QORTI ÅIVILI, PRIM'AWLA

Im±allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-Õimg±a 26 ta’ Ottubru 2001

Numru 15

Åitazzjoni 146/1997

Anthony Cassar u martu Lilian

versus

LR Services Limited

F’din il-kaw¿a l-atturi qeg±din ifittxu g±ad-danni g±ax qeg±din ig±idu li l-konvenuta ma wettqitx l-obbligazzjonijiet tag±ha ta±t kuntratt.

Iå-åitazzjoni tg±id illi fis-26 ta’ Diåembru l-partijiet kienu da±lu f’kuntratt dwar it-tmexxija tan-negozju ta’ *Sunstone Bar and Restaurant* fi Triq il-Majjiera, Qawra, bl-”intendiment åar” illi l-konvenuta kellha õõib g±add ta’ turisti sabiex l-atturi jkunu jistg±u jaqduhom u minn dan ix-xog±ol ikunu jistg±u j±allsu dak li kellhom jag±tu lill-konvenuta. Õara, i¿da, illi matul i¿-¿mien tas-se±± tal-kuntratt il-konvenuta bdiet tonqos minn din l-obbligazzjoni u bdiet tag±ti interpretazzjoni “assolutament unilaterali” g±all-

kuntratt, u, barra milli naqset li õõib turisti fil-*holiday complex* li suppost kellhom jinqdew mis-*Sunstone Bar and Restaurant*, sa±ansitra åediet ukoll it-titolu li kellha fuq il-fond *de quo* billi ne±±iet il-kirja li kellha ming±and Sonny Farrugia, sid tal-*complex*.

Billi qeg±din ig±idu li sofrew danni min±abba f'dan in-nuqqas, l-atturi qeg±din jitolbu illi l-qorti:

1. tg±id illi l-konvenuta g±andha twieõeb g±ad-danni li sofrew l-atturi min±abba fin-nuqqas tag±ha li t±ares l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tag±ha dwar it-tmexxija tan-negozju ta' *Sunstone Bar and Restaurant*;

2. tillikwida dawn id-danni; u

3. tikkundanna lill-konvenuta t±allas id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejje¿ õudizzjarji, fosthom dawk ta' l-ittra uffiåjali tal-20 ta' Novembru 1996.

Is-soåjetà konvenuta ressqet l-eååezzjoni illi hija ma kellhiex l-obbligazzjoni kif tg±id iå-åitazzjoni, u ma naqset milli t±ares ebda obbligazzjoni li biha kienet marbuta.

Il-kwistjoni f'din il-kaw¿a essenzjalment hija dwar interpretazzjoni tal-kuntratt tas-26 ta' Diåembru 1994 bejn il-partijiet. L-atturi qeg±din jippretendu li l-konvenuta kienet marbuta "li õõib g±add ta' turisti" biex l-atturi jaqilg±u l-flus minn fuqhom; il-konvenuta qieg±da tiå±ad li kellha din l-obbligazzjoni.

E¿ami tal-kuntratt juri åar li l-konvenuta ma ntrabtitx bl-obbligazzjoni li qeg±din ig±idu l-atturi. L-obbligazzjoni anzi kienet ta' l-atturi li jaqdu lill-klijenti tal-konvenuta meta din tibg±athom g±andhom, i¿da l-konvenuta

kellha biss il-fakoltà, mhux l-obbligazzjoni, li tibg±at it-turisti, kif juri åar ir-raba' patt tal-ftehim:

> 4) The Operator [*i.e.* l-atturi Cassar] is to supply and serve half-board to the Leaseholders' [*i.e.* tas-soåjetà konvenuta] clients, <u>as and when requested by the Leaseholders</u>.[1]

L-atturi jg±idu li kien hemm xi ftehim bil-fomm. Il-konvenuta tiå±ad dan, u, f'kull ka¿, il-kliem tar-raba' patt miõjub fuq ma hux kompatibbli ma' dak li qeg±din ig±idu l-atturi. Barra minn hekk, meta xehed l-attur fit-12 ta' Jannar 1999 stqarr impliåitament li ma kien hemm ebda ftehim b±al dak imsemmi fiå-åitazzjoni:

> Huma fil-bidu jiõifieri kienu qaluli, "Ara, hawn dan il-*bar and restaurant* tal-*complex*. Inti lest li tid±ol g±alih? G±andek kuntratt ta' tliet snin, — tajjeb?— g±andek åertu ammont ta' kera, trid t±alli åertu *deposit* biex jekk Alla±ares qatt jinqala' xi ±aõa inti dawk il-flus titlifhom, u *plus* hekk sakemm issib lil xi ±add biex jir*run*jah trid t±allas tant flus kuljum", u daqshekk.[2]

U daqshekk! L-obbligazzjoni li fuqha qeg±din jistrie±u l-atturi ma hix ±lief ir-ri¿ultat ta' *wishful thinking* meta raw li n-negozju beda sejjer ±a¿in.

L-atturi qeg±din ig±idu wkoll illi l-konvenuta ma setg±etx tag±tihom it-tmexxija tan-negozju g±a¿-¿mien stipulat fil-kuntratt g±ax il-konvenuta stess ma kellhiex titolu g±al dak i¿-¿mien kollu.

Huwa minnu illi l-konvenuta kriet in-negozju lill-atturi g±al ¿mien itwal mi¿-¿mien tat-titolu tag±ha fuq il-kumpless fejn kien õestit in-negozju. Il-kiri mill-konvenuta lill-atturi sar "*for a period of three years with effect from the 9th day of January 1995 up to and including the 9th day of January 1998*"[3]. Il-konvenuta ma kinitx is-sid tal-kumpless; is-sid kienet is-soåjetà *Sunstone Properties Limited*, u din kienet krietu lil *Sun Services Limited*.

---

1 *Fol.* 6; enfasi mi¿jud.

2 *Fol.* 31.

3 *Fol.* 5.

Sun Services Limited hija soåjetà fl-istess grupp ta' kumpaniji tal-konvenuta, u g±alhekk seta' sar arranõament bejniethom biex il-konvenuta tkun tista' tinqeda bil-kumpless. Il-kiri bejn *Sunstone Properties Limited*, is-sid, u *Sun Services Limited* kien sar b'kuntratt tal-10 ta' Novembru 1993[4] u kien g±al "*the fixed term of lease from the 1st March 1994 till the 30th November 1996*". Il-kuntratt ig±id ukoll illi:

> 21. The Lessee has an option up to 30th November 1995 to renew this contract on exactly the same terms and conditions for the following 3 year period ... ...[5]

Sun Services Limited i¿da ma nqdietx b'din il-fakoltà u, anzi, b'ittra mibg±uta mill-avukat tag±ha fil-21 ta' Õunju 1996[6] g±arrfet lis-sid li kienet qieg±da ttemm il-kiri b'se±± mill-1 ta' Lulju 1996. Din l-ittra *inter alia* tg±id hekk:

> My client has been informing you that for reasons contemplated in the lease agreement ... ... the lessee is hereby terminating the lease agreement with effect from the 1st of July 1996.
>
> The premises will be therefore vacated by the said date and no longer occupied by lessee's tenants. ... ... As you are aware the restaurant and other related facilities are leased to Mr Anthony Cassar.

Barra minn hekk, b'sentenza mog±tija minn din il-qorti fit-28 t'April 2000 *in re* ***Sunstone Properties Limited versus Sun Services Limited*** (åitaz. 2301/1999)[7], *Sun Services Limited* kienet kundannata trodd lura lis-sid il-kumpless kollu, ukoll dak li kien f'idejn l-atturi Cassar, billi t-"terminu ta' lokazzjoni effettivament skada fit-30 ta' Novembru 1996".

G±andhom raõun g±alhekk l-atturi ig±idu li l-konvenuta ma setg±etx twettaq l-obbligazzjoni tag±ha b±ala sid il-kera li tqis li l-kerrejja jkollhom it-

4 *Foll.* 87 *et seqq.*

5 *Fol.* 90.

6 *Fol.* 92.

7 *Foll.* 82 *et seqq.*

tgawdija bil-kwiet tal-±aõa mikrija g±a¿-¿mien kollu tal-kiri[8]. Huwa minnu illi l-atturi baqg±u *de facto* j¿ommu f'idejhom l-ambjenti mikrija sa wara d-9 ta' Jannar 1998, meta kellu jintemm it-titolu tag±hom, i¿da ma jistax jing±ad li b'hekk il-konvenuta kienet qieg±da twettaq l-obbligazzjoni kuntrattwali tag±ha li t±arsilhom "it-tgawdija bil-kwiet tal-±aõa". L-atturi kienu effettivament bla titolu quddiem is-sidien ta' l-ambjenti li kellhom f'idejhom, u g±alhekk ma jistax jing±ad li kellhom it-tgawdija bil-kwiet tal-±aõa mikrija.

Il-fatt illi l-atturi baqg±u effettivament i¿ommu f'idejhom l-ambjenti mikrija ifisser li ma sofrewx danni materjali min±abba f'dan in-nuqqas tal-konvenuta: in-negozju ta' l-atturi mar lura mhux g±ax il-konvenuta ma setg±etx tag±tihom titolu tajjeb gha¿-¿mien kollu tal-kiri i¿da g±ax ma bdewx jiõuhom klijenti. Id-danni li õarrbu l-atturi g±alhekk jikkonsistu biss fil-kera li huma setg±u ±allsu g±a¿-¿mien bejn l-1 ta' Lulju 1996 u d-9 ta' Jannar 1998. Fil-fatt jidher illi kera ma ±allsux[9], u g±alhekk g±all-g±anijiet tal-kaw¿a tallum huwa bi¿¿ejjed illi l-qorti tg±id illi l-atturi huma me±lusa mill-obbligazzjoni li j±allsu kera lill-konvenuta g±a¿-¿mien bejn l-1 ta' Lulju 1996 u d-9 ta' Jannar 1998.

Dan kollu huwa bla ±sara g±all-jedd ta' l-atturi li jerõg±u jduru kontra l-konvenuta fil-ka¿ illi s-sid ta' l-ambjenti li kellhom f'idejhom ifittixhom talli ¿ammew dawk l-ambjenti bla titolu g±al dak il-perijodu.

G±al dawn ir-raõunijiet il-qorti taqta' l-kaw¿a billi, wara li tiå±ad l-eååezzjoni tal-konvenuta, u tg±id illi din naqset milli t±ares l-obbligazzjoni kuntrattwali tag±ha li tqis li l-atturi jkollhom it-tgawdija bil-kwiet tal-±aõa

---

8 Art. 1539(å), Kod. □iv.

9 Ara x-xiehda ta' l-attriåi Lilian Cassar fis-seduta ta' l-14 t'Ottubru 1999, *foll.* 63 *et seq.*

mikrija g±a¿-¿mien kollu tal-kiri, tiddisponi mit-talbiet ta' l-atturi billi tg±id illi dawn huma me±lusa mill-obbligazzjoni li j±allsu lill-konvenuta kera g±a¿-¿mien bejn l-1 ta' Lulju 1996 u d-9 ta' Jannar 1998.

L-ispejje¿ õudizzjarji kollha g±andha t±allashom il-konvenuta.

Giannino Caruana Demajo
Im±allef

Connie Micallef
Dep. Reõ.