

**Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili**  
**Onorevoli Imhalled Albert J. Magri B.A., LL.D.**

Seduta ta' nhar il-Erbgha 9 ta' Jannar 2002

Citazzjoni numru 935/95 AJM

Kawza numru

Christopher Mizzi ghan-nom u in  
rappresentanza tas-socjeta' Festa  
Limited

Vs

David Agius u Stephen Delicata  
bhla Diretturi ghan-nom u in  
rappresentanza tas-socjeta'  
"Twilight Enterprises Limited"

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-28 ta' Gunju 1995 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi b'kuntratt datat 16 ta' Jannar 1992 hawn anness u markat Dok A, kif emendat b'kuntratt datat 16 ta' Jannar 1992 hawn anness u markat Dok B, u kuntratt iehor datat 20 ta' Mejju 1993 Dok C, is-socjeta' konvenuta bhala operatur tal-Hotel President obligat ruhha li tipprovdi akkomodazzjoni fil-Hotel President lill-klienti

tas-socjeta' attrici; illi s-socjeta' attrici hallset bil-quddiem u akkont ta' din l-akkomodazzjoni hamsin elf lira maltin (LM50,000), pero' effettivament is-socjeta' attrici utilizzat biss is-somma ta' elfejn sitt mija wiehed u tellet liri maltin (LM2,631.00) u ghalhekk baqghu mhux utilizzati s-somma ta' sebgha u erbghin elf tlett mija disgha u sittin liri (LM47,369) u dana kif ser jigi trattat u ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; illi s-socjeta' attrici ricentement saret taf li kien sar ftehim bejn is-socjeta' konvenuta u terzi fis-sens illi l-gestjoni tal-Hotel President tghaddi f'idejn terzi persuni; illi konsegwentement is-socjeta' konvenuta m'hix f'posizzjoni li tkompli tonora l-obbligi kollha assunti fl-imsemmi ftehim u ghalhekk hija tenuta li tirrifondi lura l-ammont ta' LM47,369.

1. tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta m'ghadhiex f'posizzjoni li tonora l-obbligi assunti bil-ftehim ghar-ragunijiet premissi;
2. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Twilight Enterprises Limited sabiex jirrifondu lura lis-socjeta' attrici s-somma ta' LM47,369 u dana ghar-ragunijiet imsemmija.

Bl-ispejjes u bl-imghax skond il-ligi. Il-konvenuti huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-attur.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fl-24 ta' Jannar 1996li permezz taghha eccepew:-

1. illi l-azzjoni attrici hija ntempestiva u dana peress illi kif jirrizulta ampjament mid-dokument immarkat 'C' u anness mac-citazzjoni, l-obbligi li dahlet ghalihom is-socjeta' konvenuta favur il-klienti

tas-socjeta' attrici, ghandhom jinghataw sal-wiehed u tlettin (31) ta' Ottubru 1997.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Hadet konjizzjoni tal-provi kollha prodotti u tas-sottomissjoni tad-difensuri tal-kontendenti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta' Gunju 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

In forza ta' skrittura privata tas-16 ta' Jannar 1992 is-socjeta' Twilight Enterprises Limited obligat ruhha sabiex bhala "operators" futuri tal-Hotel President li dak inhar kien ghadu fi stadju ta' kostruzzjoni gewwa Triq il-Qalghiet, San Giljan, talloka lis-socjeta' attrici ghoxrin kamra doppja fl-imsemmi hotel bejn l-1 ta' Gunju 1992 u l-31 ta' Mejju 1993. Bhala korrispettiv is-socjeta' attrici hallset fuq perjodu ta' zmien, izda qabel ma' beda jopera l-ftehim, is-somma ta' hamsin elf lira maltin (LM50,000) liema somma kellha tigi kunsidrata "*as payment in advance and on account for the utilisation by the agent (is-socjeta' attrici) of the rooms mentioned above during the period: 1 June 1992 to 31 October 1993.*" Rigward il-perjodu bejn l-1 ta' Gunju 1993 sal 31 ta' Ottubru 1993, il-partijiet stipulaw fil-klawsola 8 tal-ftehim, li f'kaz li l-flus imhallsa bil-quddiem mis-socjeta' attrici ma jkunux intuzaw kollha matul il-perjodu originali, u cioe dak bejn l-1 ta' Gunju 1992 sal-31 ta' Mejju

1993, kull bilanc rimanenti favur is-socjeta' attrici, "*shall be considered by the Hotelier as payment by the agent, on account and in advance for business that the agent shall be supplying to the hotelier during the period: 1 June 1993 to 31 October 1993.*"

Fl-imsemmija skrittura l-partijiet elenkaw l-kondizzjonijiet li kellhom jirregolaw l-provvista tas-servizzi offruti u l-mod tal-pagament li kellu jittiehed mill-ammont imhallas bil-quddiem, kif ukoll l-obbligi reciproci dwar "bookings" u affarijiet simili.

In forza ta' ittra tas-socjeta' konvenuta tal-20 ta' Mejju 1993, li giet accettata u iffirmata mis-socjeta' attrici, l-partijiet ftehm u li jestendu l-effetti tal-ftehim tas-16 ta' Jannar 1992 sal 31 ta' Ottubru 1997 b'mod li kull bilanc mill-ammont imhallas mis-socjeta' attrici, mhux utilizzat sal 31 ta' Ottubru 1993, kellu jigi kunsidrat bhala '*payment on account*' ghal xoghol supplit mill-agent.

Il-ftehim tas-16 ta' Jannar 1992 kif emendat, kellu li skop ewlieni li jigarantixxi ghas-socjeta' attrici '*kmamar*' gewwa l-Hotel President ghall-akkomodazzjoni tal-klienti tal-istess socjeta' fuq firxa ta' snin u dana kontra l-pagament bil quddiem ghal dawn il-kmamar.

Dan il-ftehim kien ukoll jikkomtempla x'jigri f'cirkostanzi partikolari fejn s-socjeta' konvenuta tonqos milli twettaq dak li kienet obligat ruhha li taghmel. L-ewwel ipotesu kienet dik kontemplata fil-klawsola 11 fejn s-socjeta' attrici kienet awtorizzata titlob lura l-ammont imhallas minnha bl-imghax dekors, kemm-il darba s-socjeta' konvenuta ma tkunx otteniet l-licenzji necessarji sal 1 ta' Gunju 1992 minghand l-awtoritajiet

kompetenti sabiex topera hotel hawn Malta hotel bil-klassifika ta' 'Four Star' mhux aktar tard minn tletin gurnata wara li jibda fis-sehh il-ftehim.

Imbaghad fl-eventwalita' li, fid-dekors tal-ezekuzzjoni tal-kuntratt, is-socjeta' konvenuta "*shall at any time be unable to receive any of the agent's clients, on account of an overbooking situation in the Hotel, or for any other reason, including the default specified in paragraph 11 above*" s-socjeta' attrici kellha "***the right***" li takkomoda l-klienti taghha f'hotels ohra "*of the same or higher category, at the expense of the hotelier and without prejudice to any rights he may have at law.*"

Jidher li l-ftehim beda jigi attwat u ghalhekk dak provdut fl-artikolu 11 fuq imsemmi mhux il-bazi ta' din l-azzjoni. Hemm kontestazzjoni bejn il-kontendenti dwar il-modalita' tal-ezekuzzjoni billi parti tghid li ma kienetx qed tinghata is-servizz miftiehem u b'hekk it-turisti kellhom jigi ospitati f'lukandi ohra u mhux fil-President Hotel, filwaqt li parti ohra ilmentat li s-socjeta' attrici ma kienetx qed tonora l-obbligi taghha li tibghat numru sufficjenti ta' turisti biex l-ammont imhallas ab initio jigi utilizzat. Izda dawn il-kwistjonijiet, fil-fehma ta' din il-Qorti, huma irrilevanti ghas-soluzzjoni tal-mertu ta' din il-kawza. Infatti d-difiza tas-socjeta' konvenuta ghat-talba attrici hija limitata ghas-sempli kwistjoni ta'intempestivita' ta' l-azzjoni li tezorbita minn kull aspett iehor tal-kwistjoni bejn il-kontendenti. Fil-qosor is-socjeta' konvenuta qed tghid li hi ma ghandhiex thallas ossia tirrifondi l-ammont reklamat billi dak inhar li giet intavolata l-kawza ma kienx ghadu skada it-terminu kontemplat fil-ftehim sussidjaraju tal-20 ta' Mejju 1993 (Dok C fol 10), u fi kwalunkwe kaz hija, minkejja dak li gara kif spjegat hawn taht, kienet u ghadha fil-possibilita' li tonora l-obbligi taghha shond il-ftehim.

Ma hemmx dubbju li fid-data tal-prezentata tac-citazzjoni u cioe fit-28 ta' Gunju 1995, it-terminu tal-ftehim imsemmi fl-iskrittura tal-20 ta' Mejju 1993 u cioe l-31 ta' Ottubru 1997, ma kienx ghadu skada. Ghalhekk proprjament jidher li prima facie l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta ghandha fundament. Izda din l-istanza ma jidhirx li kienet azzjoni kappricuza da parti tas-socjeta' attrici billi t-talba ghar-rifuzjoni tal-ammont imhallas 'on account' saret wara li s-socjeta' konvenuta assenjat id-drittijiet lokatizzji taghha fuq il-President Hotel lill-terza persuna b'mod li ma baqghetx aktar "operator" tal-istess Hotel u konsegwentement skond is-socjeta' attrici din ma setghetx aktar tonora l-obbligi assunti bil-ftehim fuq imsemmi.

Mill-provi prodotti jirrizulta li b'effett mid-29 ta' Dicembru 1994 il-President Hotel gie mikri lis-socjeta' S.A.R. Hotels Limited, wahda mill-kumpaniji gestiti minn Robert Arrigo u li minn dakinhar s-socjeta' konvenuta ma baqghetx, fil-konfront tal-istess Hotel, la tidher bhala inkwilina u lanqas bhala "operator". Issa s-socjeta' attrici ssostni li hija ikkuntrattat mas-socjeta' konvenuta inkwantu "operator" tal-imsemmi Hotel President u mhux xi hotel iehor jew bhala socjeta' interessata fil-provvista ta' akkomodazzjoni ghat-turisti. Infatti jirrizulta li fil-ftehim tas-16 ta' Jannar 1992 is-socjeta' konvenuta specifikatament tidher bhala "operators of the Hotel President which is-situate in Triq il-Qalghiet, St. Julians, currently under construction." Inoltre jidher li l-istess ftehim kien ispirat mill-fatt li s-socjeta' attrici kienet tirrapresenta lis-socjeta' Frosch Touristik tal-Germanja li kienet tibghat numru kbir ta' turisti hawn Malta. Bhala konsegwenza tal-allocations ta' kmamar imsemmija l-istess Hotel gie reklamat, flimkien ma hotels ohra f'Malta u Ghawdex, fil-"brochure" tas-socjeta' Frosch Touristik.

Is-socjeta' konvenuta isostni li dan t-trasferiment tal-lokazzjoni ma biddel xejn mill-ispirtu tal-ftehim tas-16 ta' Jannar 1992. Dana billi hi setghet jew tuzufuwixxi ruhha mid-dritt moghti fl-artikolu 12 tal-ftehim u takkomoda klienti f'hotels ohra u thallas hi, jew issejjah lill-“operator” il-gdid tal-Hotel President cioe l-S.A.R.Hotels Ltd. sabiex jonora l-obbligi taghha rigwardanti “allocations” ma terzi persuni u dan a bazi tal-klawsola numru (8) tal-ftehim tal-20 ta' Awissu 1994 bejn s-socjeta' konvenuta u Dr. Austin Sammut nomine.

Kif rajna aktar il-fuq il-klawsola numru 12 tikkontempla l-possibilita' li l-Hotelier ma jkunx jista' jakkomoda “*klienti*” tas-socjeta' attrici. Izda mill-qari tal-istess klawsola jidher car li din tirriferi ghan-nuqqas tas-socjeta' konvenuta inkwantu “operator” tal-Hotel imsemmi u mhux ukoll f'kaz li din ma jkollhiex aktar x'taqsam mal-Hotel President. Infatti l-istess klawsola tibda hekk "In the event that the Hotelier shall at any time be unable to receive any of the agent's clients, ...." (enfazi tal-Qorti). Dan ifisser li l-klawsola tiskatta kemm-il darba s-socjeta' konvenuta tkun, anke teoretikament, fil-posizzjoni li tircevi l-klienti tas-socjeta' attrici fl-imsemmi Hotel. Bl-assenjazzjoni tal-lokazzjoni favur terzi s-socjeta' konvenuta tilfet il-kontroll tat-tmexxija tal-Hotel u ghalhekk certament ma setghet qatt tirrifjuta klienti li a priori ma setghet qatt tircevi.

Il-klawsola numru 8 tal-kuntratt tal-20 ta' Awissu 1994 imsemmija tghid hekk: “*The transferee (eventwalment S.A.R. Hotels Ltd) undertakes to endeavour to honour all contracts existing between the transferor and third parties for allocations in the hotel ...*” Is-socjeta' konvenuta qed tghid li minhbba din l-obbligazzjoni assunta mis-socjeta' S.A.R. Hotels

Limited kienet ghadha fil-possibilita' li tonora l-obblgi taghha skond il-ftehim tas-16 ta' Jannar 1992.

Hemm nuqqas ta' ftehim dwar l-xi tfisser din il-klawsola jew kemm ghandha applikabilita'. Infatti Robert Arrigo xhed li huwa ma kienx marbut li jonora l-kuntratt precedenti tas-socjeta' konvenuta billi tieghu kienet kirja gdida "a clean cut" jghid hu. Inoltre dan l-istess Arrigo jkompli jghid li fi kwalunkwe kaz il-kuntratt bejn il-kontendenti qatt ma ingieb a konjizzjoni tieghu mis-socjeta' konvenuta u konsewgement ma setghax jonora obligazzjoni li ma kienx jaf biha. Naturalment ir-rappresentant tas-socjeta' konvenut jsostni l-kuntrarju. Izda jekk kienx hemm assunzjoni ta' obbligu jew le in forza tal-klawsola imsemmija huwa, fil-konfront tas-socjeta' attrici, ghal kollox irrilevanti. Is-socjeta' attrici ma tissemma bl-ebda mod fil-kuntratt tal-20 ta' Awissu 1994 u lanqas ma ippartecipat fih. Ghalhekk ghas-socjeta' attrici l-obbligazzjoni "*assunta*" mit-terz kienet res inter alios acta u bl-ebda mod ma kienet tohloq xi relazzjoni bejn s-socjeta' attrici u s-socjeta' S.A.R. Hotels Ltd. Inoltre, kif sewwa osserva d-difensur ta' l-attur, kull assenjazzjoni tal-obbligi tas-socjeta' konvenuta fil-konfront tas-socjeta' attrici lill-terza persuna minghajr il-kunsens tal-kreditur ma ghandha ebda effett legali u ghalhekk is-socjeta' attrici ma tistax tistrih fuq l-imsemmija klawsola.

Illi minn dan kollu jidher li s-socjeta' attrici kienet gustifikata li thossha perturbata mill-fatt li s-socjeta' konvenuta assenjat d-drittijiet lokatizji taghha fuq il-Hotel President lill-terza persuna, billi b'dan il-mod l-istess socjeta' konvenuta ma setghetx tkompli tonora l-obbligi taghha kuntrattati originarjament. L-ammont imhallas inizjalment ghall-"allocations" kien ghalhekk mqieghed fil-perikolu.



Ikkunsidrat:

Bil-kuntratt tas-16 ta Jannar 1992, kif sussegwentement emendat, is-socjeta' konvenuta obligat ruhha li tipprovdi akkomodazzjoni lill-klienti tas-socjeta' attrici bi tpacija ghall-ammont imhallas bil-quddiem mill-istess socjeta' attrici. L-obbligazzjoni tas-socjeta' attrici kien li thallas certu ammont sa certu zmien. Din l-obbligazzjoni giet ezegwita. L-obbligu tas-socjeta' konvenuta kien li sal-31 ta' Ottubru 1997 tipprovdi akkomodazzjoni. Sad-data tal-presentata tac-citazzjoni dan it-terminu kien ghadu ma skadiex. Izda fil-fehma ta' din il-Qorti u a bazi ta' dak li inghad aktar il-fuq jidher li s-socjeta' konvenuta ma tistax, fic-cirkostanzi, titlob izjed il-beneficcju tat-terminu ghall-ezekuzzjoni tal-obbligi taghha u dana billi, bit-trasferiment tal-lokazzjoni tal-Hotel President lill-terza persuna, li stat taghha tbiddel b'mod li l-hlas tal-kreditu lis-socjeta' attrici ma ghadux aktar fiz-zgur jew tnaqset il-garanzija pattwita. (vide art. 1079 tal-Kap 16).

Ma giet ppresentata ebda eccezzjoni dwar l-ammont reklamat u ghalhekk ma jidhirx li hem kontestazzjoni f'dan ir-rigward.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, tilqa t-talbiet attrici u konsegwentement tikkundanna lis-socjeta' konvenuta tirrifondi lis-socjeta' attrici s-somma ta' seba' u erbghin elf tlett mija disgha u sittin liri maltin (LM47,369) bl-imghax legali mid-data tan-notifika ta' l-ewwel interpellazzjoni ufficcjali.

Bl-ispejjes kollha kontra il-konvenut.

Onor Imhallel Albert J. Magri