MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-24 ta' Ġunju, 2020

Rikors Maħluf Numru 677/18 LM

Saint George's Park Company Limited (C 264)

vs.

1. **Footloose Catering Limited (C 10695);**
2. **Wayne Chetcuti (K.I. 1203A);**
3. **B'digriet tal-24 ta' Jannar, 2019 l-Avukat Dr Joseph Ellis u l-Prokuratur Legali Liliana Buhagiar ġew maħtura kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eredità ġjaċenti tal-intimat Hugo Chetcuti (K.I. 104487M), u b'digriet tal-11 ta' Frar 2019 l-istess kuraturi deputati ġew estromessi u b'nota tat-30 ta' Jannar, 2019 Luke Chetcuti assuma l-atti bħala l-eredi tal-mejjet missieru Hugo Chetcuti;**
4. **Calfen Limited (C 18909)**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-26 ta' Ġunju, 2018, mis-soċjetà attriċi **Saint George's Park Company Limited** (C 264), (minn issa 'l quddiem "is-

soċjetà attriċi"), u maħluf minn Norbert Tabone (K.I. 575079M) għan-nom tal-istess, li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-kumpannija attriċi St. George's Park Company Limited hija proprjetarja tal-lokal fil-passat imsemmi 'Sinners in Heaven' ġia '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 bħala Dok. A);*
2. *Illi fuq l-istess kuntratt lokatizju l-konvenuti Wayne u Hugo, aħwa Chetcuti, dehru bħala garanti għall-obbligazzjonijiet ta' Footloose Catering Limited (ara klawsola 10);*
3. *Illi ai termini tal-klawsola 6(a) tal-kuntratt lokatizju, kwalunkwe xogħlijiet u dekorazzjoni fil-faċċata tal-fond imsemmi għandhom jiġu approvati mis-sid, u ċioe mill-attriċi St. George's Park Company Limited:*

   "Any fixtures, fittings and decoration on the facade of the building are to be approved by the Lessor".
4. *Illi, ulterjorment, fil-klawsola 6(d) tal-istess kuntratt lokatizju l-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 ..."
5. *Illi, ċiononostante, il-kumpannija konvenuta Footloose Catering Limited wettqet tibdiliet fil-faċċata tal-fond u alterazzjonijiet strutturali fuq ġewwa mingħajr il-permess tal-kumpannija attriċi;*
6. *Illi l-kuntratt lokatizju fuq imsemmi jagħti dritt lill-kumpannija attriċi xxolji l-kuntratt jekk l-inkwilin jikser xi obbligazzjoni taħt l-imsemmi kuntratt u jonqos li jirrimedja fi żmien tletin (30) jum minn meta jiġi interpellat u notifikat sabiex jirrimedja permezz ta' att ġudizzjarju (ara 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."
7. *Illi 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) ekwivalenti għal erba' mija u ħamsa u sittin euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€465.88) 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 hundred Maltese Liri (LM200) for each calendar day of delay for handing the keys and/or for each calendar day of obstruction, to the taking over of material possession."

8. *Illi l-kumpannija attriċi, permezz ta' ittra uffiċjali datata 6 ta' Mejju 2005 u notifikata nhar is-17 ta' Mejju, 2005 (Dok. B) interpellat lill-konvenuta Footloose Catering Company Limited sabiex treġġa' lura l-faċċata għall-istat li kienet u sabiex tneħħi l-alterazzjonijiet strutturali li l-konvenuta wettqet fil-ħanut mingħajr il-permess tal-attriċi, però minkejja din l-interpellazzjoni il-konvenuta baqgħet u għadha sal-lum inadempjenti;*

9. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali oħra datata 8 ta' Awwissu 2005 u notifikata fit-23 ta' Awwissu 2005 (esebita bħala Dok. Ċ) l-attriċi infurmat lill-konvenuta Footloose Catering Limited li hija kienet qed tittermina l-kirja tal-fond lilha mikri ai termini tal-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;*

10. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali oħra datata 1 ta' Diċembru 2005 (Dok. D), il-konvenuta Footloose Catering Limited u l-konvenuti garanti Wayne u Hugo Chetcuti ġew interpellati jħallsu l-penali akkumulati mid-data tan-notifika sad-data tal-ittra uffiċjali li sa dakinhar kienu jammontaw għal dsatax-il elf u sitt mitt lira (LM19,600) ekwivalenti għal ħamsa u erbgħin elf, sitt mija u ħamsa u ħamsin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€45,655.72) però dawn baqgħu inadempjenti;*

11. *Illi l-attriċi pproċediet għar-ripreża tal-fond mikri u għall-ħlas tal-penali akkumulati sa dak iż-żmien permezz tar-rikors ġuramentat Numru 104/2006 (FS u wara AF) għal-liema rikors il-konvenuti baqgħu kontumaċi;*

12. *Illi b'nota tat-23 t'Awwissu, 2006 l-esponenti ċediet it-tielet, ir-raba', u l-ħames talba tagħha għall-ħlas tal-penali akkumulati sa dak iż-żmien sabiex tiffaċilita transazzjoni u stante li kien sar pagament akkont mingħajr preġudizzju, b'tali mod illi kien fadal biex jiġu deċiżi l-ewwel żewġ talbiet jiġifieri t-talba biex il-kuntratt ta' lokazzjoni jiġi dikjarat xolt u t-talba għal żgumbrament;*

13. *Illi fil-5 ta' Novembru, 2007, ftit jiem biss qabel ingħatat is-sentenza finali, l-konvenuta ressqet l-ewwel minn sensiela ta' rikorsi li permezz tagħhom ippruvat tattakka d-dikjarazzjoni tal-validità tan-notifika li saret mill-Qorti nhar it-28 ta' Marzu, 2007, li ġew kollha miċħuda (kif ser jiġi spjegat aktar 'il quddiem). Minkejja diversi attentati minn Footloose Catering Limited sabiex tiffrustra l-proċeduri b'dan il-mod, liema attentati tawlu l-proċeduri quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti, il-Qorti għaddiet biex tat is-sentenza nhar is-27 ta' Jannar, 2010 li permezz tagħha l-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi u pprefiġġiet terminu ta' xahrejn għall-fini ta' żgumbrament, bl-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti;*

14. *Illi permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Ottubru 2013 is-sentenza ta' żgumbrament ġiet revokata u l-atti ntbagħtu lura għaliex għalkemm kontumaċi l-intimata Footloose Catering Limited ma ngħatatx l-opportunità tittratta l-każ ai termini tal-artikolu 158(10) tal-Kap. 12. Il-konvenuti ngħataw ukoll id-dritt li jippreżentaw eċċezzjonijiet;*

15. *Illi l-kawża 104/06AF reġgħet ħadet il-kors tagħha u permezz ta' sentenza tal-10 ta' Ottubru 2017 il-Qorti ddeċidiet il-każ kontra l-konvenuti u ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond mertu tal-każ fi żmien sittin jum mid-data tas-sentenza;*

16. *Illi minn din id-deċiżjoni ġie intavolat appell li għadu pendenti u l-konvenuta m'għaddietx il-pussess tal-fond lura lill-attriċi;*

17. *Illi l-konvenuta Footloose Catering Limited la ħallset il-kera li ppretendiet li għandha titħallas bħala inkwilina u lanqas il-penali akkumulati minħabba nuqqas ta' ritorn tal-fond kif stipulat fil-kuntratt lokatizju;*

18. *Illi tul is-snin li ħadu l-proċeduri l-konvenuta lanqas iddepożitat la l-penali u/jew lanqas il-kera li tippretendi li għandha titħallas, tul il-proċeduri u saħansitra għaddiet il-fond lil ħaddieħor;*

19. *Illi l-penali akkumulati sal-5 ta' April 2018 mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Awwissu 2005 (ċioe mit-23 ta' Awwissu 2005) għal kull ġurnata li tgħaddi u l-proprjetà ma tiġix irritornata lir-rikorrenti jammontaw għal miljun, tmien mija u wieħed u sittin elf mija u erbgħa u sittin euro u għaxar ċenteżmi (€1,861,164.10) u dana kif jirriżulta mill-prospett hawn anness bħala Dok. P;*

20. *Illi nonostante li l-konvenuti, inkluż Wayne u Hugo Chetcuti u Calfen Limited bħala garanti, ġew interpellati jħallsu din is-somma diversi drabi permezz ta' atti ġudizzjarji (Dok. E, F u G) dawn baqgħu inadempjenti;*

21. *Illi l-attriċi se tillimita t-talba tagħha f'dawn il-proċeduri għall-ħlas ta' ħames mitt elf euro (€500,000) mill-penali dovuti u żżomm id-drittijiet tagħha integri għall-ħlas tal-bilanċ.*

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni jew likwidazzjoni neċessarja u konsegwenti għat-talbiet:

(1) *Tiddikjara li huma dovuti mill-konvenuta Footloose Catering Limited bħala debitriċi prinċipali u l-konvenuti Wayne u Hugo aħwa Chetcuti bħala garanti, danni ossia penali, dovuti bħala kumpens sakemm il-fond fil-passat imsemmi Footloose, Spinola Road, Paceville jitbattal u jiġi rritornat lill-attriċi, ai termini tal-paragrafu 11 tal-kuntratt lokatizju mit-23 ta' Awwissu 2005, minn dakinhar li ġiet notifikata l-ittra uffiċjali ta' terminazzjoni datata 8 ta' Awwissu 2005 jew data oħra li din il-Qorti jidhrilha xierqa;*

(2) *Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom iħallsu d-danni, ossia penali, fis-somma ta' ħames mitt elf euro (€500,000) parti minn somma akbar mill-penali akkumulati sal-5 ta' April 2018.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru ppreżentat kontestwalment ma' din il-proċedura, u tal-ittri uffiċjali tas-6 ta' Mejju, 2005, it-8 t'Awwissu 2005, l-1 ta' Diċembru, 2005, tal-20 ta' Lulju 2009, tal-20 ta' Mejju 2014, u tal-10 ta' April 2018 bl-imgħax legali sal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Footloose Catering Limited** (C 10695), u **Calfen Limited** (C 18909) għal kull interess li jista' jkollha (minn issa 'l quddiem "is-soċjetajiet konvenuti"), ippreżentata fis-7 ta' Settembru, 2018, u maħlufa minn Fabio Grima (K.I. 206173M), li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi hemm qbil li r-rikorrenti krew lill-intimati Footloose Catering Limited il-lokal bl-isem 'Club Class' ġia 'Footloose' permezz ta' att pubbliku data 19 ta' Lulju 1989;*
2. *Illi fl-2006 r-rikorrenti intavolaw kawża fl-ismijiet **Saint George's Park Company Limited (C 264) vs Footloose Catering Limited (C 10695) u Wayne Chetcuti u Hugo Chetcuti bħala garanti**, bin-numru 104/2006, fejn inter alia talbu x-xoljiment tal-lokazzjoni, a bażi ta' ksur ta' artikoli tal-ftehim ta' lokazzjoni, liema allegazzjoni hija kontestata mill-intimati, liema kawża trid tiġi deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell. Illi fid-dawl li hemm din il-kawża li għadha trid tiġi deċiża, bl-istess talba għal xoljiment, din il-kawża hija intempestiva minħabba l-*

fatt li dak kollu premess, ossia li hemm ksur tal-ftehim lokatizju ai termini tal-Art. 6(a) u 6(d) għadu mhux deċiż b'mod finali, u konsegwentement lanqas qatt ma jista' jidħol fis-seħħ l-Art. 11 tal-ftehim lokatizju;

3. *Illi r-rikorrenti għamilha fatta li hemm ksur tal-ftehim, liema ksur huwa kontestatissimu, u mertu ta' kawża li tinsab fl-istadju ta' appell. L-istess rikorrenti għamel kalkolu, a bażi li l-ftehim lokatizju ġie terminat, u pproċeda bil-penali ta' €465.88 kull ġurnata. L-intimati joġġezzjonaw għal dan u jeċċepixxu li huwa totalment żbaljat li b'mod arbitrarju u għal każ li għadu sub judice li jsir kalkolu bil-mod kif sar mir-rikorrenti;*

4. *Illi l-interpellazzjonijiet tar-rikorrenti datati 6 ta' Mejju 2005, 17 ta' Mejju 2005 u 23 ta' Awwissu 2005, kif ukoll tal-1 ta' Diċembru 2005 dejjem ġew kontestati, kif ġiet kontestata l-kawża. Illi jingħad ukoll li l-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza tal-25 ta' Ottubru 2013 ddeċidiet li l-intimati ma kinux ġew notifikati skont il-liġi fil-kawża 104/06AF u għalhekk l-intimati ngħataw id-dritt li jikkontestaw l-imsemmija kawża u jressqu l-provi tagħhom;*

5. *Illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija intempestiva peress li l-ewwel irid ikun hemm sentenza li tiddikjara x-xoljiment tal-kirja, u wara, jekk ikun il-każ, jistgħu jiġu kkalkolati l-penali. Bl-ikbar rispett il-kalkolu magħmul u t-talba kif formulata fil-kawża ma tistax tirnexxi peress li l-ewwel nett ma hemmx sentenza finali li tiddikjara xolta l-kirja – u din hija l-aktar premessa importanti, u sekondarjament irid jiġi stabbilit jekk ikun il-każ jekk l-inkwilin vakax il-proprjetà, u finalment jiġi kalkolat l-ammont ta' penali;*

6. *Illi bl-ikbar rispett jinkombi fuq ir-rikorrenti jispjega l-kalkolu li għamel u l-intimat jirriserva l-pożizzjoni tiegħu meta tingħata din l-ispjegazzjoni;*

7. *Illi għalhekk l-intimat mhux dovut iħallas lir-rikorrenti danni u penali bħala kumpens, inter alia stante li l-każ huwa sub judice.*

8. *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti nġunti għas-subizzjoni.*

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Wayne Chetcuti** (K.I. 306001L), (minn issa 'l quddiem "il-konvenut Wayne Chetcuti"), ippreżentata fl-1 ta' Ottubru, 2018, u maħlufa minnu stess, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament it-talbiet attriċi huma intempestivi fil-fatt u fid-dritt stante li l-ammont mitlub għal-likwidazzjoni tal-penali mhuwiex dovut u dan stante li t-talbiet in konfront tiegħu ġew ċeduti stante transazzjoni kif jirriżulta mill-atti*

proċesswali tar-rikors ġuramentat 104/06 AF fl-ismijiet ***Saint George's Park Company Limited vs Footloose Catering Limited et*** *a fol. 35 tal-proċess li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn esebita u mmarkata bħala 'Dokument HH1';*

2. *Illi dawn it-talbiet kif kontenuti fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikors ġuramentat hawn fuq riferut ġew ċeduti in konfront tal-eċċipjenti stante transazzjoni konċernanti t-talbiet għall-ħlas ta' danni ossia penali dovuti bħala kumpens u dan sakemm jitbattal il-fond; kif ukoll għal-likwidazzjoni tal-istess penali u kif ukoll għall-kundanna għall-ħlas tal-istess u għalhekk l-atti proċesswali tal-kawża hawn fuq riferita għandhom jiġu allegati ma' dawk ta' dan il-proċediment u/jew kopja tal-istess;*

3. *Illi in mertu, u bla preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tal-atturi ma jistgħux jissussistu in konfront tal-eċċipjenti stante ukoll illi l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni għadha in vigore u veljanti bejn l-attur u l-konvenut Footloose Catering Limited ai termini tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju, 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, Dokument A fil-proċess u konsegwentement għal din ir-raġuni ukoll l-intimati kollha għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

4. *Illi ai termini tal-Artikolu 11 tal-istess kuntratt, dokument A fil-proċess il-kirja għadha ma ġietx terminata u l-attur ma jistax jippretendi li l-intimati jew min minnhom waqgħu fil-penali għax m'għandux dritt immedjat biex jieħu l-pussess materjali tal-fond u/jew xi obbligu tal-inkwilin f'dan l-istadju biex jirritorna ċ-ċwievet tal-fond u/jew b'xi mod ieħor jista' jingħad li l-inkwilin qed itellef lill-attur milli jieħu pussess materjali tal-istess fond. Illi konsegwentement l-intimati ma setgħu qatt jaqgħu fil-penali kif mitluba mill-attur;*

5. *Illi ġialadarba t-talbiet tal-atturi mhux marbuta mal-obbligi kif naxxenti minn kalwsola sitta (6) tal-kuntratt surriferit Dokument A, u lanqas mal-obbligi kif naxxenti minn klawsola ħdax (11) ma jistax jingħad li l-intimati jew min minnhom waqgħu fil-ħlas tal-penali kif mitluba mill-atturi;*

6. *Illi biex talvolta l-intimati jew min minnhom jistgħu jaqgħu fil-penali, il-kirja trid tiġi terminata, l-attur ma jiħux pussess materjali tal-fond u ċ-ċwievet tal-fond ma jiġux ritornati lill-istess attur. Illi dan qatt ma jista' jintalab f'dan l-istadju f'dawn il-proċeduri għax il-kirja għadha veljanti u f'dan l-istadju għad m'hemmx sentenza finali ta' dawn il-Qrati li tiddetermina dan kollu u għalhekk kull mandat ta' sekwestru kawtelatorju li ħareġ in konfront tagħhom huwa frivolu u u vessatorju għax mhux dovut skont il-liġi;*

7. *Illi l-kawża li biha l-intimati talbu x-xoljiment tal-istess kirja, ossia r-rikors ġuramentat numru 104/06 fl-ismijiet* ***'Saint George's Park Company Limited vs Footloose Catering Limited et'****, għadha pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell*

liema appell ġie ppreżentat minn Footloose Catering Limited fis-27 ta' Ottubru 2017;

8. *Illi fi kwalunkwe każ, ġialadarba l-attur ċeda l-kawża in konfront tal-intimati kif ġie fuq eċċepit u kif jirriżulta minn Dokument HH1, għall-ħlas tal-penali sakemm il-fond jitbattal, u dan per via di transazzjoni, l-intimati ma jistgħux jerġgħu jiġu mitluba biex iħallsu l-penali meta l-kirja għadha viġenti;*

9. *Illi meta r-rikorrenti qed jitolbu l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali ossia l-pussess materjali tal-fond, il-konsenja taċ-ċwievet, u r-ritorn tal-pussess tal-fond, f'kirja li għadha viġenti, ma jistgħux jitolbu wkoll il-penali għax hija l-kumpens tal-ħsara li talvolta jbati l-kreditur fin-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali, u dan ai termini tal-Artikolu 1120 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi l-intimati se mai jaqgħu fil-penali jekk wara sentenza finali l-intimat Footloose Catering Limited ma jirritornax il-fond ai termini ta' klawsola ħdax (11) tal-kuntratt Dokument A fil-proċess;*

11. *Illi inoltre l-intimati ma jistgħu qatt ikunu in mora meta l-kirja għadha viġenti u l-intimat Footloose Catering Limited għadu l-inkwilin tal-fond in kwistjoni;*

12. *Illi l-intimati garanti jiddekadu mill-obbligi tagħhom u talvolta jistgħu jaqgħu jekk ikun il-każ fil-penali pretiża meta effettivament il-kirja tiġi terminata u xjolta u l-attriċi tkun talbet biex tieħu pussess materjali tal-fond u/jew titlob iċ-ċwievet tal-istess fond, u/jew tiġi impeduta biex tagħmel dan, konsegwentement, jekk applikabbli, huma f'dawk iċ-ċirkostanzi biss illi l-penali pretiża hija, se mai, dovuta u ċioe, ossia, biss wara s-sentenza finali u mhux qabel id-determinazzjoni tal-kawża li għad trid tiġi deċiża mill-Qorti tal-Appell u konsegwentement ma jista' jintalab l-ebda ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju għall-ħlas ta' din il-penali għax s'issa xejn m'huwa dovut;*

13. *Illi l-azzjoni hekk kif promossa mis-soċjetà attriċi mhijiex ġuridikament proponibbli u dan stante li d-deċiżjoni għadha mhijiex res judicata u għad irid ikun hemm deċiżjoni mill-Qorti tal-Appell, f'dan l-istadju xejn mhu dovut u għal din ir-raġuni wkoll l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

14. *Illi ġialadarba l-atti ġew ċeduti in konfront tal-esponenti u ġie dikjarat illi dan qed isir stante tranżazzjoni, kif jirriżulta mid-dokument anness u mmarkat bħala Dok. HH1, multo magis ma tistax titlob is-soċjetà attriċi l-kundanna għall-ħlas ta' penali u/jew danni meta d-drittijiet u l-obbligi naxxenti mid-dokument A fil-proċess ġew ċeduti in konfront tal-intimati stante transazzjoni u għal din ir-raġuni wkoll il-garanti intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimat jista' jaqa' fil-penali mitluba mis-soċjetà rikorrenti meta l-obbligazzjoni tal-inkwilin ossia għar-ritorn tal-pussess materjali tal-fond u taċ-ċwievet tal-istess fond ma jiġux adempiti mill-inkwilin wara sentenza finali ta' dawn il-Qrati 'ex nunc' u mhux 'ex tunc' ossija mhux għall-perijodu meta dan l-inkwilinat għadu jissussisti favur l-istess inkwilin. Infatti klawsola ħdax (11) tal-kuntratt fuq riferit bħala Dokument A jistipula* "in the case of **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 LM200 for each calendar day of delay for handing the keys and/or for each calendar day of obstruction to the taking over of possession."

16. *Illi mhux ġust illi garanti li m'għandu x'jaqsam xejn għan-nuqqas tal-adempiment tal-obbligi ta' Footloose Catering Limited meta huwa lanqas huwa azzjonista tal-istess soċjetà kif jirriżulta mir-Reġistru tal-Malta Financial Services Authority jiġi miżmum responsabbli 'ex tunc' għall-ħlas ta' penali pretiża ta' lokazzjoni li għadha valida u viġenti sal-ġurnata tal-lum u għalhekk m'għandhom qatt iħallsu għal penali pretiża mill-ispedizzjoni tal-ittra uffiċjali imma mit-terminazzjoni tal-lokazzjoni wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell;*

17. *Illi l-intimat garanti m'għandux kontroll fuq id-diretturi ta' Footloose Catering Limited u għalhekk ma jistax jiddetermina l-lokazzjoni mal-atturi anke kieku huwa fil-mansjoni tiegħu biex jagħmel dan;*

18. *Illi inoltre, jirriżulta mill-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa illi l-garanzija li taw Wayne u Hugo Chetcuti ai termini ta' klawsola (10) tad-dokument A fil-proċess in konfront tal-attriċi ma kinitx għad-dewmien biss imma kif jirriżulta mill-istess klawsola (10)* "appearers Wayne and Hugo Chetcuti hereby guarantee and warrant in favour of the lessor **all the obligations and liabilities including contingent ones** of Footloose Catering Limited arising from the covenants of this agreement."

19. *Illi fiċ-ċirkostanzi ai termini tal-Artikolu 1120(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-penali hija kunsidrata bħala l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali ossia ai termini ta' klawsola (11) tad-dokument A ir-ripussess materjali tal-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni u n-nuqqas tar-ritorn taċ-ċwievet kif ukoll li l-inkwilin ma jimpedix lis-sid biex jieħu tali pussess materjali tal-fond u/jew għal xi ksur ta' xi obbligazzjoni*

ai termini ta' klawsoli (6), (8), (9), (11), (12), (13) u (14) tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa;

20. *Illi inoltre ġialadarba l-penali ma kinitx għad-dewmien biss imma għall-obbligazzjonijiet kollha kif naxxenti mill-istess kuntratt hawn fuq riferit Dokument A kif spjegat fil-klawsola anteċedenti ai termini tal-Artikolu 1120 (3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-atturi ma jistgħux jitolbu l-ħaġa prinċipali ossija l-pagament tal-kera, ir-ritorn tal-pussess tal-fond u ċ-ċwievet tal-istess fond minħabba terminazzjoni tal-lokazzjoni u fl-istess waqt il-penali flimkien. Illi kif naxxenti minn klawsola għaxra (10) tad-dokument A hawn fuq riferit is-solidarjetà tal-garanti mal-intimata inkwilina kienet għall-obbligi kollha l-oħra wkoll kif naxxenti minn klawsoli (6), (8), (9), (11), (12), (13) u (14) tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rose kif ġie konstantement deċiż fuq skorta ta' sentenzi tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Mejju 1953 fl-ismijiet* ***Giovanni Buttigieg pro et noe vs Celeste Spiteri*** *Vol. XXXVII.B.I.492, u tal-Qorti tal-Kummerċ tat-28 ta' Ottubru, 1862 fl-ismijiet* ***Michele Albanese et vs Giovanni Alamango pro et noe,*** *Vol. II.A.211, u tal-Qorti tal-Appell tat-2 ta' April 1951 fl-ismijiet* ***Nicholina Pace vs Giovanni Coleiro,*** *Vol. XXXV.A.261.*

21. *Illi kif tgħallem il-massima Latina* 'in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit', *l-ekwità għandha dejjem tiġi applikata aktar u aktar meta f'dan il-każ għad m'hemmx terminazzjoni tal-lokazzjoni u meta l-penali li talvolta ġiet imposta tirreferi għaż-żmien ta' wara din it-terminazzjoni tal-lokazzjoni u għal adempiment tal-kundizzjonijiet u l-obbligi kif naxxenti mid-dokument A hawn anness u dan kif dejjem ġie applikat minn dawn il-Qrati fosthom fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Diċembru 2004 fl-ismijiet* ***Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe, Joseph Chetcuti nomine vs Peter Paul Camilleri****, tal-4 ta' Diċembru 1988,* ***Avukat Dottor Jose Herrera nomine vs Tancred Tabone****, deċiża fit-22 ta' Jannar 1992, u* ***Marie Debono vs Saviour Cassar****, deċiża fis-7 ta' Ottubru 1997.*

22. *Illi għalhekk, ġialadarba l-penali ma tista' qatt tkun dovuta ġialadarba l-lokazzjoni għadha viġenti u ġialadarba wkoll li t-talbiet tas-soċjetà Saint George's Park Company Limited in konfront tal-esponenti ġew ċeduti stante transazzjoni, ma jista' qatt jiġi pretiż li l-intimat seta' qatt jaqa' u/jew waqa' għall-ħlas tal-penali;*

23. *Illi fi kwalunkwe każ, in-nuqqas ta' ħlas ta' kera u konsegwentement it-talbiet kif pretiżi mill-istess attriċi għax-xoljiment tal-kirja ma jistgħu qatt jinvolvu ħlas ta' penali ta' LM 200 kuljum imma, se mai, imgħaxijiet fuq il-kera dovuta li ma jistgħu qatt jeċċedu t-8% fis-sena fuq il-kera dovuta kif stipulat fl-Artikolu 1139 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

24. *Salv eċċezzjonijiet oħra u bl-ispejjeż.*

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Luke Chetcuti (K.I. 595691M) bħala eredi tal-mejjet missieru Hugo Chetcuti (K.I. 104487M)**, (minn issa 'l quddiem "il-konvenut Luke Chetcuti"), ippreżentata fil-25 ta' Jannar 2019, u maħlufa minn Cheryle Falzon Chetcuti (K.I. 354469M), bħala mandatarja tal-assenti Luke Chetcuti, kif debitament awtorizzata permezz ta' prokura speċjali, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament it-talbiet attriċi huma intempestivi fil-fatt u fid-dritt stante li l-ammont mitlub għal-likwidazzjoni tal-penali mhuwiex dovut u dan stante li t-talbiet in konfront tiegħu ġew ċeduti stante transazzjoni kif jirriżulta mill-atti proċesswali tar-rikors ġuramentat 104/06 AF fl-ismijiet* ***Saint George's Park Company Limited vs Footloose Catering Limited et*** *a fol. 35 tal-proċess li skont "****Dokument HH1****" fil-proċess;*
2. *Illi dawn it-talbiet kif kontenuti fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikors ġuramentat hawn fuq riferut ġew ċeduti in konfront tal-eċċipjenti stante transazzjoni konċernanti t-talbiet għall-ħlas ta' danni ossia penali dovuti bħala kumpens u dan sakemm jitbattal il-fond; kif ukoll għal-likwidazzjoni tal-istess penali u kif ukoll għall-kundanna għall-ħlas tal-istess u għalhekk l-atti proċesswali tal-kawża hawn fuq riferita għandhom jiġu allegati ma' dawk ta' dan il-proċediment u/jew kopja tal-istess;*
3. *Illi in mertu, u bla preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tal-atturi ma jistgħux jissussistu in konfront tal-eċċipjenti stante ukoll illi l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni għadha in vigore u veljanti bejn l-attur u l-konvenut Footloose Catering Limited ai termini tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju, 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, Dokument A fil-proċess u konsegwentement għal din ir-raġuni ukoll l-intimati kollha għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*
4. *Illi ai termini tal-Artikolu 11 tal-istess kuntratt, dokument A fil-proċess il-kirja għadha ma ġietx terminata u l-attur ma jistax jippretendi li l-intimati jew min minnhom waqgħu fil-penali għax m'għandux dritt immedjat biex jieħu l-pussess materjali tal-fond u/jew xi obbligu tal-inkwilin f'dan l-istadju biex jirritorna ċ-ċwievet tal-fond u/jew b'xi mod ieħor jista' jingħad li l-inkwilin qed itellef lill-attur milli jieħu pussess materjali tal-istess fond. Illi konsegwentement l-intimati ma setgħu qatt jaqgħu fil-penali kif mitluba mill-attur;*

5. *Illi ġialadarba t-talbiet tal-atturi mhux marbuta mal-obbligi kif naxxenti minn klawsola sitta (6) tal-kuntratt surriferit Dokument A, u lanqas mal-obbligi kif naxxenti minn klawsola ħdax (11) ma jistax jingħad li l-intimati jew min minnhom waqgħu fil-ħlas tal-penali kif mitluba mill-atturi;*

6. *Illi biex talvolta l-intimati jew min minnhom jistgħu jaqgħu fil-penali, il-kirja trid tiġi terminata, l-attur ma jiħux pussess materjali tal-fond u ċ-ċwievet tal-fond ma jiġux ritornati lill-istess attur. Illi dan qatt ma jista' jintalab f'dan l-istadju f'dawn il-proċeduri għax il-kirja għadha veljanti u f'dan l-istadju għad m'hemmx sentenza finali ta' dawn il-Qrati li tiddetermina dan kollu;*

7. *Illi l-kawża li biha l-intimati talbu x-xoljiment tal-istess kirja, ossia r-rikors ġuramentat numru 104/06 fl-ismijiet '**Saint George's Park Company Limited vs Footloose Catering Limited et**', għadha pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell liema appell ġie ppreżentat minn Footloose Catering Limited fis-27 ta' Ottubru 2017;*

8. *Illi fi kwalunkwe każ, ġialadarba l-attur ċeda l-kawża in konfront tal-intimati kif ġie fuq eċċepit u kif jirriżulta minn Dokument HH1, għall-ħlas tal-penali sakemm il-fond jitbattal, u dan per via di transazzjoni, l-intimati ma jistgħux jerġgħu jiġu mitluba biex iħallsu l-penali meta l-kirja għadha viġenti;*

9. *Illi meta r-rikorrenti qed jitolbu l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali ossia l-pussess materjali tal-fond, il-konsenja taċ-ċwievet, u r-ritorn tal-pussess tal-fond, f'kirja li għadha viġenti, ma jistgħux jitolbu wkoll il-penali għax hija l-kumpens tal-ħsara li talvolta jbati l-kreditur fin-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali, u dan ai termini tal-Artikolu 1120 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi l-intimati se mai jaqgħu fil-penali jekk wara sentenza finali l-intimat Footloose Catering Limited ma jirritornax il-fond ai termini ta' klawsola ħdax (11) tal-kuntratt Dokument A fil-proċess;*

11. *Illi inoltre l-intimati ma jistgħu qatt ikunu in mora meta l-kirja għadha viġenti u l-intimat Footloose Catering Limited għadu l-inkwilin tal-fond in kwistjoni;*

12. *Illi l-intimati garanti jiddekadu mill-obbligi tagħhom u talvolta jistgħu jaqgħu jekk ikun il-każ fil-penali pretiża meta effettivament il-kirja tiġi terminata u xjolta u l-attriċi tkun talbet biex tieħu pussess materjali tal-fond u/jew titlob iċ-ċwievet tal-istess fond, u/jew tiġi impeduta biex tagħmel dan, konsegwentement, jekk applikabbli, huma f'dawk iċ-ċirkostanzi biss illi l-penali pretiża hija, se mai, dovuta u ċioe, ossia, biss wara s-sentenza finali u mhux qabel id-determinazzjoni tal-kawża li għad trid tiġi deċiża mill-Qorti tal-Appell u konsegwentement ma jista'*

jintalab l-ebda ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju għall-ħlas ta' din il-penali għax s'issa xejn m'huwa dovut;

13. *Illi l-azzjoni hekk kif promossa mis-soċjetà attriċi mhijiex ġuridikament proponibbli u dan stante li d-deċiżjoni għadha mhijiex res judicata u għad irid ikun hemm deċiżjoni mill-Qorti tal-Appell, f'dan l-istadju xejn mhu dovut u għal din ir-raġuni wkoll l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

14. *Illi ġialadarba l-atti ġew ċeduti in konfront tal-esponenti u ġie dikjarat illi dan qed isir stante tranżazzjoni, kif jirriżulta mid-dokument anness u mmarkat bħala Dok. HH1, multo magis ma tistax titlob is-soċjetà attriċi l-kundanna għall-ħlas ta' penali u/jew danni meta d-drittijiet u l-obbligi naxxenti mid-dokument A fil-proċess ġew ċeduti in konfront tal-intimati stante transazzjoni u għal din ir-raġuni wkoll il-garanti intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimat jista' jaqa' fil-penali mitluba mis-soċjetà rikorrenti meta l-obbligazzjoni tal-inkwilin ossia għar-ritorn tal-pussess materjali tal-fond u taċ-ċwievet tal-istess fond ma jiġux adempiti mill-inkwilin wara sentenza finali ta' dawn il-Qrati 'ex nunc' u mhux 'ex tunc' ossija mhux għall-perijodu meta dan l-inkwilinat għadu jissussisti favur l-istess inkwilin. Infatti klawsola ħdax (11) tal-kuntratt fuq riferit bħala Dokument A jistipula "*in the case of **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 LM200 for each calendar day of delay for handing the keys and/or for each calendar day of obstruction to the taking over of possession."

16. *Illi mhux ġust illi garanti li m'għandu x'jaqsam xejn għan-nuqqas tal-adempiment tal-obbligi ta' Footloose Catering Limited meta huwa lanqas huwa azzjonista tal-istess soċjetà kif jirriżulta mir-Reġistru tal-Malta Financial Services Authority jiġi miżmum responsabbli 'ex tunc' għall-ħlas ta' penali pretiża ta' lokazzjoni li għadha valida u viġenti sal-ġurnata tal-lum u għalhekk m'għandhom qatt iħallsu għal penali pretiża mill-ispedizzjoni tal-ittra uffiċjali imma mit-terminazzjoni tal-lokazzjoni wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell;*

17. *Illi l-intimat garanti m'għandux kontroll fuq id-diretturi ta' Footloose Catering Limited u għalhekk ma jistax jiddetermina l-lokazzjoni mal-atturi anke kieku huwa fil-mansjoni tiegħu biex jagħmel dan;*

18. *Illi inoltre, jirriżulta mill-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa illi l-garanzija li taw Wayne u Hugo Chetcuti ai termini ta' klawsola (10) tad-dokument A fil-proċess in konfront tal-attriċi ma kinitx għad-dewmien biss imma kif jirriżulta mill-istess klawsola (10) "*appearers Wayne and Hugo Chetcuti hereby guarantee and warrant in favour of the lessor **all the obligations and liabilities including contingent ones** of Footloose Catering Limited arising from the covenants of this agreement."

19. *Illi fiċ-ċirkostanzi ai termini tal-Artikolu 1120(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-penali hija kunsidrata bħala l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali ossia ai termini ta' klawsola (11) tad-dokument A ir-ripussess materjali tal-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni u n-nuqqas tar-ritorn taċ-ċwievet kif ukoll li l-inkwilin ma jimpedix lis-sid biex jieħu tali pussess materjali tal-fond u/jew għal xi ksur ta' xi obbligazzjoni ai termini ta' klawsoli (6), (8), (9), (11), (12), (13) u (14) tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa;*

20. *Illi inoltre ġialadarba l-penali ma kinitx għad-dewmien biss imma għall-obbligazzjonijiet kollha kif naxxenti mill-istess kuntratt hawn fuq riferit Dokument A kif spjegat fil-klawsola anteċedenti ai termini tal-Artikolu 1120 (3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-atturi ma jistgħux jitolbu l-ħaġa prinċipali ossija l-pagament tal-kera, ir-ritorn tal-pussess tal-fond u ċ-ċwievet tal-istess fond minħabba terminazzjoni tal-lokazzjoni u fl-istess waqt il-penali flimkien. Illi kif naxxenti minn klawsola għaxra (10) tad-dokument A hawn fuq riferit is-solidarjetà tal-garanti mal-intimata inkwilina kienet għall-obbligi kollha l-oħra wkoll kif naxxenti minn klawsoli (6), (8), (9), (11), (12), (13) u (14) tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rose kif ġie konstantement deċiż fuq skorta ta' sentenzi tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Mejju 1953 fl-ismijiet* ***Giovanni Buttigieg pro et noe vs Celeste Spiteri*** *Vol. XXXVII.B.I.492, u tal-Qorti tal-Kummerċ tat-28 ta' Ottubru, 1862 fl-ismijiet* ***Michele Albanese et vs Giovanni Alamango pro et noe****, Vol. II.A.211, u tal-Qorti tal-Appell tat-2 ta' April 1951 fl-ismijiet* ***Nicholina Pace vs Giovanni Coleiro****, Vol. XXXV.A.261.*

21. *Illi kif tgħallem il-massima Latina* 'in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit'*, l-ekwità għandha dejjem tiġi applikata aktar u aktar meta f'dan il-każ għad m'hemmx terminazzjoni tal-lokazzjoni u meta l-penali li talvolta ġiet imposta tirreferi għaż-żmien ta' wara din it-terminazzjoni tal-lokazzjoni u għal adempiment tal-kundizzjonijiet u l-obbligi kif naxxenti mid-dokument A hawn anness u dan kif dejjem ġie applikat minn dawn il-Qrati fosthom fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Diċembru 2004 fl-ismijiet* ***Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe, Joseph Chetcuti nomine vs Peter Paul Camilleri****, tal-4 ta' Diċembru 1988,* ***Avukat Dottor Jose Herrera nomine vs***

***Tancred Tabone**, deċiża fit-22 ta' Jannar 1992, u **Marie Debono vs Saviour Cassar**> deċiża fis-7 ta' Ottubru 1997.*

22. *Illi għalhekk, ġialadarba l-penali ma tista' qatt tkun dovuta ġialadarba l-lokazzjoni għadha viġenti u ġialadarba wkoll li t-talbiet tas-soċjetà Saint George's Park Company Limited in konfront tal-esponenti ġew ċeduti stante transazzjoni, ma jista' qatt jiġi pretiż li l-intimat seta' qatt jaqa' u/jew waqa' għall-ħlas tal-penali;*

23. *Illi fi kwalunkwe każ, in-nuqqas ta' ħlas ta' kera u konsegwentement it-talbiet kif pretiżi mill-istess attriċi għax-xoljiment tal-kirja ma jistgħu qatt jinvolvu ħlas ta' penali ta' LM 200 kuljum imma, se mai, imgħaxijiet fuq il-kera dovuta li ma jistgħu qatt jeċċedu t-8% fis-sena fuq il-kera dovuta kif stipulat fl-Artikolu 1139 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

24. *Salv eċċezzjonijiet oħra u bl-ispejjeż.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-20 ta' Jannar 2020, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mis-soċjetà attriċi u mill-konvenuti Footloose Catering Limited u Calfen Limited.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Permezz tal-proċeduri odjerni, is-soċjetà attriċi qiegħda tfittex lill-konvenuti għall-ħlas ta' danni kuntrattwali fil-forma ta' penali li hija tippretendi li huma dovuti lilha wara li l-konvenuti naqsu milli jirritornaw il-pussess battal tal-fond li fil-passat kien jismu "Sinners in Heaven" u sussegwentement issemma "Footloose", f'Saint George's Road, San Ġiljan, li s-soċjetà konvenuta Footloose Catering Limited tikri mingħand is-soċjetà attriċi. Il-kuntratt ta' kera bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenuta Footloose Catering Limited (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta Footloose") ġie ffirmat quddiem in-Nutar Clyde La Rosa fid-19 ta' Lulju, 1989, u l-konvenuti Wayne u Hugo Chetcuti kienu dehru fuq l-istess att bħala garanti għall-obbligazzjonijiet ta' Footloose Catering Limited. Il-kirja kienet suġġetta għal numru ta' kundizzjonijiet, fosthom li kwalunkwe xogħol u dekorazzjonijiet li jsiru fuq il-faċċata tal-fond kellhom ikunu approvati mis-sid, kif ukoll li ma seta' jsir l-ebda tibdil strutturali fil-fond mingħajr il-permess bil-miktub tas-sid. Is-soċjetà attriċi tgħid li Footloose Catering Limited kienet għamlet tibdil fil-faċċata tal-fond u numru ta' alterazzjonijiet strutturali fuq ġewwa mingħajr il-kunsens tas-sidien, u kien għalhekk li hija kienet bagħtet ittra uffiċjali lill-konvenuta Footloose Catering Limited fejn interpellatha tirrimedja l-ksur tal-obbligi kuntrattwali miftiehma bejn il-partijiet. Is-soċjetà attriċi għamlet riferiment ukoll għall-klawsola tal-kuntratt li tagħtiha d-dritt li xxolji l-kuntratt f'każ ta' ksur ta' xi obbligi kuntrattwali li ma jiġux rimedjati minn meta l-inkwilin jiġi interpellat u notifikat sabiex jirrimedja l-ksur permezz ta' ittra ġudizzjarja. Klawsola oħra tal-kuntratt kienet tistipula li jekk mat-terminazzjoni tal-kirja, l-inkwilina tonqos milli trodd iċ-ċavetta tal-post lura lis-sid, jew b'xi mod iżżomm lis-sid milli jieħu pussess tal-fond, teħel penali ta' mitejn Lira Maltin (LM200) għal

kull ġurnata li l-inkwilina tibqa' ma tirritornax iċ-ċavetta jew ma tippermettix lis-sid jirriprendi pussess tal-fond. Is-soċjetà attriċi tgħid li minkejja li hija kienet bagħtet ittra interpellatorja lill-inkwilina li permezz tagħha talbitha treġġa' lura l-fond fl-istat li kien oriġinarjament, l-inkwilina baqgħet inadempjenti, u kien għalhekk li s-soċjetà attriċi bagħtet ittra uffiċjali oħra li permezz tagħha infurmat lil Footloose Catering Limited li l-kirja tal-fond kienet qiegħda tiġi tterminata ai termini tal-artikolu 8(d), u konsegwentemet talbitha tikkonsenja l-fond bil-pussess battal. Meta l-konvenuta Footloose Catering Limited ma rreaġixxietx għal din l-ittra uffiċjali, is-soċjetà attriċi bagħtet numru ta' ittri uffiċjali oħra lill-konvenuta Footloose Catering Limited, fejn din id-darba għamlet riferiment għall-klawsoli li jimponu l-ħlas ta' penali f'każ li l-inkwilina b'xi mod tonqos milli tirritorna ċ-ċwievet tal-fond lura lis-sid, jew f'każ li b'xi mod tfixkilha milli tirriprendi pussess tal-fond, u interpellatha tersaq għall-ħlas tal-penali dovut minnha. Is-soċjetà attriċi eventwalment intavolat rikors maħluf (104/2006 FS/AF) li permezz tiegħu talbet lill-Qorti tiddikjara li l-kirja tal-fond inkwistjoni ġiet xolta ai termini tal-klawsola 8(d) tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1989, tikkundanna lis-soċjetà konvenuta Footloose Catering Limited tiżgombra minn dan il-fond, kif ukoll tiddikjara li l-konvenuta Footloose Catering Limited għandha tħallas penali jew ossia danni bħala kumpens sakemm dan il-fond jitbattal, bil-likwidazzjoni tad-danni u l-kundanna għall-ħlas tal-istess. Sussegwentement it-talbiet marbuta mad-dikjarazzjoni li huma dovuti danni jew ħlas ta' penali, u għal-likwidazzjoni tagħhom ġew irtirati mis-soċjetà attriċi, li iżda żammet fermi t-talbiet tagħha għal dikjarazzjoni li l-kirja inkwistjoni ġiet xolta, kif ukoll għall-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta mill-fond. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat deċiżjoni li permezz tagħha ddikjarat li l-kirja inkwistjoni hi xolta u ordnat lill-konvenuta Footloose Catering Limited tiżgombra mill-fond, iżda dik id-deċiżjoni ġiet

appellata mill-konvenuta Footloose Catering Limited. Dan l-appell għadu mhux appuntat għas-smigħ, għalkemm is-soċjetà attriċi tgħid li s-soċjetà konvenuta Footloose Catering Limited għadha fil-pussess tal-fond mingħajr mhija tħallas kera għall-użu li qiegħda tagħmel minnu, u mingħajr mhija tħallas il-penali skont il-ftehim li għandhom bejniethom il-partijiet wara li naqset milli tagħti l-pussess tal-fond lura lis-soċjetà attriċi.

Is-soċjetà attriċi istitwiet dawn il-proċeduri fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara li s-soċjetà konvenuta Footloose Catering Limited bħala debitriċi prinċipali u Wayne Chetcuti u Hugo Chetcuti li assuma l-atti minfloku l-eredi tiegħu Luke Chetcuti, bħala garanti, huma obbligati jħallsu danni jew penali bħala kumpens sakemm il-fond jitbattal u jiġi ritornat lill-attriċi, u dan b'effett mit-23 t'Awwissu, 2005, li hija d-data tan-notifika lill-konvenuta Footloose tal-ittra uffiċjali li permezz tagħha s-soċjetà attriċi tterminat il-kirja inkwistjoni. Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens, is-soċjetà attriċi qiegħda tillimita t-talba tagħha għall-ammont ta' nofs miljun Euro (€500,000), filwaqt li tgħid li l-penali dovuti lilha skont il-kuntratt tal-1989 jammontaw għal ferm aktar minn hekk.

Is-soċjetajiet konvenuti Footloose Catering Limited u Calfen Limited qablu li jeżisti kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, iżda qalu li peress li l-kawża intavolata fl-2006 mis-soċjetà attriċi għad trid tiġi deċiża mill-Qorti tal-Appell, dawn il-proċeduri huma intempestivi. Is-soċjetajiet konvenuti eċċepew li l-premessi li fuqhom hija msejsa l-azzjoni tas-soċjetà attriċi għadhom ma ġewx deċiżi b'mod finali, u minkejja li s-soċjetà attriċi qiegħda tibbaża ruħha fuq il-premessa li hemm ksur tal-kuntratt tal-1989, dan qiegħed jiġi kkontestat mill-konvenuti. Eċċezzjoni oħra mqajma mis-soċjetajiet konvenuti hija li l-penali nħadmu b'mod arbitrarju mis-soċjetà attriċi, filwaqt li ntqal ukoll li kemm l-

ittri uffiċjali kif ukoll il-proċeduri legali mibdija kontra l-konvenuti qegħdin jiġu kkontestati fi proċeduri separati li għadhom pendenti bejn il-partijiet. F'dan ir-rigward, sostnew is-soċjetajiet konvenuti, din l-azzjoni hija intempestiva peress li l-ewwel irid ikun hemm deċiżjoni definittiva li tiddikjara x-xoljiment tal-kirja, u wara jiġu kkalkolati l-penali f'każ li ma jingħatax il-pussess tal-fond lis-soċjetà attriċi kif miftiehem bejn il-partijiet.

Il-konvenuti Wayne Chetcuti u Luke Chetcuti, bħala garanti għall-obbligi tas-soċjetà konvenuta Footloose, it-tnejn li huma wieġbu li t-talbiet attriċi huma intempestivi fil-fatt u fid-dritt u li l-ammont mitlub mhux dovut, kemm minħabba li l-azzjoni li tiddikjara x-xoljiment tal-kirja għadha ma ġietx deċiża, u anki għax it-talbiet fil-konfront tagħhom kienu ġew ċeduti stante tranżazzjoni, kif jirriżulta mill-atti proċesswali tal-kawża 104/06. Il-konvenuti Wayne Chetcuti u Luke Chetcuti jgħidu wkoll li t-talbiet attriċi ma jistgħux jissussistu fil-konfront tagħhom għax filwaqt li l-lokazzjoni inkwistjoni għadha *in vigore* u veljanti bejn is-soċjetà attriċi u s-soċjetà konvenuta Footloose, huma m'għandhom l-ebda kontroll fuq id-deċiżjonijiet li jittieħdu mis-soċjetà konvenuta. Huma jsostnu li ladarba l-kirja għadha ma ġietx itterminata, is-soċjetà attriċi ma tistax tippretendi li għandha xi dritt għall-ħlas ta' penali, jew li tieħu pussess immedjat tal-fond. Qalu wkoll li ladarba s-soċjetà attriċi qiegħda titlob l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali, jiġifieri li tieħu lura l-pussess materjali tal-fond bil-konsenja taċ-ċwievet lura fil-pussess tagħha, din ma tistax tippretendi wkoll il-ħlas ta' penali, minħabba li l-penali huma l-kumpens li jrid jitħallas lill-kreditur għall-ħsara li jkun sofra fin-nuqqas tal-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali. Il-konvenuti Chetcuti qalu li l-azzjoni odjerna mhix proponibbli f'dan l-istadju, u fin-nuqqas ta' deċiżjoni li għaddiet in ġudikat dwar jekk il-kirja għadhiex veljanti jew le, għad m'hemm xejn dovut

lis-soċjetà attriċi. Finalment dawn il-konvenuti eċċepew li t-talbiet kif pretiżi ma jistgħu qatt jiffissaw il-ħlas ta' mitejn Lira Maltin (LM200) kuljum bħala penali, iżda l-unika ħaġa li tista' tintalab mis-soċjetà attriċi hi l-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena fuq il-kera dovuta mis-soċjetà konvenuta Footloose, u mhux l-ammont ta' penali li qiegħed jintalab f'din il-kawża.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors promutur, is-soċjetà attriċi ppreżentat kopja tal-kuntratt ta' kera bid-data tad-19 ta' Lulju, 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa[1], li permezz tiegħu Saint George's Park Company Limited tat b'titolu ta' lokazzjoni lil Footloose Catering Limited binja f'Saint George's Park Complex, Saint George's Road, San Ġiljan, għal perijodu ta' erbgħa u disgħin (94) sena b'effett mill-1 ta' Ġunju, 1989, b'għadd ta' kundizzjonijiet.[2] Klawsola 11 tal-kuntratt tispeċifika illi,

> "*11. 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 hundred Maltese Liri (LM200) for each calendar day of delay for handing the keys and/or for each calendar day of obstruction, to the taking over of material possession.*"

---

[1] *A fol.* 10 tal-proċess.

[2] Il-klawsola 6 tal-kuntratt tispeċifika illi, "*The Lessee is: (d) not to effect any structural alterations without the prior express written consent of the Lessor ...;*". Il-klawsola 8 tal-kuntratt tispeċifika illi, "*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: c) 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.*"

Is-soċjetà attriċi ppreżentat ukoll kopja tal-ittra uffiċjali bid-data tas-6 ta' Mejju, 2005[3], li permezz tagħha interpellat lis-soċjetà konvenuta tagħmel xogħol sabiex treġġa' lura l-faċċata tal-fond mikri lilha għall-istat li kienet u tneħħi l-alterazzjonijiet strutturali magħmula minnha mingħajr permess; kopja tal-ittra uffiċjali tat-8 t'Awwissu, 2005[4] li permezz tagħha s-soċjetà attriċi interpellat lill-konvenuta Footloose tirritorna l-pussess materjali tal-ħanut in vista tan-nuqqas tal-konvenuta Footloose li tottempera ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kirja konċessa lilha, bl-interpellazzjoni tas-soċjetà konvenuta Footloose u tal-garanti sabiex iħallsu s-somma ta' mitejn Lira Maltin (LM200) kuljum għal kull ġurnata li tgħaddi sakemm jiġi rritornat il-pussess materjali tal-fond; kopja tal-ittra uffiċjali tal-1 ta' Diċembru, 2005[5], li permezz tagħha l-konvenuti Footloose, Wayne Chetcuti u Hugo Chetcuti ġew interpellati jersqu għall-ħlas ta' dsatax-il elf u sitt mitt Lira Maltin (LM19,600) penali akkumulati mid-data tat-8 ta' Awwissu, 2005 minħabba fid-dewmien tagħhom sabiex jirritornaw il-pussess materjali tal-ħanut imsemmi; kopja ta' prospett[6], minn fejn jirriżulta li s-soċjetà attriċi llikwidat id-danni dovuti lilha fl-ammont ta' miljun, tmien mija u wieħed u sittin elf, mija u erbgħa u sittin Euro u għaxar ċenteżmi (€1,861,164.10) rappreżentanti l-kera tal-fond għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju 2005 u t-22 ta' Awwissu 2005, kif ukoll id-danni li akkumulaw bejn it-23 ta' Awwissu 2005 u l-5 ta' April 2018, u kopji tal-ittri uffiċjali bid-dati tal-20 ta' Lulju, 2009[7], tal-20 ta' Mejju, 2014[8] u tal-10 t'April, 2018.[9]

[3] *A fol.* 21 tal-proċess.
[4] *A fol.* 23 tal-proċess.
[5] *A fol.* 25 tal-proċess.
[6] *A fol.* 28 tal-proċess.
[7] *A fol.* 29 tal-proċess.
[8] *A fol.* 32 tal-proċess.
[9] *A fol.* 36 tal-proċess.

Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, fl-*affidavit* tiegħu[10] ddikjara li huwa azzjonista u direttur tas-soċjetà Saint George's Park Company Limited, u li hu involut b'mod attiv fl-operat ta' din il-kumpannija. Ix-xhud qal li Saint George's Park Company Limited hija proprjetarja tal-lokal li fil-passat kien jismu *Sinners in Heaven,* u qabel *Footloose,* f'Saint George's Road, Paceville, liema fond kien mikri lis-soċjetà konvenuta Footloose Catering Limited. Qal li l-kuntratt li kien jirregola din il-kirja kien dak bid-data tad-19 ta' Lulju, 1989, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, u permezz ta' dak il-kuntratt, l-aħwa Wayne u Hugo Chetcuti kienu qablu li għandhom jidħlu garanti għall-obbligazzjonijiet kollha tas-soċjetà konvenuta fir-rigward ta' din il-lokazzjoni. Ix-xhud qal li l-ewwel tilwima bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenuti bdiet meta s-soċjetà konvenuta wettqet tibdil strutturali fil-faċċata tal-fond, kif ukoll għamlet tibdil strutturali intern fil-fond mingħajr ma talbet il-permess tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud spjega li l-ftehim bejn il-partijiet kien jispeċifika li s-soċjetà konvenuta ma kellha tagħmel l-ebda tibdil strutturali fil-fond qabel ma jkollha l-permess bil-miktub tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud qal li f'April tal-2005, is-soċjetà attriċi kienet saret taf li l-konvenuta Footloose kienet qiegħda tagħmel tibdil strutturali fil-faċċata tal-fond mikri lilha, u li kienu għamlu wkoll diversi tibdiliet strutturali fuq ġewwa, liema tibdil kien jikkonstiti minn *partition* li effettivament qasmet l-istabbiliment fi tnejn. Kompla jgħid li dawn ix-xogħlijiet saru bil-moħbi tas-soċjetà attriċi, u mingħajr ma ntalab permess. Qal li kien għalhekk li s-soċjetà attriċi kienet ikkonkludiet li dan it-tibdil fil-faċċata u fil-parti ta' ġewwa tal-fond kien sar bi ksur tal-ftehim ta' kera viġenti bejn il-partijiet, u kien għalhekk li s-soċjetà attriċi bagħtet ittra uffiċjali lil Footloose Catering Limited li permezz tagħha interpellatha treġġa' l-faċċata tal-fond mikri lilha għall-istat li kienet fih qabel. Ix-xhud kompla jgħid li l-ftehim ta' kera jispeċifika li s-soċjetà

[10] *A fol.* 129 tal-proċess.

attriċi għandha dritt ixxolji l-kirja f'każ li l-inkwilina tikser xi obbligazzjoni taħt il-kuntratt u tonqos li tirrimedja fi żmien tletin (30) ġurnata minn meta tiġi interpellata u notifikata permezz ta' att ġudizzjarju sabiex tirrimedja dawn in-nuqqasijiet. Ix-xhud qal li skont il-kuntratt, is-soċjetà konvenuta għandha tħallas l-ammont ta' mitejn Lira Maltin (LM200) għal kull ġurnata li l-inkwilini ma jirritornawx iċ-ċavetta tal-fond jew għal kull ġurnata li jfixklu lis-sid milli jieħu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-kirja. Ix-xhud żied jgħid li wara li s-soċjetà konvenuta naqset milli treġġa' l-fond lura għall-istat li kien qabel it-tibdil strutturali li wettqet, is-soċjetà attriċi kienet bagħtet ittri uffiċjal datata 8 ta' Awwissu, 2005 li permezz tagħha infurmat lis-soċjetà konvenuta li l-kirja kienet qiegħda tiġi tterminata ai termini tal-artikolu 8d tal-kuntratt lokatizju, u interpellatha sabiex tikkonsenja l-pussess battal tal-fond, filwaqt li wissietha li fin-nuqqas kienu qegħdin jiddekorru penali ta' mitejn Lira Maltin (LM200) għal kull ġurnata ta' dewmien. Ix-xhud kompla jgħid li wara ftit xhur, il-konvenuti ġew infurmati li huma kienu mistennija jħallsu l-penali li laħqu akkumulaw, li sa dakinhar kienu jammontaw għal dsatax-il elf u sitt mitt Lira Maltin (LM19,600), u qal ukoll li dawn il-penali baqgħu ma tħallsux. Ix-xhud qal li fl-2006 is-soċjetà attriċi bdiet proċeduri (104/06 AF) sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond, kontra s-soċjetà konvenuta Footloose, kif ukoll kontra Wayne Chetcuti u Hugo Chetcuti bħala garanti, kemm għar-ripreża tal-fond mikri, kif ukoll għall-ħlas tal-penali akkumulati sa dak iż-żmien. Spjega li dak iż-żmien il-konvenuti baqgħu kontumaċi. Qal li minkejja li kienet infetħet l-imsemmija kawża, kienu saru diversi tentattivi sabiex jintlaħaq ftehim amikevoli bejn il-partijiet, u fid-dawl ta' dan kienu ġew ċeduti wħud mit-talbiet li s-soċjetà attriċi għamlet fir-rikors promutur, b'dan illi din żammet fermi t-talbiet tagħha għax-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni u għall-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond. Ix-xhud qal li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat deċiżjoni fis-27 ta'

Jannar, 2010[11], li permezz tagħha ordnat l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta Footloose mill-fond inkwistjoni u pprefiġġiet terminu ta' xahrejn għall-fini ta' żgumbrament. Ix-xhud żied jgħid li minn din id-deċiżjoni kien sar appell, u l-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza mogħtija fil-25 ta' Ottubru, 2013[12], kienet iddeċidiet li l-proċess għandu jintbagħat lura quddiem l-ewwel Qorti minħabba li s-soċjetà konvenuta Footloose għalkemm kienet kontumaċi, ma kinitx ingħatat l-opportunità li tittratta l-każ ai termini tal-artikolu 158(10) tal-Kap. 12. Ix-xhud qal ukoll li l-konvenuti ngħataw l-opportunità li jippreżentaw eċċezzjonijiet. Ix-xhud qal li l-Prim'Awla ddeċidiet il-każ mill-ġdid b'sentenza tal-10 ta' Ottubru, 2017[13], li permezz tagħha s-soċjetà konvenuta ġiet ordnata tiżgombra mill-fond inkwistjoni fi żmien sittin ġurnata. Kompla jgħid li minn din id-deċiżjoni, is-soċjetà konvenuta ressqet appell li għadu mhux appuntat. Qal li minkejja dawn il-proċeduri legali kollha li ilhom għaddejjin diversi snin, is-soċjetà konvenuta għadha sal-lum tokkupa l-fond inkwistjoni u għadha tiġġestih biex tagħmel negozju minnu, filwaqt li s-soċjetà attriċi mhi tirċievi assolutament xejn, la bħala penali wara x-xoljiment tal-kirja, u lanqas bħala kera. Ix-xhud qal li s-soċjetà konvenuta kriet il-fond lil terzi, u għalhekk preżumibbilment din qiegħda tagħmel qligħ sostanzjali minn fuq din il-kirja. Ix-xhud qal li huwa għalhekk li s-soċjetà attriċi qiegħda tippretendi li s-soċjetà konvenuta Footloose u l-garanti Wayne u Hugo Chetcuti għandhom iħallsu l-penali li ilhom jakkumulaw ai termini tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju, 1989. Ix-xhud qal li l-proċeduri odjerni nfetħu wkoll kontra s-soċjetà Calfen Limited għaliex din hija azzjonista ta' Footloose Company Limited, li skont ix-xhud qiegħda titmexxa ħażin u għandha diversi problemi finanzjarji. Ix-xhud

[11] Kopja tad-deċiżjoni, *a fol.* 136 tal-proċess.
[12] *A fol.* 139 tal-proċess.
[13] *A fol.* 142 tal-proċess.

ikkonkluda billi qal li għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri, is-soċjetà attriċi qiegħda tillimita t-talba għal total ta' penali ta' nofs miljun Euro (€500,000).

Waqt l-udjenza tat-12 ta' April, 2019, xehed **Norbert Tabone**[14], li qal li hu *company secretary* u *financial controller* tas-soċjetà attriċi. Qal li fil-fehma tiegħu, il-penali dovuta għaliex il-fond inkwistjoni ma ġiex ritornat lis-soċjetà attriċi, tiskatta mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali lis-soċjetà konvenuta. Ix-xhud qal li kien hemm żmien meta l-konvenuti kienu qegħdin jagħmlu xi ħlasijiet, li ġew aċċettati mis-soċjetà attriċi mingħajr preġudizzju. Ix-xhud qal li l-aħħar pagament sar fit-23 ta' Frar, 2010. Kompla jgħid li l-fond mikri lis-soċjetà konvenuta għadu fil-pussess ta' Footloose Catering Limited, u dan il-fond qiegħed jintuża. Ix-xhud ippreżenta kopja ta' prospett[15] minn fejn jirriżulta li sat-12 ta' April 2019, il-ħlas tal-kirjiet u l-penali dovuti kien jammonta għal żewġ miljuni, u erbgħa u tletin elf, erba' mija u sebgħa u sittin Euro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€2,034,467.74).

Permezz ta' nota ppreżentata fid-19 ta' Ġunju, 2019, is-soċjetà attriċi ppreżentat kopja tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Saint George's Park Company Limited *vs* Footloose Catering et (104/2006)**.[16] Inkluż f'dawn l-atti hemm kopja tar-rapport peritali li kien tħejja mill-Perit Tekniku Alan Saliba, li ġie maħtur mill-Qorti sabiex jaċċedi fuq is-sit u jirrelata. Il-Perit Saliba stabbilixxa li t-tibdil li sar mill-konvenuti, fil-parti l-kbira tiegħu mhux tibdil strutturali, u minkejja li internament il-fond inqasam fi tliet partijiet distinti, internament dawn jinfdu ma' xulxin u għalhekk huwa qiegħed jikkunsidrahom bħala ambjent wieħed. Il-Perit Saliba qal li ladarba dawn it-tibdiliet mhumiex ta'

[14] *A fol.* 153 tal-proċess.
[15] *A fol.* 157 tal-proċess.
[16] *A fol.* 161 *et seq.* tal-proċess.

portata strutturali, m'hemmx il-ħtieġa ta' xogħlijiet ta' natura straordinarja biex il-fondi jiġu ripristinati għall-istat oriġinali tagħhom.

Il-konvenut **Wayne Chetcuti** ppreżenta l-*affidavit* tiegħu permezz ta' nota tad-19 ta' Ġunju, 2019[17], fejn qal li hu personalment m'għandux x'jaqsam ma' Footloose Catering Limited, u la hu azzjonist ta' din il-kumpannija u lanqas direttur tagħha. Huwa spjega li fl-14 ta' Ġunju, 1999 kien sar trasferiment ta' xi ishma lil Calfen Limited, u Calfen Limited kienet akkwistat ukoll l-ishma tad-defunt Hugo Chetcuti wara li dan ġie nieqes. Spjega li l-azzjonisti ta' Calfen Limited huma Colin Kenely, Marco Muscat, Sergio Ebejer, David Caruana, Eric Galea u Vincent Stivala, filwaqt li d-diretturi ta' din il-kumpannija huma Fabio Grima u Raymond Grima. Ix-xhud spjega li d-diretturi ta' Footloose Catering Limited huma wkoll Fabio Grima u Raymond Grima. Qal li l-kirja għadha tgħajjat lil Footloose Catering Limited li d-diretturi tagħha huma Fabio u Raymond Grima, u la hu u lanqas id-defunt Hugo Chetcuti ma kellhom x'jaqsmu ma' din il-kumpannija mill-1995 'il quddiem. Żied jgħid li l-kirja li għandha Footloose Catering Limited, għadha ma ġietx terminata u għad hemm proċeduri pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell li għadhom ma ġewx appuntati għas-smigħ. Ix-xhud qal li l-atturi ma jistgħux jippretendu l-ħlas ta' penali f'dan l-istadju, meta l-kirja għadha ma ġietx itterminata b'deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell. Qal ukoll li t-talbiet fil-konfront tiegħu kienu ġew ċeduti peress li kien hemm tranżazzjoni dwar it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba mressqa fir-rikors promutur tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud qal li hu u ħuh, li wkoll deher miegħu bħala garanti fuq il-kuntratt tal-1989, ma kinux taw *blanket guarantee,* iżda garanzija li tirriżulta mill-klawsola 10 tal-kuntratt, *'for all the obligations and liabilities including contingent ones of Footloose Catering*

[17] *A fol.* 387 tal-proċess.

Limited arising from the covenants of this deed'. Ix-xhud qal li l-*covenants of this deed* huma dawk li jirriżultaw mill-klawsola 11 tal-istess kuntratt lokatizju, u jiskattaw biss f'każ li jkun hemm terminazzjoni tal-kuntratt. Qal li l-kirja tiġi tterminata biss wara d-deċiżjoni finali li ser tingħata mill-Qorti tal-Appell, li għadha pendenti, u li sakemm ma jkunx hemm deċiżjoni finali f'dak ir-rigward, ma jistax jintqal li Footloose Catering Limited hija obbligata tagħti lura ċ-ċwievet tal-fond, jew li s-sid qiegħed jinżamm milli jieħu pussess materjali tal-fond. Qal li jkun biss f'din iċ-ċirkostanza li jiskattaw il-penali ta' mitejn Lira Maltin (LM200) għal kull ġurnata li ċ-ċwievet jibqgħu ma jiġux ritornati lis-soċjetà attriċi. Ix-xhud qal li f'dan l-istadju s-soċjetà attriċi mhijiex qed tgħid li l-obbligi tal-konvenuti ma ġewx onorati ai termini tal-klawsola 6 tal-kuntratt, imma qiegħda tippretendi penali, meta l-kirja għadha ma ġietx terminata. Spjega li l-penali hija l-kumpens għall-ħsara li l-atturi ser isofru fin-nuqqas tal-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali, u l-atturi ma sofrew l-ebda danni minħabba li l-kirja għadha viġenti. Qal ukoll li mhux ġust li hu u ħuh, id-defunt Hugo Chetcuti kif rappreżentat mill-eredi tiegħu, jinżammu responsabbli għall-ħlas tal-obbligi tas-soċjetà konvenuta Footloose Catering Limited minħabba li din hi mmexxija minn diretturi u azzjonisti li m'għandhomx x'jaqsmu magħhom. Ix-xhud ippreżenta wkoll kopja tal-*Memorandum and Articles of Association* oriġinali ta' Footloose Catering Limited bid-data tal-5 ta' Ġunju 1989[18]; kopja tan-notifika tat-trasferiment tal-ishma minn fuq Helena Chetcuti għal Calfen Limited[19]; kopja tal-kuntratt tat-terminazzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti li kienet viġenti bejn ix-xhud Wayne Chetcuti u martu Helena Chetcuti, bid-data tas-17 ta' Frar, 1998, fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella[20]; kopja tal-*Memorandum and Articles of Association* ta' Calfen Limited, li ġiet

[18] *A fol.* 391 tal-proċess.
[19] *A fol.* 402 tal-proċess.
[20] *A fol.* 404 tal-proċess.

ippreżentata fir-Reġistru tal-Kumpanniji fid-9 ta' Awwissu, 1995[21]; u estratt mir-Reġistru tal-Kumpanniji li jindika min huma l-azzjonisti ta' Calfen Limited fil-preżent.[22]

Fabio Grima fl-*affidavit* tiegħu[23] qal li lejn l-aħħar tas-sena 2004, hu u ħuh Raymond, kienu għamlu kuntatt ma' Colin Kennely u Marco Muscat, it-tnejn li huma diretturi ta' Footloose Catering Limited, li kellha l-kirja ta' fond fi Triq San Ġorġ, Paceville mingħand is-soċjetà attriċi. Spjega li dak iż-żmien kien intlaħaq ftehim li permezz tiegħu hu u ħuh kienu akkwistaw is-soċjetà Footloose Catering Limited mingħand Colin Kennely u Marco Muscat. Qal li kienu dawn li ħeġġewhom jagħmlu laqgħa mad-diretturi ta' dak iż-żmien ta' Saint George's Park Company Limited. Ix-xhud qal li kienet saret laqgħa ma' Peter Paul Testaferrata fl-uffiċċju tiegħu, li dak iż-żmien ma kienx ħa gost li s-soċjetà Footloose Catering Limited kienet qiegħda terġa' tibdel l-azzjonisti tagħha. Kompla jgħid li hu u Raymond Grima kienu ppreżentaw xi pjanti sabiex jiksbu l-kunsens tiegħu għal xi tibdil li xtaqu li jagħmlu fil-fond, u min-naħa tiegħu Peter Paul Testaferrata talabhom jagħtuh *artist's impression* ta' kif kien ser jidher il-fond wara x-xogħol li huma kellhom f'moħħhom li jagħmlu. Qal ukoll li f'din il-laqgħa huma ngħataw għadd ta' ittri dwar il-pożizzjoni tas-soċjetà attriċi fir-rigward tal-fond mikri lis-soċjetà konvenuta.[24] Ix-xhud qal li kienet saret laqgħa oħra fis-16 ta' Marzu, 2005, meta ġiet ippreżentata ittra lil Peter Paul Testaferrata, fejn is-soċjetà konvenuta kienet iċċarat il-pożizzjoni tagħha li hija kien fi ħsiebha tonora l-kuntratt oriġinali miftiehem bejn il-partijiet, b'kopji ta' kif kienet ser tidher il-faċċata wara li jsir ix-xogħol li kellhom f'moħħhom li jagħmlu fl-istabbiliment. Ix-xhud kompla

[21] *A fol.* 410 tal-proċess.
[22] *A fol.* 419 tal-proċess.
[23] *A fol.* 425 tal-proċess.
[24] Esebiti *a fol.* 431 *et seq.* tal-proċess.

jgħid li kien waqt din il-laqgħa wkoll li Peter Paul Testaferrata kien qalilhom li xtaq li jirregolarizza l-affarijiet kollha fir-rigward ta' din il-lokazzjoni, u li jekk l-affarijiet ma jiġux regolarizzati, huwa kien ser jieħu l-passi neċessarji sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond. Waqt dik il-laqgħa huma ġew mgħarrfin li d-diretturi kollha ta' Saint George's Park Company Limited kienu urtati bl-aġir ta' Footloose Catering Limited, b'riferiment għad-diretturi preċedenti ta' din il-kumpannija, u li s-soċjetà attriċi kienet qiegħda tippretendi l-ħlas ta' danni allegatament sofferti minnha. Ix-xhud qal li qabel intemmet il-laqgħa, Peter Paul Testaferrata kien talabhom joħorġu mill-uffiċċju tiegħu sabiex jitkellem ma' ħutu, u wara li saret din il-laqgħa kien offrielhom żewġ għażliet, jew li jibqgħu bil-kuntratt preżenti, imma bil-kera togħla d-doppju, għaliex kien ser ikun hemm servizzi ġodda għad-dispożizzjoni tal-konvenuti, jew inkella jiġi ffirmat kuntratt ta' kera ġdid bejn il-partijiet. Qal li jumejn wara Peter Paul Testaferrata kien reġa' għamel kuntatt magħhom u ppropona li ssir laqgħa oħra sabiex tiġi diskussa l-pożizzjoni tas-soċjetà konvenuta fir-rigward tal-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ix-xhud qal li kienet saret laqgħa oħra fejn hu u Raymond Grima kienu infurmaw lil Peter Paul Testaferrata li l-kuntratt il-ġdid propost ma kienx aċċettabbli għalihom[25], u qalu wkoll li ladarba s-soċjetà attriċi kienet qiegħda taċċetta l-kirjiet mingħand id-diretturi ta' qabel, dan kien sinjal li ma kienx hemm problemi bil-kirja kif kienet preċedentement. Ix-xhud kompla jgħid li wara xi żmien huwa kien irċieva telefonata mingħand Peter Paul Testaferrata li talbu jattendi għal laqgħa oħra, iżda mhux bl-avukat tiegħu preżenti, u qal li wara ftit jiem huma kienu rċevew ittra mingħand l-avukati tas-soċjetà attriċi fejn intalbu jneħħu l-*canopy* li kien hemm mal-faċċata tal-istabbiliment. Ix-xhud qal li l-kera li tħallset fid-29 ta' April, 2005 sabiex tkopri l-ħlas tal-kera bejn l-1 ta' Mejju 2005 u l-31 ta' Lulju

[25] Kopja tal-kuntratt il-ġdid propost esebita *a fol.* 438 tal-proċess.

2005, ma ġietx aċċettata[26], u sussegwentement huma ġew infurmati permezz ta' ittra oħra tal-5 ta' Mejju, 2005, li s-soċjetà attriċi ma kellha l-ebda relazzjoni kuntrattwali magħhom.[27] Ix-xhud qal li fil-post inkwistjoni qatt ma saru alterazzjonijiet strutturali, u huma kienu ħatru perit *ex parte* Mario Cassar li kien ikkonferma dan. Żied jgħid li l-istruttura li hemm imwaħħla mal-faċċata tal-istabbiliment twaħħlet minn terzi, wara li saret applikazzjoni għal dan l-iskop minn ċertu Anthony Borg għan-nom ta' Saint George's Park Company Limited. Ix-xhud qal li għalhekk mhux minnu li s-soċjetà attriċi kisret xi waħda mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju, 1989, kemm dwar il-*fixtures and fittings* jew l-*istructural alterations,* u konsegwentement ma kellhomx jidħlu fis-seħħ l-artikolu 8 u 11 tal-kuntratt li jaħsbu għal terminu ta' rimedju u għall-ħlas ta' penali. Ix-xhud qal li t-talba tas-soċjetà attriċi għall-ħlas ta' penali hija totalment infondata minħabba li fil-fehma tal-konvenuti, ma kien hemm l-ebda ksur tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju, 1989, u qal li fid-deċiżjoni tagħha l-ewwel Qorti marret kontra l-konklużjonijiet li wasal għalihom il-Perit Alan Saliba, li qal li ma kinux saru tibdiliet strutturali fil-fond. Ix-xhud qal li l-kawża għall-ħlas ta' penali hija waħda intempestiva fin-nuqqas ta' sentenza finali mill-Qorti tal-Appell, u minkejja li s-soċjetà attriċi qiegħda tiffissa limitu fuq il-penali fl-ammont ta' ħames mitt elf Euro (€500,000), xorta waħda l-ebda ammont ta' penali mhu dovut mill-konvenuti minħabba li m'hemm l-ebda ksur ta' kuntratt min-naħa tagħhom.

Fl-*affidavit* tiegħu ppreżentat fis-27 ta' Novembru, 2019, **Luke Chetcuti**[28] spjega li huwa iben id-defunt Hugo Chetcuti, u huwa l-uniku eredi tiegħu skont l-aħħar testment ta' missieru. Ix-xhud qal li huwa jaf dwar il-kwistjoni

[26] *A fol.* 456 tal-proċess.
[27] Kopja tal-ittra *a fol.* 458 tal-proċess: *"Since clients have no contractual relationship with you, the bank draft is being returned with this letter."*
[28] *A fol.* 464 tal-proċess.

mertu ta' din il-kawża peress li spiss kien jisma' lil missieru u liz-ziju tiegħu Wayne Chetcuti jiddiskutu dwarha. Qal li missieru u z-ziju tiegħu kienu telqu t-tmexxija ta' dan in-negozju sabiex ġew rikonoxxuti l-azzjonisti l-ġodda fit-titolu, filwaqt li huwa qatt ma kellu x'jaqsam mat-tmexxija tas-soċjetà konvenuta Footloose Catering Limited, u la qatt kien azzjonist u lanqas direttur ta' din il-kumpannija. Qal li wara li sar trasferiment tal-ishma favur Calfen Limited, la missieru u lanqas hu ma kellhom x'jaqsmu aktar mas-soċjetà Footloose Catering Limited, u l-esponenti tas-soċjetà attriċi kienu jafu b'dan. Ix-xhud qal li fil-preżent id-diretturi ta' Footloose Catering Limited huma Fabio u Raymond Grima, u la hu u lanqas iz-ziju tiegħu Wayne Chetcuti m'għandhom x'jaqsmu ma' din il-kumpannija. Ix-xhud qal li l-kirja li tgħajjat lil Footloose Catering Limited għadha ma ġietx terminata peress li għad hemm pendenti kawża quddiem il-Qorti tal-Appell u għalhekk l-atturi ma jistgħux jitolbu l-ħlas ta' penali mingħand il-konvenuti meta jirriżulta li din il-kirja għadha ma ġietx fi tmiemha. Kompla jgħid li barra minn hekk għandu jirriżulta wkoll li t-talbiet għall-ħlas tal-penali fil-konfront tiegħu u taz-ziju tiegħu Wayne Chetcuti kienu ġew ċeduti fl-atti tal-kawża li sar appell minnha. Ix-xhud qal ukoll li missieru u zijuh qatt ma taw *blanket guarantee,* iżda garanzija skont it-termini tal-klawsola 10 tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Ix-xhud qal li din il-kirja tiġi fi tmiemha wara s-sentenza finali tal-Qorti tal-Appell, u għalhekk Footloose Catering Limited ma tistax tkun kostretta trodd lura ċ-ċwievet tal-fond u lanqas ma jista' jingħad li s-sid qed jiġi miżmum milli jieħu lura il-pussess materjali tal-fond. Ix-xhud qal li mhux ġust li hu u z-zijuh Wayne Chetcuti jinżammu responsabbli għall-ħlas tal-obbligi tas-soċjetà Footloose Catering Company Limited li ilha mill-1995 titmexxa minn diretturi u azzjonisti li huma m'għandhom x'jaqsmu xejn magħhom.

Konsiderazzjonijiet Legali

Il-kwistjoni odjerna tikkonċerna pretensjoni li għandha s-soċjetà attriċi għall-ħlas ta' penali fl-ammont ta' nofs miljun Euro (€500,000) mingħand is-soċjetà konvenuta Footloose Catering Limited bħala debitriċi prinċipali, u minn Wayne u Luke Chetcuti bħala garanti tal-istess, u dan fir-rigward tal-okkupazzjoni mill-konvenuta Footloose tal-fond bl-isem "Footloose" fi Spinola Road, San Ġiljan, li huwa mikri mis-soċjetà attriċi lill-konvenuta Footloose, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tad-19 ta' Lulju, 1989. Is-soċjetà attriċi fir-rikors maħluf tagħha tgħid li hija sid tal-istabbiliment li dan l-aħħar ingħata l-isem "*Sinners in Heaven*" u li drabi oħra kien jismu "*Footloose*" fi Spinola Road, San Ġiljan, li kien inkera lis-soċjetà konvenuta Footloose għal perijodu ta' erbgħa u disgħin (94) sena, suġġett għal għadd ta' kundizzjonijiet, fosthom li ma jsirx tibdil strutturali fil-fond mingħajr il-kunsens tas-sidien, u li ma jsirux alterazzjonijiet għall-faċċata tal-istabbiliment mingħajr il-kunsens bil-miktub tas-sidien. Is-soċjetà attriċi tgħid li f'każ ta' ksur ta' xi waħda minn dawn il-kundizzjonijiet, hija kellha d-dritt taddivjeni għax-xoljiment tal-kuntratt ta' kera f'każ li l-inkwilin jonqos milli jirrimedja xi kundizzjoni li jkun kiser fi żmien tletin (30) ġurnata minn meta jiġi interpellat biex jagħmel dan. Is-soċjetà attriċi tispjega wkoll li l-klawsola numru 11 tal-kuntratt tgħid li f'każ li l-inkwilin ma jirritornax iċ-ċavetta tal-fond jew b'xi mod iżomm lis-sid milli jieħu pussess tal-fond, l-inkwilin jeħel penali ta' mitejn Lira Maltin (LM200) għal kull ġurnata ta' dewmien biex jagħmel dan. Bħala sfond ġie spjegat li minkejja li s-soċjetà attriċi kienet fis-17 ta' Mejju, 2005 innotifikat permezz ta' ittra uffiċjali lil konvenuta Footloose sabiex treġġa' lura l-faċċata tal-fond għall-istat li kienet fih oriġinarjament, din baqgħet inadempjenti, u sussegwentement kienet bagħtet ittra uffiċjali oħra li

permezz tagħha infurmat lill-konvenuti li l-kirja kienet qiegħda tiġi tterminata in vista tal-ksur ta' waħda mill-kundizzjonijiet tal-kirja. Minkejja li din l-ittra uffiċjali għat-terminazzjoni tal-kirja ġiet notifikata lill-konvenuti, dawn naqsu milli jirreaġixxu, u kien għalhekk li s-soċjetà attriċi segwiet din l-ittra ta' terminazzjoni tal-kirja b'għadd ta' ittri uffiċjali fejn interpellat lill-konvenuta Footloose tersaq għall-ħlas tal-penali stipulata fil-kuntratt ta' kera, ladarba din baqgħet ma kkonsenjatx iċ-ċwievet tal-fond lura lill-attriċi. Il-konvenuti baqgħu inadempjenti u minkejja li għamlu xi ħlasijiet lis-soċjetà attriċi, fl-2006 s-soċjetà attriċi tat bidu għal proċeduri (104/2006 AF)sabiex il-Qorti tiddikjara x-xoljiment tal-kirja miftiehma bejn il-partijiet ai termini tal-artikolu 8(d) tal-kuntratt, tikkundanna lis-soċjetà konvenuta Footloose Catering Limited tiżgombra mill-fond inkwistjoni, u tiddikjara li huma dovuti l-ħlas ta' penali ai termini tal-kuntratt ta' lokazzjoni b'effett mit-23 ta' Awwissu, 2005, li hija d-data meta s-soċjetà konvenuta ġiet innotifikata bl-ittra uffiċjali tat-terminazzjoni tal-kirja, filwaqt li tillikwida l-penali dovuti u finalment tikkundanna lill-konvenuti għall-ħlas tal-istess. Fil-mori ta' dawk il-proċeduri, kienu saru tentattivi għal tranżazzjoni bejn il-partijiet, u kien għalhekk li s-soċjetà attriċi irtirat it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba fir-rikors tagħha, u minflok żammet fermi t-talbiet għax-xoljiment tal-kirja u għall-iżgumbrament tal-konvenuta Footloose mill-fond. Il-konvenuti baqgħu kontumaċi f'dawk il-proċeduri, u l-Prim'Awla tat deċiżjoni fejn iddikjarat li l-kirja inkwistjoni kienet xolta u pprefiġġiet terminu li fih is-soċjetà konvenuta kellha tiżgombra mill-fond inkwistjoni. Il-konvenuti appellaw minn din id-deċiżjoni wara li ma kinux ingħataw l-opportunità li jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom quddiem l-ewwel Qorti ai termini tal-artikolu 158(10) tal-Kap. 12, u l-Qorti tal-Appell kienet bagħtet l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex il-konvenuti jkollhom l-opportunità li jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom u jippreżentaw anki l-

eċċezzjonijiet tagħhom. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għal darb'oħra tat deċiżjoni li l-kirja inkwistjoni kienet xolta ai termini tal-artikolu 8(d) tal-kuntratt ta' lokazzjoni u konsegwentement iddikjarat li l-konvenuti għandhom jiżgumbraw mill-fond fi żmien sittin (60) jum minn din id-deċiżjoni. Il-konvenuti appellaw minn din id-deċiżjoni, iżda dan l-appell għadu ma ġiex appuntat għas-smigħ.

Jirriżulta li fil-frattemp, il-konvenuta Footloose baqgħet fil-pussess tal-fond inkwistjoni u għadha tagħmel użu minnu, mingħajr ma qiegħda tħallas l-kera dovuta ai termini tal-kuntratt u mingħajr ma ħallset l-penali prelikwidati talli baqgħet fl-okkupazzjoni tal-fond minkejja li ġiet avżati bit-terminazzjoni tal-kirja. Is-soċjetà attriċi tgħid li l-konvenuti saħansitra qegħdin jissullokaw il-fond lil terzi u għalhekk qegħdin jaqilgħu l-flus minn dan l-arranġament ukoll, u dan fl-istess waqt li mhumiex iħallsu dak dovut minnhom lis-soċjetà attriċi.

L-eċċezzjoni ewlenija tal-konvenuti hija li l-azzjoni odjerna hija waħda intempestiva, għaliex ladarba għad m'hemmx deċiżjoni finali mill-Qorti tal-Appell dwar ix-xoljiment tal-kirja u l-iżgumbrament tal-konvenuta Footloose mill-fond, is-soċjetà attriċi ma setgħetx tistitwixxi l-proċeduri odjerni fejn qed titlob lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti għall-ħlas tal-penali minħabba d-dewmien biex il-konvenuta Footloose tirritorna lura lilha l-pussess tal-fond. Min-naħa tagħha s-soċjetà attriċi, ssostni li l-kuntratt ta' lokazzjoni ġie tterminat man-notifika tal-ittra uffiċjali li biha hi infurmat lill-konvenuti li hija kienet qiegħda tittermina l-kirja minħabba ksur tal-kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet, u l-penali skattaw dakinhar li Footloose Catering Limited naqset milli tirritorna l-pussess tal-fond lura lis-soċjetà attriċi minkejja li debitament notifikata bit-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kera. F'dan is-sens, is-soċjetà attriċi targumenta li d-dritt tagħha li tistitwixxi azzjoni ta' din ix-xorta,

ma jiddependix mill-eżitu tal-kawża li għad trid tiġi determinata mill-Qorti tal-Appell, iżda ġej mill-fatt li s-soċjetà konvenuta naqset li tirritorna lill-attriċi l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mat-terminazzjoni tal-kirja. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata minnha, l-attriċi saħqet li permezz tal-proċeduri separati li għadhom m'għaddewx in ġudikat, hija qiegħda tfittex li tingħata dikjarazzjoni mill-Qorti li l-kirja ġiet xolta, iżda dan ma jfissirx li fl-istess ħin ma jiskattax il-jedd tagħha li titlob l-ħlas tal-penali għax il-fond ma ġiex ritornat lilha. Spjegat ukoll li bis-saħħa tal-proċeduri li għad iridu jiġu fi tmiemhom bis-smigħ tal-appell tal-konvenuti, hija mhix qiegħda titlob it-terminazzjoni tal-kirja, iżda dikjarazzjoni li l-kirja ġiet effettivament terminata u xolta, u dan ai termini tal-artikolu 1569(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-istħarriġ li trid tagħmel il-Qorti f'din il-kawża huwa wieħed purament legali, jiġifieri dwar jekk is-soċjetà attriċi setgħetx tipproponi azzjoni ta' din ix-xorta qabel jiġu fi tmiemhom il-proċeduri li għadhom pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. L-argument tas-soċjetà attriċi huwa li l-azzjoni li għad trid tiġi deċiża mill-Qorti tal-Appell, hija azzjoni merament dikjaratorja, li permezz tagħha hija qiegħda tfittex li tikseb pronunzjament li l-kirja inkwistjoni ġiet xolta bl-ittra uffiċjali mibgħuta minnha u nnotifikata lill-konvenuti f'Awwissu tal-2005, u li konsegwentement il-konvenuti għandhom jiżgumbraw mill-fond inkwistjoni. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell f'deċiżjoni fl-ismijiet **Xuereb *vs.* Petrococchino**[29], fejn intqal illi:

> "... azzjoni dikjaratorja ssib is-sens tagħha jekk tkun pre-ordinata għal kawża oħra li tiddependi sewwasew mis-sentenza dikjaratorja."

[29] Q.A., 04.12.1944, Kollez. Vol. XXXII.i.540.

Is-soċjetà attriċi pproponiet iż-żewġ azzjonijiet kontra l-konvenuti għaliex l-eżitu tagħhom huwa ta' utilità għaliha, u f'waħda qiegħda tipprova tikseb il-pussess battal tal-fond, filwaqt li bil-kawża odjerna qiegħda tipprova tikseb il-ħlas tal-penali dovuti lilha minħabba d-dewmien biex tingħata lura l-pussess battal tal-fond. F'dan is-sens l-azzjoni li għad trid tiġi deċiża mill-Qorti tal-Appell hija preordinata għal din l-azzjoni, li sabiex tirnexxi jrid l-ewwel ikun hemm eżitu finali għall-kawża li għadha pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. Huwa f'dan is-sens li l-azzjoni odjerna hija intempestiva, u ma messhiex ġiet ippreżentata waqt li bejn il-partijiet għad hemm pendenti proċeduri separati li l-mertu tagħhom huwa proprju l-iżgumbrament tal-konvenuta Footloose mill-fond. Hija d-determinazzjoni ta' dik il-kawża mill-Qorti tal-Appell li tagħti dritt *o meno* lis-soċjetà attriċi tipproponi azzjoni bħal dik odjerna. F'dan l-istadju, u minkejja l-allegazzjonijiet tas-soċjetà attriċi li l-konvenuti għamlu dak kollu li setgħu biex itawlu l-proċeduri u biex il-kors tal-ġustizzja jiġi mfixkel, ma jistax jintqal li skatta l-obbligu għall-ħlas ta' penali da parti tal-konvenuti minħabba li għad m'hemmx deċiżjoni finali dwar l-iżgumbrament tagħhom mill-fond inkwistjoni. Il-konvenuti qegħdin jikkontestaw kemm it-terminazzjoni tal-kirja kif ukoll l-iżgumbrament tal-konvenuta Footloose mill-fond, u filwaqt li jiġi konċess li mhux ġust li dawn baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond mingħajr mhuma jħallsu xejn għal dan, ma jistax jintqal li skatta l-mekkaniżmu li permezz tiegħu l-konvenuti huma obbligati jħallsu l-penali miftiehma. Din il-Qorti hija tal-fehma li f'dan l-istadju l-eċċezzjoni tal-intempestività għandha tiġi milqugħha, mingħajr preġudizzju għall-azzjonijiet l-oħra kollha spettanti lis-soċjetà attriċi sabiex tiġbor il-ħlasijiet dovuti lilha f'kirjiet arretrati u f'penali, f'każ li l-konvenuta Footloose tonqos milli tiżgombraw mill-fond jekk tiġi ordnata li tagħmel dan.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet konvenuti Footloose Catering Limited u Calfen Limited;**

2. **Tilqa' l-eċċezzjoni tal-intempestività sollevata mill-konvenuti Wayne Chetcuti u Luke Chetcuti, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba minnhom f'dan l-istadju;**

3. **Tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi.**

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur