MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 3156/1996/1

Benmar Company Limited

vs

LR Services Limited

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI</u>

IC-CITAZZJONI TAS-SOCJETA` ATTRICI

1. Is-socjeta` attrici bic-citazzjoni fl-ismijiet premessi wara li ppremettiet illi l-atturi jikru lis-socjeta` konvenuta l-fond maghruf bhala Reuben Holiday Complex, Qawra, skond skrittura hawn ezibita u markata Dokument A; illi fil-31 ta' Ottubru 1996, ghalqet il-kera ghall-perjodu tas-sajf (jigifieri April sa Ottubru) ta' l-istess kumpless ta' appartamenti liema kera skond l-istess ftehim tammonta ghall-hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000); illi minn dan il-kera sal-lum il-konvenuti hallsu biss l-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf lira Maltija (Lm22,000); illi ghalhekk il-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi s-somma komplessiva bilancjali ta' disgha u erbghin elf u hames mitt lira Maltija (Lm49,500) li tirraprezenta l-bilanc rimanenti wara li mill-ammont ta' Lm71,500 rapprezentanti Lm65,000 kera kif fuq inghad u Lm6,500 taxxa fuq il-valur mizjud taht il-pagament maghmul mis-socjeta` konvenuta; illi ghalkemm interpellati biex ihallsu l-konvenuti baqghu inadempjenti; illi l-konvenuti fil-fehma ta' l-atturi ma ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu ghal din it-talba tieghu ghall-hlas tal-kera; talbet l-istess socjeta` attrici sabiex dik il-Qorti tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur ta' l-Artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta; tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma komplessiva bilancjali ta' disgha u erbghin elf u hames mitt lira Maltija (Lm49,500) li tirraprezenta l-bilanc rimanenti wara li mill-ammont ta' Lm71,500 rapprezentanti Lm65,000 kera kif fuq inghad u Lm6,500 taxxa fuq il-valur mizjud taqta' l-pagament maghmul mis-socjeta` konvenuta u dan bl-imghax kummercjali mid-data tal-pagament dovut sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-2 ta' Awissu 1996.

L-ECCEZZJONIJIET TAS-SOCJETA` KONVENUTA

2. Ammessa biex tikkontesta t-talba, is-socjeta` konvenuta eccepiet li d-domandi attrici ghandhom jigu michuda billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Il-konvenut [recte: is-socjeta` konvenuta] kien intitolat li jittermina l-

kirja prezenti u cioe` ta’ Reuben Holiday Complex maghmula mill-kumpanija attrici Benmar Co. Ltd. lill-kumpanija konvenuta, ghar-ragunijiet indikati fl-istess skrittura (Dok A). Sahansitra l-konvenut iddepozita taht l-awtorita` ta’ din il-Qorti l-kera dovut kif minnu kalkolat, kif ukoll ic-cwievet ta’ l-istess fond salv parti zghira li hija fil-pussess ta’ terzi u dana a konoxxenza tas-sid u kif permess mill-istess kuntratt.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B’sentenza tas-sitta ta’ Ottubru 1997, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, filwaqt li laqghet l-eccezzjoni tal-konvenut fis-sens li l-kirja giet gustament u korrettement terminata minhabba nuqqas fil-“*flow of tourists to Malta by charter aircraft*” a termini tal-klawsola numru 12 tal-kuntratt ta’ l-1 ta’ Frar 1993, u ghalhekk ma hemmx obbligu ta’ hlas ta’ kera kif mitlub fic-citazzjoni, cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-attur;

L-APPELL TAS-SOCJETA` ATTRICI

4. Is-socjeta` attrici appellat minn din is-sentenza quddiem din il-Qorti fuq l-aggravji segwenti:

(i) L-ewwel aggravju

L-ewwel aggravju tas-socjeta` attrici hu bbazat fuq is-sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni.

Is-socjeta` konvenuta ssullokat jew tat taht “*operation agreement*” il-*bar* u r-*restaurant* tal-kumpless Reuben Holiday Complex lil Paul Cassar. Minkejja dan, il-licenzja rikjesta ghall-operazzjoni tal-*bar* qatt ma kienet inqalbet fuq Paul Cassar u dan ta’ l-ahhar gie biss registrat bhala *substitute barman*. L-ewwel Onorabbli Qorti naqset li tapprezza dan il-fatt u waslet ghall-konkluzjoni, erronea, li l-licenzja ghall-operazzjoni tal-bar kienet inqalbet fuq Paul Cassar.

Is-socjeta` attrici qatt ma giet infurmata dwar in-natura preciza tar-relazzjoni ezistenti bejn Paul Cassar u s-socjeta` konvenuta. Ir-registrazzjoni ta’ Paul Cassar bhala *substitute barman* saret fuq talba preciza tal-konvenuti. Qeghdin jigu annessi sija l-licenzji kif ukoll l-korrispondenza mal-konvenuti.

Pero` jekk l-attur kien jaf jew le bis-sullokazzjoni huwa immaterjali ghad-decizjoni tal-punt sollevat mill-istess attur. L-attur mhux qieghed jippretendi li huwa ma kienx jaf li l-konvenuti poggew lil Paul Cassar biex jopera l-*bar* u *restaurants* ghalihom, imma li huwa ma kellu l-ebda relazzjoni ma' l-istess Paul Cassar. Ir-relazzjoni ta' Paul Cassar kienet mas-socjeta` konvenuta u bl-ebda mod ma' l-attur. Ghall-kwistjoni ta' ma' min kienet ir-relazzjoni legali ix-xjenza ta' l-attur tal-prezenza ta' Paul Cassar fuq il-post hija kompletament irrilevanti. Kien obbligu tal-konvenuti; jekk riedu jitterminaw li jottjenu l-pussess vakanti tal-fond, biex hekk jikkonsenjawh lill-attur. Il-fatt li huma ma ghamlux dan kien jintitola lill-attur li jirrifjuta l-konsenja lura tal-fond lilu.

Ghaldaqstant meta ppretendew li jitterminaw il-kera fuq il-Holiday Complex, is-socjeta` konvenuta kienet taf li ma setghetx tirritorna lis-sidien il-Holiday Complex kif gie lilhom mikri.

Huwa nnegabbli li l-*bar* u r-*restaurant* jinkorporaw parti sostanzjali tal-kumpless. Fit-terminazzjoni ta' kwalunkwe kirja hi l-obbligu tal-kerrej li jara li l-fond kollu jigi ritornat lis-sid u mhux parti biss minn dak il-fond. Il-fatt li parti mill-fond giet sullokata jew ahjar moghtija in operazzjoni lil terzi mill-inkwilin bl-ebda mod ma jista' jezonera lill-inkwilin mill-obbligu li jirritorna l-fond kollu lis-sid. Jekk ma hux f'posizzjoni li jirritorna l-fond, allura m'huwiex f'posizzjoni li jittermina l-kirja.

(ii) It-tieni aggravju

Is-socjeta` attrici thoss ruhha aggravata bin-nuqqas ta' l-ewwel Onorabbli Qorti li tiehu in konsiderazzjoni l-argument li c-cwievet tal-Holiday Complex qatt ma gew ritornati lis-socjeta` attrici. Ghaldaqstant il-kirja tal-fond ghada ma gietx itterminata effettivament, u dan minkejja l-Artikolu 8 tal-kuntratt originali b'liema kien stipolat li f'kaz ta' terminazzjoni il-kerrej kellu jikkonsenja il-proprjeta` kollha lis-sid. Inoltre l-inkwilin kien, minhabba n-nuqqas

ta' konsenja, ekwipollement xorta responsabbli ghad-danni kieku wiehed kellu jqis il-kirja terminata.

Id-depozitu parzjali ta' xi whud mic-cwievet tal-kumpless fl-ahhar ta' Awissu, 1996 bl-ebda mod ma kien jissodisfa l-vot tal-ligi ghall-konsenja lura tal-fond.

(iii) It-tielet aggravju
Illi l-konvenut ibbaza il-kontenzjoni tieghu li kien intitolat jittermina l-kuntratt fuq l-Artikolu 2 u l-Artikolu 12 tal-kuntratt ta' kera ta' l-ewwel ta' Frar 1993.

Illi l-ewwel Onorabbli Qorti gustament skartat l-Artikolu 2 tal-kuntratt bhala gustifikazzjoni ghat-terminazzjoni tal-kuntratt.

Illi minbarra dan, il-konvenut kien issottometta li hu kellu d-dritt li jittermina l-imsemmija kirja taht l-Artikolu 12 ta' l-istess kuntratt in kwistjoni. L-Artikolu tnax jghid testwalment li: "*The lessee reserves the right to terminate forthwith this present agreement in the case of civil unrest, riots, earthquake, or disease in Malta or in Great Britian, or otherwise in the event that the flow of tourists to Malta by Charter aircraft decreases.*"

Ghaldaqstant tul is-smigh tal-kawza quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti, il-konvenut kien argumenta li kien effettivament gie registrat nuqqas fil-wasla ta' passiggieri f'Malta fuq titjiriet *charter* u ghaldastant kien intitolat jittermina il-kirja in kwistjoni.

Illi l-ewwel Onorabbli Qorti qablet ma' din il-kontenzjoni. Is-socjeta` attrici tissottometti bir-rispett li din kienet konkluzjoni zbaljata u dan minhabba sija li bhala fatt l-allegazzjoni ta' nuqqas ta' turizmu ma tirrizultax meta tipparaguna d-dati rilevanti u sija wkoll billi anke kieku kienet tirrizulta ma tax avviz adegwat u korrett flimkien ma' konsenja tac-cwievet tal-lokal kollu kif rikjest.

Illi jigi sottomess li mhux kwalsiasi nuqqas fil-*flow* tat-turisti li jaghti lis-socjeta` konvenuta il-fakolta` li tittermina l-kuntratt. L-Artikolu 12 fil-fatt jittratta dwar grajjiet ta'

entita` kbira bhalma huma terremoti u epidemiji. Ghalhekk wiehed jasal ghall-konkluzjoni li t-tnaqqis fil-*flow* ta' turisti ghandu jkun wiehed drastiku. Dan l-argument hu msahhah minn natura stess ta' l-industrija tat-turizmu fejn tnaqqis f'sena jista' jirrizulta f'zieda f'sena ohra. Is-socjeta` konvenuta li topera fil-kamp turistiku kienet taf b'dan il-fatt u setghet tissopponi li tul is-snin ikun hemm dawk il-varjazzjonijiet. Ghaldaqstant jidher car li meta ffirmat il-kuntratt ta' kiri, is-socjeta` konvenuta ma kenitx qed tiehu tnaqqis zghir in konsiderazzjoni.

Il-perjodu f'liema kellu jigi registrat dan it-tnaqqis gie wkoll ikkontestat. Il-kuntratt kien gie ffirmat fi Frar 1993, u ghaldaqstant ghandu jiftiehem li gie tacitament accettat li dik is-sena kellha sservi bhala sena bazi ghall-finijiet ta' tnaqqis eventwali.

Is-socjeta` konvenuta sostniet, u t-tezi taghha giet akkolta mill-ewwel Onorabbli Qorti, li l-perjodu rilevanti kienet is-sena in kwistjoni. Dan, pero` ma jaghmilx sens meta wiehed jikkunsidra il-mod kif il-kera kellha tithallas. Is-sena, skond il-kuntratt kienet maqsuma f'zewg perjodi, tax-xitwa u tas-sajf. Isegwi naturalment li l-perjodu tax-xitwa ta' l-1996 kellu jkun paragunat ma' l-istagun korrispondenti ta' l-1993 sabiex jigi stabbilit eventwali nuqqas. Ghaldaqstant hu pacifiku li fix-xitwa ta' l-1996 gew l-iktar turisti *charter* mill-istess perjodu ta' l-1993.

Il-kliem uzati mill-Artikolu 12 juru minghajr dubbju li l-partijiet kontraenti kienu qed jipprospettaw dan id-dritt f'kaz ta' nuqqas li jkun gia` gie registrat, u mhux nuqqas futur. Ghaldaqstant meta, f'Gunju ta' l-1996, is-socjeta` konvenuta ddecidiet li tittermina l-imsemmi kuntratt, l-ammont ta' turisti li kellhom jaslu kien ghadu ncert u ghalhekk is-socjeta` konvenuta ma kellha ebda jedd li tittermina l-kuntratt kif, fil-fatt ippretendiet li taghmel.

Illi s-socjeta` konvenuta qatt ma gabet prova cara u konklussiva li kien effettivament gie registrat nuqqas fil-wasla ta' Turisti *Charter* fil-perjodu in kwistjoni. L-istatistika pprezentata mis-socjeta` konvenuta hi kontradittorja. In partikolari is-socjeta` konvenuta

pprezentat salt statistika irrilevanti. Sfortunatament jidher li l-ewwel Onorabbli Qorti tat piz lil din l-istatistika incerta.

Minbarra dan jidher li fl-1995 kien sar ezecizju amministrattiv fejn titjiriet mill-Linji ta’ l-ajru *Condor Flugdienst* u *Transavia* li sa dik is-sena kienu jitnizzlu bhala titjiriet “*charter*”, bdew jitnizzlu bhala titjiriet bi skeda. Dawn iz-zewg linji ta’ l-ajru bejniethom igibu madwar 140,000 turisti lejn xtutna.

Illi sfortunatament l-ewwel Onorabbli Qorti ma interpretatx korrettement l-istatistika migjuba quddiemha. Kif jidher tajjeb minn prospett ippreparat a bazi ta’ statistika mahruga mill-“Malta International Airport” fil-perjodu kkoncernat ma kienx hemm tnaqqis necessarju sabiex tigi tterminta l-kera. Din l-istatistika qieghda tigi hawn annessa u mmarkata Dokument A:

Illi s-socjeta` konvenuta sostniet illi tul l-1995 kien gie registrat nuqqas fin-numru ta’ passigieri in kwistjoni, minhabba liema huma kienu qed jipprovaw jottjenu xi *discounts*. Biss, l-istatistika ufficjali turi bic-car li tul l-1995 kienet giet registrata zieda zghira fin-numru ta’ dawn il-passiggieri. Dan il-fatt juri li s-socjeta` konvenuta ma kenitx kredibbli fl-argumenti taghha.

Illi fl-ahharnett (sic!) moghti lill-konvenuti kien fi kwalsiasi kaz null billi s-socjeta` konvenuta baqghet tuza l-fond in kwistjoni anke wara d-data mill-liema kienet qieghda tippretendi li tittermina l-kirja. Kronologija tal-fatti juru dan bic-car:

(i) 21 ta’ Gunju 1996 – L-Avukat Peralta kiteb lis-socjeta` attrici li s-socjeta` konvenuta kienet qeghdha tittermina b’effett mill-ewwel ta’ Lulju 1996;

(ii) Lulju 1996 – Residenti tas-socjeta` konvenuta baqghu jirrikjedu fil-Kumpless Reuben Holiday Complex;

(iii) 26 ta’ Awissu 1996 – inkitbet ittra mhix iffirmata li c-cwievet kien qed jigu depozitati l-Qorti;

(iv) 25 ta' Ottubru 1996 – L-attur ircieva l-ittra datata 26 ta' Awissu 1996. Fil-fatt ma giet qatt notifikata c-cedola li saret ta' parti tac-cwievet tal-fond; Din ic-cedola giet biss rintraccjata fl-20 ta' Ottubru, 1997 u kopja legali taghha qeghda tigi hawn ezebita u l-appellant jaf li parti rilevanti tal-kumpless ghadu fil-pussess tal-konvenuti u tas-sub inkwilin ta' l-istess konvenuti.

Illi minn dan isegwi li ghad-differenza ta' dak allegat mis-socjeta` konvenuta, il-kongedo qatt ma kien effettiv u validu u din baqghet fil-pussess tal-lokal sa wara li nghata il-kongedo b'mod li jirrendi dak il-kongedo null. Il-kongedo kien null ukoll ghax ma nghatax il-preavviz rikjest mill-Artikolu 1569 tal-Kodici Civili li jrid li "tali avviz jinghata b'att gudizzjarju." Inoltre kien ukoll applikabbli tal-kaz l-Artikolu 1568 ta' l-istess kodici li jirrikjedi preavviz ta' xahar meta l-kirja tkun ghal iktar minn sena.

Ghaldaqstant is-socjeta` attrici appellanti talbet li din il-Qorti ta' l-Appell joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tiddeciedi li tichad l-eccezzjonijiet imressqa mis-socjeta` konvenuta u tilqa' t-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

<u>IR-RISPOSTA TA' LR SERVICES LTD GHAR-RIKORS TA' L-APPELL TAS-SOCJETA` BENMAR CO LTD.</u>

5. Is-socjeta` konvenuta appellata wiegbet hekk:
A. Illi l-garanti offert m'huwiex idoneju skond il-ligi.

B. Illi l-aggravji tar-rikorrent huma tlieta:
1. L-ewwel aggravju hu dwar is-sullokazzjoni ta' parti mill-fond in kwistjoni.

2. It-tieni aggravju hu li c-cwievet tal-fond (kollu) ma gewx ritornati.

3. It-tielet aggravju hu illi l-interpretazzjoni tal-Qorti li l-esponent kien intitolat li jittermina l-kirja taht l-artikolu 12 (u cioe` minhabba n-nuqqas ta' turisti *by charter plane to Malta*) hija zbaljata.

C. Il-kummenti ta' LR Services Ltd huma s-segwenti:

(1) Dwar l-ewwel aggravju. Is-sullokazzjoni ta' parti mill-fond lil terzi, da parte ta' l-esponent LR Services Ltd

Dwar dan il-punt l-attur qed jghid (a) li ma kienx jaf bis-sullokazzjoni; u (b) illi anke jekk kien jaf, mhux obbligat li jirrikonoxxi lis-sullokatur bhala tali ta' parti mill-fond, u b'hekk jillibera lill-kerrej mill-obbligi tieghu.

Dwar 1(a)
Is-sullokazzjoni in kwistjoni giet maghmula skond kif espressament permess fl-istess skrittura (Artikolu 16) li tirregola r-relazzjoni bejn l-partijiet, u cioe` l-kirja originali Dok A, datata 1.2.1993.

Oltre dan il-permess l-istess sullokazzjoni kienet saret a piena konoxxenza ta' l-attur. Fix-xhieda ta' l-istess attur, Benjamin Farrugia, insibu li jghid illi hu kien ikun spiss hemmhekk. Kien ukoll iffirma ghat-trasferiment tal-licenzja tal-*bar* fuq isem Paul Cassar, is-sullokatur.

L-istess Paul Cassar, is-sullokatur, fix-xhieda tieghu espressament jghid illi Benjamin Farrugia kien jaf illi l-*bar* u l-intorni kienu issa gew sullokati u mikrija lilu.

Kif issa jista' allura Benny Farrugia jghid li mhux veru li kien jaf bis-sullokazzjoni?

Inoltre l-kredibilita` ta' Benjamin Farrugia gia` giet diskussa serjament meta fix-xhieda tieghu dwar spejjez allegati minnu inkorsi ta' l-istallazzjoni tat-telephones inizjalment hu xehed li hallas Lm20,000 u mbaghad f'kontro ezami sussegwentement fix-xhieda tieghu stess ammetta illi hallas Lm400 biss!

Dwar 1(b)
Id-dicitura tal-kuntratt, Artikolu 16, huwa car.

"*The lessee has the right to sublet the Reuben Holiday Complex in whole or in part but will, in this event, inform Mr B Farrugia of this lease.*"

F'kuntratti ohrajn wiehed isib illi tali permess tas-sid irid jinghata bil-miktub, jew inkella li s-sullokatur irid jigi formalment rikonoxxut u accettat mis-sid originali, u kultant li anke specje ta' "laudemium" jithallas. Dawna l-klawzoli li solitament (jew okkazjonalment) jitqeghdu f'dan it-tip ta' kuntratt m'humiex inkluzi f'dan il-kuntratt u ghalhekk ovvjament allura ma japplikawx.

Kif jista' issa allura l-attur jghid li mhux obbligat li legalment jirrikonoxxi lis-sullokatur u jillibera lill-kerrej mill-obligu tieghu fuq dik il-parti tal-fond issullokata jew fuq l-intier minhabba s-sullokazzjoni?

<u>Konkluzjoni dwar 1(a) u (b)</u>
Legalment m'huwiex essenzjali li Farrugia noe kien jaf bis-sullokazzjoni; pero` bhala fatt Farrugia noe kien jaf bis-sullokazzjoni.

L-esponenti kienu awtorizzati li jissullokaw parti mill-fond. Huma hekk ghamlu. Appena li saret din is-sullokazzjoni (permessa mill-koncessjoni originali) giet ikkreata sitwazzjoni guridika bejn is-sullokatur u s-sid li giet in vigore mat-terminazzjoni tal-kirja bejn is-sid u l-kerrej. Inoltre dan l-istat ta' fatt kien a piena konoxxenza u approvazzjoni espressa – anke permezz ta' atti (e.g. qlib ta' licenzja) da parte tas-sid.

Minhabba f'hekk Farrugia noe zgur li ma jistax jilmenta mid-decizjoni moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fuq dan il-punt.

(2) <u>Dwar it-tieni aggravju. "...... li c-cwievet tal-Holiday Complex ma gewx ritornati lis-socjeta` attrici</u>."

Id-depozitu tac-cwievet jikkostitwixxi cessjoni tal-fond skond il-ligi u b'dan id-depozitu l-konvenuti ezoneraw ruhhom minn kull responsabbilita` li kellhom versu l-attur. Hu veru li parti tal-fond mhux kopert b'dawn ic-cwievet. Pero` dan hu issa regolat b'relazzjoni guridika kkrejata direttament bejn is-sid u s-sullokatur, f'zewg stadji i.e. is-sullokazzjoni permessa mis-sid; it-terminazzjoni gustifikata tal-kirja u d-depozitu tac-cwievet.

M'hemm ebda stipulazzjoni fil-kuntratt originali ta' kirja illi meta jkun hemm it-terminazzjoni tal-kirja kwalunkwe parti sullokata kellha tigi wkoll ceduta lis-sid. Kieku s-sid dahhal klawzola li timpedixxi tali effett allura Farrugia noe kien ikollu ragun. Pero` din il-klawzola ma dahlitx u allura mad-depozitu tac-cwievet giet ikkrejata relazzjoni guridika (mehud ukoll in konsiderazzjoni il-permess tas-sullokazzjoni skond Art. 16) diretta bejn is-sid u s-sullokatur.

Ghalhekk Farrugia noe ma jistax jilmenta mis-sitwazzjoni legali u kummercjali li giet ikkrejata bil-permess originali moghti minnu stess.

(3) <u>Dwar it-tielet aggravju</u>.
L-attur noe qed isostni illi l-interpretazzjoni ta' l-Artikolu 12 tal-kuntratt u cioe` fejn jinghad "*the lessee reserves the right to terminate forthwith this present agreement in the case of civil unrest, riots, earthquakes or disease in Malta or in Great Britain or otherwise in the event that the flow of tourists to Malta by charter aircraft decreases*" giet interpretata hazin mill-ewwel Onorabbli Qorti.

L-esponenti jissottomettu l-kuntrarju.

Gew esebiti dokumenti ufficjali bl-istatistika relatata li juru car u tond illi kien hemm "*a decrease in the flow of tourists by charter aircraft to Malta*". Din hi l-unika prova li hi necessarja sabiex l-esponenti jkunu intitolati li jitterminaw il-kirja. Il-kawzali l-ohrajn riots etc ireggu [recte: iregu] ghal rashom. In-nuqqas ta' turisti m'ghandha b'ebda mod tkun marbuta mal-kawzali precedenti bhal riots etc. Ir-ragunijiet individwali jreggu fihom innifishom.

Il-perjodu mehud in konsiderazzjoni mill-Qorti huwa l-ewwel sena bhala bazi u mbaghad l-istatistika tas-snin ta' wara. Din hija l-uniku metodologija korretta li ghandha tigi applikata u li fil-fatt tista' tigi applikata.

Fil-fatt realment ma hemm ebda kontestazzjoni mill-attur li l-provi prodotti mill-esponenti m'humiex korretti. Ma

hemm ebda produzzjoni mill-attur li tirribatti l-provi prodotti mill-esponent.

Jigi notat illi fil-kalkolazzjoni ta' turisti li jigu f'Malta, is-sena m'hijiex maqsuma fi tnejn (kif qed jghid l-appellant); il-kalkolazzjoni ta' sena ta' turisti hija fuq bazi kalendarju annwali. Il-pagamenti tal-kera huma pero` maqsuma fi tnejn;

L-esponent jixtieq jaghmel riferenza ghall-paragrafu 3 pagna 5 tal-Petizzjoni fejn l-appellant qed jindika illi madwar 140,000 turisti li kienu jigu hawn Malta b'*charter* issa bdew jigu b'titjiriet *schedule* (bi skeda). Dan l-argument huwa ezattament *tailor made* ghat-tezi ta' l-esponent. Din hija ammissjoni rrifjutabbli da parte ta' l-appellant ghat-tezi sostenuta mill-esponent li kien hemm nuqqas fil-"*flow of tourists to Malta by* <u>*charter aircraft*</u>*...*". Inoltre ghall-korrettezza l-esponenti (li ghandhom esperjenza ta' hafna snin fil-kamp turistiku) jixtiequ jirrilevaw lill-Qorti l-inezattezza ta' din ic-cifra citata mir-rikorrent fis-sens illi l-"140,000" hu kontegg doppju, u cioe` li ghall-istess persuna hemm kalkolu doppju i.e. d-dhul u l-hrug; in-numru veru ta' turisti m'ghandux ikun 140,000 izda 70,000.

Ir-rikors ta' l-appell qed juza l-kelma "*drastic*" bhala kelma li ghandha tigi uzata mill-Qorti fl-interpretazzjoni taghha dwar it-tnaqqis fil-*flow* ta' turisti. L-appellant qed jghid li d-*decrease* fil-*flow of tourists* ghandu jkun wiehed "<u>drastiku</u>". Il-kelma li ghaliha joggezzjonaw l-esponenti hija "drastiku". Din hija zieda gratuita da parti tar-rikorrent li ma tirrispekkjax il-verita` tal-ftehim maghmul bejn il-partijiet. Jinghad (u dan, din il-Qorti ma tistax tkun tafu) li f'kuntratt simili ma' Sunstone Properties Ltd li hi mmexxija minn Mr Saviour Farrugia li jahbat hu l-attur Benjamin Farrugia noe giet imdahhla l-kelma *drastic* f'artikolu simili bhal prezenti. L-attur noe irid issa jipprova jdahhal din il-kelma *drastic* fl-interpretazzjoni tal-klawzola 12 ta' dana l-kuntratt. Dana huwa attentat inkorrett li jista' biss jipprova jizvija l-Qorti fl-interpretazzjoni taghha ta' din il-klawzola. In-nuqqas ta' turisti f'*charter aircraft* fih nnifsu jintitola lill-esponent li jittermina l-kuntratt ta' kera u jirritorna l-fond –

sullokazzjoni kompriza. Mhuwiex essenzjali li jkun hemm nuqqas drastiku fit-turisti li jigu Malta.

D. KONKLUZJONI

L-esponenti jirreferu wkoll ghan-nota ta' osservazzjonijiet dettaljata minnhom ipprezentata li hija wkoll amplifikazzjoni ta' din ir-risposta u relatata mal-provi prodotti u argumenti migjuba fil-Prim Istanza.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-esponenti fil-waqt li jirriservaw li jgibu l-provi kollha skond il-ligi, jissottomettu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell, u tikkonferma s-sentenza tal-Prim Istanza bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrent.

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

6. Il-vertenza li tat lok ghal dan l-appell tikkoncerna kirja ta' kumpless ta' appartamenti miftehma bejn iz-zewg socjetajiet kontendenti. Il-kontestazzjoni m'hijiex dwar il-validita` o meno tal-kirja imma tverti fuq jekk kienx hemm terminazzjoni valida tal-kirja jew le da parti ta' l-inkwilin. Peress li s-socjeta` attrici (l-appellanti odjerni) kienet ghadha ssostni li l-kirja kienet ghadha valida u vigenti, hija addirittura pprocediet b'talba ghall-hlas bil-forma tal-procedura sommarja ai termini ta' l-artikolu 167 tal-Kap. 12. Il-kawza pero` tkompliet bhala wahda "normali" bil-prezentata ta' nota ta' eccezzjonijiet formali da parti tas-socjeta` konvenuta. Minn hawn 'il quddiem u man mano li bdiet miexja din il-kawza bdiet tassumi proporzjon "ggantesk" f'dawk li huma provi u sottomissjonijiet. Dan gara kemm fl-ewwel istanza kif ukoll, sfortunatament, anke, quddiem din il-Qorti. Fil-fatt, fis-sentenza appellata moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, dik il-Qorti gia` kienet ikkummentat li l-proceduri, minkejja li nbdew b'citazzjoni maghrufa bhala "bil-giljottina",

"Spiccaw biex involvew kwantita` ta' xiehda u dokumenti".

U l-istess gara fit-tieni istanza.

7. Dak li evidentement gara huwa li kien hemm spostament fil-punti in kontestazzjoni – igifieri, fejn, fil-bidu, kien hemm dibattitu dwar jekk l-inkwilin setax legalment jittermina validament il-kirja ghar-ragunijiet minnu moghtija, l-argument in segwitu mexa fuq jekk, fi kwalsiasi kaz, il-fond mikri giex effettivament ritornat interament u skond il-ftehim jew le cioe` jekk dan il-fatt kienx tassew verament sehh jew le.

Il-premess qieghed ukoll jinghad biex jigi spjegat id-dewmien fid-determinazzjoni tal-kawza li mad-daqqa t'ghajn, jidher wiehed twil.

8. Ma hemmx dubbju li l-iskrittura ta' lokazzjoni dwar il-blokk ta' appartamenti maghruf bl-isem ta' Rueben Holiday Complex (ara Dok C a fol. 5 u 9) huwa l-punt ta' tluq ghall-fini ta' determinazzjoni ta' dana l-appell pero` mhux ghal kollox. Dan ghar-raguni li l-partijiet kontendenti lanqas m'huma jaqblu dwar l-implikazzjonijiet ta' l-operat ta' kull wiehed minnhom fil-mument meta, ta' lanqas skond it-tezi tas-socjeta` konvenuta appellata, il-blokk ta' appartament 'de quo' gie "ritornat" lis-sid. Ghandu jinghad li bhala fatt, l-inkwilin jghid li huwa kien kostrett li jghaddi ghad-depozitu tac-cwievet tal-kumpless billi s-sid irriffjutahom.

9. Fis-sentenza appellata, il-Qorti ta' l-ewwel grad laqghet l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u kwindi cahdet it-talbiet attrici, inkwantu din irriteniet,
"li l-kirja giet gustament u korrettament terminata minhabba nuqqas fil-'*flow of tourists to Malta by Charter aircraft*' ai termini tal-klawsola numru 12 tal-kuntratt ta' l-1 ta' Frar 1993, u ghalhekk ma hemmx obbligu ta' hlas ta' kera kif mitlub fic-citazzjoni."

10. L-aggravji tas-socjeta` appellanti, ghalkemm jinsabu elenkati taht tlett kapi separati, fil-fatt jista' jinghad illi l-ewwel zewg aggravji huma konnessi ma' xulxin billi jikkoncernaw kemm l-aspetti legali tas-sullokazzjoni maghmulha mill-inkwilin appellat lit-terz kif ukoll dak li effettivament gie ritornat mill-inkwilin fil-mument li suppost giet itterminata l-kirja. F'kull kaz, imbaghad, id-'depozitu

parzjali ta’ xi whud mic-cwievet tal-kumpless’, issostni ulterjorment is-socjeta` appellanti, bl-ebda mod ma kien jissodisfa l-vot tal-ligi ghall-konsenja lura tal-fond.

Bhala t-tielet aggravju, is-socjeta` appellanti ssostni li l-ewwel Qorti ddecidiet malament meta qieset, u laqghet, l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta meta din tat bhala raguni valida ghat-terminazzjoni tal-kirja dak li hemm imsemmi fl-Artikolu 12 tal-ftehim lokatizju. Bhala fatt, l-allegazzjoni ta’ nuqqas fl-ghadd ta’ turisti lejn Malta ma tirrizultax meta tipparaguna d-dati rilevanti, tghid l-appellanti. Apparti wkoll li mhux kwalsiasi “*flow*” tat-turisti kienet tissodisfa r-rekwizit ta’ l-Artikolu 12. In-nuqqas ried ikun wiehed “drastiku” u ta’ entita` kbira, skond is-socjeta` appellanti.

11. Ghall-fini ta’ pratticita` u tenut ukoll kont tal-fatt li, fl-istadju ta’ l-appell, il-partijiet issottomettew aktar provi dwar cirkostanzi rigwardanti t-terminazzjoni o meno tal-lokazzjoni u d-depozitu tac-cwievet taht l-awtorita` tal-Qorti, din il-Qorti sejra fl-ewwel lok tistharreg u tiddelibera dwar it-tielet u l-ahhar aggravju, imbaghad titratta l-ewwel zewg aggravji flimkien.

12. Filwaqt li s-socjeta` appellanti qablet ma’ dik il-parti tas-sentenza appellata fejn il-Qorti ta’ l-ewwel grad skartat l-Artikolu 2 tal-kuntratt lokatizju bhala bazi ta’ gustifikazzjoni ghall-fini ta’ terminazzjoni, hija ma qablitx in kwantu l-istess Qorti laqghet l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta appellata kwantu bbazata fuq l-Artikolu 12 ta’ l-imsemmi kuntratt. Dan l-Artikolu 12, redatt bl-ilsien Ingliz jghid hekk,
“*The lessee reserves the right to terminate fortwith this present agreement in the case of civil unrest, riots, earthquake, or disease in Malta or in Great Britain, or otherwise in the event that the flow of tourists to Malta by charter aircraft decreases”.*

13. Mill-atti tal-kawza jirrizulta li effettivament tnaqqis fit-“*traffic flow*”, tat-turisti lejn Malta, fuq bazi kwantitiva, <u>kien hemm</u>. Din il-prova kienet tispetta lis-socjeta` konvenuta, u saret. Hija prova ta’ fatt u sakemm ma tirrizulta l-ebda

raguni serja, din il-Qorti ma tarax li hemm lok il-ghala ghandha tiddisturba l-evalwazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti dwarha. Dan apparti l-fatt li dik il-Qorti, biex waslet ghall-konkluzjoni taghha, jidher li qieset sew kemm il-provi akkwiziti kif ukoll is-sottomissjonijiet li sarulha mill-partijiet.

Jidher ovvju li fl-interpretazzjoni li s-socjeta` appellanti qeghda taghti lill-Artikolu 12, hija qeghda ddahhal il-kriterju maghruf bhala "*eiusdem generis*". Dan jinhass aktar fis-sottomissjonijiet li saru dwar dan l-aspett quddiem l-ewwel Qorti. Billi, f'dan l-Artikolu 12, jissemmew avvenimenti bhal terrimoti, epidemiji u "*riots*", l-appellanti targumenta li d-"*decreases*" fil-"*flow of tourists*" iridu jkunu ta' l-istess livell, jigifieri ta' natura "drastika" jew ta' "entita` kbira". Fl-istadju ta' l-appell, hija esebiet kopja ta' sentenza fil-kawza in re "Sun Stone Properties Limited – vs – Sun Services Limited" moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2000 (Citaz. Nru. 1368/97) li, skond l-appellanti, iddecidiet kwistjoni simili kif interpretata minnha. Din il-Qorti ezaminat din id-decizjoni u sabet li f'dik il-kawza l-ohra fil-ftehim tal-kera kien hemm tassew artikolu simili imma mhux identiku ghall-Artikolu 12 in ezami, billi hemm tissemma' wkoll l-eventwalita` fejn "*the free flow of tourists to Malta by charter aircraft decreases drastically*" (sottolinear tal-Qorti). Il-kwalifika "*drastically*" ma tinsabx inkorporata fl-Artikolu 12 fil-kawza in ezami. Huwa minnu illi li kieku si trattava ta' varjazzjonijiet negligibbli fil-"*flow*" tan-numru tat-turisti lejn Malta, is-socjeta` appellanti kien ikollha ragun f'dak li qeghda ssostni. Mill-banda l-ohra pero` ma hemm assolutament xejn x'jinduci lil din il-Qorti l-ghala ghandha tabbraccja interpretazzjoni bhal dik suggerita mis-socjeta` appellanti. Li kieku l-partijiet riedu jintendu tassew tnaqqis goff fit-"*tourist flow*", allura kellhom kull possibilita` li jaghmlu dan bil-miktub u b'mod espress. Minflok, huma ftehmu biss li f'kaz ta' tnaqqis f'titjiriet "*charter*" tat-turisti, l-inkwilin seta' jittermina l-kirja. Gie ppruvat li effettivament tnaqqis ta' din ix-xorta gie rregistrat u kwindi ma hemm xejn x'jigi ddisturbat mill-analizi u mill-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti. Dana l-aggravju ghalhekk qieghed jigi respint.

14. Iz-zewg aggravji l-ohrajn huma konnessi flimkien stante l-fatt li huma t-tnejn konsegwenza tas-sullokazzjoni ta' parti mill-kumpless illi s-socjeta` appellata konvenuta ghamlet fil-kors tal-kirja a favur certu Paul Cassar. Fil-fatt dan Paul Cassar gie prodott b'xhud mis-socjeta` appellata quddiem din il-Qorti. Fis-seduta mizmuma fil-15 ta' Gunju 1999 (fol. 375 tal-process), dan Cassar jghid hekk,
"Jien ghandi l-Bar, ir-Restaurant li qed jopera bhalissa. Qabel ma kien '*in full operation*' jiena kelli s-'*swimming pool*' u l-cafeteria wkoll pero` mbaghad cahduni billi telqu u jiena bqajt nistenna u nittama". (sottolinear tal-Qorti).

M'hemmx kwistjoni dwar il-punt li skond il-ftehim tal-kirja originali, l-inkwilin appellat kien intitolat jissulloka. Huwa pacifiku wkoll li fil-mument li s-socjeta` appellata tghid li hija ddecidiet li tittermina l-kirja u ghaddiet biex tiddepozita c-cwievet tal-kumpless, li l-imsemmija cwievet ma kenux ikopru l-ambjent kollu. Anke fin-nota ta' l-eccezzjonijietipprezentata minnha, is-socjeta` appellata tikkoncedi li "parti zghira" mill-kumpless mikri lilha ma giex ritornat. Ghalhekk l-ewwel kwistjoni li qamet dwar dan l-aspett tal-vertenza kien dwar jekk setax jinghad li kien hemm konsenja lura valida ta' l-oggett mikri lis-sid.

15. Fil-mori ta' dan l-appell, is-socjeta` attrici appellanti esebiet tlett sentenzi moghtijin mill-Qrati Maltin u li ghaddew in gudikat u li kellhom b'meritu simili ghall-aggravju taghhom. Fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet "Sunstone Properties Limited vs. Sun Services Limited "(Citz. Nru. 2301/99) moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2000, dik il-Qorti inter alia irriteniet hekk,
"Illi l-lokazzjoni li saret lill-konvenuti kienet wahda ta' 80 appartament u kienet ukoll tinkludi l-*bar*.

Meta l-konvenuti tterminaw il-lokazzjoni u ddepozitaw ic-cwievet huma ma setghux jirritornaw ic-cwievet tal-*bar*, dan kien okkupat minn Mrs. Cassar li kienet qed tirrifjuta li tirritorna c-cwievet ghax kellha xi *claim* kontra l-konvenuti. Ghalkemm in segwitu Mrs. Cassar jidher li harget mill-*bar*, ma jirrizultax li din jew xi haddiehor offra jew irritorna c-cwievet tal-*bar* lill-attrici.

L-atturi kienu gustifikati li jirrifjutaw li jirriprendu pussess ta' l-appartamenti separatament mill-*bar* meta huma kienu krewlhom flimkien f'lokazzjoni wahda".

F'decizjoni ohra fl-ismijiet "Sunstone Properties Limited – vs – Sun Services Limited" (Citaz. Nru. 1368/97) moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2000 fejn il-fatti kien jixbhu kwazi f'kollox lill-fatti in ezami, dik il-Qorti rriteniet li,
"ma jistax ghalhekk ikun ikkontestat illi parti mill-kumpless, parti zghira kemm trid, pero` wkoll mhux daqstant insostanzjali, ma gietx de facto terminata mat-terminazzjoni tal-kirja u de facto konsenjata lura mar-rimanenti parti mill-istess kumpless".

16. Fil-mori ta' dan l-appell in ezami, is-socjeta` attrici appellanti istitwiet ukoll kawza ohra addizzjonali kontra s-socjeta` konvenuta appellata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Citaz. Nru. 251/98) ghall-fini ta' zgumbrament. Din il-kawza giet deciza fit-30 ta' Novembru 2000, favur it-talba attrici u ma jidhirx li sar appell minnha u kwindi ghaddiet in gudikat. F'dik is-sentenza, dik il-Qorti qalet hekk,
"Di fatti s-socjeta` konvenuta stess fin-nota ta' eccezzjonijiet taghha ammettiet li ma kienux gew depositati c-cwievet kollha tal-fond in kwistjoni. Dan il-fatt jirrizulta wkoll ampjament mill-provi prodotti. Ghalhekk jidher li dan id-depozitu ma jistax jitqies li kien integru u ghalhekk ghandu jitqies qisu li ma sarx."

17. In risposta tas-suespost, is-socjeta` konvenuta appellata sostniet li s-sullokazzjoni "saret a pjena konoxxenza ta' l-attur". Fix-xhieda ta' l-istess attur, Benjamin Farrugia, insibu li dan jghid illi hu kien ikun spiss hemmhekk. Kien ukoll iffirma ghat-trasferiment tal-licenzja tal-*bar* fuq isem Paul Cassar, is-sullokatur.

Jidher li l-ewwel Qorti laqghet dawn ir-ragunijiet moghtija mis-socjeta` appellata in kwantu rriteniet li s-sid kien jaf b'din is-sullokazzjoni, kien accetta ghal dan l-istat ta' fatt u ghalhekk ma setax issa jinnegah.

Din il-Qorti, wara li ezaminat il-provi dwar dan il-punt u s-sottomissjonijiet tal-partijiet dwaru, u wara li hasbet fit-tul, hi tal-fehma li ma tistax taqbel ma' dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti. Bil-fatt biss li s-sid kien jaf li fil-*bar* tal-kumpless kien qieghed ikun hemm fih biex jiggestih Paul Cassar ma jfissirx li kien hemm xi "akkwiexxenza" (kif qalet l-ewwel Qorti) jew xi "accettazzjoni ta' stat ta' fatt" li jmur 'il hinn minn dak li gie miftiehem bil-miktub bejn iz-zewg socjetajiet kontendenti. L-istess Paul Cassar xehed quddiem din il-Qorti li hu ma kellu ebda rapporti mad-diretturi tas-socjeta` attrici (ara fol. 376 tal-process). Bil-fatt imbaghad li s-sid iffirma ghall-fini li jkun hemm "*substitute*" bil-*bar* u fir-ristorant tal-kumpless fil-persuna ta' Paul Cassar – kif indikat lilha mis-socjeta` konvenuta – ma jfissirx b'daqshekk li s-sid kien allura accetta u rrikonoxxa lil Cassar bhala kerrej gdid in sostituzzjoni tas-socjeta` konvenuta. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li fil-mument li s-socjeta` konvenuta ddecidiet li ma tibqax izzomm il-kirja u ghazlet li titterminaha, <u>hija kienet ukoll tenuta li tirritorna l-kumpless kollu mikri lilha skond il-ftehim</u>. Dan evidentement ma jirrizultax li sehh. Bil-fatt biss li s-sid kien edott li l-*bar* u r-ristorant kien qed jitmexxa minn terza persuna, b'daqshekk ma kienx ifisser li l-inkwilin seta' legalment jaghzel li jirritorna l-kumpless mikri lilu ad eccezzjoni tal-*bar* u tar-ristorant.

18. Fl-ahharnett is-socjeta` appellata ssollevat ukoll il-punt dwar "l-obbligu (da parti tas-sid) li jimminimizza d-danni" (ara para. 4 tan-nota ta' osservazzjonijiet, a fol. 6 tan-nota, a fol. 401 tal-process) u dan ukoll billi l-ammont mitlub mis-socjeta` appellanti kien ikopri l-kumpless intier.

Dwar dan l-argument, din il-Qorti hija tal-fehma li huwa wiehed frivoli, u ghar-raguni li hawn non si tratta ta' kawza ghal danni imma ta' ammont ta' kera dovut skond ftehim bil-miktub li gie vvjolat mill-inkwilin. Il-qofol tal-kwistjoni hu li l-kirja kienet tkopri l-kumpless kollu <u>*quid*</u> <u>*unum*</u> u kwindi mhux il-kaz li l-ammont ta' kera dovut jigi maqsum. Ghalhekk dan il-punt sollevat "in extremis" mill-parti appellata mhux qieghed jigi milqugh ghaliex mhuwiex wiehed legalment validu.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi tilqa' l-appell tas-socjeta` attrici fit-termini fuq imsemmija u ghalhekk qeghda tirrevoka s-sentenza appellata kif moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru 1997 u b'dan ukoll li qeghda tilqa' t-tieni talba attrici kif dedotta fl-att tac-citazzjoni u konsegwentement tikkundanna lis-socjeta` konvenuta appellata thallas lis-socjeta` attrici appellanti s-somma ta' disgha u erbghin elf u hames mitt lira (Lm49,500) bl-imghax kummercjali mid-data tal-pagament dovut sad-data tal-pagament effettiv; l-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mis-socjeta` konvenuta appellata.

< Sentenza Finali >

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