispettivament President u Ufficjal Finanzjarju tal-Kunsill intimat, it-tnejn rapprezentanti legali tal-esponenti, ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess, datata 9 ta' Settembru 2013, a fol 36 et seqq li taqra hekk:

Illi t-talbiet attrici huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti fl-intier taghhom, bl-ispejjez, ghas-segwenti ragunijiet;

1. *Illi preliminarjament, kwalsijasi kawzali ta' nullita' tal-ftehim de quo li ma tirrizultax mir-Rikors Guramentat, u li r-rikorrenti nomine jippretendu li jistghu jressqu tali kawzali a causa in corso, hija kjarament insostennibbli;*

2. *Illi fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-iskrittura ta' bejn il-partijiet, datata l-1 t'Ottubru 2008 kienet wahda valida;*

3. *Illi l-ftehim bejn il-Kunsill esponenti u r-rikorrenti nomine, ghall-kuntrarju ta' dak allegat mis-socjeta' attrici, ma kienx kuntratt ta' lokazzjoni, u ghalhekk il-pretensjonijiet tar-rikorrenti nomine in kwantu bazati fuq tali premessa huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Illi l-Kunisll esponenti onora ghal kollox u f'kull zmien l-obbligi tieghu ai termini tal-iskrittura de quo;*

5. *Illi in konsegwenza tal-fatt illi l-Kunsill esponenti onora il-ftehim bis-shih, r-Rikorrenti nomine gawdew ghal kollox mid-drittijiet konferiti lilhom permezzz tal-istess ftehim. Is-socjeta' attrici operat u ggestiet attivita' ta' natura kummercjali mill-imsemmi fond ghad-durata tal-kuntratt kollu. Tant ir-rikorrenti nomine gawdew u bbenefikaw minn dan il-fond illi ppruvaw jestendu l-imsemmi ftehim oltre t-terminazzjoni tieghu, senjatament permezz tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1225/2011 liema Mandat gie michud permezz ta' digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-13 ta' Settembru, 2011 (Dok KSU1);*

6. *Illi r-rikorrenti nomine qatt ma sofrew ebda agir leziv da parti tal-kunsill esponenti;*

7. *Illi l-allegazzjonijet tar-rikorrenti nomine fir-rigward ghar-rapport tal-Awditur Generali ta' Lulju, 2012 huma invertieri u altament infondati u tali rapport bl-ebda mod jaffettwa ir-relazzjoni guridika li kellu l-kunsill esponenti ma' l-istess rikorrenti nomine;*

8. *Illi l-fatti dikjarati fis-sitt, tmien, u disa' premessi tas-socjeta' attrici huma kompletament gratuwiti u minghajr ebda bazi fattwali jew legali. Illi l-Kunsill esponenti sahansitra gharraf lis-socjeta' attrici b'dan permezz ta' ittra ufficjali datata 3 ta' Jannar 2013 (Dok KSU2) u iddiffidaha milli tipprocedi ulterjorment;*

9. *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi mhux intitolati ghar-rifuzjoni tal-ammonti minnhom mitluba b'rabta mal-iskrittuta de quo u m'huma intitolati ghar-rizarciment ta' ebda danni;*

10. *Illi ghaldaqstant il-Kunsill esponenti m'ghandux jigi kkundannat jirrifondi lis-socjeta' attrici ebda somom ta' flus;*

11. *Illi lanqas ma ghandu l-Kunsill esponenti jigi kkundannat ihallas l-ebda danni lir-Rikorrenti nomine, liema danni huma fi kwalsijasi kaz ikkontestati;*

Salv eccezzjonijiet permissibli skond il-Ligi.

Rat in-nota tal-Awditur Generali datata 3 ta' April 2014, a fol 135;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digrieti taghha tad-9 ta' April 2014 u tat-30 ta' Novembru 2015 u l-verbal tas-seduta tas-16 ta' Mejju 2015;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Aaron Micallef xehed a fol 86 *et seqq* u a fol 735 *et seqq* u a fol 771 *et seqq* illi huwa azzjonist u proprjetarju ta' nofs l-ishma tas-socjeta rikorrenti. Spjega li s-socjeta rikorrenti kienet dahlet fi ftehim mal-Kunsill intimat sabiex topera *digital print shop* minn gewwa l-*iStudents House* tal-Universita ta' Malta, liema ftehim huwa datat 1 t'Ottubru 2008 (fol 5 *et seqq*). Kompla illi s-socjeta rikorrenti dejjem ghamlet il-pagamenti ta' kera skont it-termini tal-ftehim imsemmi, liema pagamenti kellhom jithallsu kull tliet xhur fl-ammont ta' €4,411 kull darba. Rigward il-klawsola numru 10 spjega illi s-socjeta rikorrenti kienet qablet illi tassumi responsibilita ghad-dejn li kellu l-operatur precedenti tal-hanut, u dan id-dejn kien thallas permezz ta' tnax – il pagament. Xehed ukoll illi meta kienu hadu l-kirja ta' dan il-hanut, ma kienx f'kondizzjoni li jigi operat. Ghalhekk kienu ghamlu ammont ta' spejjez, inkluz li bidlu l-madum u minflok ghamlu *parquet*, inkarigaw lil xi nies sabiex jaghmlu xoghol ta' tikhil u zebgha, bidlu l-ghamara u xtraw xi *equipment*, u filfatt kien hadu self ta' €8,500 minghand il-bank ghal dan il-ghan. Zied li meta kienet giet itterminata l-kirja kienu hadu maghhom l-*equipment,* il-*parquet,* l-ghamara u l-*air conditioners* li bhalissa qed jinzammu f'garaxx peress li m'ghandhomx uzu ghalihom.

Xehed illi s-socjeta rikorrenti damet topera dan il-hanut ghal tliet snin, u cioe sa Gunju 2011, skont il-kuntratt. Spjega li s-socjeta rikorrenti kienet pruvat testendi l-ftehim in kwistjoni sa minn Jannar 2011 u kienu saru hafna laqghat mal-Kunsill intimat biex jigi rivedut il-kuntratt sabiex ikunu jistghu joperaw il-hanut ghal tlett snin ohra. Kompla li pero l-Kunsill intimat kien iddecieda li jaghti l-kera li kumpanija ohra. Xehed li sussegwentement kien qieghed jisma' l-ahbarijiet u kien semgha li kienet saret mistoqsija parlamentari rigward kif jinghataw il-kirjiet tal-hwienet gewwa l-*iStudents House,* fejn eventwalment irrizulta li skont l-Awditur Generali, l-Kunsill intimat ma kellux id-dritt li juzu l-*iStudents House* ghall-kirijiet ta' negozju u ghalhekk kienu marru jiehdu parir legali.

In kontro-ezami a fol 93 *et seqq,* a fol 736 *et seqq* u a fol 752 *et seqq* xehed illi l-kirja tas-socjeta rikorrenti giet terminata f'Gunju 2011, meta skada l-kuntratt. Xehed illi meta s-socjeta rikorrenti saret taf li l-Kunsill intimat kien bi hsiebu jaghtu l-kirja lil operator iehor, kienu intavolaw Mandat ta' Inibizzjoni sabiex ma jkomplix il-*bidding*, izda dan il-mandat kien gie michud mill-Qorti. Rigward il-miljoramenti li ghamlet is-socjeta rikorrenti fil-hanut, xehed illi ma kienetx giet imgieghla taghmel dawn il-miljoramenti.

Spjega illi kien interessa ruhhu li jiehu l-kirja in kwistjoni peress illi s-socjeta li kienet tigestixxi hanut qablu kien ta' huh. Ghalhekk kellu ideja sew rigward id-dhul ta' dan in-negozju. Xehed illi n-negozjati kienu saru mal-president tal-KSU ta' dak iz-zmien, Roberta Avellino, mal-Vici President, Benjamin Pule u mas-segretarju, Matthew Agius. L-attur xehed li kien ra l-kuntratt tas-socjeta ta' huh, pero ma tantx kien ha interess fih peress illi kien ser jidhol f'kuntratt gdid mal-Kunsill intimat. Xehed illi huwa ma kienx assistit minn avukat peress li ma kienx hass il-bzonn ghal dan. Qal illi hu kien staqsa lil KSU dwar it-titolu taghhom, pero l-KSU dejjem kienu jghidulu li l-Universita tilfu l-kuntratt ta' bejniethom. Xehed li din il-mistoqsija kienet saret wara li gie ffirmat il-kuntratt, peress li s-socjeta rikorrenti riedet tbiddel xi affarijiet li setgha jbiegh il-hanut, izda l-KSU kienet qalilthom li ma kellhomx dritt li jbieghu dawn l-affarijiet. Kien ghalhekk li bdew jistaqsu lil KSU dwar it-titolu taghhom ghax huma riedu jaraw jekk jehtiegx jinnegozja mal-KSU jew direttament mal-Universita. Xehed illi mbaghad f'Gunju 2010 il-KSU kien ordnawlu biex ma jbieghx *toiletries* iktar ghaliex kienu ffirmaw ftehim ta' esklussivita rigward dawn il-prodotti ma' hanut iehor. Ghalhekk kellhom jieqfu milli jbieghu dawn l-oggetti, liema oggetti filfatt ghadhom fil-garaxx tieghu. Aaron Micallef xhed ukoll illi kien xtaq li jgedded

il-kuntratt ghal perjodu iehor, beda jinnegozja ghal dan il-ghan qabel ma' skada l-ewwel kuntratt, izda l-KSU ma accettatx.

Ikkonferma illi apparti l-ahhar sena, il-KSU ma fixklitux fit-tgawdija tal-hanut in kwistjoni. Qal ukoll illi lanqas l-Universita ma kienet fixklitu fit-tgawdija tal-hanut. Mistoqsi jekk il-kwistjoni tal-legittimita o meno tat-titolu ta' KSU affetwatux waqt il-kirja, wiegeb fin-negattiv. Ikkonferma li huwa kien opera ghall-perjodu shih skond il-kuntratt miftiehem mal-KSU. Mistoqsi jekk wara li skada l-kuntratt l-Universita jew il-KSU talbuh xi danni wiegeb fin-negattiv. Ikkonferma ghalhekk illi l-profitt kollhu li ggenerat is-socjeta rikorrenti mill-hanut gie mizmum mill-istess socjeta. **Zied illi filfatt il-kuntratt "*…gie onorat mill-giex partijiet.*"** Mistoqsi sabiex allura jispjega x'kien l-ilment tieghu, xehed illi huwa ma riedx li jkun parti li minn xi haga li setghat saret illegalment ghaliex ma riedx li jithammeg ismu jew isem il-kumpanija tieghu.

Lucienne Caruana xehdet a fol 138 *et seqq* u a fol 683A *et seqq*, Segretarja Amministrattiva tal-Kunsill intimat, pprezentat kopja tal-*customers ledger*, *suppliers ledger* u l-*audited accounts* tal-Kunsill intimat. Xehdet illi l-pagamenti li kienet taghmel is-socjeta rikorrenti jirrizultaw minn dawn il-*ledgers*.

Simon Sammut, rapprezentant tal-Universita ta' Malta, xehed a fol 687A *et seqq* illi r-relazzjoni bejn l-Universita u l-KSU dwar l-*iStudents House* bdiet minn decizjoni tal-Kunsill tal-Universita tas-sena 1994. Spjega li dak iz-zmien il-KSU kienu talbu li jibdew jamministraw l-*iStudents House* u din it-talba kienet giet approvata mill-Kunsill, liema fatt jirrizulta minn minuta tat-30 ta' Marzu 1994. Kompla li l-interpretazzjoni ta' din il-minuta kienet illi l-KSU kellhom jibdew jamminstraw il-facilitajiet li jinghataw lil-istudenti biex ihaddmu l-organizazzjoni. Xehed illi fl-2000 il-KSU kienu ghamlu talba ohra sabiex il-Kunsill tal-Universita jestendi dak id-dritt li kellhom. Zied li nellfrattemp l-affarijiet kienu nbidlu fis-sens illi l-KSU kienet bdiet toffri partijiet minn *Student House* ghall-hwienet sabiex joffru servizzi, u l-Universita kienet konsapevoli ta' dan. Sammut ikkjarifika illi fil-fehma tal-Universita dawn il-kirjiet ma kienux ta' natura kummercjali ghaliex il-KSU toffri dawn il-facilitajiet ghall-beneficcju tal-istudenti stess, u l-Universita kienet qed tifhem li l-KSU kienu qed jiehdu *sponsorship* fejn il-flus jergghu jitpoggew lura fil-komunita studenteska. Xehed li din kienet ir-raguni l-ghaliex kienet il-KSU u mhux l-Universita li tiehu hsieb torganizza attivitajiet bhal *Freshers' Week* u *Careers Week*. Zied illi l-Universita

qatt ma ezaminat il-kuntratti li l-KSU kellha ma' terzi, u qatt ma talbet kopja ta' dawn il-kuntratti jew ghamlet xi *monitoring* tas-sitwazzjoni.

Xehed li l-Awditur Generali kienu investiga xi drittijiet ghandha l-KSU rigward l-*iStudents House*, u zied illi kien xehed hu stess f'dawk il-proceduri u esebixxa xi dokumenti. Spjega li l-Awditur Generali kien ikkonkluda li l-KSU ma kellhiex dritt li tghaddi l-proprjeta lil terzi. Xehed li fid-dawl ta' dan ir-rapport, il-KSU baqghat tamministra l-partijiet studenteski pero fejn jidhlu servizzi ta' natura kummercjali, il-process ta' selezzjoni taghmlu l-Universita ghalkemm l-introjtu xorta wahda jmur ghand il-KSU. Xehed li bhalissa ghadu ghaddej il-process ta' selezzjoni ghaliex l-Universita ma kellhiex rispons ghat-*tender* li harget. Qal illi pero bhalissa partijiet minn *Students House* ghandhom f'idejn terzi peress illi kien hemm kuntratti ezistenti li baqghu vigenti.

Ri-prodott a fol 706 *et seqq* xehed illi l-KSU m'hijiex istituzzjoni tal-Universita u ghalhekk l-Universita ma kienetx obbligata li titlob ir-rendikonti finanzjarji taghha.

Dr. Benjamin Pule xehed permezz t'affidavit a fol 763 *et seqq* illi hu kien jokkupa l-kariga ta' Vici President tal-KSU bejn l-1 ta' Gunju 2008 u l-31 ta' Mejju 2009. Spjega li l-KSU ilu snin twal jamministra *Students' House* gewwa l-Universita ta' Malta, fejn jinsabu l-ufficju tal-KSU, il-*canteen* u numru ta' hwienet intizi sabiex jaqdu l-htigijiet ta' kuljum tal-istudenti. Zied li dan kien gie maqbul bejn il-korp governattiv tal-Universita u l-KSU bosta snin qabel. Xehed illi fi zmien meta kien Vici President, kien gie ffirmat kuntratt bejn il-kontendenti, wara li s-socjeta ntimata kienet avvicinathom fis-sajf tal-2008 sabiex tiehu f'idejha l-kirja tal-hanut in kwistjoni. Qal ukoll illi dawn il-kirjiet kienu jsiru sabiex il-KSU tkun tista' tigbor introjtu ghall-uzu esklussiv fi progetti u hidma favur l-istudenti li tirraprezenta. Qal illi fiz-zmien meta kien Vici President tal-KSU, s-socjeta rikorrenti ma resqet ebda ilment rigward il-ftehim in kwistjoni, u illi s-socjeta rikorrenti qatt ma giet imxekkla fit-tgawdija taghha tal-hanut. Zied illi huwa qatt ma gie ikkuntattjat mill-Ufficju tal-Awditur Generali jew xi ufficju pubbliku iehor dwar il-materja in kwistjoni.

In kontro-ezami a fol 775 *et seqq* ikkonfema li huwa kien involut fin-negozjati ghall-ftehim in kwistjoni, li kienu saru ma' Aaron Micallef. Qal illi ma kienet qamet ebda kwistjoni rigward it-titolu jew dritt tal-KSU biex tidhol fil-kuntratt.

Dr. Roberta Avellino xehdet permezz t'affidavit a fol 764 *et seqq* illi hija kienet tokkupa l-kariga ta' President tal-KSU bejn l-1 ta' Gunju 2008 u l-31 ta' Mejju 2009 u kkonfermat u kkorroborat il-kontenut tal-affidavit ta' Dr. Benjamin Pule.

In kontro-ezami a fol 779 *et seqq* xehdet illi hija kienet prezenti ghall-laqghat li l-KSU kien ikollhom ma' Aaron u Michalle Micallef rigward il-ftehim in kwistjoni. Qalet illi ma kienet qamet ebda kwistjoni rigward it-titolu jew dritt tal-KSU biex tidhol fil-kuntratt. Spjegat li dak li kien gie diskuss kien il-kirja li kienu dehlin ghaliha u jekk is-socjeta rikorrenti kienetx lesta li taghmel tajjeb ghad-dejn li kellu l-hanut meta kien gestit minn hu l-attur. Xehdet li peress li l-kera taghhom kienet tirrigwarda hanut fi *Students' House,* huma kienu jiltaqghu u jitkellmu maghhom b'mod frekwenti, anke ghaliex bhala studenti gieli kienu jmorru jixtru mill-istess hanut. Qablet illi huwa minnu li kien hemm partijiet mill-*iStudents' House* li ma kienux f'idejn il-KSU u ziedet illi filfatt il-*canteen* kienet taqa' direttament taht l-Universita u l-KSU qatt ma kien involut fir-rigward ta' l-ghazla tal-kumpaniji li nghataw il-gestjoni tal-canteen.

Ikkonsidrat:

Mill-provi fuq rakkolti, jirrizulta illi r-rikorrent kienet topera hanut li kien jinsab gewwa l-hekk imsejjha *Students' House,* proprjeta tal-Universita ta' Malta, u dan ai termini ta' ftehim illi kienet dahlet fih mal-Kunsill intimat fl-1 ta' Ottubru 2008, li skada fit-30 ta' Gunju 2011. Illi s-socjeta' rikorrent intavolat din il-kawza sabiex tikseb dikjarazzjoni ta' nullita tal-ftehim il-ghaliex, skontha, il-KSU ma kellhiex id-dritt li taghti l-fond in kwistjoni b'kera. Ir-rikorrenti tikkontendi illi gialadarba l-KSU ma kellhiex is-setgha li taghti l-fond b'kera, u dan skont rapport tal-Awditur Generali ta' Lulju 2012, allura l-ftehim li dahlet fih mar-rikorrenti kien wiehed fazul u null. Ir-rikorrenti ghalhekk talbet ukoll ir-rifuzjioni tal-hlasijiet illi hija ghamlet lill-intimat ai termini tal-ftehim imsemmi, kif ukoll kumpens ghall-ispejjez li hija ghamlet f'dan il-hanut.

Minn naha tieghu, il-KSU jikkontendi illi l-ftehim li dahlu fih il-partijiet ma kienx wiehed ta' kera, u li, irrispettivament, il-ftehim huwa wiehed validu ghaliex il-KSU kellha dritt tidhol f'tali ftehim. Dan id-dritt gie koncess lill-KSU mill-Universita stess.

Ikkonsidrat:

Il-Kunsill Studenti Universitarji (KSU) eccepixxa preliminarjament illi:

> ***"....kwalsijasi kawzali ta' nullita' tal-ftehim de quo li ma tirrizultax mir-Rikors Guramentat, u li r-rikorrenti nomine jippretendu li jistghu jressqu tali kawzali a causa in corso, hija kjarament insostennibbli;"***

Il-Qorti tirrileva illi l-kawzali ta' nullita tal-ftehim proposta mis-socjeta rikorrenti tirrizulta kjarament mir-rikors guramentat taghha. Il-pretensjoni tas-socjeta rikorrenti, kif jidher mir-rikors guramentat, huwa li l-ftehim konkluz bejn il-partijiet huwa null peress illi l-KSU la kellhu titolu wisq anqas dritt li jidhol fi ftehim ta' kera ma' terzi. Is-socjeta rikorrenti tibbaza din il-pretensjoni taghha fuq ir-rapport tal-Awditur Generali ta' Lulju 2012. Fil-mori tal-kawza ma tressqet ebda kawzali ohra ta' nullita tal-ftehim in kwistjoni.

Ghalhekk jidher illi din l-eccezzjoni hija nfondata u qed tigi michuda.

Ikkonsidrat:

Il-KSU eccepixxa wkoll permezz tat-tielet eccezzjoni tieghu illi l-ftehim in kwistjoni ma kienx wiehed ta' lokazzjoni u ghalhekk il-pretensjonijiet tas-socjeta rikorrenti huma nfondati.

Il-Qorti ezaminat l-emails li gew esebiti mill-KSU stess mar-risposta guramentata taghhom, u jidher illi l-partijiet kienu jirreferu ghall-ftehim ta' bejniethom bhala wiehed ta' kera. Hekk per ezempju, fl-email li intbghat minn Stefan Balzan a nom tal-KSU lil Aaron Micallef fit-3 t'Awissu 2011, Balzan jikteb "*Moreover I would also like to notify you that another company is interested in the shop at a higher price* ***rent***."[1]

Fl-email li ntbghat minn Stefan Balzan a nom tal-KSU lil Aaron Micallef u Michelle Mahoney a fol 62, jinghad: "*Every year on the date of signing of the contract 50 of the* ***rent*** *for the year must be paid*."

[1] Fol 61.

Fl-email li nbghat mill-istess Balzan fis-26 t'Awissu 2011 lil Micallef u Mahoney, ukoll jinghad illi: "*We as KSU are suggesting, since both companies are interesting in* **renting** *the outlet, that your reach a compromise between yourselves on who is to take the outlet up to Wednesday 21st August.*"[2]

F'email ohra mibghuta wkoll minn Stefan Balzan, li giet esebita minn Aaron Micallef, Balzan jikteb: "*We had reduced the rate of* **rent** *because you had told us about the financial problems you were facing with regards the shop.* […] *Since you had made it more than clear that you are not willing to* ***re enter into the rent agreement*** *if Agenda does not regularise it's* [*sic*] *situation.* […] *You had made it clear that if the Agenda situation is not regularised and we can offer you a concrete guarantee that Agenda will not do photocopies you will not* ***re enter into the rent of the shop.*** *At present I cannot promise you this.* ***Thus it was my duty towards the executive to also negotiate any other possible offers for the rent****"*[3]

Inoltre, fl-emails li kienu qed jintbghatu mis-socjeta rikorrenti lil KSU, il-ftehim ta' bejniethom kien qieghed jigi indikat bhala "*rent"* u ma jidhirx illi l-KSU qatt indikat jew tat x'tifhem lir-rikorrenti illi kellhom impressjoni zbaljata ghaliex il-ftehim iffirmat bejniethom ma kienx wiehed ta' kera.[4]

Anke fil-proceduri tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1225/2011 fl-istess ismijiet, intavolati wkoll mir-rikorrenti, il-ftehim ta' bejn il-kontendenti gie deskritt bhala wiehed ta' kera, u l-KSU ma kkorregitx din l-indikazzjoni fir-risposta taghha. Tant illi dan wassal lil din il-Qorti, diversament presjeduta sabiex issib illi "***Ir-rikorrenti dahlu f'kuntratt datat l-1 ta' Ottubru 2008, mal-Kunsill intimat ghall-kera ta' fond fl-Universita ta' Malta****, Msida, u dana ghal zmien fiss li skada fit-30 ta' Gunju 2011.*"

Fic-cekkijiet li bihom ir-rikorrenti kienet thallas lil KSU dak dovut minnha, wkoll kien jigi indikat fuq wara tac-cekk illi l-hlas kien ghall-kera, u hawnhekk ukoll ma jirrizultax illi l-KSU qatt oggezzjonat ghall-klassifikazzjoni tal-ftehim bhala wiehed ta' kera.[5]

---

[2] Fol 64.
[3] Fol 757.
[4] Fol 57 u 63.
[5] Fol 98, 100, 102 - 106.

Inoltre, fl-*audited account* tal-KSU ghas-sena 2011, hemm indikat illi "*KSU owns four retail outlets, three of which are being* **rented** *out to third parties in 2011."* [6] Fl-*audited account* ghal-2012 imbaghad jissemma illi "*KSU owns four retail outlets, two of which are being* ***rented*** *out to third parties in 2012.*"[7]

Inoltre, fir-rapport annwali tal-KSU ghas-sena 2008 – 2009, jinghad fuq il-hwienet operati gewwa Students' House:

"*Il-hwienet kollha gewwa Dar l-Istudent huma kkontrollati mill-Ufficju Finanzjarju.* ***Fl-iskadenza ta' kull kirja****, xogholi nassigura li kull pagament dovut jigi mhallas fiz-zmien hekk kif definit fuq il-kuntratt.*"

Kif ukoll Dr. Benjamin Pule, li meta gie ffirmat il-ftehim in kwistjoni kien il-Vici President tal-KSU, u Dr. Roberta Pule Avellino, li meta gie ffirmat il-ftehim in kwistjoni kienet il-President tal-KSU, it-tnejn xehdu fl-affidavit taghhom illi:

"*Nispjega wkoll li* ***dan il-kuntratt kien gie ffirmat wara l-imsemmija Aaron Micallef u Michelle Mahoney kienu kkuntattjawna matul is-sajf tas-sena 2008 sabiex jiehdu f'idejhom il-kirja tal-hanut in kwistjoni f'isem Micah International****, liema kirja sa dak iz-zmien kienet tghajjat lill-kumpannija Office Electronics Ltd (C 5022) li izda kellha dejn sostanzjali konsistenti f'arretrati ta' kera li parti minnhom kienu ilhom pendenti ghal zmien twil.* ***F'dan il-kuntest, kien intlahaq ftehim li l-KSU jidhol f'kuntratt gdid ma' Micah International bil-kundizzjoni li minbarra l-kirja l-gdida, jithallas ukoll id-dejn akkumulat minn Office Electronics Ltd*** *f'perjodu determinat ta' zmien."*[8]

Illi ghalhekk huwa car illi din l-eccezzjoni hija kompletament fiergha u vessatorja. Il-Kunsill intimat ma jistghax jippretendi illi ghal snin shah jiehu l-posizzjoni li l-ftehim mar-rikorrenti kien wiehed ta' kera, jipproduci xhieda li wkoll jirreferu ghall-istess ftehim bhala wiehed ta' kera, u fl-istess hin jeccepixxi li l-ftehim milhuq bejn il-kontendenti ma kienx wiehed ta' kera. Dan specjalment ikkonsidrat il-fatt illi jirrizulta li x-xhieda prodotti mil-KSU li jirreferu ghall-ftehim bhala wiehed ta' kera, u cioe Dr. Roberta Pule Avellino u Dr.

[6] Fol 177.
[7] Fol 193.
[8] Fol 763 u 764 rispettivament.

Benjamin Pule, huma t-tnejn avukati u ghalhekk zgur li ma jistghax jinghad li uzaw terminu li ma jafux xi jfisser.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda bl-ispejjez in vista tal-vessatorjeta taghha.

Ikkonsidrat;

Fil-meritu, s-socjeta rikorrenti tikkontendi illi l-KSU ma kellhiex dritt tidhol fil-ftehim in kwistjoni u li ghalhekk l-ftehim huwa null. Din il-pretensjoni hija bbazata fuq ir-rapport tal-Awditur Generali ta' Lulju 2012. Il-KSU jirribatti din il-pretensjoni billi jeccepixxi illi l-istess ftehim huwa wiehed validu.

Illi peress illi il-pretensjoni tas-socjeta rikorrenti hija proprju mibnija fuq l-ipotezi illi l-KSU ma kellhiex dritt li tidhol fil-ftehim in kwistjoni, il-Qorti trid qabel xejn tezamina u tiddetermina xi drittijiet il-KSU kienet giet moghtija mill-Universita fuq il-fond in kwistjoni. Dawn id-drittijiet jirrizultaw minn memorandum ta' proposti li l-KSU kienet issottomettiet lill-Universita fl-1994, u li kien gie milqugh mill-Universita minghajr riservi sinjifikanti fl-istess sena. Skont dawn id-dokumenti, l-Universita kienet qed taghti lill-KSU id-dritt li tuza u li tamministra dik il-parti ta' University House maghrufa bhala Students' House, u dan ghall-beneficcju tal-korp studentesk tal-Universita.

Fir-rigward tal-konkluzjoni fir-rapport tal-Awditur Generali illi l-proprjeta kienet qed tinzamm u tintuza mill-KSU fuq bazi ta' mera tolleranza ghaliex il-proprjeta giet koncessa taht kuntratt ta' *precarium*, il-Qorti tirrileva illi din il-konkluzjoni hija kontradetta mill-gurisprudenza. Filfatt, skont il-gurisprudenza hemm distinzjoni netta bejn *precarium* u mera tolleranza. Filwaqt li l-*precarium* jinneccesita xi tip ta' ftehim espress bejn il-partijiet, anke jekk almenu verbali, il-mera tolleranza tippresupponi accettazzjoni tacita tad-detenzjoni jew uzu mit-terza persuna minn naha tas-sid.

Dan jidher per ezempju fis-sentenza fl-ismijiet **Connie Cacciattolo vs Silvio u Doreen Bonnici** Qorti tal-Appell deciza 20 ta' Jannar 2003 fejn fuq il-kuncetti ta' *precarium* u meta tolleranza u d-distinzjoni bejniethom intqal illi:

"*Fil-fehma ta' din il-Qorti, fuq il-fatti akkwiziti ghal kaz kellha tikkonfigura l-forma guridika tal-prekarju li skond il-ligi, ex Artikolu 1839 tal-Kodici Civili, "huwa l-istess kuntratt ta' self ghall-uzu mfisser fl-Art 1824 (il-kommodat) izda b'din id-differenza biss, illi dak li jislef il-haga jibqa' fis-setgha li jehodha lura meta jrid".*

Kif intqal fid-decizjoni a Vol XXXI pI p94, "dan skond iz-Zachariae (Vol IV p723) huwa "il prestito di compiacenza" u ghandu bhala karatteristici l-konsenja gratuwita u l-obbligu tar-restituzzjoni fuq talba ta' min jislef" Ara wkoll sentenza a Vol XXXII pI p670.

[...]

Titolu dan li fid-dritt u legislazzjonijiet moderni jippresupponi kuntratt jew konvenzjoni espressa, li b'necessita' ghalhekk bilfors irid jigi rikonoxxut id-dritt ta' haddiehor, kif hekk del resto tirrikonoxxi l-konvenuta.

***Fil-fehma ta' din il-Qorti ghalhekk dan it-titolu ma jistax jigi konfuz mat-tolleranza li jissupponi pussess tacitu**."*

Ghalhekk huwa zgur illi l-KSU ma kienux qed jiddetjenu l-proprjeta in kwistjoni b'mera tolleranza ikkonsidrat il-fatt illi l-ftehim ta' bejn il-KSU u l-Universita jinsab espress f'minuta fejn l-Universita' kienet accettat il-proposta tal-KSU li tiehu l-amministrazzjoni ta' dik il-parti ta' *University House* li giet msejjha bhala *Students House*.

Il-Qorti wkoll ma tistghax taqbel illi l-ftehim ta' bejn il-KSU u l-Universita ta' Malta kien ta' natura ta' self kif jinghad fl-istess rapport tal-Awditur Generali. Jkun utli hawnhekk li tigi riportata parti mill-*memorandum* tal-KSU li fih il-proposta li kienet saret lill-Kunsill tal-Universita, u li jaqra hekk:

"3. *The KSU will continue to be responsible for the management of Students' House.*

> *3.1. The allocation of rooms will be the responsibility of the KSU executive.* […]
>
> *3.2. KSU will be in charge of all services which are offered in Students' House.*
>
> *3.3. The KSU will also be responsible for the management of the Junior Common Room at all times. The management of University House on approval of KSU, could allocate the Junior Common Room to third parties with preference being given to students' activities.*"

Din il-proposta kienet parti mit-talba li l-KSU kienet ghamlet lill-Kunsill tal-Universita sabiex l-istess KSU "*administer*[s] *Students' House*" u kienet giet accettata minghajr riserva mill-istess Kunsill tal-Universita, ghajr illi l-KSU jagixxi in konformita tal-Istatut u r-regolamenti tal-Universita, u l-ligijiet ta' Malta, kif jidher fil-minuta datata 20 ta' Jannar 1994.[9]

Fid-dawl ta' dan, il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

1. L-argument illi l-KSU kienet qed tiddetjeni l-proprjeta in kwistjoni fuq bazi ta' mera tolleranza jew *precarium* ghaliex il-ftehim bejn il-KSU u l-Universita ma kienx jinvolvi uzu esklussiv tal-proprjeta huwa, bir-rispett, zbaljat. Huwa car illi dik il-parti ta' University House li saret maghrufa bhala *Students' House* giet allokata esklussivament lil KSU, tant illi sabiex il-*managament* tal-Universita jkun jista' jalloka l-Junior Common Room lil terzi, ghandu bzonn l-approvazzjoni tal-KSU.

2. Il-fatt illi l-koncessjoni ma saritx ghal zmien determinat ma jwassalx awtomatikament ghall-konkluzjoni illi l-ftehim huwa wiehed ta' *precarium.* Dan ghaliex huwa risaput fil-gurisprudenza, u anke johrog mill-ligi, illi l-kuntratt ta' kommodat m'hemmx bzonn li jkun ghal zmien determinat, izda jista' jkun minflok ghal uzu determinat. Ghalhekk huwa car illi l-fatt wahdu li l-koncessjoni ma kienetx giet soggetta ghal

[9] Fol 692.

terminu ma jfissirx necessarjament illi l-ftehim kien ta' *precarium* jew ta' mera tolleranza.

3. Sabiex ikun jista' jigi accettat illi l-ftehim bejn il-KSU u l-Universita kien wiehed ta' *precarium,* dak li jrid jirrizulta huwa li l-Universita zammet ghaliha s-setgha li tiehu *Students' House* lura meta trid. Galadarba kienet is-socjeta rikorrenti illi avvanzat il-pretensjoni illi l-KSU ma kellhiex it-titolu rikjest sabiex tidhol fi ftehim ta' kera maghha, kellha tkun allura hi illi tressaq prova sufficjenti ta' dan. Fil-fehma tal-Qorti ma tressqux provi li juru li l-Universita zammet ghaliha s-setgha li tiehu *Students' House* lura meta trid. Il-minuta tal-laqgha tal-Kunsill tal-Universita relevanti accettat minghajr riservi l-*memorandum* tal-KSU, ghajr ghall-obbligu tal-KSU li josservaw l-Istatut u r-regoli tal-Universita u l-ligijiet tal-pajjiz. Ghalhekk, ghall-finijiet tal-kawza odjerna, ma jirrizultax illi l-Universita rriservat ghaliha d-dritt li tiehu l-proprjeta lura meta trid.

4. Il-*memorandum* tal-KSU li gie approvat mill-Kunsill tal-Universita juri li l-intendiment qatt ma kien illi *Students' House* tintuza esklussivament minn KSU. Jirrizulta invece li l-intendiment kien illi, filwaqt li l-KSU jkollha l-ufficju taghha fi *Students' House*, hija tamministra l-bqija ta' *Students House* u talloka kmamar lill-organizazzjonijiet studenteski ohra. Ghalhekk huwa car illi l-Universita ma tatx lil KSU biss id-dritt li taghmel uzu minn *Students' House*, izda minflok li tamministra wkoll l-istess *Students' House* u talloka hi, skont id-diskrezzjoni taghha, kmamar minn Students House ghall-uzu minn organizazzjonijiet studenteski ohra. Fil-fehma tal-Qorti, dan jeskludi illi l-ftehim ta' bejn il-KSU u l-Universita kien ta' komodatum jew ta' precarium li huma intizi ghal uzu personali u esklussiv tal-kontraent.

5. Fil-fehma tal-Qorti, l-ftehim bejn il-KSU u l-Universita kien wiehed *sui generis.* Huwa car li ma kienx ftehim ta' komodatum jew precarium, ghaliex, minbarra l-konsiderazzjonijiet spjegati aktar il-fuq, ma jidhirx illi l-Universita ghaddiet lil KSU biss dritt illi juzaw *Students' House*. Skont il-ftehim bejn l-Universita u l-KSU, l-KSU inghatat is-setgha li tamministra *Students' House,* talloka kmamar minnha lil organizzazzjonijiet studenteski, tiddeciedi hi x'servizzi ghandhom jigu offerti minn *Students' House,* u dan apparti li sabiex l-amministrazzjoni tal-Universita talloka il-

Junior Common Room lil terzi, ghandha bzonn il-kunsens tal-KSU. Fil-fehma tal-Qorti dan jizboqq in-natura kemm ta' precarium u kif ukoll ta' kommodatum.

Wara li ezaminat il-memorandum li gie approvat mill-Kunsill tal-Universita, l-Qorti ma tistax lanqas kompletament taqbel mal-argument illi l-intiza originali tal-ftehim bejn il-KSU u l-Universita kienet illi l-KSU tkun tista' talloka kmamar minn Students' House lil organizazzjonijiet studenteski biss. Dan ghaliex il-memorandum tal-KSU jindika b'mod car illi l-KSU kienet qed titlob li tinghata setgha li tiddeciedi hi rigward x'servizzi ghandhom jigu offruti fi Students' House, u kif diga ntqal, dan il-memorandum kien gie approvat mill-Universita minghajr riservi sinjifikanti.

Pero anke kieku kellu jigi accettat l-argument illi l-KSU originarjament inghatat biss is-setgha li talloka kmamar lil organizzazzjonijiet studenteski biss, u li allura l-kirjiet ta' natura kummercjali li kienet qed tidhol fihom kienu *ultra vires* ghal ftehim originali, dan xorta wahda ma jwassalx ghall-konkluzjoni li l-KSU ma kellhiex dritt li tidhol fil-ftehim in kwistjoni mas-socjeta rikorrenti u li ghalhekk huwa null. Mill-provi prodotti jirrizulta li din ma kienetx l-ewwel jew l-unika darba li l-KSU kienet kriet partijiet minn *Students' House* sabiex jinfethu hwienet. Filfatt, Aarone Micallef stess jghid qablu kien hemm hanut li kien gestit mill-kumpanija ta' huh. Il-KSU ma kienetx qed taghmel dan bil-mohbi; l-Universita kienet ben konsapevoli illi l-KSU kienet qed tidhol f'kirjiet sabiex jinfethu hwienet go *Students house*, u dan skont ix-xhieda tar-rapprezentant tal-Universita, Simon Sammut.[10] Mill-provi ma jirrizultax illi l-Universita qatt hadet xi passi sabiex twaqqaf dan.

Skont l-istess xhud Sammut, il-posizzjoni tal-Universita kienet li dawn ma kienux kirjiet kummercjali ghaliex il-KSU kienet qed tpoggi l-introjtu lura fil-komunita studenteska. Mit-testimonjanza tal-istess xhud jirrizulta illi l-Universita stess kienet qieghda tibbenefika minn dan l-arrangament, fis-sens illi, fi kliem l-istess xhud "*…kieku ma jsirx hekk l-Universita' kellha taghmilhom hi l-attivitajiet li taghmel il-KSU illum. Jigifieri qieghdin nitkellmu fuq Freshers' Week, Careers' Week u affarijiet ohrajn*." Jirrizulta wkoll illi l-Universita kienet filfatt tat lil KSU certu parametri li kellhom isegwi fir-rigward ta' oghti ta' kirjiet, u cioe l-KSU kellhom jaraw li l-process ikun trasparenti u ekwi, u li kemm jista' jkun ma jidhlux f'kuntratti twal. Huwa relevanti wkoll illi Simon Sammut xehed illi l-posizzjoni tal-

[10] Fol 687C.

Universita, qabel ma hareg ir-rapport tal-Awditur Generali, kienet illi l-KSU kellhom is-setgha li jikru partijiet minn *Students' House* lil terzi. Filfatt jirrizulta li wara li hareg dan ir-rapport, ghalkemm l-Universita bdiet tiehu hsieb il-process ta' selezzjoni tal-kerrejja, l-introjtu tal-istess kirjiet baqa' f'idejn il-KSU. Dan apparti l-fatt illi mix-xhieda ta' Simon Sammut jirrizulta illi **nonostante r-rapport tal-Awditur Generali, l-Universita kienet u baqghat tirrikonoxxi il-kirjiet li saru mill-KSU, u zammet il-kirjiet ezistenti vigenti.**

Fir-rigward tal-principju t'accettazzjoni tacita ta' modifiki ta' kuntratt, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Saviour Farrugia noe vs Yves Cali et noe** deciza min din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Ottubru 2003 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru 2006 u r-ricerka hemm citata:

> ***"Fil-kawza "Mallia vs Satariano", deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Mejju, 2000, gie abbraccjat u accettat is-segwenti principju, u cioe`:***
>
> ***"If during the performance of an agreement, one party behaves contrary to what the other supposes to have been the terms of the agreement, but does not react and continues to accept such behaviour, it is more likely that the terms of the agreement are to be deduced in accordance with the behaviour of the first party than in accordance with what the other 'supposed' them to be".***
>
> ***Principju simili kien gie enuncjat mill-Onorabbli Qorti talAppell fil-kawza "Deares noe vs O'Dea et noe", deciza fil-25 ta' Gunju, 1996, fejn intqal li ghand jitqies li jkun hemm ratifikazzjoni tacita meta ssir xi haga kontra l-interess ta' dak li jkun u ma ssir ebda opposizzjoni (saret referenza wkoll ghall-kawza "Borg Grech vs Attard Montalto", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1956)."***

Wara li ghamlet referenza ghal-gurisprudenza citata, dik il-Qorti kkonludiet illi:

> ***"Ghalhekk, it-talba tas-socjeta` konvenuta ghad-danni ma tistax tigi milqugha, u dan peress li, bl-agir taghha stess, hi implicitament***

"accettat" il-kuntratt kif modifka u accettat tkompli topera tahtu bil-kondizzjonijiet il-godda li gew imposti mill-parti l-ohra."

Il-Qorti tqis illi mill-provi prodotti huwa car illi anke jekk kellu jinghad li l-KSU ma kellhiex dritt originarjament li tidhol f'kuntratt ta' *sui generis* ma' terzi persuni rigward partijiet minn *Students' House,* kien hemm accettazzjoni implicita minn naha tal-Universita ta' Malta illi l-KSU taghmel dan. Filfatt jirrizulta illi l-Universita kienet tqis dan l-agir bhala wiehed posittiv, mhux biss ghaliex kien ifisser illi l-attivitajiet studenteski bhal per ezempju *Freshers' Week* u *Careers' Week* setghet tiehdu hsiebhom il-KSU minflok l-Universita stess, izda wkoll peress illi dan l-agir kien irawwem sens ta' intrapriza fi hdan il-kamp studentesk.

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti ma jirrizultax illi l-ftehim tal-1 t'Ottubru 2008 ta' bejn il-kontendenti huwa wiehed null.

L-abbli difensur tas-socjeta rikorrenti argumentat fit-trattazzjoni taghha illi din hija azzjoni ghar-refuzjoni ta' hlas indebitu, liema hlas indebitu jista' jsir fil-kaz ta' ftehim annullabbli. Illi l-Qorti tirrileva pero illi sabiex ikun jista' jigi accettat illi s-socjeta rikorrenti ghamlet xi hlas indebitu, irid ikun l-ewwel nett gie stabbilit illi hija dahhlet fi ftehim null jew annullabbli. Il-Qorti sabet illi dan ma jirrizultax. Gialadarba l-ewwel talba hija michuda, l-Qorti tqis illi l-bqija tat-talbiet, peress li huma konsegwenti ghal ewwel talba, ma jistghux jirnexxu.

Il-Qorti tfakkar *obiter* illi nullita' ggib maghha diversi konsegwenzi u cioe' mhux biss r-refuzjoni ta' hlas indebitu izda r-refuzjoni ukoll ta' kull profitt li ghamlet s-socjeta' rikorrenti, sabiex b'hekk il-partijiet jitqieghdu fl-i*status quo ante* l-iffirmar tat-tali ftehim.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tichad l-ewwel u t-tielet eccezzjoni tal-KSU, tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-KSU, u ghalhekk tichad l-ewwel talba

tar-rikorrenti, u peress illi l-bqija tat-talbiet rikorrenti huwa konsegwenzjali ghall-ewwel talba, tichad il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom jithallsu in kwantu ghal hamsa u sebghin fil-mija (75%) mir-rikorrent, u hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) mill-intimat.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur