



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 1259/2000/1

JAG (Imports) Limited

Versus

John Lowell fil-kwalità tiegħu ta' *chairman* tal-Kumitat ta' Tmexxija tat-Teatru Manoel; u b'dikriet tat-23 ta' Ottubru 2003 il-qorti ordnat li l-kawża tkompli miexja kontra Wilfred Kenely wara li dan laħaq *chairman* flok John Lowell

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda tfittex għad-danni minħabba dewmien għax qiegħda tgħid illi l-konvenut ma wettaqx fil-waqt l-obbligazzjonijiet tiegħu taħt kuntratt ta' kiri.

lċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kitba tal-20 ta' Mejju 1998 il-konvenut kien kera lis-soċjetà attriċi l-fond illum magħruf bħala *Manoel Theatre Shop*, parti mill-bini tat-Teatru Manoel fi Triq it-Teatru, il-Belt Valletta. Dakinhar tal-kitba l-fond ma kienx għadu lest biex setgħet tinqeda bih l-attriċi, u kien għad fadal li jsiru xi xogħlijiet fih mill-konvenut. Għalhekk fil-kitba kien stipulat illi l-kiri kellu

jidhol fis-seħħ meta l-fond ikun lest mix-xogħlijiet u tista' tingeda bih is-soċjetà attriċi.

Waqt it-trattativi li wasslu għall-ftehim, u wkoll fil-pubbliku, il-konvenut kien dejjem jistqarr illi l-fond kien sejjer jitlesta sal-aħħar t'Awissu 1998 sabiex is-soċjetà attriċi tkun tista' tfejji u tiftaħ il-fond għall-pubbliku f'nofs Settembru 1998, għall-bidu ta' l-istaġun teatriali.

Il-biċċa l-kbira tax-xogħlijiet tlestew, u l-fond ingħata lill-attriċi, wara ħafna dewmien, fil-25 ta' Jannar 1999, u l-fond fetaħ għall-pubbliku fit-8 ta' Frar 1999. Minħabba dan id-dewmien tal-konvenut, is-soċjetà attriċi ġarrbet ħafna danni li għalihom għandu jwieġeb il-konvenut talli ma wettaqx l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tiegħu kollha.

Billi għalxejn kemm-il darba sejthet lill-konvenut, ukoll b'ittra uffiċjali tat-23 t'Awissu 1999, biex iħallas id-danni, is-soċjetà attriċi fetthet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut naqas milli jwettaq l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tiegħu lejn l-attriċi skond il-ftehim ta' kiri;
2. tgħid illi minħabba f'dan in-nuqqas tal-konvenut l-attriċi ġarrbet danni; u
3. tikkundanna lill-konvenut li jħallas id-danni wara li dawn jiġu likwidati, u jħallas ukoll l-ispejjeż u l-imgħax.

Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi hu ma naqas fit-twettiq ta' ebda obbligazzjoni kuntrattwali favur l-attriċi, għax qatt ma kien hemm rabta kuntrattwali illi l-fond kellu jingħatalha f'data partikolari; anzi, il-kitba tgħid illi l-kiri ma kellux jibda jseħħ qabel ma l-fond ikun lest biex tidhol fih, u ma ngħatat ebda data għal dan.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Is-soċjetà attriċi ħadet b'kiri mingħand il-konvenut parti mill-bini tat-Teatru Manoel biex tiftaħ ħanut. Billi l-konvenut kien qiegħed jagħmel xi xogħlijiet fil-parti li nkriet, il-partijiet ftiehm u illi l-kiri jibda jseħħ minn dakinhar meta jitlestew ix-xogħlijiet u l-fond jingħata lill-attriċi. Il-patt rilevanti jgħid hekk:

The lease shall be for a period of five years commencing from the date the area is made available to the Company [is-soċjetà attriċi]¹.

¹ Fol. 5.

Ma sarx ftehim dwar meta kellhom jitlestew ix-xogħlijiet. Dan ma sarx mhux għax il-partijiet ma iddiskutewx dwar meta x-xogħlijiet kellhom jitlestew, iżda għax il-konvenut espressament ma riedx jintrabat b'data. Fil-fatt, l-ewwel abbozz tal-ftehim kien isemmi s-16 ta' Settembru 1998 bħala "*the opening day of the Theatre Shop*"² iżda l-klawsola relativa tħassret fuq insidenza tal-konvenut. Dan jammettuh id-diretturi tas-soċjetà attriċi. Anna Grech, meta xehdet fl-4 ta' Diċembru 2001, qalet hekk:

... .. aħna kull darba li tkellimna, speċjalment ovvjament dakinhar li aħna iffirmajna l-kuntratt, aħna xtaqna li waħda mill-klawsoli tkun illi jkun hemm data ta' meta l-ħanut ser jitlesta. Sfortunatament il-*management* deherlu li ma kellux ikun hemm din il-klawsola.³

Anna Agius, direttriċi oħra, kompliet tfigger, meta xehdet fit-23 t'Ottubru 2003, illi "l-eskluzjoni ta' rabta" saret fuq insidenza tal-*management* tal-konvenut:

Aħna ppressajnieh ħafna fuq dan il-punt li ridna *deadline* fuq il-kuntratt għax ma tagħmilx sens li tiffirma kuntratt bla *deadline*, imma hu ddeċieda li le⁴

Għalkemm issemmiet data, din ma kinitx b'rabta iżda biss dak li x-xhud sejñitlu "*gentlemen's agreement*". L-attriċi aċċettat li ma jkunx hemm irbit dwar data għax ma kellhiex għażla, iżda aċċettat⁵.

Jidher ċar għalhekk illi l-konvenut ma riedx jintrabat b'data għall-konsenja tal-ħanut, u s-soċjetà attriċi aċċettat dan, għalkemm mhux bil-qalb. Anzi, il-ftehim mhux biss ma kienx jistipula data meta kellhom jitlestew ix-xogħlijiet, iżda, bil-kontra, kien illi l-konvenut ma kienx marbut b'data.

Ladarba l-ftehim kien hekk, l-azzjoni tas-soċjetà attriċi, mibnija fuq il-premessa illi l-konvenut ma lestiex ix-xogħlijiet fiż-żmien miftiehem, ma tistax tirnexxi. Lanqas ma nġiebet prova illi l-konvenut kapriċċożament jew *in mala fide* tawwal iż-żmien tax-xogħlijiet, għax dawn ma kinux jiddependu minnu iżda kienu jiddependu fuq il-periti u l-kuntratturi mqabbda biex jagħmlu x-xogħlijiet.

² Fol. 85, klawsola nru 3.

³ Fol. 54.

⁴ Fol. 131.

⁵ Fol. 132.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċhad it-talbiet tas-soċjetà attriċi u tikkundannaha tħallas l-ispejjeż tal-kawża.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----