QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A. LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Ottubru, 2001

Numru 12

Citaz. Nru. 2123/97 RCP

Malta Development Corporation

vs

Zet Limited

Il-Qorti;

<u>L-att tac-citazzjoni</u>

Il-Korporazzjoni attrici agixxiet kontra s-socjeta' konvenuta ghall-kundanna tal-hlas ta' ammont dovut minnha f'kera arretrat ghal fabbrika fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann

> "Il-korporazzjoni attrici ppremettiet:-
>
> Illi s-socjeta` Zet Ltd okkupat bejn it-13 ta' Lulju 1982 u t-3 ta' Settembru, 1993 il-Fabbrika UB7 fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann b' titolu ta' kera permezz ta' ftehim li jgib id-data tat-13 ta' Lulju 1982 kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata Dok. A; u

Illi skond l-istess ftehim ta' kera s-socjeta` konvenuta kienet tenuta li thallas bhala kera ghall-istess fabbrika b' effett mill-4 ta' Settembru 1981 is-somma ta' elfejn, tmint elef u wiehed u tletin lira (Lm2,831) Maltin ghall-perjodu ta' sittax (16) il-sena; u

Illi skond il-klawsola 2j tal-letter of intent li ggib id-data tat-30 t' April 1993 (annessa u mmarkata Dok. D) il-kumpanija Zet Ltd kellha taghmel arrangament mal-Korporazzjoni ghal Izvilupp ta' Malta biex thallas is-somma ta' Lm14,160.96 dovuta bhala arretrati ta' kera sat-3 ta' Settembru 1993; u

Illi minkejja illi l-istess socjeta` giet interpellata diversi drabi anki permezz ta' zewg ittri ufficjali (hawn annessi u mmarkati Dok. B u Dok. C) biex thallas lill-korporazzjoni attrici arretrati ta' kera dovuta is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti; u

Illi l-kera dovuta mis-socjeta` konvenuta ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika UB 7 fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann sat-30 ta' Settembru 1993 kien jammonta ghas-somma ta' Lm14,160.96.

L-istess korporazzjoni attrici talbet lil din l-Onorabbli Qorti:-

1) Tillikwida l-ammont ta' kera li ghandu jithallas lill-attur nomine mis-socjeta` konvenuta ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika UB 7 Qasam Industrijali San Gwann sat-3 ta' Settembru, 1993;

2) Tikkundanna lill-istess socjeta` konvenuta thallas lill-attur nomine is-somma hekk likwidata in linea ta' kera."

Eccezzjonijiet

Is-socjeta' konvenuta eccepiet illi t-talbiet attrici kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li hi ma kenitx il-legittimu kontradittur u dana kif jirrizulta minn kuntratt ta' lokazzjoni stessipprezentat mill-attur.

Verbal

Fis-seduta ta' l-4 ta' Gunju, 1999, is-socjeta' konvenuta vverbalizzat li "s-socjeta' Zet Canvas Works Limited indikata a fol 13 tal-process qatt

ma kienet tezisti, u jiddikjara illi s-socjeta' Zet Limited qatt ma bidlet isimha u giet registrata cirka 8 snin ilu".

Gie esebit kuntratt ta' kera tat-13 ta' Lulju 1982 relattiv ghall-fabbrika UB 7 San Gwann Industrial Estate, l-ittra ufficjali datata 11 ta' Gunju 1996 indirizzata lil Zet Canvas Works Limited b'interpellazzjoni ghas-somma ta' Lm14,160.96 bhala kera dovut sat-3 ta' Settembru 1993 ghall-istess fabbrika u ittra ufficjali ohra lil Zet Limited datata 16 ta' Settembru 1996 fl-istess sens ukoll bhala kera ghall-istess fabbrika.

Decide

B'sentenza tal-21 ta' Ottubru, 1999 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, laqghet it-talbiet attrici b'dan li (1) Tillikwida l-ammont ta' kera li ghandu jithallas lill-attur nomine mis-socjeta' konvenuta ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika UB 7 Qasam Industrijali ta' San Gwann sat-3 ta' Settembru 1993, fl-ammont ta' Lm14,160.96; u (2) Tikkundanna lill-istess socjeta' thallas lill-attur din is-somma li giet hekk likwidata bl-imghaxijiet mit-3 ta' Settembru, 1993 u bl-ispejjez kollha inkluzi dawk taz-zewg ittri ufficjali u tal-mandat ta' qbid ippresentat kontestwalment mac-citazzjoni kontra s-socjeta' konvenuta.

Motivazzjoni tas-sentenza appellata

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:-

“Konsiderazzjonijiet

(a) Risultanzi mill-provi.

Illi l-kawza attrici hija talba ghall-hlas ta’ kera fl-ammont li jigi likwidat bhala hlas ta’ kera mis-socjeta` konvenuta ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika UB 7, Qasam Industrijali San Gwann mit-13 ta’ Lulju 1982 sat-3 ta’ Settembru 1993, wara ftehim datat 13 ta’ Lulju 1982. Is-socjeta` konvenuta qed issostni li hija ma kienet kriet xejn minghand l-attur.

Illi l-ftehim premess gie ffirmat minn S. Bonello ghan-nom tal-Kummissarju tal-Artijiet (u l-Korporazzjoni attrici assumiet ir-responsabbilita` legali ghall-oqsma industrijali kollha, inkluz din bl-Att Numru XXII tal-1991) u Saviour Zammit ghan-nom ta’ Zet Canvas Works Limited (fol. 29).

Illi mix-xhieda ta’ Eugenio Duca (fol. 46) jirrizulta li hemm ***ledger entries*** ghall-Zet Canvas Works/Zet Limited minn 1981; mix-xhieda ta’ George Francalanza jirrizulta li peress li s-socjeta` konvenuta ma kienitx hallset regolarament il-kera ghall-fabbrika UB 7, qabel ma saret ir-rilokazzjoni tas-socjeta` konvenuta mill-istess fabbrika ghall-UB 19 inharget *letter of intent* datata 30 ta’ April 1993 fejn kienet kondizzjoni li jrid isir il-hlas tal-arretrati ta’ kera ghall-fabbrika UB7. Ma sar ebda ftehim bil-miktub u ma thallsu ebda arretrati ta’ kera; fit-3 ta’ Settembru 1997 is-socjeta` konvenuta riedet tespandi u fit-3 ta’ Settembru 1997, issottomettew *proposal form*, li a bazi tieghu gew allokati permezz ta’ *letter of intent* datata 20 ta’ Novembru 1997, parti mill-fabbrika UB 4, bl-istess kondizzjonijiet ghall-hlas tal-arretrati bhal dik tat-30 ta’ April 1997. Pero` l-istess arretrati baqghu ma thallsux. Is-socjeta` konvenuta **baqghet tokkupa** l-istess fabbrika UB 7, skond George Francalanza mill-4 ta’ Settembru 1981 sat-3 ta’ Settembru 1993.

Illi l-kumpanija konvenuta giet registrata fit-30 ta’ Novembru 1987.

(b) Ezami tal-istess xhieda u dokumenti.

Illi mill-fatti fuq esposti jirrizulta li s-socjeta` konvenuta qed issostni li l-ammont rikjest bhala kera ghall-fabbrika UB7 fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann ghall-perjodu bejn it-13 ta' Lulju 1982 sat-3 ta' Settembru 1993 ma huwiex dovut minnha, ghaliex hija ma ffirmatx il-kuntratt ta' Lulju 1982, ghaliex dan gie ffirmat mis-socjeta` Zet Canvas Works Limited u mhux minn Zet Limited li giet registrata biss fin-1987.

Illi l-problema tezisti minhabba l-fatt li in verita` s-socjeta` indikata fl-istess ftehim, u li ghaliha iffirma Saviour Zammit, ma tezistix. Illi huwa veru li l-istess Saviour Zammit meta gie mistoqsi direttament mill-Qorti wera dubji jekk tali firma kienitx tieghu, pero` ma hemmx dubju in realta li din il-firma hija tieghu, ghaliex huwa stess ammetta li l-inizjali huma tieghu, u *di piu* sostna li jaf meta ha l-fabbrika l-ewwel darba, huwa kien iffirma l-kuntratt mal-Lands (fol. 130).

Illi *di piu* jirrizulta li dan il-kuntratt gie ippubblikat u registrat quddiem in-Nutar Frank Portelli fis-6 ta' Lulju 1983, kif jirrizulta minn kopja awtentikata tal-istess att esebita bhala Dok. JC 1 a fol. 102 tal-process, fejn jirrizulta li l-istess Saviour Zammit rega' iffirma l-istess kuntratt ghan-nom tas-socjeta` "Zet Canvas Works Limited", socjeta` inesistenti. Tal-istess portata huma d-dokumenti A1 (fol. 54) u d-Dokument B1 (fol. 52 sa 64) li huma inizjalati f' kull faccata mill-istess Saviour Zammit, f' kull faccata tal-istess dokument. Dan l-istess Saviour Zammit ma jistax ma jkunx konoxxenti, meta tali atti gew prodotti quddiemu, u tali provi dokumentarji, ma jhallu ebda dubju li t-tezi tal-istess xhud, (fejn beda biex innega fid-dikjarazzjoni tieghu, li l-firma fuq id-dokument tat-13 ta' Lulju 1983 mhix tieghu, biex imbaghad quddiem il-Qorti sostna li jista' jkun tieghu, u ftit wara xehed li l-inizjali huma tieghu) ma hijiex dik veritiera, anzi fl-opinjoni tal-Qorti, it-tezi tal-istess xhud hija inkredibbli, u ma ghandhiex tinghata kredibilita`.

Fix-xhieda tieghu l-istess Saviour Zammit sostna li ma indunax li kien qed jiffirma ghall-istess socjeta` ghaliex dik ma kienitx tezisti. Pero` din il-Qorti certa li din mhux l-ewwel darba li ra l-istess dokument, kien rah hafna qabel ma xehed, almenu kien rah, meta gie biex ghamel id-dikjarazzjoni guramentata tieghu mal-ecezzjonijiet tieghu fil-15 ta' Mejju 1998, meta huwa fl-istess dikjarazzjoni sostna illi ***"illi l-attur huwa ben konsapevoli ta' dan il-fatt; tant hu hekk illi jirrizulta kemm mill-kuntratt ta' lokazzjoni illi l-inkwilina hija persuna giuridika differenti mill-konvenut attwali".***

Illi huwa sinifikattiv li l-istess konvenut dan qed jghidu meta kien jaf li tali socjeta` imsemmija fl-iskrittura li ma tezistix, u kien jaf ukoll li

l-unika socjeta` li kienet tezisti kienet dik registrata fit-30 ta' Novembru 1987 bl-isem "Zet Limited"; li l-ufficju registrat tal-istess socjeta` kien "UB 7", San Gwann Industrial Estate, proprio il-fabbrika li l-kera taghha qed tintalab f' din il-kawza; u li taghha l-istess Saviour Zammit huwa l-azzjonist maggoritarju, u direttur tal-istess socjeta`.

Illi jekk immorru iktar il-quddiem jirrizulta li din il-fabbrika kienet okkupata minn Zet Canvas Works sa mill-4 ta' Settembru 1981 kif jirrizulta mix-xhieda ta' George Francalanza a fol. 51 tal-process, u baqghet **hekk okkupata minnha u mill-istess socjeta` konvenuta Zet Limited sat-3 ta' Settembru 1991**.

Illi dan huwa ikkoroborat mill-iskritturi fuq indikati tal-1982, u 1983, u mill-pjanta annessa mal-istess dokumenti, ukoll iffirmata, esebita a fol. 65 tal-process, u wkoll mill-ittra li Zet Canvas Works kitbet lill-Kummissarju tal-Artijiet datata 16 ta' Lulju 1984, fejn ilmentat li s-saqaf tal-istess fabbrika iqattar, u fl-istess ittra l-istess Saviour Zammit sostna li jekk tali saqaf ma jigiex irrangat, "***you will leave us with no option but to withold the payments of rent due***".

Illi huwa sinifikanti li r-*registered address* tal-istess socjeta` konvenuta huwa l-istess fabbrika *de quo*, u dan jingieb fuq il-***letter heads tal-istess socjeta`*** kif jirrizulta a fol. 85 tal-process.

Izda mhux hekk biss izda jirrizulta anke is-segwenti:-

(a) Illi fit-13 ta' Lulju 1983 gie iffirmat kuntratt iehor bejn l-istess Kummissarju tal-Artijiet u Saviour Zammit ghan-nom ta' Zet Canvas Works Limited (Dok. CJC- fol. 103). Wara li l-istess Saviour Zammit ghamel applikazzjoni ghall-estensjoni tal-istess fabbrika UB 7 fl-20 ta' Mejju 1986, presumibilment ghan-nom ta' Zet Canvas Works, u harget *letter of intent* datata 5 ta' Jannar 1987, u fis-**6 ta' Dicembru 1989**, minhabba il-fatt li tali estenzjoni tal-fabbrika giet konsenjata lill-inkwilini (attwalment okkupata mis-socjeta` konvenuta) b' effett mit-30 ta' Marzu 1988, giet **iffirmata emenda ghall-kuntratt tat-13 ta' Lulju 1982 quddiem in-Nutar Vincent Miceli** (fol. 113), u l-istess Saviour Zammit rega' ghal darba ohra iffirma ghan-nom ta' socjeta` inesistenti Zet Canvas Works Limited. L-istess xhud u konvenut ma ghamel l-ebda riferenza ghal dawn l-iskritturi, u jidher li a bazi ta' dak li xehed dwar l-ewwel skrittura, lanqas f' din it-tieni skrittura ma induna li kien qed jiffirma ghal socjeta` inesistenti.

(b) Illi jigi rilevat li dan it-tieni ftehim bl-emendi proposti ghall-lokazzjoni originali tal-istess fabbrika gie din id-darba iffirmat

meta s-socjeta` konvenuta kienet gia tezisti bl-isem "Zet Limited", pero` xorta Saviour Zammit iffirma ghas-socjeta` inesistenti. Anzi bl-affidavit tieghu tat-23 ta' Novembru 1998 a fol. 137B tal-process qal bil-gurament tieghu illi l-ewwel skrittura tat-13 ta' Lulju 1982 "***jidher li l-partijiet fil-kuntratt kienu l-Commissioner of Lands u Zet Canvas Works Limited***". Pero` nonostante dak li qal fl-istess affidavit bl-iktar mod kategoriku, jirrizulta mill-atti li ffirma kuntratt **iehor** ghan-nom ta' socjeta` inesistenti.

(c) Illi jirrizulta wkoll minn Dok. JC 7 a fol. 118 tal-process li s-socjeta` konvenuta tramite l-istess Saviour Zammit, qabel ma gie iffirmat il-ftehim tal-aggustament ta' kera datat 6 ta' Dicembru 1989, kien gia kiteb lill-Lands dwar l-istess kera, sabiex jitlob spjegazzjoni tal-istess ammont, li mbaghad qabel mieghu ghaliex iffirma l-ftehim datat 6 ta' Dicembru 1989. Dan kien fi zmien meta l-istess socjeta` konvenuta kienet gia tezisti, u kienet gia **tokkupa l-istess fabbrika, mill-mument tal-esistenza taghha, u wkoll l-estensjoni tal-istess mit-30 ta' Marzu 1988,** kif jirrizulta anke mix-xhieda tal-istess Saviour Zammit, u mill-*letter heads* u korrispondenza tas-socjeta` konvenuta, u wkoll mir-registrazzjoni tal-istess socjeta` li indikat l-istess indirizz bhala "***registered address***".

(d) Illi hija ukoll sinifikanti **l-ittra tal-istess socjeta` konvenuta datata 22 ta' Lulju 1991**, (JC 17) a fol. 128 tal-process, fejn l-istess Saviour Zammit ghan-nom tas-socjeta` konvenuta isostni testwalment li "***I refer to your letter dated 5th April regarding <u>rent due</u> on factory U.B. 7, Industrial Estate, San Gwann Lm13,605 up to September 1991 and would like to propose a repayment of Lm500.00 a month starting from end of July. Should cash flow improve I will endevour to repay more than the amount mentioned above, as per our telephone conversation***".

Illi certament hawn l-istess socjeta` konvenuta qed **tirrikonoxxi** li hija debitrici tal-istess ammonti ta' kera, u kwindi li hija inkwilina tal-istess fabbrika, u wkoll **irratifikat**, tramite dejjem l-istess persuna ta' Saviour Zammit, il-ftehim kollha li kien hemm dwar l-istess fabbrika. Illi jista' wkoll jinghad li fi kliem l-istess "**konvenut**" fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu a fol. 156 tal-process **li hawn is-socjeta` konvenuta indikata fl-istess nota bhala esponenti *"assuma(iet) l-obbligazzjonijiet partikolarment dwar il-hlas ta' kera"***.

(e) Illi *di piu* mill-*istatement* esebit jirrizulta ukoll li ai termini tal-istess promessa, oltre pagamenti ohra ta' kera li saru mis-

socjeta` konvenuta, saru wkoll pagament mill-istess **socjeta` konvenuta** akkont ghall-pagamenti ta' kera fuq l-istess fabbrika mertu tal-kawza odjerna, u dan huwa ammess mill-istess konvenut, jirrizulta mill-*istatement* a fol. 5 tal-process, u mix-xhieda ta' George Francalanza ghall-korporazzjoni attrici a fol. 57 tal-process.

(f) Illi jirrizulta mill-istess *statement* a fol. 5 tal-process, li s-socjeta` konvenuta, mill-mument tal-esistenza taghha ghamlet diversi pagamenti akkont ghall-kera tal-istess fabbrika u baqa' biss il-bilanc rikjest fic-citazzjoni attrici, u dan gie rikonnoxxut bhala tali bl-ittra tal-istess socjeta` tat-22 ta' Lulju 1991.

(g) Illi mill-esistenza tas-socjeta` konvenuta, l-istess socjeta` konvenuta, tramite l-istess Saviour Zammit, okkupat l-istess fabbrika u estensjoni, hallset diversi kirjiet u trattat mas-socjeta` attrici bhala inkwilina tal-istess. Veru li sar zball li s-socjeta` giet indikata partikolarment mill-Lands Department bl-isem hazin, u dan naxxenti minhabba l-fatt, li originarjament l-isem gie indikat hazin fuq l-ewwel ftehim, u b' nuqqas ta' attenzjoni din baqghet tigi ripetuta, anke mill-istess Saviour Zammit fl-iffirmar tad-dokumenti, pero` jirrizulta car u bla ebda dubju li Saviour Zammit kien qed jittratta ghan-nom tas-socjeta` konvenuta, kif jirrizulta mill-korrispondenza kollha esebita fl-istess process mill-istess socjeta`, li turi li hija dejjem accettat il-posizzjoni taghha ta' inkwilina tal-istess fabbrika, agixxiet tal-istess, kemm f' dawk li huma drittijiet u obbligi, u l-ewwel irratifikat u wara assumiet l-obbligi kollha *qua* inkwilina tal-istess fabbrika, u l-pagament tal-arretrati ta' kera, kif hija stess verbatim u espressament iddikjarat, kif wara kollox kien gust li jsir peress li hija okkupat l-istess fabbrika.

(h) Illi in linea sussidjarja jinghad il-*letter of intent* tat-30 ta' April 1993, veru li ma gietx iffirmata, pero` huwa veru wkoll, li s-socjeta` konvenuta agixxiet ai termini tal-istess billi hallset id-depositu rikjest ai termini tal-paragrafu 2 (b) tal-istess (fol. 66) u infatti harget ricevuta a bazi taghha a fol. 48 tal-istess, u ma jirrizultax li s-socjeta` konvenuta oggezzjonat ghal xi klawsola fl-istess dokument, inkluza dik dwar l-arretrati ta' kera a bazi tal-paragrafu 2 (j) tal-istess. In verita` dan ma setghatx tghamlu bi kredibilita` stante li tali debitu kien gia rikonnoxut mill-istess socjeta` almenu bl-ittra taghhom tal-22 ta' Lulju 1991. L-istess argument japplika ghall-*letter of intent* datata 20 ta' Novembru 1997 (fol. 69), u dwar id-depositu imhallas mis-socjeta` konvenuta fil-21 ta' Novembru 1997 (fol. 49), u mkien ma jirrizulta li s-socjeta` konvenuta ma accettatx il-kundizzjonijiet hemm imposti, inkluz dik tal-paragrafu 2 (k) tal-istess.

Illi minn dan kollu jirrizulta li s-socjeta` konvenuta kienet l-inkwilina tal-fabbrika ***de quo*** u wkoll assumiet li thallas l-arretrati ta' kera fuq l-istess fabbrika, u dan specifikatament bl-ittra tat-22 ta' Lulju 1991 (fol. 128), apparti li jidher li mill-provi kollha, inkluza dik ta' Saviour Zammit li ma indunax li qed jiffirma ghall-socjeta` inesistenti, li r-relazzjoni kollha bhala inkwilin tal-istess fabbrika kienet l-ewwel mal-azjenda Zet Canvas Works (fol. 84) u minn meta giet registrata s-socjeta` konvenuta fit-30 ta' Novembru 1987, mal-istess socjeta` konvenuta. Kull konkluzjoni ohra tmur kontra l-interessi tal-gustizzja, li din il-Qorti qeghda hemm sabiex fl-ambitu tal-ligi tittutela.

Illi fuq kollox din il-konkluzjoni hija applikazzjoni tal-principji esposti mill-ligi u mill-Qrati taghna illi "***hija regola fondamentali tal-ligi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni*"**. ("**Joseph Francis Depares nomine vs John O'Dea nomine**" - Appell 25.06.1996). Illi jidher car li s-socjeta` konvenuta riedet tapprofita ruhha minn zball fl-isem li sar fl-istess kuntratt, li ikkontribwixxa ghalih b' mod lampanti l-istess Saviour Zammit, rappresentant tas-socjeta` konvenuta, u dan nonostante il-fatt, li l-istess konvenut kien jaf, li s-socjeta` konvenuta agixxiet ta' inkwilina tal-istess fabbrika, okkupata, hallset kirjiet sostanzjali, u fl-ahharnett irrikonoxxiet l-istess debitu, u issugerixxiet metodu ta' pagament. Illi jidher car li fil-komportament taghhom f'din il-kawza, is-socjeta` konvenuta lanqas imxiet *in bona fede*, u dan qed jinghad ghaliex fl-istess sentenza appena citata intqal illi "***Il-bona fede li tirregola l-esekuzzjoni tal-kuntratti ordinarji hija wkoll mistennija li tippersisti wkoll f' relazzjonijiet li l-kontendenti jkollhom bejniethom waqt l-andament tal-kawza***", iktar u iktar quddiem l-istess Qorti.

Illi fuq din il-bazi tal-*bona fede*, huma mibnija l-**Artikoli 1002 *et sequitur* tal-Kap 16** dwar l-Interpretazzjoni tal-Kuntratti, u partikolarment l-**Artikoku 1003** tal-istess, fejn jinghad illi "***Meta is-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet***" ("**Stanislao Cassar vs Chev. Antonio Cassar**" - A.C. 15-12-1995).

Illi apparti dak li gia inghad fuq ir-rikonoxximent li sar mis-socjeta` konvenuta *ut sic* bl-ittra indikata, certament li l-partijiet fil-kawza ma riedhux li l-ftehim ta' Lulju 1982 ma jkollhux effett ghaliex sar ma' socjeta` inesistenti, u certament li l-ebda wiehed mill-partijiet ma agixxa qieshu dak il-ftehim qatt ma ezista, anzi saru diversi

skritturi ohra wara, bl-istess isem hazin tas-socjeta` konvenuta, meta kienet din gia tezisti.

Illi m' hemmx dubju li "***li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u il-kuntratti ghandhom ikunu interptretati in bona fede***" ("**<u>Carmelo Mifsud vs Joseph Spiteri et</u>**" **-** W.G. P.A. 30-04-1987). Illi a bazi tal-premess, certament li dan kien zball manifest fl-ahjar ipotesi, u l-partijiet kellhom l-intenzjoni li tali ftehim isir mal-korp u wara mas-socjeta` li kienet gia qed tokkupa l-istess fabbrika, li ma kienet hadd hlief l-azjenda Zet Canvas Works, u wara is-socjeta` konvenuta.

Illi minn naha l-ohra fl-ghar ipotesi setgha kien hemm ***mala fede*** minn min kellhu interess li tali zball jibqa' jippersisti sabiex jaghmel kapital minnu, u anke f' dan il-kuntest huwa sintomatiku dak li sostniet il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet "**<u>Edward Enriquez et vs Avukat Dr. Anthony Farrugia "senior" et nomine</u>**" (GCD 12-10-1995):- "***Il-Qorti tifhem li fejn jirrizulta agir skorett li juri 'mala fides' ma ghandhiex thalli lil min jahti ghal dan l-agir jiehu vantagg mill-'mala fides' tieghu. Il-ligi taghna hija mibnija fuq il-'bona fides'. L-ebda negozju giuridiku ma ghandhu immunita` mill-principju 'fraus omnia corrumpit'. Jekk biex ikun newtrallizat l-effett tal-'mala fides' huwa mehtieg li l-Qorti tipprexxindi mill-personalita` separata ta' persuna morali, il-Qorti hija lesta li tiehu dan il-pass***". Din il-Qorti hija tal-istess fehma, anke f' dan il-kaz ghaliex hija konvinta, apparti dak li inghad, li r-relazzjoni kienet bejn l-partijiet, (Bl-Att XXII tal-1991 il-korporazzjoni attrici assumiet l-amministrazzjoni industrijali tal-Gvern) u ma ghandha ebda dubju li Saviour Zammit, kien qed jagixxi ghas-socjeta` Zet Limited mill-mument tar-registrazzjoni taghha in konnessjoni mal-fabbriki kollha indikati fil-process, inkluz dik mertu tal-kawza odjerna.

Illi f' dan il-kuntest wiehed jirreferi wkoll ghas-sentenza "**<u>Dr. Hose' Herrera nomine vs Tancred Tabone et nomine</u>**" (A.K. 22-1-1992) fejn il-Qorti irriteniet illi ghalkemm meta gie redatt il-ftehim is-socjeta` konvenuta ma kienitx tezisti, xorta kellha tosserva l-obbligazzjonijiet ta' dak il-ftehim, nonostante l-esistenza ta' socjeta` ohra, a bazi tal-principju "***Qui per alium facit ipse fecisse videtur***". Kompliet illi "***Skond l-Artikolu 993 tal-Kodici Ciivili l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fidi u jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda dak li l-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-ekwita` bl-uzu jew bil-ligi". (***"**<u>Joseph Falzon vs Calcedonio Cuschieri</u>**" - A.C. 23-10-1936 - XXIX.i.1408).

> Illi ghalhekk a bazi tal-premess, din il-Qorti jidhrilha li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fl-ammont ta' Lm14, 160.96, li qed jigi likwidat bhala l-ammont dovut ghall-arretrati ta' kera tal-fabbrika UB 7 fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann ghall-perjodu indikat fic-citazzjoni attrici, u li s-socjeta` konvenuta ghandha thallas l-istess ammont lill-korporazzjoni attrici."

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Is-socjeta' Zet Limited appellat minn din is-sentenza b'aggravju illi jsostni l-uniku eccezzjoni li hi tat u cioe' illi s-socjeta' konvenuta ma kienetx parti fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Dan kien gie provat ukoll b'dokumenti minn fejn jirrizulta illi din is-socjeta' kienet giet registrata u nkorporata ferm wara li gie ffirmat il-kuntratt imsemmi. Is-socjeta' appellanti tissottometti illi l-fatt illi hi hallset kera ta' terza persuna wahdu ma kienx ifisser li hi assumiet jew inkella saret l-inkwilin il-gdid tal-fond in kwistjoni. Kulhadd jista' jaghmel pagament ghan-nom ta' terza persuna minghajr ma jidhol fl-obbligi jew responsabiltajiet tal-persuna li ghan-nom taghha jkun sar il-pagament. Il-partijiet fl-ebda mument ma rratifikaw jew inkella dahlu f'kuntratt jew emendaw il-kuntratt originali tat-13 ta' Lulju, 1982 fis-sens illi s-sid jew inkella l-attur qed jirrikonoxxi lis-socjeta' appellanti bhala inkwilina tal-fabbrika.

Dan l-aggravju huwa kompletament insostenibbli u inaccettabbli. Ma hemmx dubju illi l-kuntratt tat-13 ta' Lulju, 1982 gie ffirmat minn Saviour Zammit li mill-ewwel gurnata tal-ftehim sew jekk ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' li hu ddikjara falsament li kien qieghed jirraprezenta, sew jekk, eventwalment, ghan-nom tas-socjeta' konvenuta ha l-pussess tal-fabbrika, utilizzaha u fiha ggestixxa n-

negozju li ghaliha hu kien responsabbli u li ilu ghal snin jappartjeni lis-socjeta' appellanti. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubbju, bhall-Ewwel Qorti, illi meta l-istess Saviour Zammit ikkonkluda l-ftehim mal-Korporazzjoni attrici, dan kien qieghed jaghmlu in rappresentanza tas-socjeta' illi hu kien bi hsiebu jinkorpora kif fil-fatt ghamel biex jiggestixxi n-negozju tieghu. L-ammont hu certament dovut kemm jekk bhala kera u kemm ghal danni ghall-okkupazzjoni tas-socjeta' konvenuta appellanti ghax kienet hi u hi biss li uzufruwiet mit-tgawdija u l-uzu tal-fond biex fih tiggestixxi n-negozju taghha kemm qabel ma giet formata u kemm wara li giet formata. Il-fatti juru b'mod l-aktar car illi s-socjeta' appellanti qed tipprova tiehu vantagg indebitu mill-malafede taghha stess biex tevita li thallas dak li hu minnha u minnha biss dovut.

Ma kien hemm xejn barra minn loku l-ezercizzju li ghamlet l-Ewwel Qorti biex tindaga l-portata tal-malafede tas-socjeta' konvenuta kif espressa fil-persuna tad-Direttur taghha li kien jirraprezentaha kemm qabel u kemm wara l-formazzjoni ufficjali taghha. Japplika hawn il-principju illi hadd ma jista' jithalla jiehu vantagg mit-turpitudini tieghu nnifsu. Kien isib ukoll applikazzjoni tieghu l-artikolu 993 tal-Kodici Civili u jipprovdi li "l-kuntratti kellhom jigu esegwiti in bona fidi u jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, l-ekwita', l-uzu jew bil-ligi". Jekk is-socjeta' konvenuta tinsisti fuq il-falsita' tal-ftehim ta' lokazzjoni in kwantu dan sar ghan-nom ta' socjeta' li ma kenitx tezisti

kemm ghax isimha skorrett kif ukoll ghaliex ma kenitx inkorporata fil-mument tal-firma tal-ftehim, hi kellha titqies li kienet kompartecipi f'dik il-falsita' meta accettat illi taghmel uzu mill-fond akkwistat b'qerq b'titolu ta' lokazzjoni mid-Direttur taghha qabet ma giet inkorporata u assumiet li thallas il-kera tieghu f'isimha u fil-fatt effettwat diversi pagamenti dovuti.

Kienet allura ghal kollox pertinenti l-konkluzjoni ta' l-Ewwel Qorti illi kien jirrizulta car u bla dubbju li Saviour Zammit kien qed jitratta ghan-nom tas-socjeta' konvenuta kif jirrizulta mill-korrispondenza kollha esebita fil-process anke mill-istess socjeta'. Minn dik il-korrispondenza jidher car illi s-socjeta' appellanti dejjem accettat li kienet l-inkwilina tal-fabbrika, agixxiet b'dan il-mod kemm f'dawk li huma drittijiet kif ukoll obbligi, fosthom dik tal-hlas ta' kera. Hija zbaljata s-sottomissjoni tas-socjeta' appellanti illi hawn si tratta ta' pagamenti li hi ghamlet ghan-nom ta' terzi persuni minghajr ma tidhol fl-ebda obbligu jew responsabilitajiet tal-persuna ghan-nom ta' min sar il-pagament. Apparti l-fatt li jirrizulta ampjament mill-provi illi hi effettivament assumiet l-obbligi u r-responsabiltajiet ta' l-inkwilin tal-fabbrika de quo kif appena inghad, hu wkoll provat lil hinn minn kull dubbju illi l-pagament li s-socjeta' appellanti ghamlet kien ikopri proprju uzu illi hi ghamlet tal-fabbrika fiz-zmien rilevanti.

Jinghad finalment illi l-kuntratt ta' kiri, sew ta' haga u kemm ta' xoghol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm (artikolu 1525 tal-Kodici Civili). Fil-

kaz allura illi skrittura kienet b'xi mod inficjata minhabba zball fl-isem tas-socjeta' jew minhabba li l-istess socjeta' ma kenitx regolarment registrata u allura inezistenti, l-konsegwenza tkun mhux li l-haga ma tkunx giet mikrija jekk jirrizultaw l-elementi tal-kuntratt imma li l-kuntratt kellu jitqies li sar bil-fomm skond kif intendew il-kontraenti. L-elementi tal-kuntratt ta' kiri certament jirrizultaw ghaliex il-kontraenti u cioe' l-Korporazzjoni attrici u certament Saviour Zammit ftehmu fuq l-oggett tal-kiri u ftehmu fuq il-kera li kellu jithallas ghat-tgawdija ta' l-oggett. Il-partijiet zgur kienu qeghdin jintendu illi l-kirja kellha tkun favur is-socjeta' limitata illi tkun rapprezentata minn Saviour Zammit qua Direttur taghha u li kienet din is-socjeta' li kellha tutilizza l-fabbrika mikrija biex fiha, kif ghamlet, tiggestixxi n-negozju taghha.

Din il-Qorti allura ma tara l-ebda fondament fl-aggravju ta' l-appellant. Is-sentenza appellata hi ben motivata fil-fatt u fid-dritt u r-ricerka maghmula mill-Ewwel Qorti hi f'postha u approprjata.

Ghal dawn il-motivi u ghall-motivi dedotti mill-Ewwel Qorti, is-sentenza appellata qed tigi konfermata u l-appell michud. L-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' appellanti.

Dep/Reg

cb