MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 2227/1998/2

Dierdre u John Cachia

v.

Gaba Diamonds Company Ltd.

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tas-socjeta` konvenuta Gaba Diamonds Company Limited minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta’ Marzu 2008 li cahdet it-tielet u r-raba’ eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, u

laqghet it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta.

Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, il-Qorti qeghda tirriproduci *in toto* s-sentenza appellata kif jidher hawn taht:

"Il-Qorti,

"**A. CITAZZJONI:**

"Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ppremettew:

"Illi l-konvenuti krew minghand l-atturi l-fond Fiorita, Valley Road, Msida flimkien mal-garaxx u l-uzu tad-*drive in* relattiv u dan skond skrittura privata tas-17 ta' Gunju, 1996 li giet esebita mac-citazzjoni u mmarkata Dokument A.

"Illi skond l-istess skrittura l-konvenuti kellhom id-dritt li jitterminaw il-kirja matul l-ewwel sena, li ghalqet f'Ottubru, 1997, fil-kaz li ma jkunux hargu l-permessi relattivi ghall-uzu tal-fond ghall-kumerc u dan billi fil-kors tal-istess l-ewwel sena jaghtu avviz lis-sidien hawn atturi permezz ta' ittra ufficjali li huma, il-konvenuti inkwilini, qieghdin javalixxu ruhhom minn dan id-dritt u jitterminaw din il-lokazzjoni.

"Illi l-ebda avviz fis-sens li fuq inghad ma gie moghti lill-atturi tul il-perjodu fuq imsemmi.

"Illi b'ittra ufficjali tal-10 ta' April, 1998 il-konvenuti ppretendew li l-fuq imsemmija kirja kienet giet minnhom validament terminata, liema pretensjoni hija bla bazi fid-dritt billi l-konvenuti naqsu li jaghtu l-avviz mehtieg kif u fil-forma rikjesta skond il-ftehim ta' kera ezistenti bejniethom.

"Illi l-konvenuti huma moruzi fil-hlas ta' tnax-il elf Lira Maltija (Lm12,000) rapprezentanti sentejn kera bis-sena bil-quddiem ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru, 1997 sat-30 ta' Settembru, 1999.

"Illi ghalkemm interpellati jhallsu l-istess konvenuti baqghu inadempjenti.

"L-atturi talbu lill-Qorti:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-kirja fuq imsemmija ma gietx validament terminata mill-konvenuti u dan minhabba l-fatti u fic-cirkostanzi fuq premessi.

"2. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' tnax-il elf lira Maltija (Lm12,000) rapprezentanti sentejn kera bis-sena bil-quddiem ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru, 1997 sat-30 ta' Settembru, 1999 tal-fond fuq imsemmi.

"Bl-ispejjez u bl-imghax kummercjali mid-data tal-pagament dovut sad-data tal-pagament effettiv.

"Il-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

"**B. ECCEZZJONIJIET:**

"Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li biha eccepiet:

"1. Illi fl-ewwel lok skond l-istatut tal-kumpanija konvenuta kif abbinat mal-Artikolu 121 (2) tal-Kapitolu 168 (li kien in vigore fil-mument tal-ftehim in kwistjoni) Anthony Cremona ma kellux il-poter illi jiffirma wahdu u li jorbot lis-socjeta` konvenuta u ghaldaqstant l-istess ftehim huwa null *'ab initio'*.

"2. Illi bla pregudizzju l-istess Anthony Cremona ma kellux awtorita` u anqas saret risoluzzjoni tas-socjeta` konvenuta li tawtorizzah jorbot lill-istess.

"3. Illi fi kwalunkwe kaz is-socjeta` konvenuta itterminat l-istess kirja mhux biss billi baghtet ittra ta' kongedo tat-13 ta' Awwissu, 1996 lill-atturi ai termini tal-

istess skrittura izda wkoll b'diversi modi billi infurmat lir-raprezentant tal-atturi li l-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar ma kienx hareg u li ma kienux ser jestendu l-kirja.

"4. Illi ghalhekk m'hemm ebda kera dovuta stante li l-kuntratt gie terminat.

"5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mis-socjeta` konvenuta.

"Rat l-atti kollha tal-kawza.

"Semghet lix-xhieda bil-gurament.

"Semghet l-abili difensuri.
"Ikkunsidrat

"**C. PROVI:**

"Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-8 ta' Novembru 2000 li permezz taghha laqghet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u cahdet it-talbiet attrici bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u kkundannat lill-atturi jhallsu l-ispejjez tal-kawza. Il-Qorti tal-Appell wara li ezaminat l-aspetti tal-*buona fede* tal-atturi [u li l-ghanijiet tas-socjeta` konvenuta jinkludu dawk tal-akkwist tal-proprjeta` u b'hekk *intra vires* l-istess socjeta`] u r-rappresentanza tas-socjeta`, kif ukoll ir-ratifika tas-socjeta` ikkonkludiet li tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta filwaqt li tordna li jitkomplew jinstemghu l-provi u li l-Qorti tiddeciedi fuq it-talbiet attrici wara li tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet rimanenti tas-socjeta` konvenuta – u cioe` t-tielet u r-raba' eccezzjoni.

"L-eccezzjonijiet imsemmija jitkellmu dwar li fi kwalunkwe kaz is-socjeta` konvenuta itterminat l-istess kirja mhux biss billi baghtet ittra ta' kongedo tat-13 ta' Awwissu, 1996 lill-atturi ai termini tal-istess skrittura izda wkoll b'diversi modi billi infurmat lir-rapprezentant tal-atturi li l-permess

tal-Awtorita` tal-Ippjanar ma kienx hareg u li ma kienux ser jestendu l-kirja; u li ghalhekk m'hemm ebda kera dovuta stante li l-kuntratt gie terminat. Min-naha l-ohra t-talbiet tal-atturi jirreferu ghad-dikjarazzjoni li l-kirja fuq imsemmija ma gietx validament terminata u l-kundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' tnax-il elf lira Maltija (Lm12,000) rapprezentanti sentejn kera bis-sena bil-quddiem ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru, 1997 sat-30 ta' Settembru, 1999 tal-fond fuq imsemmi.

"Xehed Bernard Farrugia, missier Deirdrie Cachia u dwar il-kirja tal-post li Deirdre Cachia kriet lil Gaba Diamonds Company Ltd. qal li hu kien involut ghax id-diretturi tal-Gaba, u Sammy l-iktar, kien ilu xi sena jigri warajh biex jikrihulhom. Ix-xhud qal li l-post kien tieghu u sakemm il-konvenuti kienu qed jigru warajh biex jaghmlu n-negozju, hu kien bieghu lit-tifla tieghu. Semma li l-kuntratt gie ffirmat quddiemu. Qal li s-sehem tieghu fit-twellija tal-fond 'Fiorita', Valley Road, Msida kien bhala negozjatur. Dan fis-sens illi t-tifla tieghu ma tantx kienet tinqala' ghal dawn l-affarijiet u kien jaghmel ix-xoghol ghaliha bhala sensar. Il-post kien qed jikrihulhom pero` hu kien diga` tah lit-tifla tieghu. Qal li hu dejjem kellu f'mohhu li jaghtih lit-tifla. Qal li l-fond kien bieghu lit-tifla ghal xi April, Mejju 1996 dejjem skond il-kuntratt. Dak il-hin tal-kuntratt kienu dehru bintu u zewgha izda sostna li ma kellhomx ghalfejn jidhru qabel minhabba l-fatt li kien qed jiehu hsieb hu. Qal li permess fuq il-fond ma kienx hemm u huma kienu jafu li ma kienx hemm. Sostna li l-kliem kien li jridu jippruvaw igibu l-permessi. Kien gie nfurmat li waslu l-permessi u qal li ma kellux ghalfejn ikun infurmat. Qal li sar jaf li l-permessi ma hargux ghall-habta tal-ahhar ta' Marzu 1998, u meta sar jaf b'dan kull ma ghamel kien li rrefera ghall-kuntratt li ghamel hames snin kirja u nsista fuqha.
"Gie prezentat affidavit ta' Bernard Farrugia li fih issemma li wara li kkonkludew din il-kirja kienu tawhom ic-cavetta tal-fond, u dan f'Gunju 1996, mal-firma tal-kuntratt. Qal li proprjament ic-cavetta kienet gja` ghandhom qabel il-firma u wara l-firma zammewha. Baqghu li l-kirja kienet mill-1 ta' Ottubru, 1996 ghal hames snin u tawh sena kera bil-quddiem. Kien miftiehem li sa l-ahhar ta' Settembru 1997, jigifieri fl-ewwel sena tal-kera kellhom japplikaw ghand il-

Planning Authority u jippruvaw igibu l-permess li kellhom bzonn. Biex jitterminaw il-kirja kellhom javzaw lis-sid, Deirdre Cachia b'ittra gudizzjarja qabel ma taghlaq l-ewwel sena tal-kirja u cioe`, qabel l-ewwel ta' Ottubru, 1997. Kienu ftehmu li jekk ma jircevux dan l-avviz allura kien ifisser li huma kienu ser izommu l-post ghall-kirja kollha. Fil-fatt la hu u anqas it-tifla tieghu qatt ma rcevew xejn minghand l-inkwilini hlief ittra bil-posta normali f'Novembru, 1997 li biha nfurmawhom li ma riedux izommu l-post b'kera ghaliex ippretendew li ma harigx il-permess. Huma qalu li kienu lesti biex jiddiskutu kirja gdida wara li jigi deciz l-appell taghhom lill-awtoritajiet kompetenti. Meta kien ircieva din l-ittra ma kien hemm l-ebda decizjoni tal-Awtoritajiet tal-Ippjanar. Hu sar jaf bir-rifjut tal-applikazzjoni taghhom ghall-izvillup tal-fond mikri minn bintu b'ittra tat-18 ta' Marzu 1998. Qal li ghalkemm l-ittra kienet indirizzata lil bintu kien irceviha hu fl-indirizz personali tieghu u mhux f'dak tat-tifla tieghu. Hu hadha li huma xtaqu jinnegozjaw biex irahhsu l-kera u hu ma kienx dispost li jaghmel dan. Fir-rokna ta' din l-ittra kien hemm ittajpjat li kellhu c-cwievet ghand l-avukat bid-data tal-5 ta' Novembru miktuba bl-id minn Dr. Cutajar. Fil-fatt ghalkemm din l-ittra kienet iggib id-data tat-13 ta' Awwissu, 1997 hu qatt ma rcieviha qabel Novembru tal-istess sena. Il-konvenuti kienu ghaddew biex jiddepositaw ic-cwievet il-Qorti u dawn gew irtirati minn bintu wara li ghalqet il-kirja fl-ahhar ta' Settembru, 2001.

"Gie prezentat affidavit ta' <u>Deirdre Cachia</u>, bint Bernard Farrugia li fih issemma li fit-12 ta' Gunju 1996 missierha kien iddonnalha l-fond Fiorita, Valley Road, Msida. Dan il-fond kien inkera minnha u minn zewgha lis-socjeta` konvenuta. Il-kirja kien innegozjaha missierha f'isimha u meta kkonkludew kollox giet redatta mill-avukat tas-socjeta` konvenuta Dr. George Cutajar u ltaqghu fl-ufficcju taghhom biex iffirmawh, fil-presenza tal-papa` taghha. Ic-cwievet tal-fond kienu gja` ghand il-konvenuti meta ffirmaw il-kirja. L-ewwel darba li saret taf li ma riedux izommu l-post izjed kien wara li qalilha l-papa` taghha Bernard Farrugia, wara li kien ircieva l-ittra minghandhom f'Novembru 1997. Sostniet li l-ittra tat-13 ta' Awwissu 1997 qatt ma rcevitha u l-ewwel ittra ufficjali li rceviet

minghandhom kienet tas-7 ta’ April 1998 u ohra tal-20 ta’ April 1998. Fil-bidu tas-sena 2001 kienu baghtulha ittra ufficjali li ma kienux bi hsiehom igeddu l-kera. Hi kienet irtirat ic-cwievet tal-fond wara li ghalqet il-kirja, u kien irtirahom mill-Qorti missierha ghan-nom taghha wara li kien sar rikors f’isimha.

“Xehed Anthony Cremona, wiehed mid-Diretturi tas-socjeta` konvenuta, u qal li jmiss adjacenti maghhom hemm appartament tas-Sur Benny Farrugia. Kien hemm kundizzjoni fil-kuntratt li ssemmi specifikament li l-fond ma jistax jintuza hlief ghal skopijiet kummercjali u ghalhekk huma kienu interessati purche` jigi estiz il-permess kummercjali. Benny Farrugia kien tahom ic-cavetta. Meta marru ghall-kuntratt Farrugia kien ha lit-tifla tieghu ghax qal li l-post kien tahulha b’donazzjoni. Mistoqsi mill-Qorti jekk il-kuntratt iffirmawhx qal li l-kuntratt Farrugia kien mar bih lest, preparat ittajpjat. Huma ffirmawh pero` kienu insistew li titnizzel klawsola relittivament ghall-kwistjoni tal-permess. Giet imnizzla l-kundizzjoni mizjuda li huma kien ikollhom sena cens biex jaraw li l-permess johrog. Kien gie stipulat li kellhom sena zmien biex jaraw jekk johrogx il-permess jew le u jekk ma johrogx kien ikollhom il-fakulta` li jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja. Meta hareg il-permess kien fin-negattiv. Pozittiv qatt ma hareg. Ikkonferma li l-kuntratt kien gie ffirmat fis-17 ta’ Gunju 1996.

“Il-konvenuti kienu gabu perit, *loss adjusters*, ghamlu l-pjanti u l-applikazzjonijiet u hallsu l-permessi li suppost ihallsu lill-MEPA. Is-Sur Farrugia kien infurmat b’dak kollu li kien qed isir minhabba l-fatt li kien imur l-ufficcju ghax hu kien midhla tal-konvenuti. F’Ottubru 1997 ix-xhud kien ta c-cavetta lura lis-Sur Farrugia, u dan minhabba l-fatt li x-xhud mas-Sur Farrugia personalment biss dejjem tkellem. Meta x-xhud offrielu lura c-cavetta Farrugia kien qallu biex izommha. Ix-xhud qallu li huma ma kellhomx l-ebda intenzjoni li jestendu l-akkwist tal-post jekk mhux sejjer johrog il-permess. Farrugia staqsieh jekk kienux ser jibqghu jippruvaw li johrog il-permess u x-xhud qallu li iva. Farrugia qallu “zomm ic-cavetta hekk jew b’hekk tistghu

tuzawha biex tipparkjaw fil-*garage* u fid-*drive in*", u b'hekk ic-cavetta baqghet ghand ix-xhud.

"Meta wasal Ottubru x-xhud qabad ic-cavetta u taha lill-avukat tieghu Dr. Cutajar biex jghaddiha lil Farrugia c-cavetta. Ir-raguni li ma tahielux hu personalment kienet ghax f'daqqa wahda ma rahx aktar lil Farrugia. Wara li kitbulu bl-avukat taghhom, Benny Farrugia qalilhom li suppost kitbulu b'ittra ufficjali izda mhux kif imxew l-affarijiet u baqa' jinsisti li l-kuntratt kien validu. Biex ikomplu jinsistu ghall-permess kellhom jaghmlu applikazzjoni gdida. B'hekk ix-xhud ried permess minghand is-Sur Farrugia biex ikun jista' japplika u hu ma tahulux.

"In kontro ezami qal li huma sa Ottubru 1997 baqghu bl-isperenza li l-permess jista' johrog. Huma komplew juzaw il-garaxx mit-13 ta' Lulju 1997 sa meta tispicca l-fiera. Kif spiccat il-fiera x-xhud qabad ic-cwievet u tahom lil Dr. Cutajar, izda mhux biex jiddepozitahom il-Qorti ghax dak iz-zmien Benny Farrugia kien haga wahda maghhom. Hu kien tahom lil Dr. Cutajar ghax dan kien qallu li lil Farrugia kien jarah ta' spiss.

"Is-Sur Farrugia kien jghaddi ta' sikwiet ghand il-konvenuti, aktar minn darba fix-xahar. Huma kienu f'relazzjonijiet tajba. Farrugia kien imur jixtri xi gojjellerija ghat-tfal jew biex isewwi xi gojjell. Lit-tifla ta' Farrugia kien raha darba biss, meta marru jiffirmaw il-kuntratt.

"Gie prezentat affidavit ta' <u>Saviour sive Sammy Cremona</u> li fih issemma li hu kien jokkupa l-kariga ta' direttur u azzjonist fis-socjeta` GABA Diamonds Co. Limited u fost l-inkarigi li kellu fi hdan l-istess socjeta` kien hemm dik illi jiehu hsieb id-dokumentazzjoni kollha necessarja inkluza dik li kellha x'taqsam ma' taxxa, VAT u kull xoghol iehor li soltu kien jsir mis-segretarju ta' socjeta`.

"Xehed <u>Samuel Cremona</u> u qal li kienu ftehmu mas-Sur Farrugia li jikru l-post li kien imiss maghhom mat-triq kollha u s-Sur Farrugia dejjem tkellem bhala dana kien il-post tieghu u l-arrangamenti kienu saru bejnu u bejn is-

Sur Farrugia, iktar minn kulhadd ghalkemm hu kien dejjem jitkellem ovvjament bl-approvazzjoni tad-diretturi l-ohrajn li kienu huh Anthony Cremona u l-*partner* Arthur Satariano. Zied li Farrugia kien habib taghhom jigifieri, kien anke kull ma kien ikollu bzonn jigifieri rigali u affarijiet kien imur jixtrihom minn hemmhekk u huma kienu miftehmin, ftehmu qabel ma kien sar l-*agreement* bil-miktub, kien Gunju li kienu ftehmu li l-kirja kienet se ssir dejjem b'kundizzjoni li johrog il-permess tal-MEPA li seta' jsir il-konnessjoni, qatt ma raw diffikulta`. L-*area* kienet kummercjali hafna, il-permess taghhom kien ilu jezisti. Jigifieri alterazzjonijiet biex iz-zewg postijiet isiru wiehed biex ikollhom access ghall-post il-gdid. Alterazzjonijiet ovvjament strutturali biex isiru u applikaw il-MEPA. L-*agreement* kien illi jekk johrog dan il-permess, ovvjament fi zmien sena, kellhom jibdew ix-xoghlijiet. Huma kienu ftehmu, waslu fl-arrangament f'Gunju. Kienu applikaw ghall-permessi u ghalkemm kien ghad ma kellhomx risposta formali li l-permess ma kienx hareg, ghall-habta ta' Gunju tas-sena ta' wara, kien kellimhom il-Perit taghhom Alfred Grech u qalilhom li hemmhekk kien ser ikollhom il-problemi ghaliex dahlu ittri minghand il-girien fejn kienu qieghdin joggezzjonaw u kienet ser ittawwal is-sitwazzjoni u dan kien qalu lilu. U lis-Sur Farrugia qalulu, biex imur l-ufficcju. Kienet saret bejn is-Sur Farrugia, ix-xhud, Mr. Satariano, huh Tony Cremona u kien hemm Ray Camilleri ghax Ray Camilleri kien mar gabilhom kopja ta' x'kien gara fil-MEPA u spjegawlu, qalulu li hemmhekk kellhom problema. Dawn il-girien li dejjem kien qalilhom li kellu relazzjoni tajba maghhom kienu qed joggezzjonaw. Waqt dan id-diskors kienu hargu barra quddiem il-post biex hu jinforma lil wiehed mill-girien li joqoghdu fuqu jigifieri biex jghidlu li ma kellux dritt ihalli l-karozza fid-*drive*, id-*drive* kienet tieghu u huma kellhom johorgu. Ix-xhud ma riedx ikollu x'jaqsam fl-argument u hu kien dahal gewwa. Pero` dakinhar, hu meta kienu l-ufficcju kien tah ic-cavetta lis-Sur Farrugia, huh kien tah ic-cavetta, li kienet f'idejh, hadhielu u taha lis-Sur Farrugia. Meta dahlu gewwa huh qallu 'isma rega' tahielna c-cavetta, ghidtlu x'jgifieri rega' tahielna c-cavetta?' Ix-xhud kien qallu li ma kienx hu issa kien ser jirrangalhom biex johrog il-permess.

"Xehed Raymond Camilleri u qal li hu x-xoghol tieghu kien li jbiegh il-gojjellerija fil-hwienet. Qal li dak iz-zmien kien addirittura jahdem ma' Gaba Diamonds. Spicca minn mal-Gaba Diamonds bejn wiehed u iehor bejn it-2000 u 2001. Riferibilment ghall-fatt l-iehor li kien hemm tas-Sur Farrugia fil-fatt kellhom interess li jikru l-post minghand is-Sur Farrugia u kienu ghamlu hafna xoghol fuqu. Kienu gabu n-nies minn barra u hadu hsieb dwar *insurances*. Anke kienu qabbdu perit biex jaghtihom pariri. Kellhom interess kbir biex jiehdu dan il-post. Kompetituri taghhom kienu qeghdin jespandu u xtaqu jespandu huma wkoll. Kienu wkoll haduh bil-patt u l-kundizzjoni li hemm il-permessi. In segwitu kienu saru jafu li l-permess ma kienx ser jinhareg. La l-permess ma kienx se jinhareg ma kellhomx interess iktar fil-post.

"**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

"Jibda biex jinghad li l-Artikolu 6 tal-iskrittura jghid hekk:

""The lessee declares that he knows and is aware that the tenement has not been licensed by the competent authorities for the operation therefrom of any commercial enterprise whatsoever. The lessor authorises the lessee to apply for the issue by the competent authorities unto the Lessee of the licenses and permits necessary for the commercial operation of the tenement by the lessee in the manner set out in Article 3 of this Agreement."

"F'din l-iskrittura l-Artikolu 12(2) u (3) jghidu hekk:

""Where in terms of this agreement either party is entitled to determine this lease, such determination shall be deemed to have occurred by the simple act of service of a judicial letter filed by the party determining the lease on demanding the dissolution or determination of the lease.

"Upon determination of the lease by either party, the lessee shall vacate the tenement and surrender same unto the lessor."

"Irrizulta li wara r-rifjut tal-permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar, is-socjeta` konvenuta, riedet tittermina l-kirja tal-fond *de quo*. Prova ta' dan hija l-ittra datata 13 ta' Awwissu 1997 mibghuta lill-atturi, fejn inghad li stante li l-permess gie rifjutat mill-Awtorita` tal-Ipjanar, u ghalhekk huma intenzjonati jitterminaw il-kirja b'effett mit-30 ta' Settembru 1997 (fol. 189). Din kienet biss ittra formali biex taghti *notice* u mhux ittra ufficjali. Issa, mill-fatti tal-kaz jirrizulta li Bernard Farrugia kien ta b'donazzjoni l-fond in kwistjoni lil Deirdre Cachia fit-12 ta' Gunju 1996, izda kien hu li ha sehem fin-negozjati mas-socjeta` konvenuta, fil-fatt, qal li kien qed jagixxi ta' sensar ghan-nom tat-tifla tieghu, u Cachia dehret biss biex tiffirma fuq l-iskrittura ta' bejn il-partijiet. Dan gie ikkonfermat mix-xhieda (fol. 182 u 184). Sussegwentement, wara li sar ir-rifjut intbaghtu sensiela ta' ittri ufficjali lill-attrici (fol. 176 u 177).

"Minn dan kollu, jista' jigi dedott li min-naha taghhom, is-socjeta` konvenuta wriet l-intenzjoni taghha li tittermina l-kirja tal-fond in kwistjoni. Illi l-fatt li kemm Deirdre Cachia, u kemm missierha qalu fix-xhieda taghhom li la ma kienux jafu bl-ittra a fol. 189 li ggib id-data tat-30 ta' Settembru 1997, u li ma gewx notifikati biha, din hija kwistjoni ta' kredibilita` o meno. Izda Bernard Farrugia kkonferma li kien ircieva kopja ta' din l-ittra f'Novembru 1997. Izda anke jekk jaghti l-kaz li f'din id-data wara Settembru 1997, l-attrici flimkien ma' missierha gew notifikati b'ittra li kienet intbaghtet, xorta jibqa' l-fatt li c-cwievet tal-fond ghadhom f'dak l-istadju f'idejn is-socjeta` konvenuta.

"F'dan il-kuntest, is-socjeta` konvenuta ressqet il-provi, anke permezz tax-xhud Ray Camilleri (fol. 202), u anke minn dak li ikkonferma Anthony Cremona (fol. 194 195). U dan fis-sens, li ippruvaw jirritornaw ic-cwievet lil Bernard Farrugia, izda dan tal-ahhar qallhom li ahjar izommuhom huma c-cwievet, anke jekk ikunu jridu juzaw id-*drive in* u l-*garage*.

"Sussegwentement, is-socjeta` konvenuta iddepozitat ic-cwievet taht l-Awtorita` tal-Qorti fit-18 ta' Novembru 1997, u l-attrici giet notifikata bic-cedola ferm wara li kienu gew depozitati dawn ic-cwievet. Madankollu, ittra ufficjali

datata 20 ta’ April 1998 tirreferi espressament ghat-terminazzjoni tal-kirja u dan ghar-ragunijiet elenkati hemmhekk (fol. 177). U l-iskrittura privata tal-kirja in kwistjoni tezigi li l-kirja tista’ tigi tterminata permezz ta’ ittra ufficjali (fol. 9 u 10).

“Dan iwassal ghall-konkluzjoni, cioe`, li mill-iskrittura stess, huwa evidenti li t-terminazzjoni tal-kirja kellha ssir permezz ta’ ittra ufficjali, hekk kif jirrizulta mill-atti ta’ din il-kawza. Di piu`, fl-iskrittura privata, hemm accenn li wara li tigi pprezentata din l-ittra ufficjali, irid jevakwa mill-post. Il-fatt li gew depozitati c-cwievet il-Qorti fl-1997, dan ifisser li s-socjeta` konvenuta kienet harget u evakwat mill-fond *de quo*, rekwizit essenzjali ghat-terminazzjoni tal-kirja. Izda, jibqa’ dejjem li ma gietx ipprezentata ittra ufficjali vera u proprju li tavza bit-terminazzjoni tal-kirja.

“Hawnhekk, ta’ min isemmi, li fejn hemm ftehim bil-miktub, il-kontenut johrog mill-istess kitba. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Civili Inferjuri tat-28 ta’ Jannar 1999, fl-ismijiet **Frendo v. Caruana** jinghad li huwa principju ta’ dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut tal-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat (ara wkoll sentenza ta’ din il-Qorti **Simpson v. Saliba** tat-22 ta’ Gunju 2004). Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Kummercjali fl-ismijiet **Albert Brincat v. Anthony Saliba** deciza fl-14 ta’ Novembru 1983, jinghad li jistghu jigu prodotti provi orali biex jigu elucidati punti oskuri ta’ kitba, jew ghal impunjazzjoni ta’ kitba; izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga` car – ara Artikolu 1002 tal-Kap. 16.

“Ir-regola kardinali hi li l-prova dokumentarja ma tistax titwaqqa’ bi prova kontra dak li tghid il-kitba, jekk mhux ghal ragunijiet serji (ara **Grech Sant noe v. Farrugia noe et** Appell Civili tat-28 ta’ Frar 1997, u **Zammit et v. Zammit et** Appell Superjuri Civili tat-30 ta’ Jannar 1967, u

Lungaro Mifsud noe v. Polidano Appell Kummercjali tat-28 ta' Ottubru 1960).
"Din il-Qorti ma taqbilx ma' dak sostnut fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` konvenuta, li peresss li giet uzata l-kelma *determination* fl-Artikolu 12 tal-iskrittura, u mhux il-kelma *termination*, stante li dawn huma zewg kelmiet b'tifsira differenti, l-ittra ufficjali ma tistax titqies bhala rekwizit ghat-terminazzjoni tal-kirja. Ghalkemm, huwa minnu, li dawn iz-zewg kelmiet jista' jkollhom tifsiriet differenti; fil-fatt, fl-Oxford English Dictionary, il-kelma "*termination*" hija definita bhala l-azzjoni '*to bring to an end*', u "*determination*" hija definita bhala '*the action or process of determining*' jew '*firmness of purpose and resoluteness*'. Izda, dan ma jfissirx li hawnhekk, f'din l-iskrittura ghandu jinbidel il-kuntest tal-kliem taht ezami. Anke minhabba l-fatt, li fl-Artikolu 12(1) hemm imnizzel il-kelma *termination* u mhux *determination*. U fl-Artikolu 12(2) jispicca proprju hekk, "*demanding the dissolution or determination of the lease*." Ghalhekk, jidher car x'kien it-tifsira u l-kuntest tal-kliem f'dan ir-rigward u ma jistghux jinghataw interpretazzjonijiet godda f'dan l-istadju.

"In vista tas-suespost, il-Qorti tichad it-tielet eccezzjoni li s-socjeta` konvenuta itterminat il-kirja meta baghtet l-ittra ta' kongedo tat-13 ta' Awwissu 1996.

"Logikament tichad ukoll ir-raba' eccezzjoni li m'hi dovuta ebda kera stante li l-kuntratt gie terminat ghax dan una volta michuda t-tielet eccezzjoni, hija michuda wkoll logikament din l-eccezzjoni.

"**E. KONKLUZJONIJIET:**

"Ghal dawn il-motivi tiddikjara li l-kirja *de quo* ma gietx validament terminata mill-konvenuti fiz-zmien imsemmi.

"Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' Lm12,000, ekwivalenti ghal €27,952.48.

"Bl-imghax mid-data tal-pagament dovut. Il-Qorti tal-Appell a fol. 156 kienet iddecidiet li l-ispejjez taz-zewg

istanzi sa dak l-istadju huma kontra s-socjeta` konvenuta. L-ispejjez l-ohra wkoll kontra s-socjeta` konvenuta.”

Appell tas-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata b’din is-sentenza tal-Qorti tal-ewwel grad tal-5 ta’ Marzu 2008, u interponiet appell minnha fejn ressqet zewg aggravju li essenzjalment jikkomprendu t-tielet u raba’ eccezzjoni mressqa minnha; hija talbet li din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza appellata billi thassar l-istess, tilqa’ t-tielet u r-raba’ eccezzjonijiet u konsegwentement tiddikjara li s-socjeta` konvenuta tterminat il-kirja meta baghtet l-ittra ta’ kongedo tat-13 ta’ Awwissu 1997 u li ma hi dovuta ebda kera, u ghalhekk tichad it-talbiet attrici kif dedotti, bl-ispejjez taz-zewg instanzi kontra l-atturi appellati.

Risposta tal-appellati

L-atturi appellati pprezentaw risposta fl-10 ta’ Dicembru 2008 li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, u principalment li s-socjeta` konvenuta ma tatx kongedo fit-termini tal-kirja, talbu li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti.

Fatti tal-kaz

Il-fatti kollha li taw lok ghal dawn il-proceduri, li issa jinsabu quddiem din il-Qorti, huma riportati fis-sentenza appellata li giet riprodotta aktar qabel f’din is-sentenza , u din il-Qorti mhix ser terga’ tirrepetihom.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

Is-socjeta` konvenuta kienet kriet il-post in kwistjoni minghand l-atturi u l-partijiet kienu ftehmu li sa Settembru 1997 hi kellha tipprova ggib il-permessi necessarji mill-Planning Authority, u f’kaz li ma ggibhomx u kienet trid tittermina l-kirja, kellha tavza lill-atturi qabel taghlaq is-sena tal-kirja u cioe` qabel Ottubru 1997 u fin-nuqqas li

jsir dan, kien ifisser li s-socjeta` konvenuta kienet ser izzomm il-post ghall-kirja kollha.

Is-socjeta` konvenuta ma gabitx il-permessi u ghalhekk riedet tittermina l-kirja. L-atturi jsostnu li l-kirja in kwistjoni, pero`, ma gietx validament terminata billi s-socjeta` konvenuta ma baghtitx l-ittra ufficjali kif kellha taghmel skond il-ftehim ta' lokazzjoni u ghalhekk l-atturi talbu li s-socjeta` konvenuta tigi kkundannat thallas is-somma ta' tnax-il elf Lira Maltija (Lm12,000), ossija €27,952.48 valuta tal-lum, rapprezentanti sentejn kera, bis-sena bil-quddiem ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru, 1997 sat-30 ta' Settembru, 1999 fuq il-fond imsemmi.

Fit-tielet eccezzjoni s-socjeta` konvenuta tghid li hi tterminat l-kirja, mhux biss billi baghtet ittra ta' kongedo fit-13 ta' Awwissu 1997 lill-atturi ai termini tal-skrittura izda wkoll b'diversi modi billi kienet infurmat lir-rapprezentant tal-atturi li l-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar ma kienx hareg, u li ghalhekk huma ma kienux ser jestendu l-kirja. L-ebda kera ghalhekk ma kienet dovuta. L-ewwel Qorti cahdet din l-eccezzjoni.

L-ewwel aggravju

Fl-ewwel aggravju taghha, is-socjeta` appellanti tghid li, bl-eccezzjoni tal-klawsoli relattivi ghall hekk imsejha *'determination'*, kull forma ta' notifika ohra kellha ssir permezz ta' semplici ittra. Skond l-appellanti, il-partijiet riedu jaghtu tifsira differenti liz-zewg kelmiet, *'termination'* u *'determination',* u kieku riedu jaghtu tifsira identika ghaz-zewg kelmiet ma kienux juzaw zewg kelmiet differenti. Fi kliem semplici, skond is-socjeta` appellanti, l-intendiment kien li fl-ewwel kaz (uzu tal-kelma *'determination'*) riedu li tintuza l-ittra ufficjali, waqt li fil-kaz odjern, (uzu tal-kelma *'termination'*) ittra semplici kellha tkun bizzejjed.

L-ewwel Qorti ghalkemm qablet li z-zewg kelmiet kellhom tifsira differenti, nonstante dan hasset li m'ghandhiex taghti interpretazzjoni gdida tal-kliem uzat u l-ittra ufficjali kienet necessarja biex issir it-terminazzjoni tal-kirja.

L-appellati wiegbu ghal dan l-aggravju billi qalu li ma tezisti ebda distinzjoni bejn il-kliem *'determination'* u *'termination'*, u din id-distinzjoni tezisti biss f'mohh il-konvenuta.

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-kirja in kwistjoni kienet soggetta ghall-klawsola imsemmija fl-iskrittura (ara fol. 11 "adde 4") li tghid:

"Provided that the Lessee shall have the right during the first year of this lease to terminate and return the premises to the Lessor… in the eventuality that the necessary permits from the competent authorities are not issued by the 1st October 1996…"

Imbaghad fl-Artikolu 12(2) u (3) hemm imnizzel hekk:

"Where in terms of this agreement either party is entitled to determine this lease, such determination shall be deemed to have occurred by the simple act of service of a judicial letter filed by the party determining the lease on demanding the dissolution or determination of the lease.

"Upon determination of the lease by either party the lessee shall vacate the tenement..."

Minn qari ta' din l-ahhar kondizzjoni jirrizulta car li meta l-partijiet jitkellmu fuq *'determination'* huma qed jifhmu wkoll *'termination'* tal-lokazzjoni. Fil-fatt fl-ahhar parti tal-kondizzjoni, jintuzaw zewg kelmiet ohra indistintament, u jinghad *'dissolution <u>or</u> determination' of the lease*. Inoltre l-Artikolu 12 li jitkellem dwar *"Manner and Effects of Determination"*, jibda (fis-sub klawsola (1)) biex jispjega dan il-paragrafu bil-kliem: *"In case of <u>termination</u> of the lease…"* li jfisser li hawn kienu qed jitkellmu dwar terminazzjoni ta' kirja ghalkemm qabel tinzua l-kelma *'determination'*.

Fil-fehma tal-Qorti ma hemm xejn fil-ftehim li jsahhah l-argument tas-socjeta` konvenuta (argument li l-ewwel Qorti jidher li taghtu xi konsiderazzjoni) li l-partijiet kienu qed jipprevedu xi modalitajiet differenti kif kellha tigi

terminata l-kirja skond jekk hux *"termination"* jew *"determination"*, jekk mhux billi tintbaghat ittra ufficjali. F'dan il-kaz l-ittra ufficjali kellha tintbaghat qabel Ottubru 1997, izda s-socjeta` konvenuta dan ma ghamlitux, hlief wara f'April 1998.

Ghalhekk bhall-Qorti tal-ewwel grad, din il-Qorti ma taqbilx li billi giet uzata l-kelma *'determination'* fl-Artikolu 12 tal-ftehim, u mhux *'termination'* allura l-ittra ufficjali ma ghandhiex titqies bhala rekwizit ghat-terminazzjoni tal-kirja.

Terminazzjoni ta' kirja hija haga serja u ghalhekk tinnecessita forma aktar solenni minn semplici ittra. Bl-ispedizzjoni ta' ittra ufficjali, parti tkun tista' tivverifika li din l-ittra tkun attwalment intbaghtet u, aktar importanti, f'liema data giet ricevuta. Differenti jkun il-kaz meta tintbaghat semplici ittra legali fejn ma jkun hemm ebda mod ta' kontroll fuq id-data ta' meta tintbaghat l-ittra u meta tigi recevuta.

Din il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li ma giex pruvat li nghata l-kongedo fil-forma li kien jipprevedi l-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

It-tieni aggravju tas-socjeta` appellanti huwa li hi mhux biss baghtet l-ittra ta' kongedo fit-13 ta' Awwissu 1997, qabel ghalqet is-sena, izda kienet zammet infurmati lill-atturi jew ir-rapprezentant taghhom, Benjamin Farrugia, missier l-attrici, bl-applikazzjoni ghall-permess u tramite l-istess Benjamin Farrugia, l-appellati kienu kkonsentew tacitament li c-cwievet jinzammu mis-socjeta` appellanti anke wara li ntbaghtet l-ittra ta' kongedo.

Kif inghad *supra* ma nbaghatitx ittra ufficjali qabel Ottubru 1997 skond il-ftehim li kien hemm bejn il-kontendenti. L-ittra tat-13 ta' Awwissu 1997 (ara fol. 189) li s-socjeta` konvenuta tghid li baghtet lill-atturi ma tistax titqies bhala l-ittra ta' kongedo rikjesta skond il-ftehim. Jigi rilevat, inoltre, li skond l-atturi l-ittra msemmija waslet ghand

missier l-attrici (mhux l-atturi) b’posta normali f’Novembru 1997 cioe` wara s-sena li fiha kellha tigi ezercitata l-opzjoni. Is-socjeta` konvenuta ma gabet ebda prova dwar meta ntbaghtet din l-ittra u kif ntbaghtet, hlief ghad-data li hemm fuq l-istess ittra. Fi kwalunkwe kaz, kif gia` inghad din l-ittra ma tistax titqies bhala l-ittra ta’ kongedo.

F’dan l-aggravju, is-socjeta` konvenuta tghid ukoll, pero`, li l-appellati kienu kkonsentew tacitament li c-cwievet jinzammu mis-socjeta` appellanti anke wara Ottubru 1997. Mill-provi prodotti jirrizulta li sa Ottubru 1997, id-Direttorat tal-Awtorita` ma kien ghadu ta ebda decizjoni dwar il-hrug tal-permess, u skond ix-xhieda ta’ Anthony Cremona a fol. 194 anke wara Ottubru 1997, is-socjeta` konvenuta kienet ghada qed tispera li l-permess jinhareg. Meta hareg ir-rifjut tal-permess, is-socjeta` appellanti kienet dahhlet appell izda dan gie michud f’Marzu 1998 u kien f’dak l-istadju li s-socjeta` konvenuta ppruvat tinnegozja ftehim iehor gdid ma’ l-atturi biex iggib prezz irhas stante li permess ma kienx hareg. Is-socjeta` konvenuta riedet tapplika ghal *reconsideration*. L-atturi ma laqghux it-talba tas-socjeta` konvenut billi kienu qed jinsistu li l-kirja ma kienitx giet terminata validament. Dan hu indikattiv, fil-fehma tal-Qorti, li anke f’dak l-istadju s-socjeta` konvenuta ma kienitx qed tqis lilha nnifsha bhala mahlula mill-ftehim.

Is-socjeta` konvenuta ssostni wkoll f’dan l-aggravju li hija ma rieditx tkompli bil-kirja meta rat li ma kienitx ser tottjeni l-permessi u riedet tirritorna c-cwievet izda missier l-attrici insista li huma jzommu c-cwievet. Anthony u Sammy Cremona jghidu li huma kienu taw ic-cwievet lill-Benjamin Farrugia izda dan tahomlhom lura. Izda minflok ma huma qabdu u ddepozitaw dawn ic-cwievet, zammewhom u ddepozitawhom biss il-Qorti fit-18 ta’ Novembru 1997 wara li ghaddiet is-sena li fiha hija setghet itterminat il-kirja. Ghalhekk dan l-aggravju wkoll qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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