PRIM’AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 10 ta’ Ottubru, 2017

Rikors Guramentat Nru: 104/2006/1 AF

St. George’s Park Company Limited (C-264)

vs

Footloose Catering Limited (C-10695)

u

Wayne Chetcuti u Hugo Chetcuti bhala garanti

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-kumpannija attriċi St. George’s Park Company Limited hija proprjetarja tal-lokal illum imsemmi *Sinners in Heaven* ġja *Footloose*, f’St. George’s Road, Paceville, liema fond ġie mikri lill-kumpannija konvenuta Footloose Catering Limited permezz ta’ att pubbliku datat 19 ta’ Lulju, 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa (kopja annessa bhala Dok. A).

Fuq l-istess kuntratt lokatizju l-konvenuti Wayne u Hugo, aħwa Chetcuti, dehru bħala garanti għall-obbligazzjonijiet ta' Footloose Catering Limited (klawsola 10).

Ai termini tal-klawsola 6(a) tal-kuntratt lokatizju, kwalunkwe xogħlijiet u dekorazzjoni fil-faċċata tal-fond imsemmi għandhom jiġu approvati mis-sid, u ċioè mill-attriċi St. George's Park Company Limited:

> "…Any fixtures, fittings and decoration on the façade of the building are to be approved by the Lessor"

Ulterjorment, fil-klawsola 6(d) ta' l-istess kuntratt lokatizju il-konvenuta Footloose Catering Limited intrabtet illi ma twettaq ebda bidla strutturali fil-fond qabel ma jkollha l-permess bil-miktub tal-kumpannija attriċi:

> "The Lessee is:
>
> (d) not to effect any structural alterations without the prior express written consent of the Lessor …"

Cjo nonostante, il-kumpannija konvenuta għamlet tibdiliet fil-faċċata tal-fond u alterazzjonijiet strutturali fuq ġewwa mingħajr il-permess tal-kumpannija attriċi.

Il-kuntratt lokatizju fuq imsemmi jagħti d-dritt lill-kumpannija attriċi xxolji l-kuntratt jekk l-inkwilin jikser xi obligazzjoni taħt l-imsemmi kuntratt u jonqos li jirrimedja fi żmien tletin (30) jum minn meta jigi interpellat u notifikat sabiex jirrimedja permezz ta' att ġudizzjarju [klawsola 8 (d)]:

> "Independently of, and in addition to, the cases contemplated by law, the Lessor shall have the right to terminate the present letting if the lessee…contravenes any other obligation imposed by the terms of the present agreement and fails to remedy such contravention within thirty (30) calendar days from the date of service of a judicial act demanding such remedy."

Ai termini tal-klawsola 11 tal-kuntratt lokatizju f'każ li mat-terminazzjoni tal-kirja l-inkwilin ma jgħaddix lura lis-sid iċ-ċavetta tal-fond jew b'xi mod ieħor iżomm lis-sid milli jieħu lura l-pussess tal-fond, l-inkwilin jeħel penali ta' mitejn lira Maltija (Lm200) għal kull ġurnata li l-inkwilin ma jirritornax iċ-ċavetta jew għal kull ġurnata li l-inkwilin iżomm lis-sid milli jieħu lura l-fond:

> "In the case of a termination, the Lessor shall have the right immediately to take material possession of the tenement and the Lessee binds himself, in such a case to hand any keys of the tenement and not in any way to hinder the Lessor from taking material possession of the tenement; in default the Lessee will be liable to a penalty for mere delay in favour of the Lessor of two hundered Maltese Liri (Lm 200) for each calendar day of deay for handing the keys and/or for each calendar day of obstruction, to the taking over of material possession."

Il-kumpannija attriċi, permezz ta' ittra uffiċjali datat 6 ta' Mejju, 2005 u notifikata nhar is-17 ta' Mejju, 2005 (dok B), interpellat lill-konvenuta sabiex treġġa' lura l-faċċata għall-istat li kienet u sabiex tneħħi l-alterazzjonijiet strutturali li l-konvenuta wettqet fil-ħanut mingħajr il-permess ta' l-attriċi, pero minkejja din l-interpellazzjoni l-konvenuta baqgħet u għadha sal-lum inadempjenti.

Permezz ta' ittra uffiċjali oħra datata 8 ta' Awissu 2005 u notifikata fit-23 ta' Awwissu 2005 (eżebita bħala dok Ċ) l-attriċi infurmat lill-konvenuta Footloose Catering Company Limited li hija kienet qed tittermina l-kirja tal-fond lilha mikri ai termini ta' l-artikolu 8d tal-kuntratt lokatizju u waqt li interpellatha biex tikkonsenja l-fond battal wissietha li kienet għaddejja penali ta' mitejn lira (LM200) kuljum għas-sempliċi dewmien għal kull ġurnata li tgħaddi u tibqa' inadempjenti.

Permezz ta' ittra ufficcjali oħra datata 1 ta' Dicembru 2005 (dok D), il-konvenuta Footloose Catering Company Limited u l-konvenuti garanti Wayne u Hugo Chetcuti ġew interpellati jħallsu l-penali akkumulati mid-data tan-notifika sad-data ta' l-

ittra uffiċjali li sa dakinhar kienu jammontaw għal dsatax il-elf u sitt mitt lira (LM19,600) però dawn baqgħu inadempjenti.

Il-konvenuta Footloose Catering Limited sal-lum ma rritornatx il-pussess tal-fond lilha mikri.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

(i) Tiddikjara li l-kirja tal-fond illum imsemmi *Sinners in Heaven* ġja *Footloose*, f'St. George's Road, Paceville ġiet xolta ai termini ta' l-artikolu 8d ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tad-19 ta' Lulju 1989;

(ii) Tikkundanna lill-konvenuta Footloose Catering Limited tiżgombra mill-fond illum imsemmi *Sinners in Heaven*, ġja *Footloose*, fi żmien li jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, skond il-klawżola tmienja (8) tal-kuntratt lokatizju viġenti bejn il-partijiet datat 19 ta' Lulju, 1989 kif fuq premess;

(iii) Tiddikjara li huma dovuti mill-konvenuta Footloose Catering Limited bħala debitrici u l-konvenuti Wayne u Hugo aħwa Chetcuti bħala garanti, danni ossia penali, dovuti bħala kumpens sakemm il-fond jitbattal, ai termini tal-paragrafu 11 tal-kuntratt lokatizju mit-23 ta' Awissu 2005, dakinhar li giet notifikata l-ittra ufficjali ta' terminazzjoni datata 8 ta' Awissu 2005;

(iv) Tillikwida l-istess danni ossia penali li sal-1 ta' Dicembru 2005 kienu jammontaw ghal dsatax il-elf u sitt mitt lira (LM19,600);

(v) Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom ihallsu d-danni, ossia penali, hekk likwidati.

Bl-ispejjeż, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru ippreżentat konstestwalment ma' din iċ-ċitazzjoni, u ta' l-ittri uffiċjali tas-6 ta' Mejju, 2005, 8 t'Awwissu, 2005 u 1 ta' Diċembru, 2005 u bl-imgħax legali sal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta’ Ottubru 2013 li permezz tagħha ħassret is-sentenza ta’ din il-Qorti tas-27 ta’ Jannar 2010 u bgħatet lura l-atti tal-kawża lil din il-Qorti sabiex tisma’ l-kawża, b’dan illi ġie deċiż li s-soċjetà konvenuta għandha tingħata 20 jum żmien sabiex tippreżenta r-risposta maħlufa tagħha.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Footloose Catering Limited li permezz tagħha eċċepiet illi:

L-intimati jaqblu illi l-post mertu tal-kawza in kwistjoni gie mikri lilhom permezz ta’ att pubbliku datat 19 ta’ Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa izda ma jaqblux li huma marru kontra jew kisru xi kundizzjonijiet stipulata fl-imsemmi att.

L-intimati jichdu b’mod kategoriku li huma ghamlu xi xogholijiet u dekorazzjoni fil-faccata tal-post *de quo* minghajr l-approvazzjoni tas-sid u bi ksur tal-Art. 6(a). Huma ghamlu xogholijiet ta’ manutenzjoni kif jistipula l-att ta’ kiri, u jekk jaghmlu dekorazzjonijiet fil-faccata dawn kienu approvati mis-sid.

L-intimati jichdu b’mod kategoriku li huma ghamlu tibdiliet strutturali fuq gewwa fil-fond *de quo* minghajr l-permess bil-miktub tal-kumpanija attrici bi ksur tal-Art. 6(d).

L-intimati ma jafux ghal liema interpellazzjoni qed jirreferu l-atturi li saret ai termini tal-Art. 8(d), u jinkombi fuq l-atturi li jgibu prova ta’ din.

Konsegwentement il-kumpanija attrici m’ghandhiex dritt li titlob ix-xoljiment tal-kuntratt u ripresa tal-fond stante li ma hemm ebda ksur tal-att.

L-istess atturi ma jistghux jitolbu penali ai termini tal-Art. 11 stante li ma hemm ebda ksur tal-istess ftehim u konsegwentement ma hemmx it-terminazzjoni tal-ftehim u wisq anqas il-hlas ta’ penali ghal okkupazzjoni illegali kif qeghdin jitolbu l-atturi.

Il-kirja qatt ma giet xolta ai termini tal-Art. 8(d) tal-att pubbliku datat 19 ta' Lulju 1989.

Konsegwentent din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tikkundanna l-intimati jizgombraw mill-post *de quo* ai termini tal-Art. 8 tal-att pubbliku datat 19 ta' Lulju 1989.

Konsegwentement ma huma dovuti ebda danni ossia penali u/jew likwidazzjoni ta' dawn, kif ukoll hlas, bhala kumpens sakemm jitbattal il-fond *de quo*.

Bl-ispejjez kontra l-atturi hawn ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat illi l-konvenuti Wayne Chetcuti u Hugo Chetcuti minkejja li debitament notifikati baqgħu ma dehrux u lanqas ippreżentaw risposta għat-talbiet miġjuba kontrihom.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Mejju 2014 ġie nominat il-Perit Alan Saliba bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar x'tibdiliet strutturali setgħu saru fil-fond *de quo*.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tas-soċjetà attriċi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi u dik tas-soċjetà konvenuta.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-abbli difensuri tas-soċjetà attriċi u tas-soċjetà konvenuta.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetà attriċi qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-kirja tal-fond ġewwa Triq San Ġorġ, Paceville, ġiet xolta u għaldaqstant, sabiex tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tiżgombra mill-imsemmi fond. Is-soċjetà attriċi ressqet ukoll talba għall-ħlas ta' penali skont il-ftehim ta' lokazzjoni. Madanakollu, it-talbiet relatati ma dawn il-penali ġew irtirati mis-soċjetà attriċi permezz ta' nota fl-atti tal-kawża datata 23 ta' Awwissu 2006.

Mill-atti jirriżulta li permezz ta' kuntratt lokatizju datat 19 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, is-soċjetà attriċi ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà konvenuta, li fuq dak l-att kienet rappreżentata mill-konvenuti Wayne u Hugo aħwa Chetcuti, il-binja mingħajr numru fi Triq San Ġorġ, San Ġiljan, taħt it-termini u kundizzjonijiet patwiti fl-imsemmi kuntratt. Din il-kirja saret għall-perjodu ta' 94 sena b'dan illi l-kera kellha tkun rivedibbli skont il-paga minima. Fost il-kundizzjonijiet ta' din il-kirja ġie stipulat illi:

"6. The Lessee is:

(a) To complete the tenement from shell form to a proper bar and restaurant, at its sole expense, including interior and exterior decorations, plumbing, electricity, airconditioning, and all other necessary works. No aluminium fixtures other than "baked white aluminium" fixtures not "silver" colour can be used on the facade of the tenement as detailed and marked in blue on the attached plan marked Document "A". The Lessee shall complete the works referred to in this paragraph by not later than thirty first (31st) December, 1989.

Any fixtures, fittings and decorations on the facade of the building are to be approved by the Lessor'.

...

'*(d) not to effect any structural alterations without the prior express written consent of the Lessor and not to obstruct in any way all serviceable shafts and/or yards marked in orange on the attached plan."*

Ġie stipulat ukoll li:

> "*8. Independently of, and in addition to, the cases contemplated by law, the Lessor shall have the right to terminate the present letting if the Lessee:*
>
> *...*
>
> *(d) contravenes any other obligation imposed by the terms of the present agreement and fails to remedy such contravention within thirty (30) calendar days from the date of service of a judicial act demanding such remedy."*

Fuq dan il-kuntratt il-konvenuti kontumaċi Wayne u Hugo aħwa Chetcuti dehru bħala garanti tal-obbligi kollha assunti mis-soċjetà konvenuta fuq l-istess kuntratt.

Is-soċjetà attriċi tikkontendi li s-soċjetà konvenuta kisret l-obbligi tagħha a tenur tal-imsemmija klawżoli 6(a) u (d) tal-kuntratt lokatizju peress illi għamlet tibdil strutturali fil-fond kif ukoll tibdil fil-faċċata mingħajr l-approvazzjoni tagħha.

Permezz ta' ittra uffiċjali datata 6 ta' Mejju 2005, is-soċjetà attriċi interpellat lis-soċjetà konvenuta sabiex fi żmien tletin ġurnata min-notifika ta' dik l-ittra treġġa lura l-faċċata għall-istat li kienet u tneħħi l-alterazzjonijiet strutturali li wettqet fil-fond mingħajr il-permess tagħha.

Is-soċjetà attriċi baghtet ittra uffiċjali oħra lis-soċjetà konvenuta fit-8 ta' Awwissu 2005. Permezz ta' din l-ittra, l-attriċi infurmat lill-konvenuta li peress illi naqset milli tagħmel dak mitlub minnha skont l-ittra ufficcjali tagħha tas-6 ta' Mejju 2005, il-kirja tal-fond kienet qiegħda tiġi terminata stante li l-konvenuta naqset milli tottempera ruħha mal-kundizzjonijiet lokatizji fiż-żmien lilha konċess.

Permezz ta' ittra uffiċjali oħra datata 1 ta' Diċembru 2005, is-soċjetà attriċi reġgħet għarrfet lis-soċjetà konvenuta li l-ftehim ta' lokazjoni kien ġie terminat u għalhekk talbet il-ħlas ta' penali skont il-ftehim lokatizju stante li l-konvenuta baqgħet ma rritornatx il-pussess materjali tal-fond.

Jirriżulta mill-kopji tar-riferti esibiti li dawn l-ittri uffiċjali kollha ġew notifikati lis-soċjetà konvenuta.

Is-soċjetà attriċi tikkontendi li għalhekk, a tenur tal-klawsola 8d tal-kuntratt lokatizju, il-kirja ġiet terminata meta l-attriċi baghtet l-att ġudizzjarju meħtieġ skont l-artikolu 1569(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jiddisponi li:

> *"(1) Il-kiri jinħall ukoll ipso jure, jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, bla ħsara tal-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt jekk ikollha jedd skont il-liġi*
>
> *(2) Jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il-ftehim.*
>
> *(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jingħata żmien lill-parti ħatja biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset."*

Għan-nom tas-soċjetà attriċi xehed Peter Paul Testaferrata Moroni Viani direttur u azzjonist tal-istess attriċi. Huwa spjega li fis-sena 2005 is-soċjetà attriċi ntebħet illi l-konvenuta kienet qiegħda twettaq tibdil fil-faċċata tal-fond lilha mikri kif ukoll alterazzjonijiet strutturali ġewwa l-fond. Huwa jinsisti li s-soċjetà konvenuta ma ngħatax permess sabiex isiru dawn it-tibdiliet.

Is-soċjetà konvenuta teċċepixxi illi hija ma kisret l-ebda kundizzjoni stipulata fil-kuntratt lokatizju. Speċifikament hija tiċħad li saru xi xogħlijiet strutturali imma tikkontendi li sar biss xogħol ta' manutenzjoni u li kwalunkwe xogħol ta' dekorazzjoni fil-faċċata sar bil-kunsens tas-soċjetà konvenuta. Hija teċċepixxi wkoll illi ma tafx għal-liema interpellazzjoni qiegħda tirreferi l-attriċi. Il-konvenuta tgħid allura li l-attriċi m'għandhiex dritt titlob ix-xoljiment tal-kuntratt u r-ripreża tal-fond u li, aktar minn hekk, il-kirja qatt ma ġiet xolta b'dan illi l-

Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tagħha. Tikkontendi wkoll li mhumiex dovuti l-ebda penali.

Id-diretturi tas-soċjetà konvenuta nbidlu kemm-il darba minn meta ġie ffirmat il-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet b'dan illi llum il-ġurnata s-soċjetà attriċi hija ġestita minn Fabio u Ray aħwa Grima.

Mill-atti jirriżulta li l-kwistjoni bejn il-partijiet qamet immedjatament meta l-aħwa Grima akkwistaw is-soċjetà konvenuta. Jidher li l-attriċi riedet illi l-lokazzjoni tiġi regolata permezz ta' kuntratt ġdid imma l-aħwa Grima rrifjutaw. L-aħwa Grima jispjegaw illi huma talbu l-permess tas-soċjetà attriċi sabiex jagħmlu aktar tibdil fil-faċċata tal-fond imma li din tal-aħħar kienet irrifjutat illi tagħti l-kunsens tagħha.

Permezz ta' ftehim datat 3 ta' Frar 1996 is-soċjetà attriċi tat permess lis-soċjetà konvenuta tagħmel tinda mal-faccata tal-fond. Madanakollu, peress illi din kienet ġiet aċċettata b'mera tolleranza, tneħħiet mis-soċjetà konvenuta fuq talba tal-attriċi ftit tas-snin wara.

Jirriżulta li wara li tneħħiet din it-tinda, il-fond sovrastanti għal dak mertu tal-kawża, liema fond jappartjeni lill-terzi, ġie estiż permezz ta' terazzin, b'dan illi taħt din l-estenzjoni qiegħed jintuża mis-soċjetà konvenuta bħala parapett tal-fond *de quo*.

Mhuwiex kontestat mill-partijiet illi llum il-ġurnata il-fond mertu tal-kawża huwa maqsum fi 3 ambjenti distinti konsistenti f'*take away*, *restaurant* u *club*. Dan jikkonfermah ukoll il-perit tekniku li jispjega illi milli rriżultalu mill-pjanti esibiti fl-atti tal-kawża, il-fond kien oriġinarjament jikkonsisti fi spazju wieħed miftuħ.

Jirriżulta mil-provi li għalhekk fir-rigward tal-alterazzjonijiet strutturali, il-kontestazzjoni hija dwar il-fatt li minkejja li l-fond kien oriġinarjament mikri bħala wieħed, illum il-ġurnata effettivament jikkonsisti fi tlett stabbilimenti. Fir-rigward ta' tibdil fil-faċċata, il-kontestazzjoni hija essenzjalment fit-tibdil tas-sinjali tal-istabbilimenti differenti ffissati mal-faċċata. Naturalment dan it-tibdil seħħ għaliex l-istabbiliment oriġinali m'għadux jeżisti u minfloku ġew stabbiliti tlieta distinti.

Il-kwistjoni għalhekk hija waħda ta' fatt: jekk kienx hemm nuqqas da parti tas-soċjetà konvenuta li tħares l-obbligazzjonijiet tagħha taħt il-paragrafi 6(a) u (d) tal-ftehim billi għamlet alterazzjonijiet strutturali u mal-faċċata tal-fond mingħajr il-permess tal-attriċi.

Din il-Qorti tibda billi tirrileva li hija sodisfatta li kwalunkwe alterazzjonijiet li saru fil-fond, inkluż fil-faċċata, saru mingħajr il-kunsens tas-soċjetà attriċi.

In linea ta' prinċipju ġenerali, intqal mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ ta' Carmen Sammut vs John P. Debono tat-18 ta' Mejju 2005 li:

> "*Fir-rigward tat-tieni aggravju riferbilment ghat-tibdiliet strutturali li l-intimat introduca fil-fond mikri jibda biex jigi senjalat* ***in linea generali illi mhuwiex assolut il-principju illi fejn si tratta ta' alterazzjonijiet huwa dejjem necessarju l-kunsens ta' sid il-fond****. Huwa pacifikament accettat illi l-kerrej igawdi mid-dritt tal-jus variandi u allura fejn dawn l-alterazzjonijiet ma jbiddlux in-natura tal-fond, ma humiex ta' pregudizzju ghad-drittijiet tas-sid u huma necessarji jew utli ghat-tgawdija tal-fond, tali alterazzjonijiet huma konsentiti anke minghajr il-kunsens tas-sid. Ara Kollez. Vol.XXXVI.ii.493; Vol.XLII.i.415;*"

L-istess Qorti fil-każ ta' Saviour Darmanin vs Jack Vella et deċiża fis-27 ta' Frar 2009 rriteniet li:

> "*Meta l-kwestjoni tkun wahda li taggira fuq l-imputazzjoni mis-sid ta' tibdiliet fil-fond mill-kerrej tieghu, tenut rigward li l-kirja hi kuntratt ta' koncessjoni ta' uzu ghall-ahjar godiment tal-haga lokata, tajjeb li jkun ipprecizat illi* ***ma jidherx li hu possibbli li f'kazijiet konsimili wiehed jista' jadotta xi kriterju generali biex jistabilixxi f'liema limiti hu akkonsentit li jsiru dawk it-tibdiliet****. Pjuttost, skond il-veduta pacifika tal-kazistika gurisprudenzjali kollox hu rinvijat ghall-investigazzjoni kaz b'kaz fuq l-apprezzament diskrezzjonali tal-Bord adit mill-mertu…*

Jigi qabel xejn premess illi hi gurisprudenza prevalenti illi, anke jekk minghajr ma jkollu l-kunsens preventiv tas-sid, il-kerrej jista' matul il-kirja jaghmel tibdiliet fil-fond lokat basta li dawn:-
i. ikunu parzjali u mhux ta' importanza;
ii. ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond u ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid;
iii. il-fond ikun jista' jigi ripristinat ghall-istat li kien meta tispicca l-lokazzjoni, jekk hekk irid is-sid."

Fil-każ ta' Mario Baldacchino et vs George Zammit, deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-25 ta' Jannar 2006 intqal li:

"L-obbligazzjonijiet naxxenti minn kuntratti in omagg ghall-principju pacta sunt servanda jridu jigu rispettati u mhux accettabbli li xi hadd mill-partijiet kontraenti jahseb li dawn jsiru ghat-taparsi biex, wara, u bis-semplici volonta tieghu, dawk l-istess obbligazzjonijiet ikunu jistghu jigi cirkuwiti u aggirati kif jaqbillu u ghab-beneficcju tieghu biss."

Finalment, issir riferenza għall-każ fl-ismijiet Mary Rose Laferla va Paul Camilleri et deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-24 ta' Novembru 2003 fejn intqal hekk:

*"Jinsab akkolt ukoll f'bosta sentenzi illi "biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le, ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u, specjalment, ghall-professjoni, arti jew mestier tal-kondutturi, ghall-uzu li ghalih ikun gie mikri l-fond; ghall-kunsens espress jew tacitu tal-lokatur, u anke ghall-epoka li fiha jkunu saru l-modifikazzjonijiet" (**Vol XXX pI p894**; **Vol XLIX.i.263**).*

Il-kwestjoni, essenzjalment wahda ta' fatt, u li fiha tirrientra wkoll certa relattività, hi mhollija ghall-prudenzjali apprezzament tal-gudikant."

Il-perit tekniku jispjega li meta aċċeda fuq il-post huwa sab illi internament ġew introdotti '*partitions*' tal-'*gypsum*' sabiex ġew separati t-tlett iħwienet li llum il-ġurnata jinsabu fil-fond. Dawn huma distinti minn xulxin imma jinfdu ma xulxin. Skont il-perit tekniku, dawn il-*gypsum partitions* ma jammontawx

għal tibdil strutturali. Dwar il-faċċata, il-perit tekniku jispjega li l-ħġieġ fuq il-faċċata llum jikkonsisti f'aperturi tal-*aluminium* bil-ħġieġ bejn pilastru u ieħor li jinsab mal-faċċata. Ma wħud minn dawn l-aperturi jinsabu mwaħħlin it-tabelli tal-ħwienet rispettivi. Huwa jispjega li dawn l-aperturi jiffurmaw parti mill-finituri u għalhekk, teknikament lanqas ma huma kkunsidrati bħala ta' natura strutturali. Jirriżulta li minflok it-tinda li kienet ippermettiet is-soċjetà attriċi, llum jinsab l-imsemmi saqaf tat-terazzin tal-fond sovrastanti, liema saqaf qiegħed primarjament iservi l-istess fond sovrastanti imma li s-soċjetà konvenuta qiegħda tutilizza taħtu bħala parti mill-parapett tal-fond. Dan is-saqaf huwa miżmum permezz tal-imsemmija pilastri.

Il-perit tekniku jikkunsidra l-fond bħala wieħed, sakemm t-tlett ambjenti għadhom jinfdu. Huwa jikkonsidra l-*partitions* ta' natura temporanja u li allura, minn aspett tekniku, mhumiex ta' natura strutturali.

Madanakollu, wara li fliet bir-reqqa l-provi prodotti, il-Qorti hija tal-fehma li b'applikazzjoni ta' dak li jipprovdi l-artikolu 681 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioè li l-Qorti mhijiex marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha, l-istess konklużjonijiet għandhom jiġu skartati.

Il-Qorti hija moralment konvinta li l-alterazzjonijiet illi għamlet fil-fond mikri lilha s-soċjetà konvenuta jammontaw għal tibdil strutturali ta' ċertu gravità li effettivament ibiddlu n-natura tal-fond in kwistjoni. Kif diġà ġie osservat, effettivament is-soċjetà attriċi kkonvertiet il-fond mikri lilha fi tlett stabbilimenti distinti u separati. Minkejja li dan sar permezz ta' *gypsum partitions* li strettament jistgħu jitneħħew, ladarba dan it-tibdil fl-istruttura tal-fond sar mingħajr il-kunsens tas-sid, mela dan it-tibdil sar bi ksur tal-klawsola 6(d) tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, dawn l-alterazzjonjiet mhumiex tibdiliet traskurabbli u ta' entità żgħira u żgur li ma servewx għall-konservazzjoni tal-fond mikri. Dawn l-alterazzjonijiet ma jissodisfawx il-kriterju stabbilit fil-ġurisprudenza billi bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri. Il-Qorti ssib illi l-inklużjoni tal-klawsola in kwistjoni kienet proprju għaliex is-sid ried li l-fond

jibqa' konservat fl-istat oriġinali tiegħu u ċertament li din il-klawsola ma tippermettix li minn stabbiliment wieħed joħorġu tlieta.

Fir-rigward tal-ksur tal-klawsola 6(a), u ċioè it-tibdil tal-faċċata tal-fond mingħajr il-kunsens tas-soċjetà attriċi, din il-Qorti tqis illi hawnhekk ukoll is-soċjetà konvenuta kissret l-obbligi tagħha in kwantu li effettivament bidlet is-sinjali li kienu imwaħħla mal-faċċata tal-fond u li dan seħħ mingħajr il-kunsens tal-attriċi. Kliem il-kuntratt huwa ċar. Il-Qorti assolutament ma taqbilx mat-teżi tas-soċjetà konvenuta li din il-klawsola tirreferi biss għal kif kellha ssir il-faċċata tal-fond oriġinarjament.

Ladarba l-kondizzjoni riżoluttiva stipulata fil-kuntratt ta' lokazzjoni hija waħda espressa, il-ħall tal-kiri jseħħ '*minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il-ftehim*", kif jgħid l-artikolu 1569(2) tal-Kap. 16. Is-soċjetà attriċi kienet għarrfet lis-soċjetà konvenuta b'dan il-ħsieb tagħha bl-ittra uffiċjali tas-6 ta' Mejju 2005, u l-kiri għalhekk jitqies maħlul minn dak inhar illi s-soċjetà konvenuta kienet notifikata b'dak l-att. Barra minn hekk, ladarba seħħ il-ksur tal-pattijiet kuntrattwali, lis-soċjetà konvenuta ma jistax jigi koncess żmien biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset, a tenur tal-artikolu 1569(3) tal-Kap. 16.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi b'dan illi tiddikjara li l-kirja tal-fond fi Triq San Ġorġ, San Ġiljan, ġiet xolta ai termini tal-artikolu 8(d) tal-iskrittura tad-19 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa;

2. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta Footloose Catering Limited tiżgombra mill-fond fi żmien sittin (60) jum mid-data tas-sentenza;

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet, raba' u ħames talbiet attriċi in kwantu li dawn ġew irtirati fil-mori tal-kawża.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG