MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 75/2008

Maria Isabella sive Marisa Camilleri mizzewga Turkdogan (ID nru 270466 M)
vs
VAB Company Limited (C – 10327)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ippresentat mill-attrici fil-25 ta' Jannar, 2008, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet :

1. Illi l-kontendenti ikkonkludew ftehim imsejjah 'Management Agreement' datat 8 ta' Mejju 1997 fejn -attrici hadet il-gestjoni tal-'Jumbo Lido' fi Qui-Si-Sana, tas-Sliema (Dok. 'MC1');
2. Illi l-imsemmi fond gie ghand is-socjeta' konvenuta f'din il-kawza minghand il-Kummissarju ta' l-Art permezz ta' koncessjoni enfitewtika temporanja;
3. Illi l-attrici skopriet sussegwentement li ai termini ta' l-imsemmija koncessjoni enfitewtika (Dok. 'MC2') bejn is-socjeta' konvenuta u il-Kummissarju ta' l-Art l-istess

socjeta’ konvenuta ai termini ta’ klawsola numru tlettax (13) hija kienet prekluza milli tittrasferixxi tali koncessjoni lil terzi minghajr il-kunsens tal-Kummisssarju ta’ l-Art;

4. Illi l-attrici tirrileva li ghakemm il-ftehim ta’ bejnha u s-socjeta’ konvenuta jissejjah u inghata t-titolu ta’ ‘Management Agreement’ dan m’huwa xejn ghajr lokazzjoni li nghatat lilha minghand is-socjeta’ konvenuta u dana hekk kif hija ser jirnexxilha tipprova waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna;

5. Illi l-attrici qeghda tikkontendi dan ghaliex l-ftehim li hija dahlet fih mas-socjeta’ konvenuta ghandu l-karatteristici legali kollha ta’ lokazzjoni u dan sar b’intenzjoni cara (skoperta sussegwentement mill-attrici) halli l-istess socjeta’ konvenuta tipprova tezonera ruhha mill-obbligi assunti minnha versu l-Kummissarju ta’ l-Art ai termini tal-ftehim taghha ma l-istess Kummissarju;

6. Illi peress illi ma jirrizultax lill-attrici li s-socjeta’ konvenuta ottjeniet tali kunsens minghand il-Kummissarju ta’ l-Art qabel jew fil-mument li hija ghamlet il-ftehim maghha;

7. Illi peress illi l-istess attrici ghandha interess guridiku car f’dan kollu minhabba l-fatt illi l-istess s-socjeta’ konvenuta qed titlobha li thallas il-‘management fee’ ossia kirja skond il-ftehim ta’ bejniethom;

8. Illi peress illi l-istess attrici gja hallset eluf ta’ liri lis-socjeta’ konvenuta bhala ‘management fees’ meta l-istess socjeta’ konvenuta ma kellha l-ebda jedd illi taghmel dan il-ftehim maghha;

9. Illi peress illi l-istess socjeta’ konvenuta qatt qabel jew fil-mument li hija ghamlet dan il-ftehim ma l-attrici ma informataha bil-ftehim u ossia bil-kondizzjonijiet imposti fuqha min-naha tal-Kummissarju ta’ l-Art;

10. Illi ghalhekk billi l-istess socjeta’ konvenuta baqghet b’mod persistenti u anke gudizzjarjament tinsisti li hija tithallas ‘management fees’ li hija ma kienitx intitolata ghalihom skond ir-ragunijiet hawn fuq esposti;

11. Illi ghalhekk l-attrici kellha tressaq din il-kawza;

Talbet li is-socjeta’ konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex ghar-ragunijiet hawn fuq premessi :

1. Prevja kull dikjarazzjoni li l-Qorti thoss li ghandha taghti fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, tiddikjara li l-ftehim li sar bejn il-kontendenti nhar it-8 ta' Mejju, 1997 m'huwa xejn ghajr ftehim ta' lokazzjoni u ghandu l-karatteristici ta' ftehim ta' lokazzjoni;
2. Tiddikjara per konsegwenza illi s-socjeta' konvenuta ma kellha l-ebda jedd jew l-awtorizzazzjoni mehtiega illi tidhol ghal dan il-ftehim ma l-attrici;
3. Tiddikjara ulterjorment illi l-ftehim li ghamlet is-socjeta' konvenuta ma l-attrici kien bi ksur tal-koncessjoni enfitewtika datata 24 ta' Mejju 1989;
4. Twaqqa' u thassar il-ftehim ta' bejn il-kontendenti datat 8 ta' Mejju 1997;
5. Tordna illi l-partijiet ghandu jigu fl-istatus quo ante ghall-ftehim taghhom datat 8 ta' Mejju 1997;
6. Tillikwida s-somma illi l-attrici hallset lis-socjeta' konvenuta ai termini tal-ftehim datat 8 ta' Mejju, 1997;
7. Tordna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attrici s-somma illikwidata ai fini tas-sitt (6) talba attrici s-socjeta attrici;

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra s-socjeta' konvenuta mill-ftehim datat 8 ta' Mejju 1997;

Rat il-lista tax-xhieda ta' l-attrici;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta, li *in forza* taghha hija eccepiet :

Ili t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes kontra taghha u dana ghar-ragunijiet segwenti :

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti m'ghandhiex interess guridiku f'dawn il-proceduri stante illi l-management agreement mertu tal-kawza u cioe' dak datat 8 ta' Mejju 1997 m'ghadux fis-sehh stante illi skada fis-7 ta' Mejju 2003;
2. Illi in oltre, u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kreditu tas-socjeta' esponenti fil-konfront tar-rikorrenti naxxenti mill-ftehim gie debitament rikonoxxut u kannonizzat permezz ta' diversi decizjonijiet moghtija

minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta, liema decizzjonijiet huma res judicata;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kuntratt emfitewtiku illi gie ppubblikat fl-24 ta’ Mejju 1989, huwa res inter alios acta in kwantu ghar-rikorrenti, stante illi hi ma kienitx parti fl-istess kuntratt, u anki li kieku kellu jirrizulta illi kien hemm xi ksur da parti tas-socjeta’ esponenti ta’ xi kundizzjoni illi kien hemm fil-kuntratt tal-koncessjoni emfitewtika imsemmi, u dan qed jinghad biss ghall-grazzja tal-argument u xejn izjed, gia la darba it-tgawdija tal-fond da parti tar-rikorrenti qatt ma gie imfixxkel minhabba xi azzjoni da parti tad-Dipartiment tal-Artijiet, allura l-azzjoni taghha qatt ma tista tirnexxi.
4. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2156 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.
5. Illi din il-kawza ma hija xejn ghajr tentattiv iehor da parti tal-attrici illi tahrab mill-obbligi taghha naxxenti mill-ftehim tat-8 ta’ Mejju 1997, u nonostante d-decizjonijiet gudizzjarji illi inghataw kontra l-attrici, hija naqset milli tosserva l-istess decizjonijiet u cioe’ thallas dak illli giet kkundanata illi thallas lis-socjeta’ esponenti;
6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta’ konvenuta;

Rat l-eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta’ konvenuta, li *in forza* taghhom hija eccepiet :

1. Illi in subsidju u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi t-talbiet tal-atturi huma preskritti ai termini tal-Artikolu 1222 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta bit-trapass ta’ sentejn;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fi kwalunkwe kaz, it-talbiet attrici huma preskritti ai termini tal-Artikolu 1224 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta bit-trapass ta’ hames snin;

Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat il-provi li tressqu, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat :

Illi fit-8 ta' Mejju, 1987 Frank Fenech ghan-nom tas-socjeta' VAB Company Limited iffirma ftehim mal-attrici illi permezz tieghu is-socjeta' konvenuta iffirmat management agreement mal-attrici li permezz tieghu l-attrici accettat sabiex, ghall-perjodu ta' sitt snin, tkun il-manager ta' Jumbo Lido sitwat fi Qui Si Sana Place, Qui Si Sana. Is-socjeta' konvenuta obbligat ruhha illi, sabiex tikkompensa lill-attrici ghas-servizzi taghha u ghall-ispejjez illi setghet tinkorri, kienet ser tippermetti lill-attrici tiehu ghaliha il-qliegh kollu ta' dan il-Lido u ta' dan l-attrici kellha thallas erbghin elf lira Maltin (LM40,000). L-attrici obbligat ruhha sabiex thallas ukoll is-somma ta' ghoxrin elf lira Maltin (LM20,000) fis-sena pagabbli bil-quddiem ghal erba' snin ta' wara, bl-ewwel pagament ikun dovut fit-8 ta' Mejju 1999. Dan il-ftehim kien ghall-perjodu definit ta' sitt snin u setgha jigi terminat minn kull naha ai termini tal-paragrafu 7 tal-ftehim.

Illi l-attrici dehret fuq il-kuntratt u fil-kapacita taghha personali ipprovdiet banker's guarantee lis-socjeta' konvenuta fl-ammont ta' ghoxrin elf lira Maltin (LM20,000) u obbligat ruhha li izomm din il-garanzija bankarja valida ghall-perjodu shih ta' erba snin illi kellhom jibdew jiddekorru mit-8 ta' Mejju 1999.

Illi fil-kundizzjonijiet tal-kuntratt hemm imnizzel inter alia illi l-manager, jigifieri l-attrici, kellha d-dritt sabiex tharreg u taghmel xoghol ta' supervision fuq barmen u waiters sabiex jahdmu fil-Lido. L-attrici ma kellha l-ebda dritt sabiex taghmel tibdiliet strutturali fil-post, kien imnizzel illi dan il-ftehim setgha jigi terminat bi ftehim bil-miktub bejn il-partijiet, jew jekk il-manager jikser il-kundizzjonijiet tal-ftehim u jibqa jaghmel dan ghall-perjodu ta' xahar minn

meta jircievi ittra bil-miktub fejn ikun mitlub jaghmel tajjeb ghan-nuqqas tieghu, jew jekk il-manager ma jhallasx l-ammont dovut lis-socjeta’ konvenuta u jibqa ma jhallashiex ghall-perjodu ta’ xahar wara li jigi interpellat mis-socjeta’ konvenuta sabiex ihallas, il-manager kellu d-dritt sabiex jissulloka dan il-ftehim lil terzi persuni, b’dan illi kellu qabel jottjeni il-kunsens tas-socjeta’ konvenuta bil-miktub.

Ikkunsidrat :

Illi l-attrici dehret fuq dan il-management agreement fil-kapacita taghha personali bid-dritt ta’ sostituzzjoni mas-socjeta’ Limited Liability iffurmata bejnha u bejn zewgha.

Illi fuq il-kuntratt giet imsejjha bhala “the Manager”.

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi fl-24 ta’ Mejju 1989 Frank Fenech kien iffirma kuntratt ma Adriano Gouder, Acting Commissioner of Land, illi permezz tieghu il-Lands Department ittrasferit lil Frank Fenech b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta’ hamsa u ghoxrin sena dekorribbli mill-31 ta’ Jannar 1999, bicca art fi Qui Si Sana u taghtu id-dritt illi jizvilluppa din il-bicca art ghall-iskopijiet ta’ catering.

Illi permezz ta’ dan il-ftehim ic-censwalist ma kellu l-ebda dritt biex jittrasferixxi l-enfitewsi, jew jikri l-art moghtija lilu b’enfitewsi minghand id-Dipartiment ta’ l-Art lil terzi qabel jottjeni il-kunsens bil-miktub tal-Gvern.

Ikkunsidrat :

Illi xehdet l-attrici u qalet illi hija mizzewga lil certu Kartal Turkdogan, u illum il-gurnata hija separata minn mieghu de facto. Hija qalet illi Frank Fenech kien hajjar lil zewgha u lil certu Shamon, li kien ukoll Tork, sabiex jikru il-fond Jumbo Lido fi Qui Si Sana. Peress illi zewgha ma kellu ebda assi, Frank Fenech li kien involut fil-kumpanija konvenuta, kien eziga illi l-attrici tiffirma sabiex zewgha

ikun jista, kif fehmet hi, jikri dan is-sit. Effettivament hija marret u iffirmat skrittura u il-ftehim kien fis-sens illi zewgha imexxi il-Lido, izomm il-qliegh kollu u jhallas lil Frank Fenech is-somma ta’ ghoxrin elf lira Maltin (LM20,000), li kienu thallsu fis-somma ta’ erbghin elf lira (LM40,000) f’daqqa ghal sentejn kera. Gara izda illi ftit xhur wara li iffirmaw il-kuntratt, maltempata kbira hakmet Qui Si Sana u is-sit Jumbo Lido gie ridott b’tali mod li ma setghax iktar jiffunzjona. Peress illi gara dan, huma riedu johorgu mill-kirja u kienu anke lesti li jitilfu l-erbghin elf lira Maltin (LM40,000), izda is-socjeta’ konvenuta baqghet tinsisti illi l-kirja tibqa fis-sehh sal-ahhar, cioe’ ghal sitt snin, u ghalhekk talbuha thallas is-somma ta’ tmenin elf lira Maltin (LM80,000) u ziedu ammonti ohra ta’ VAT, u ghalhekk ippretendiet is-somma ta’ mija tmienja u erbghin elf lira Maltin (LM148,000). Hija deherilha illi la is-sit kien iggarraf minhabba an “act of God” u ma setghax aktar jiffunzjona, hi kellha tinhall mill-kuntratt. Izda is-socjeta’ konvenuta baqghet tinsisti illi kienet ser taghmel claim ma l-insurance biex jirrangaw is-sit. Effettivament kienet ghamlet claim ma l-agenzija ta’ assikurazzjoni, izda zammet il-flus kollha hi. L-attrici kompliet tixhed illi wara saret taf illi l-proprjeta kienet giet ghand is-socjeta’ konvenuta b’cens minghand id-Dipartiment ta’ l-Artijiet u saret taf ukoll illi s-socjeta’ konvenuta ma kienitx qeghda thallas cens lill-Gvern, izda li l-Gvern kien hafrilhom l-ammont kollu dovut lilu peress illi is-sit kien “eyesore” u kien ahjar illi jitnehha. Saret taf ukoll illi id-diretturi ta’ VAB Limited ma kienux awtorizzati mill-Gvern sabiex jassenjaw is-sit Jumbo Lido lil terzi. Meta giet rinfaccjata b’dawn il-fatti, ghamlet ir-ricerki taghha, sabet il-kuntratt relattiv li gie esebit mar-rikors guramentat promotur u saret taf ukoll illi l-Gvern kien hafer is-somma ta’ mija u ghaxart elef lira Maltin (LM110,000) dovuti lilu mis-socjeta’ konvenuta bhala kera tas-sit in kwistjoni.

Ikkunsidrat :

Illi xehdet Margaret Falzon, Assistent Direttur fid-Dipartiment ta’ l-Artijiet u qalet illi l-kumpannija konvenuta ma hallsitx ic-cens kollu, izda hallset biss xi tlett pagamenti u il-kumplament, l-arretrati kollha, gew mahfura

mill-Gvern. Ix-xhud esebit kopja tal-kuntratt illi kien sar bejn Frank Fenech u il-Kummissarju tal-Art, liema kuntratt gie esebit ukoll mill-attrici mar-rikors guramentat u hija esebiet ukoll ftehim datat 3 ta' Ottubru 2005 li permezz tieghu il-Kummissarju ta' l-Art, ghan-nom tal-Gvern ta' Malta, ittermina il-koncessjoni enfitewtika li l-Gvern kien ghamel lil Frank Fenech fl-4 ta' Mejju 1989. Permezz ta' dan il-ftehim il-Gvern hafer l-arretrati kollha dovuti lilu minghand is-socjeta' konvenuta.

Ikkunsidrat :

Illi xehed l-Avukat Dottor Peter Fenech, iben Frank Fenech, u qal illi huwa Direttur tal-kumpanija VAB Company Limited li kienet topera il-Jumbo Lido. Huwa xehed illi kien involut fl-ahhar tat-tahdidiet sabiex l-attrici tiehu it-tmexxija ta' l-istabbiliment f'idejha. Huwa qal illi kien prezenti meta gie iffirmat il-ftehim tat-tmexxija u ftakar illi dakinhar kien hemm xi ammont li ma thallasx u kellu jithallas wara. Sussegwentement kienu saru xi pagamenti, kien ghad fadal bilanc u kienu gew intavolati proceduri gudizzjarji kontra l-attrici. Huwa xehed illi gew intavolati diversi kawzi kontra l-attrici ghall-bilanci ta' pagamenti, li ma hallsitx, kif ukoll ghall-kundanna tal-hlas ta' l-management fee li ukoll ma thallsitx.

Ikkunsidrat :

Illi xehed Albert Mamo, il-Kummissarju ta' l-Artijiet, li ikkonferma li kien sar kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika mas-socjeta' konvenuta fl-24 ta' Mejju 1989. Huwa xehed li l-enfitewta qatt ma setgha jitrasferixxi, jew jiddisponi mis-sit minghajr il-kunsens taghhom bil-miktub u huma qatt ma gew mitluba mis-socjeta' konvenuta sabiex jittrasferixxu jew jiddisponu minn dan il-post u huma ghalhekk jaghtu il-kunsens taghhom. Huwa qal illi fit-3 ta' Ottubru 2005 gie itterminat il-kuntratt ta' enfitewsi u ma kienux jafu illi kienet saret kirja lill-attrici qabel ma din kitbitilhom u qaltilhom b'dan.

Ikkunsidrat ;

Illi xehed Frank Fenech, Direttur u Azzjonist tas-socjeta' konvenuta, u qal illi kien ha sit fejn kien il-Jumbo Lido, Qui Si Sana, minghand il-Kummissarju ta' l-Art. Kien wasal fi ftehim mar-ragel ta' l-attrici sabiex dan ta' l-ahhar jiggestixxi fond u kien ghalhekk illi kienu iffirmaw management agreement. Huwa xehed illi kemm l-attrici, kif ukoll zewgha kienu jafu bil-kuntratt illi kellha s-socjeta' konvenuta mad-Dipartiment ta' l-Artijiet. L-attrici hallset il-management fee darba wahda biss, dakinhar tal-ftehim, jew ftit wara, u wara dan qatt ma hallset aktar minkejja il-fatt illi gestiet l-operat tal-Lido ghal hames snin. Ghalhekk huwa kellu jipprezenta hames kawzi, wahda kull sena, ghall-hlas ta' l-imsemmija somma dovuta minghand l-attrici u erbgha minnhom huma issa kollha decizi, anke mill-Qorti ta' l-Appell u gew ukoll kollha decizi favur is-socjeta' konvenuta. Huwa xehed illi l-ftehim issa ilu li skada, fil-fatt sehh fis-7 ta' Mejju 2003 u fit-3 ta' Ottubru 2005 is-socjeta' konvenuta kienet lahqet ftehim mal-Kummisarju tal-Artijiet biex il-kuntratt ta' cens ta' l-art jigi itterminat u gie ippubblikat kuntratt f'dan is-sens. Ix-xhud qal illi minkejja is-sentenzi tal-Qorti, l-attrici dejjem baqghet inadempjenti u hames snin wara li spicca il-ftehim hija fethet il-kawza odjerna.

Illi xehed ukoll l-Avukat Peter Fenech, iben Frank Fenech u ikkollabora ix-xhieda illi ta Frank Fenech.

Illi irrizulta wkoll mill-provi prodotti illi is-socjeta' konvenuta kienet ghamlet claim mas-socjeta' ta' l-insurance Melita Insurance Agency Limited u din is-socjeta ta' l-insurance kienet hallset lis-socjeta' konvenuta kumpens talli kien iggarraf il-Jumbo Lido Qui Si Sana.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat ix-xhieda ta' Frank Fenech fis-sens illi hu ma kienx informa lid-Dipartiment ta' l-Art illi kien qieghed jaghmel il-management agreement mal-attrici, izda qal illi l-avukat difensur tieghu kien assigurah illi huwa setgha jaghmel dan il-ftehim ma l-attrici.

Ikkunsidrat :

Illi l-attrici qeghda tikkontendi illi l-management agreement illi hija iffirmat mas-socjeta' konvenuta ma kien xejn ghajr ftehim ta' sullokazzjoni u dan sar peress illi is-socjeta' konvenuta ma setghetx tissulloka minghajr il-permess tal-Kummissarju ta' l-Art u kien ghalhekk illi l-kuntratt issejjah management agreement. L-attrici tikkontendi illi la darba is-socjeta' konvenuta ghaddiet id-dgawdija tal-oggett lilha u ma zammet l-ebda kontroll fuq il-kumpless, dan kien biss ftehim ta' sullokazzjoni u xejn aktar. Is-socjeta' konvenuta dahlet fi ftehim fejn iddahhal somma fissa fis-sena minghand l-attrici u ma baqghatx iktar interessata fil-gestjoni tal-negozju mill-fond, izda it-tmexxija tan-negozju kien totalment vestit fl-attrici ghaliex il-kera kienet dejjem dovuta xorta wahda, jirnexxi n-negozju jew ma jirnexxix. Il-ftehim gie iffirmat ghal sitt snin zmien u b'hekk is-socjeta' konvenut tilfet il-kontroll ta' dak li kien qieghed jigri fil-kumpless u l-uniku interess li kellha kien li tircievi il-pagament annwali ta' ghoxrin elf lira Maltin (LM20,000). L-attrici irreferiet ghall-klawsola numru 13 tal-kuntratt ta' cens datat 24 ta' Mejju 1989 iffirmat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet u minn Frank Fenech fejn hemm imnizzel li :

"The emphyteuta shall not transfer or otherwise dispose of the emphytheusis or grant on lease the emphyteutical site either in whole or in part, without first obtaining the written consent of the government, such consent to be granted or withheld at the sole jurisdiction of the Government" u ghalhekk l-attrici qeghda tikkontendi illi s-socjeta' konvenuta kisret il-klawsola numru 13 tal-ftehim illi ghamlet mal-Kummissarju ta' l-Art. L-attrici tikkontendi illi una volta is-socjeta' konvenuta kisret il-kundizzjonijiet tal-ftehim illi ghamlet mal-Kummissarju ta' l-Artijiet huma kienu "in mora" tal-kuntratt ta' enfitewsi u ghalhekk hija ma ghandhiex tkun obbligata tissodisfa il-kundizzjonijiet tal-kuntratt li ghamlet mas-socjeta' konvenuta.

Ikkunsidrat :

Illi t-talbiet attrici huma essenzjalment tnejn, l-ewwel illi jigi rexiss il-ftehim ta' bejn il-partijiet tat-8 ta' Mejju 1997 u it-tieni illi s-socjeta' konvenuta tirrifondi lill-attrici l-ammont illi

ircieviet minghand l-attrici bhala management fee ai termini tal-ftehim datat 8 ta' Mejju 1997.

Illi l-Qorti rat illi s-socjeta' konvenuta eccepiet illi t-talbiet attrici huma preskritti ghal dak illi jirrigwarda it-talbiet ghal rexissjoni a bazi ta' l-Artikolu 1222 u 1224 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghal dak illi jirrigwarda it-talba ghall-hlas hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Artikolu 1222 tal-Kap. 16 ighid hekk :

"(1) Meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil- preskrizzjoni eghluq sentejn.
(2) Dan ighodd ukoll ghar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza."

Illi l-Artikolu 1224 tal-Kap. 16 ighid hekk :

"F'kull kaz iehor mhux imsemmi fl-ahhar zewg artikoli qabel dan, il-jedd ta' l-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni eghluq hames snin minn dak in-nhar li azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittiehed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd ghal din l-azzjoni, bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra ta' dan il-Kodici."

Illi l-Artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16 ighid hekk :

"L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' hames snin:
(*f*) l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li ġej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skond din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku;"

Ikkunsidrat :

Illi l-attrici intavolat il-kawza odjerna fil-25 ta' Jannar, 2008 u qeghda titlob dikjarazzjoni fis-sens illi l-ftehim li kien sar bejnha u bejn is-socjeta' konvenuta fit-8 ta' Mejju 1997 jigi dikjarat null.

Illi l-ftehim mertu tal-kawza odjerna kien ghal sitt snin u ghalhekk l-effetti ta' dan il-ftehim spiccaw fis-7 ta' Mejju 2003, cirka hames snin qabel ma giet intavolata il-kawza odjerna.

Ikkunsidrat :

Illi l-attrici qeghda tippretendi illi l-Qorti tiddikjara illi l-kuntratt li hija iffirmat mas-socjeta' konvenuta jigi rexiss.

Illi sabiex tirnexxi kawza ghar-rexissjoni ta' kuntratt irid jigi ppruvat illi l-attrici giet ippregudikata bl-agir ta' l-ingann uzat mis-socjeta' konvenuta li wassalha sabiex tiffirma il-kuntratt. Izda fil-kaz de quo ma irrizultax li kien hemm kunsens ivvizjat fil-mument tal-kontrattazzjoni.

Illi l-Artikolu 1145 tal-Kap. 16 jikkontjeni seba' elementi li iwasslu ghall-estenzjoni ta' obbligazzjonijiet u dawn huma :

"(a) payment;
(b) novation;
(c) remission of the debt;
(d) set-off;
(e) merger;
(f) the loss of the thing; and
(g) rescission."

Illi l-attrici qeghda tibbaza l-azzjoni taghha fuq l-Artikolu 1145 (g) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Artikolu 1212 tal-Kap. 16 ighid hekk dwar rexissjoni :

"Any agreement which is defective by reason of the absence of any of the conditions essential to the validity of contracts, or which is expressly declared by law to be null, shall be subject to rescission."

Illi il-kundizzjonijiet essenzjali ghall-validita ta' kuntratt imsemmija f'dan l-artikolu huma imnizzla fl-Artikolu 966 tal-Kodici Civili bhal li huma s-segwenti :

"(a) capacity of the parties to contract;
(b) the consent of the party who binds himself;
(c) a certain thing which constitutes the subject-matter of the contract;
(d) a lawful consideration."

Illi z-zewg artikoli fuq citati, u cioe' l-Artikollu 1212 u l-Artikolu 966 tal-Kap. 16 kienu spjegati mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza li tat fil-kawza fl-ismijiet l-Avukat Dottor Peter Borg Costanzi bhala mandatarju tal-assenti Rita mart Henry Borg u l-istess Henry Borg vs Carmelo u Maria ahwa Micallef deciza fis-27 ta' Frar, 2009 fejn il-Qorti qalet hekk :

"L-Artikolu 1212 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li 'Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggett ghar-rexxissjoni.' Skond l-Artikolu 966 tal-istess Kap 16 r-rekwiziti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa huma (a) illi l-partijiet ikunu kapaci biex jikkuntrattaw; (b) il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruhu; (c) haga zgura li tkun l-oggett tal-kuntratt u (d) kawza lecita biex wiehed jobbliga ruhu."

Ikkunsidrat :

Illi dawn iz-zewg artikoli juru illi tibdil fic-cirkostanza mhijiex wahda mill-elementi essenzjali ghall-validita ta' kuntratt peress illi mhijiex imsemmija mill-Artikolu 966 bhala wahda mill-elementi essenzjali u ghalhekk ma tistax tkun kunsiderata bhala raguni ghar-rexissjoni ta' kuntratt.

Madanakollu ir-rexissjoni hija importanti ghall-fini tad-duttrina tar-"rebus sic stantibus" jew id-duttrina ta' tibdil fic-cirkostanzi, peress illi t-tnejn ghandhom l-istess rizultat finali u cioe' dak illi l-partijiet jitqeghdu fil-posizzjoni li kienu fiha qabel sehh il-kuntratt. Effettivament l-Artikolu 1209

(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ighid : "that the effect of rescission is to restore the parties to the condition in which they were before the contract. The rescission of a contract shall, unless the law provides otherwise, operate so as to restore the parties to the condition in which they were before the contract."

Ikkunsidrat :

Illi it-talba attrici ghar-rexissjoni hija preskritta. L-Artikolu 1222 tal-Kap. 16 ighid hekk fil-pagrafu wiehed tieghu :

"Meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil- preskrizzjoni eghluq sentejn. Dan ighodd ukoll ghar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza."

Illi l-Qorti rat illi effettivament jirrizulta illi l-kawza odjerna giet ipprezentata fil-25 ta' Jannar 2008, u cioe' wara li skadew is-sentejn stipulati fl-Artikolu 1222 tal-Kapitolu 16 applikabbli ghall-kaz in ezami.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda tilqa l-eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta' konvenuta fis-sens illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi t-talbiet ta' l-atturi huma preskritti ai termini ta' l-Artikolu 1222 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta bit-trapass ta' sentejn, u konsegwentement qeghda tichad it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

< Sentenza Finali >

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