MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2004

Appell Civili Numru. 1152/2000/1

St. George's Bay Hotel Limited
v.
Marine Services Limited

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Gunju, 2000 is-socjeta` attrici ppremettiet illi bi ftehim tas-6 ta' Marzu, 1996 is-socjeta` attrici tat koncessjoni lis-socjeta` konvenuta limitatament ghall-"operation of boats" minn gewwa l-kumpless maghruf bhala il-Cresta Quay Water Sports Centre, liema "sports centre" jifforma parti mill-kumpless tal-Villa Rosa Holiday

Complex, fil-bajja ta’ San Gorg, f’San Giljan, proprjeta` ta’ l-istanti; illi tali koncessjoni originarjament inghatat ghall-perjodu ta’ sena sal-31 ta’ Marzu, 1998 u gheluq dan il-perjodu giet imgedda minn sena ghal sena sal-31 ta’ Marzu, 2000; u peress illi t-terminu ghal din il-koncessjoni skada izda l-istanti ma jridx aktar ihalli lis-socjeta` konvenuta topera ossia tiggestixxi l-imsemmija facilitajiet sportivi u fi kwalunkwe kaz jirrizulta illi l-istess socjeta` ilha zmien ma tiggestixxi dawn il-facilitajiet skond l-imsemmi ftehim; sahansitra issa jirrizulta illi s-socjeta` konvenuta qeghda topera minn gewwa l-lukanda Corinthia San Gorg, bi ksur ta’ l-obbligazzjonijiet assunti fil-fuq imsemmi ftehim; illi nonostante illi s-socjeta` konvenuta giet interpellata sabiex tohrog u tieqaf topera il-koncessjoni mill-Cresta Quay Sports Centre permezz ta’ ittra ufficjali tat-28 ta’ Marzu 2000, din baqghet inadempjenti; talbet li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara illi ghar-ragunijiet premessi, il-koncessjoni imsemmija li kienet giet moghtija permezz tal-ftehim tas-6 ta’ Marzu 1996 issa giet terminata billi ma gietx mgedda u kwindi hija ma ghandha ebda dritt jew titolu fil-ligi li tibqa’ topera l-koncessjoni lilha moghtija dwar “operation of boats” minn gewwa l-kumpless maghruf bhala l-Cresta Quay Water Sports Centre, u l-istess ftehim huwa terminat u xjolt ghall-finijiet u effetti tal-ligi.
2. Tiddikjara u tiddecidi illi l-istess socjeta` konvenuta lanqas ma hija taghmel attivitajiet in linea mal-koncessjoni lilha moghtija u sahansitra qeghda topera minn lukanda ohra fil-vicinanzi tal-bajja ta’ San Gorg, bi ksur ta’ l-obbligi minnu (sic) assunti permezz tal-kuntratt tas-6 ta’ Marzu 1996;
3. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet hawn premessi, hija responsabbli ghad-danni kawza ta’ l-inadempjenza u nuqqasijiet kuntrattwali kif ukoll minhabba r-rifjut li tohrog l-effetti taghha mill-kumpless imsemmi tal-Cresta Quay Water Sports Centre;
4. Tikkundannaha li fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss ghal dan l-iskop, tizgombra mill-imsemmi lokal u tiehu l-effetti u hwejjeg kollha mobili li jappartjenu lilha;
5. Tillikwida d-danni sofferti okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi u
6. Tikkundannaha thallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-28 ta' Marzu, 2000.

B'nota tas-7 ta' Settembru, 2000 is-socjeta` konvenuta eccepiet:-

1. Illi t-talba (recte talbiet) attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha stante li l-fond moghti b'koncessjoni ossia kirja lis-socjeta` konvenuta rega ghadda fil-pussess u kontroll tas-socjeta` attrici f'April 2000 wara li l-istess socjeta` attrici kienet avzat lis-socjeta` konvenuta bl-intenzjoni taghha li tittermina il-koncessjoni u ghaddiet l-operazzjoni tal-kumpless St. George's Lido maghruf bhala Cresta Quay Water Sports Centre lil terzi li baqghu jiggestixxu l-kumpless sallum.
2. Bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda wkoll stante li mit-terminazzjoni avzata tardivament da parti tas-socjeta` attrici s-socjeta` konvenuta tilfet kwalunkwe pussess u kontroll ta' l-istess kumpless u ma kellhiex access ghall-istess minkejja li kien ghad ghandha xi ngenji tal-bahar stivati f'container li jinsab fil-fond.
3. Minghajr pregudizzju wkoll it-talba attrici ghar-risarciment tad-danni allegatament sofferti minnha hija frivola u vessatorja stante li s-socjeta` attrici nnegozjat l-uzu ta' l-istess kumpless minghajr l-ebda xkiel u fil-fatt il-kumpless tmexxa bhala water sports centre tul ix-xhur tas-sajf tas-sena elfejn b'mod u ritmu normali.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tal-10 ta' Ottubru 2001 il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-kawza billi, iddikjarat li l-koncessjoni moghtija bil-ftehim tas-6 ta' Marzu, 1996 kienet giet terminata; billi cahdet it-tieni talba stante li ma gietx pruvata; iddikjarat li s-socjeta` konvenuta responsabbli ghad-danni minhabba r-rifjut li tohrog l-effetti taghha mill-kumpless imsemmi fiz-zmien moghti lilha; iddikjarat li l-mertu fuq ir-raba' talba bhala ezawrit; illikwidat id-danni sofferti mill-atturi fl-ammont ta' LM1,435 oltre l-VAT skond il-ftehim u kkundannat lis-socjeta` konvenuta thallas dawn id-danni. Finalment l-ewwel Qorti ordnat li l-ispejjez jithallsu kwantu ghal terz mis-socjeta`

attrici u zewg terzi mis-socjeta` konvenuta u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-
“Dwar l-ewwel talba ta’ l-atturi l-ftehim illum gie terminat u l-konvenuti m’ghadhomx joperaw il-koncessjoni. Huma rritornaw ic-cwievet fil-mori tal-kawza u ezattament f’Settembru 2001 (ara verbal a fol. 18).

“Ghalhekk il-mertu tar-raba’ talba hu f’dan l-istadju ezawrit.

“Kwantu ghat-tieni talba ma tressqux provi li l-konvenuti kienu qed joperaw minn lukanda ohra bi ksur ta’ l-obbligi assunti fil-ftehim tas-6 ta’ Marzu, 1996. Kull ma qal Alfred Galea kien li hu kellu informazzjoni li l-konvenuti kienu qed joperaw minn Corinthia San Gorg li mhiex bizzejjed bhala prova.

“Fit-tielet talba taghhom l-atturi qed jitolbu danni minhabba rifjut li l-konvenuti johorgu l-effetti taghhom mill-kumpless imsemmi tal-Cresta Quay.

“Il-konvenuti qed jissottomettu li l-post rega’ ghadda ghand l-atturi f’April, 2000 (ara l-ewwel eccezzjoni) mentri l-atturi qed isostnu li l-konvenuti effettivament zgumbraw f’Settembru, 2000.

“Fil-fatt irrizulta mill-provi li l-konvenuti baqghu jokkupaw il-post sa Settembru, 2000 u kellhom container bl-ingenji tal-bahar fil-post. Huma rritornaw ic-cwievet tal-post f’Settembru. Ghalkemm il-konvenuti kellhom container biss fil-post, skond Paul Ebejer, hu kellu kull intenzjoni li jerga’ jopera fl-istagun tas-sajf tas-sena 2000 (ara fol. 30).

“Dwar l-allegazzjoni tal-konvenuti (ara eccezzjoni) li l-atturi kienu krew il-post lill-terzi, Alfred Galea xehed li huma ma kienux ghamlu business ma Ray Pace u kull ma kellhom kienet membership ta’ studenti.

“Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li l-konvenuti effettivament baqghu jokkupaw il-kumpless sa Settembru, 2000 meta rritornaw ic-cwievet, konsegwentement l-atturi ghandhom dritt ghall-kumpens minhabba l-okkupazzjoni kontinwata

tal-kumpless wara Marzu 2000. L-attur qed jippretendu li dan il-kumpens ghandu jinhadem a bazi tal-kera ta' LM10,000 fis-sena billi meta l-konvenuti ma hargux wara Marzu, 2000 skatta l-Artikolu 5(1)(b) li jghid li:-
" "Thereafter, this agreement may continue and the annual payment shall be increased by an amount which is to be negotiated and agreed upon by the parties one month prior to the expiry date below mentioned; and in the event of such agreement not being reach within the expiry date, not through the fault of St. George's, but due to capricious delays on the part of the Concessionaire, then the annual payment shall be increased automatically to LM10,000 per annum with effect from 1st April 1997."

"Il-partijiet mhux qed jaqblu dwar in-negozjati li allegatament saru qabel ghalqet is-sena Marzu, 2000.

"Skond Alfred Galea, f'Marzu, 2000 Paul Ebejer, ghas-socjeta` konvenuta, kien ipproponielu li jiehu l-Cresta Quay Beach Club kollu b'LM25,000 fis-sena pero` dina l-proposta ma gietx accettata u kien infurmah li l-atturi riedu l-post lura f'gheluq is-sena kurrenti tal-koncessjoni cioe` sal-31 ta' Marzu, 2000. Ebejer irrifjuta li jiccaqlaq ghalhekk fit-28 ta' Marzu 2000 giet prezentata ittra ufficjali fejn talbuhom biex inehhu l-affarijiet mill-Cresta Quay f'gheluq Marzu 2000.

"Minn naha tieghu Ebejer cahad li fil-bidu ta' Marzu, 2000 kien ghamel il-proposta li semma Galea biex huma jiehdu l-Cresta Quay kollha. Din il-proposta kienet saret f'Jannar, 1999 kif jirrizulta mid-dokument a fol. 31 fejn kien talab parir lill-Avukat tieghu dwar x'setgha jaghmel. Ghalhekk il-konvenuti qed jikkontendu li mhux veru dak li qed issostni s-socjeta` attrici li hi kienet baghtet ittra ufficjali biex il-konvenuti jizgombraw mill-post wara li n-negozjati fuq din il-proposta fallew.

"Il-konvenuti qed isostnu li t-terminazzjoni kienet giet avzata tardivament tant li l-ittra ufficjali huma kienu ircevewha f'April, 2000. Huma rriferew ghalartikolu 6 tal-ftehim li jghid li:-

" "The concession may be withdrawn if by 1st March of any given year during which this agreement is in force, St. George's inform the Concessionaire by registered letter that St. George's will have different plans for the club"

"Ebejer xehed li sa l-1 ta' Marzu, 2000 hu ma kien irceva l-ebda talba bhal din u ghalhekk haseb li l-kirja kienet ser terga' tiggedded bhas-snin precedenti.

"Ebejer semma li hu kien ghamel il-proposta f'Jannar, 1999 mentri Galea xehed li dina saret f'Marzu, 2000. Fin-nota ta' l-atturi pero` jghidu li f'Marzu, 2000 Galea rega' gie rinfaccjat bl-istess proposta donnu qed jinsinwa li dina l-proposta saret aktar minn darba, haga li Galea ma jsemmiex fl-affidavit tieghu.

"Il-Qorti hi tal-fehma li fuq dan il-punt hemm konflitt u ma giex pruvat sodisfacentement li l-konvenuti kienu gew formalment intimati skond l-artikolu 6 li l-koncessjoni ma kienitx ser tiggedded jew li kien hemm "different plans". Ghalhekk l-artikolu 5(1)(b) ma skattax.

"L-atturi izda xorta ghandhom dritt ghall-kumpens li fil-fehma tal-Qorti ma jistax jinhadem a bazi ta' l-Artikolu 5 (1)(b) imma a bazi tal-kera li kienet tithallas qabel Marzu, 2000 u cioe` LM1,870 fis-sena oltre l-VAT. Billi l-socjeta` konvenuta okkupat il-koncessjoni sa Settembru, 2000 il-kumpens ghandu jithallas ghall-perjodu ta' sitt xhur cioe` LM935 plus VAT.

"Is-socjeta` attrici esibiet dokumenti li juru li hija hallset LM500 ghal hrug ta' licenzi li kellha bzonn is-socjeta` konvenuta li kienu a karigu taghha (Art. 1 tal-ftehim)."

L-appelli tal-partijiet.

Is-socjeta` konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors ipprezentat fit-30 ta' Ottubru, 2001 interponiet appell mill-imsemmija sentenza fejn talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din

il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza billi, fi kliem l-istess rikors:
“tikkonfermaha in kwantu din laqghet l-ewwel talba, cahdet it-tieni talba u ddikjarat l-mertu fuq ir-raba’ talba ezawrit, u tichad it-tielet, il-hames u s-sitt talbiet attrici bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` appellata.”

L-aggravji tas-socjeta` konvenuta huma indirizati principalment lejn dik il-parti tas-sentenza fejn gie ritenut li s-socjeta` konvenuta hija responsabbli ghad-danni billi qed jigi sottomess li fil-process ma tezisti ebda prova ta’ danni sofferti mis-socjeta` attrici bhala rizultat ta’ xi inadempjenza kuntrattwali taghha jew minhabba li hi naqset li tizgumbra l-fond milll-“container” appartenti lilha sa Settembru, 2000. Inoltre qed jigi sottomess li l-obbligu kuntrattwali tas-socjeta` konvenuta appellanti li thallas l-ispejjez tal-licenzji, u konsegwentement ir-rifuzjoni ta’ l-istess mis-socjeta` konvenuta lis-socjeta` attrici, ma jifformax meritu tal-kawza u fi kwalunkwe kaz dan l-obbligu kuntrattwali qatt ma jista` jaqa’ taht il-kuncett ta’ danni kif mitluba fic-citazzjoni.

Is-socjeta` attrici appellata pprezentat risposta taghha ghall-appell fuq imsemmi fejn gie sottomess li, bla pregudizzju ghal dak li kien qed jigi sottomess fl-appell incidentali taghha, kif hawn taht riportat, is-sentenza appellata hija gusta billi l-appellanti ma jistghux jippretendu li ma jhallsu xejn ghall-okkupazzjoni bejn Marzu u Settembru 2000 u ghal-licenzji.

Fl-appell incidentali intavolat mis-socjeta` attrici qed jigi mitlub li s-sentenza fuq imsemmija tigi varjata fis-sens li d-danni likwidati jigu kwantifikati fis-somma ta’ hamest elef u hames mitt lira (LM5,500) u cioe` hames mitt lira (LM500) li gja` gew likwidati rapprezentanti l-ispejjez inkorsi ghall-hrug tal-licenzji u s-somma ta’ hamest elef lira (LM5,000) li jirraprezentaw kumpens dovut ai termini tal-klawsola 5(1)(b) tal-ftehim tas-6 ta’ Marzu 1996 relattivament ghall-perjodu bejn Marzu u Settembru 2000.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti.

Bi skrittura privata tas-6 ta' Marzu, 1996 is-socjeta` attrici kienet tat koncessjoni lis-socjeta` konvenuta li, ghall-perjodu ta' sena prorogabbli minn sena ghal sena, versu korrispettiv ta' LM1870 (oltre VAT) u b'effett mill-1 ta' April ta' dik is-sena tiggestixxi "operation of Boats from the Club" liema club huwa maghruf bhala CRESTA Quay Water Sports Centre, proprjeta` tas-socjeta` attrici.

Jidher li dan l-arrangament baqa' miexi bla xkiel ghal diversi snin u, kif jghid Alfred Galea tas-socjeta` attrici, it-tigdid dejjem sar taht l-istess kundizzjonijiet u bl-istess kera ossia kumpens kontemplat fl-iskrittura msemmija.

Ma hemmx kontestazzjoni li fit-28 ta' Marzu, 2000 (u qed jinghad hekk billi ma gie ezebit ebda dokument f'dan is-sens biss hemm qbil bejn il-kontendenti) s-socjeta` attrici interpellat lis-socjeta` konvenuta biex tohrog mill-ambjent minnha okkupat u tieqaf topera l-koncessjoni. Jidher pero` li, kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-izgumbrament effettiv tal-lokal sehh f'Settembru ta' dik is-sena billi sa dak inhar is-socjeta` konvenuta ghad kellha container b'effetti taghha fl-ambjent in kwistjoni. Kien ghalhekk li l-ewwel Qorti sabet lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghad-danni versu s-socjeta` attrici u, wara li kkonkludiet li kif graw l-affarijiet ma kienx jidher li skatta l-Artikolu 5(1)(b) tal-ftehim fuq imsemmi, l-istess Qorti llikwidat danni favur is-socjeta` attrici a bazi tar-rata ta' 'kera' li kienet tithallas <u>precedentement</u> skond l-istess ftehim. Barra minn hekk l-ewwel Qorti kkundannat lis-socjeta` konvenuta appellanti thallas in linea ta' danni lis-socjeta` attrici s-somma ta' LM500 rapprezentanti prezz ta' licenzji mhallsa minnha akkont tas-socjeta` konvenuta, ghas-snin 1998 u 1999.

L-appelli interposti mill-partijiet naturalment ghandhom l-ghan li, mill-banda l-wahda ixejnu l-effetti tas-sentenza billi din il-Qorti hija mistiedna mis-socjeta` konvenuta li tiddikjara li ma hemmx danni dovuti, u mill-banda l-ohra s-socjeta` attrici qed titlob li d-danni dikjarati dovuti mill-ewwel Qorti ghandhom jigu awmentati billi jigu komputati fuq 'renta' annwali ta' LM10,000 a tenur tal-klawsola 5(1)(b) tal-ftehim fuq imsemmi. Dan apparti li jigi

konfermat ukoll l-obbligu tal-hlas tas-somma ta’ LM500 dovuta kif fuq inghad.

Ikkonsidrat:

Qed jigi sottomess mill-konvenuti appellanti, li fil-process ma hemm ebda prova ta’ danni sofferti mis-socjeta` attrici u ghalhekk l-ewwel Qorti, fl-assenza ta’ tali prova u b’rispett lejn il-principju li min jallega jrid jipprova, kellha tichad it-talba ghall-likwidazzjoni u kundanna ghall-hlas ta’ danni. F’dan il-kuntest huwa relevanti dak li jinghad fil-klawsoli 5(1)(b) u 6 tal-ftehim tas-6 ta’ Marzu, 1996.

Il-klawsola 5 tiddisponi li l-koncessjoni qed tinghatha ghall-perjodu ta’ sena b’effett mill-1 ta’ April, 1996 biss il-paragrafu (1)(b) ta’ l-istess klawsola tkompli tghid li:- *“Thereafter, this agreement may continue and the annual payment shall be increased by an amount which is to be negotiated and agreed upon by the parties* *<u>one month prior</u>* *to the expiry date below mentioned; and in the event of such agreement not being reached within the expiry date, not through the fault of St. George’s*, (is-socjeta` koncedenti) *but due to capricious delays on the part of the Concessionaire, then the annual payment shall be increased automatically to LM10,000 per annum with effect from the 1st April, 1997.”*

Il-klawsola 6 ta’ l-istess ftehim tghid espressament hekk: *“The concession may be withdrawn if by the 1st March of any given year during which this agreement is in force, St. George’s inform the Concessionaire by registered letter that St. George’s will have different plans for the club.”*

Skond dawn il-klawsoli ghalhekk jidher li filwaqt li kien hemm arrangjament bejn il-kontendenti li l-kuntratt originali jibqa’ fis-sehh billi jiggedded minn sena ghal sena versu korrispettiv li kellu jigi miftiehem bejn il-kontendenti qabel l-eghluq tas-sena korrenti, u cioe` 31 ta’ Marzu ta’ dik is-sena, is-socjeta` koncedenti rrizervat favur taghha d-dritt li tittermina l-istess koncessjoni billi tinforma b’dan lis-socjeta` konvenuta permezz ta’ ittra registrata qabel l-1 ta’ Marzu ta’ dik is-sena.

Fil-kaz in ezami jidher li s-socjeta` attrici qatt ma baghtet ittra registrata lis-socjeta` konvenuta a tenur tal-klawsola 6 fuq riprodotta, biss hemm qbil bejn il-kontendenti li fit-28 ta' Marzu tas-sena 2000 l-istess socjeta` attrici interpellat lis-socjeta konvenuta permezz ta' ittra ufficjali fejn talbitha, skond ma jinghad fil-premessi tac-citazzjoni, *"sabiex tohrog u tieqaf topera l-koncessjoni."* Din l-ittra ntbaghtet <u>wara</u> l-1 ta' Marzu, 2000 u ghalhekk zgur li ma tistax, almenu ghas-sena 2000/2001, jkollha xi effett a tenur tal-kalwsola 6 tal-ftehim imsemmi. Minn dan isegwi li ma kien hemm ebda terminazzjoni effettiva tal-kuntratt fuq imsemmi. Fl-assenza ta' din it-terminazzjoni bdiet issehh dik il-parti tal-paragrafu 5(1)(b) fejn jinghad li l-koncessjoni tigi mgedda awtomatikament.

Precedentement ghas-sena 2000 jidher li l-koncessjoni moghtija bil-kuntratt tas-6 ta' Marzu 1996 baqghet tiggedded minn sena ghal sena taht l-istess kundizzjonijiet, inkluz il-kumpens imhallas. Wiehed ghalhekk kien jippretendi li, gja` la darba ma kienx hemm terminazzjoni a tenur tal-klawsola 6, dik il-koncessjoni kienet ser tiggdded taht l-istess kundizzjonijiet kif ippretendiet is-socjeta` konvenuta. Is-socjeta` attrici izda tghid li, fil-perjodu antecedenti ghall-gheluq tas-sena in kwistjoni, kien hemm diskussjonijiet bejn il-kontendenti dwar 'kera' gdida fl-ammont ta' LM25,000 li pero` dawn sfaw fix-xejn tort tas-socjeta` konvenuta u li, konsegwentement ghandha tapplika l-ahhar parti ta' l-imsemmi paragrafu billi l-kera mill-1 ta' April 2000 kellu jigi komputat bir-rata ta' LM10,000 fis-sena.

Issa ghandu jigi osservat li l-klawsola 5(1)(b) tghid espressament li *"the annual payment shall be increased by an amount which <u>is to be negotiated and agreed upon by the parties **one month** prior to the expiry date below mentioned</u>"* (enfazi tal-Qorti) *"and in the event of such agreement not being reached <u>within the expiry date</u>……"* mhux ghal xi raguni imputabbli lis-socjeta` koncessjonarja, tibda tapplika l-kera ta' LM10,000. Il-klawsola 5 tiddefinixxi "**expiry date**" bhala l-31 ta' Marzu, 1997 pero` minhabba dak li hemm provdut fil-klawsola 5(1)(b) din l-"expiry date"

ghandha certament tinftiehem bhala il-31 ta'Marzu ta' kull sena korrenti dement li l-ftehim jibqa' in vigore. Din il-klawsola ghalhekk titlob li kull trattativi u ftehim dwar kera gdid ghandhom jigu konkluzi sa xahar qabel l-expiry date. Minn dan din il-Qorti tifhem li kwalunkwe proposta kellha ssir u tigi accettat qabel l-1 ta' Marzu tas-sena in kwistjoni. Biss mix-xhieda ta' Alfred Galea rapprezentant tas-socjeta` attrici jidher li Paul Ebejer avvicinah bil-proposta tal-LM25,000 f'Marzu tat-2000 u mhux qabel u ghalhekk kwanlunkwe trattativi fuq din il-kera gdida qatt ma setghu jaqghu taht il-kappa tal-klawsola 5(1)(b) billi qatt ma setghu gew konkjuzi jew rigettati xahar qabel l-"expiry date".

Issa, barra minn dan u in aggunta ghal dak li irriteniet l-ewwel Qorti fir-rigward tal-konflitt li hemm fil-provi dwar id-data meta saret din il-proposta, jigi rilevat ukoll li l-proposta tal-LM25,000 qatt ma setghet tigi kunsiderata fl-ambitu tal-klawsola 5(1)(b) u dana ghas-semplici raguni billi dik il-proposta ma kinitx marbuta ma' l-estensjoni tal-ftehim originali tas-6 ta' Marzu, 1996 izda, kif jghid l-istess Alfred Galea, kienet proposta maghmulha minn Paul Ebejer (tas-socjeta` konvenuta) *"li jiehu f'idejh il-Cresta Quay Beach Club kollu, inkluz ir-restaurant, bar, membership, boats u kollox …."* Din il-proposta ghalhekk tezorbita ghal kollox minn dak kontemplat fil-koncessjoni tas-6 ta' Marzu 1996 u effettivament kienet tirrikjedi ftehim gdid biex ikopri dawk il-partijiet l-ohra tan-negozju maghruf bhala Cresta Quay li ma kienux koperti bil-ftehim originali.

Minn dan jidher li, kuntrarjament ghal dak li gie sottomess mis-socjeta` attrici appellanti, fil-31 ta' Marzu, 2000 il-koncessjoni originali ma kinitx giet terminata billi s-socjeta` attrici kienet "in breach" tal-klawsola 6 tal-ftehim tas-6 a' Marzu 1996. Inoltre jidher ukoll li ma kien hemm ebda nuqqas da parti tas-socjeta` konvenuta a tenur tal-klawsola numru 5(1)(b) billi qatt ma kien hemm trattativi dwar awment ta' kera kif rikjest fl-imsemmija klawsola u ghalhekk il-koncessjoni kellha tibqa' issehh taht l-istess kundizzjonijiet kontemplati fil-ftehim originali, kif del resto

kien jigri fi snin precedenti u kif yppretenda Paul Ebejer, ir-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta.

Ikkunsidrat:

Stabbilit li l-koncessjoni originali kienet ghadha in vigore s-socjeta` attrici ma kellha ebda dritt titlob danni minhabba inadempjenza kuntrattwali konsistenti f'nuqqas da parti tas-socjeta` konvenuta li tizgombra mill-fond imsemmi. Li setghet se mai talbet is-socjeta` attrici kienet il-kera dovut ghall-perjodu li l-ambjenti baqghu jigu okkupati sakemm kien hemm it-terminazzjoni effettiva f'Settembru 2000, izda tali talba kienet tirrifletti l-obbligi kontrattwali assunti mis-socjeta` konvenuta u mhux, kif gie ritenut mill-ewwel Qorti, bhala danni ghall-okkupazzjoni. Lanqas setghet is-socjeta` attrici, ghall-istess ragunijiet, titlob danni minhabba l-fatt li s-socjeta` konvenuta baqghet tokkupa l-ambjenti in kwistjoni, almenu in parti, bil-container taghha u dana ghaliex l-istess socjeta` konvenuta kellha kull dritt li tokkupa l-istess ambjenti ghar-ragunijiet fuq moghtija. Ghal dawn ir-ragunijiet l-aggravju tas-socjeta` attrici qed jigi michud filwaqt li l-aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti qed jigi akkolt billi din il-Qorti ser tipprovdi fil-parti dispozittiva kif ser jinghad hawn taht u dana b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lis-socjeta` attrici appellata ghall-kera dovut ghall-perjodu li s-socjeta` konvenuta okkupat l-ambjenti lilha koncessi.

Ghar-rigward ta' l-aggravju tas-socjeta` konvenuta dwar il-kundanna hlas tas-somma ta' LM500 rapprezentanti spejjez inkorsi mis-socjeta` attrici ghall-hrug tal-licenzji, din il-Qorti hija tal-fehma li l-appell tas-socjeta` konvenuta, anke f'dan ir-rigward, huwa gustifikat. Jigi rilevat a propozitu li ghalkemm huwa minnu li l-klwasola numru 1 tiddisponi *"that all the necessary permits and or licences are obtained by the concessionaire for such operation",* li effettivament ifisser li tali spejjez ikun a karigu tas-socjeta` konvenuta, u ghalkemm jirrizulta li dawn l-ispejjez gew inkorsi mis-socjeta` attrici ghan-nom u fl-interess tas-socjeta` konvenuta, tali spejjez qatt ma jistghu jigu konsiderati taht l-aspett ta' danni izda bhala kreditu semplici. Ghalhekk, apparti l-fatt li dawn l-ispejjez ma

jirrikorru f’ebda parti mic-citazzjoni u lanqas ma hemm talba fir-rigward, li jigu akkordati “*in linea ta’ danni”* huwa legalment inaccettabbli. Dan l-aggravju ghalhekk ser jigi akkolt filwaqt li qed issir riserva favur is-socjeta` attrici ghar-rifuzjoni ta’ tali spejjez *“si et quatenus”*.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tiddisponi mill-appell incidentali tas-socjeta` attrici billi tichdu bl-ispejjez kontra taghha; tilqa’ l-appell principali tas-socjeta` konvenuta u konsegwentement tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha nkwantu din laqghet l-ewwel talba, cahdet it-tieni talba u ddikjarat il-meritu fuq ir-raba’ talba ezawrit u billi tirrevoka l-istess sentenza inkwantu din laqghet it-tielet, il-hames u s-sitt talbiet u dana bir-rizervi hawn fuq maghmula, bl-ispejjez kollha, nkluzi dawk ta’ l-ewwel istanza, kontra s-socjeta` attrici appellata.

< Sentenza Finali >

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