QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R MICALLEF

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Ottubru, 2020.

Numru 1

Citazzjoni numru 1306/2002LM

Giljan Agius

v.

Mark Micallef

Il-Qorti:

Dan hu appell tal-konvenut mis-sentenza tal-Ewwel Qorti li kkundannat lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm15,000 (€34,941) dovuti lilu bhala hlas ghall-ewwel sena tal-koncessjoni ta' kera.

L-Ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li kkunsidrat kif gej:

"Il-Qorti taghmel riferenza ghall-iskrittura privata (A fol. 5) bejn il-partijiet fil-kawza odjerna, u b'mod specifiku issir riferenza ghall-klawzola numru 1, fejn jirrizulta illi l-ftehim kien ghal perijodu ta' hames (5) snin li seta' jiggedded ghal hames (5) snin ohra.

"Fil-fatt il-partijiet ftehmu kif gej dwar il-kundizzjonijiet ta' din il-koncessjoni talfond 210, Tower Road, Sliema:

"For a period of five years which commence on 15th April, 2002. Provided that the Second Party shall have the option to extend the concession for a further five years bringing the total maximum concession period to ten years and provided further that the Second Party will be released from his obligation for the other years should the business prove unfruitful in the first twelve months from the opening date. In the latter event, the Second Party shall give notice in writing within the first nine months of the first twelve months." Minn din il-klawzola jirrizulta b'mod car li l-koncessjoni saret ghall-perijodu ta' hames snin, bid-dritt tal-konvenut Mark Micallef li jestendi tali koncessjoni ghal hames snin ohra, izda ukoll bid-dritt tal-istess konvenut illi jkun "released from his obligation for the other years should the business prove unfruitful in the first twelve months from the opening date".

"Jigifieri, il-konvenut seta' jigi mehlus mill-obbligu tieghu ghas-snin l-ohra talkoncessjoni jekk in-negozju ma jrendix fl-ewwel tnax-il xahar. Ghandu jigi pprecizat però illi l-klawzola titkellem dwar 'released from his obligation for the other years (enfasi tal-Qorti)' u dan ifisser illi l-konvenut jibqa' marbut ghall-ewwel sena.

…

"Illi l-konvenut fix-xhieda tieghu jghid (A fol. 64) illi huwa kien ta c-cwievet tal-fond lura lill-attur ghaliex il-fond in kwistjoni ma kienx kopert minn licenzja relattiva. Ilkonvenut irritorna c-cwievet lill-attur permezz ta' ittra datata 15 ta' Settembru 2002 (A fol. 23 immarkat bhala dok MMX). F'din l-ittra huwa spjega li kien qieghed jirritorna c-cwievet peress illi "the business has proved unfruitful, this letter is being sent to you as notice in writing that the lease agreement is hereby terminated".

"Ghalhekk tajjeb li jigi osservat illi l-konvenut meta ttermina l-kirja/koncessjoni, ma gabx bhala raguni n-nuqqas ta' xi licenzja imma semma biss l-andament mhux pozittiv tan-negozju fix-xhur ta' qabel. Kien biss wara li nfethet din ilkawza, fin-nota ta' eccezzjonijiet tieghu u waqt ix-xhieda tieghu, li l-konvenut qajjem il-punt li l-fond inkwistjoni ma kienx kopert bil-licenzji mehtiega.

"Din il-Qorti taghmel ukoll riferenza ghax-xhieda ta' Joseph Lanzon li kien konsulent tal-Malta Tourism Authority inkarigat mil-licensing, fejn dan xehed (A fol. 76):

> "… nikkonferma li malli jsir il-hlas ta' dawn l-invoices terga' tinhareg licenzja mill-gdid, tigi riattivata l-licenzja li kien hemm. Nghid li ma kienx hemm problemi ghall-hrug mill-gdid tal-licenzji". Din il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll illi l-konvenut kien fil-fatt beda jopera r-ristorant inkwistjoni, kif jirrizulta minn ittra datata 23 ta' Mejju 2002 (Dok. MM35, a fol. 109) mibghuta minn Joseph Lanzon, l-ufficjal tal-MTA inkarigat mil-licensing: -
>
> "Following an inspection of premises, it was found that (a) fire precaution equipment and emergency alarm system and (b) a Table d'Hote Menu were not available. You are advised to contact us when these improvements have been effected so that a follow up visit may be carried out".
>
> "Barra minn hekk, ir-raguni li kien ta il-konvenut lill-attur ghalfejn huwa ried jittermina l-koncessjoni/kirja u jikkonsenja lura c-cwievet tal-fond inkwistjoni, kienet ghaliex skont hu n-negozju ma kienx qieghed irendi. Illi dan logikament jimplika li l-konvenut kien beda jopera biex seta' jkun f'pozizzjoni li jikkonstata li n-negozju ma kienx qed jirrendilu.
>
> "Mix-xhieda ta' Joseph Lanzon (A fol. 78), l-ufficjal tal-MTA inkarigat mil-licensing jirrizulta wkoll b'mod car li ma kien hemm l-ebda kwistjoni dwar licenzji li setghet tkun ta' xkiel ghall-operat tar-ristorant mill-konvenut:
> "Ghar-rigward tan-nuqqasijiet li jiena semmejt li gew konstatati waqt linspection, l-Awtorità kienet iddecidiet li dawn kienu effettivament nuqqasijiet zghar, u li setghet tohrog il-licenzja, jew li l-licenzja setghet tigi rinnovata.
>
> "Il-konvenut jghid illi wara li huwa ta n-notice lill-attur u rritornalu c-cwievet, lattur kera l-post lil haddiehor. Konsiderazzjoni ta' din ix-xorta bl-ebda mod m'ghandha tincidi jew taffettwa r-relazzjoni kuntrattwali li l-konvenut kellu mal-attur, partikolarment fir-rigward tas-somma dovuta ta' LM15,000 skont lftehim tal-25 ta' Jannar 2002.
>
> "Bl-istess mod m'ghandux jincidi jew jaffetwa ir-relazzjoni kuntrattwali ta' bejn il-partijiet f'din il-kawza dak li gie rilevat mill-konvenut dwar il-fixtures u lbenefikati li jghid illi halla fir-ristorant u li skont hu jiswew LM6377.57. Dan ladarba l-ftehim bejn il-partijiet ma kienx jistipula li l-konvenut b'xi mod kellu d-dritt li jkun ikkumpensat ghal tali fixtures jew benefikati."

Il-konvenut appella minn din is-sentenza u jerga' jsostni dak li sostna quddiem l-Ewwel Qorti, cioe`:

i. li l-ftehim mhux car li jfisser li l-konvenut kellu jhallas sena kera anki jekk kif miftiehem in-negozju 'should prove unfruitful'. Inoltre l-fatt li l-appellat ircieva lura l-fond vakanti u c-cwievet tal-fond f'Settembru 2002 ma jintitolahx jircievi l-kera ta' sena shiha;

ii. l-appellat naqas li jonora kondizzjoni fil-ftehim li l-fond ikun licenzjat u ghalhekk ma jistax jippretendi hlas ghal kondizzjoni li ma onorax;

iii. l-appellat gie adegwatament ikkompensat bil-benefikati li thallew fil-post;

iv. li tkun ingustizzja li l-appellant ihallas imghax ghal snin shah pendenti l-ezitu tal-kawza.

L-attur appellat irrisponda li l-aggravji ma jisthoqqilhomx jigu milqugha u l-appell ghandu jigi michud.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-ewwel aggravju jirrigwarda l-interpretazzjoni moghtija tal-klawsola 1 tal-ftehim ta' kera datat 25 ta' Jannar 2002 (fol. 5 tal-process), riprodotta aktar 'il fuq. Bhala fatt din l-iskrittura ta' kera kummercjali kienet giet

redatta fid-data fuq imsemmija pero` bi ftehim li l-kirja tibda fis-sehh fil-15 ta' April 2002. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ftehim kien wiehed car mill-qari litterali tieghu stess minghajr il-bzonn ta' ebda interpretazzjoni tal-intenzjoni tal-partijiet. Il-kirja giet miftehma ghal perjodu ta' ghaxar snin, bl-ewwel hames snin ikunu di fermo u hames snin ohra di rispetto. Madankollu l-partijiet ftehmu illi jekk l-inkwilin appellant iqis li n-negozju ma kienx irendilu tul l-ewwel sena, kellu d-dritt li johrog mill-ftehim ghal bqija tal-kirja (ghalhekk il-kelma 'other years') basta jaghti preavviz bil-miktub lis-sid entro l-ewwel disa' xhur tal-kirja li ma kienx bi hsiebu jkompli jintrabat bl-ewwel hames snin di fermo pattwiti. L-appellant ma jistax jghid li din il-klawsola mhix cara. Li kieku ma inghatax l-ghazla li jinheles mill-obbligu tul l-ewwel disa' xhur tal-kirja kien ikun marbut ghal hames snin kera, jibqa' jew ma jibqax fil-kirja. Dan kien il-ftehim li bih kienu marbutin il-partijiet u bla rinunzja tal-pattijiet bejn il-partijiet ghal ftehim, il-pattijiet kollha kienu jorbtu. Din il-Qorti tirreferi wkoll ghal klawsola 3 tal-ftehim fejn il-hlas tal-<u>ewwel sena kera</u> (sottolinear tal-Qorti) kellu jsir fi zmien tmien xhur mill-15 ta' April 2002 u dan minghajr ebda eccezzjoni kif donnu qed jippretendi l-appellant. B'zieda ma' dan hemm ix-xhieda tal-avukat Mallia li irridegiet l-iskrittura u li fl-ebda waqt ma tefghet dubju fuq it-tifsira cara li tohrog mill-ftehim dwar il-kirja u l-hlas tal-kera.

L-appellant isostni in subsidium illi la darba hu irrilaxxja l-fond fil-15 ta' Settembru 2002 skont l-ittra mibghuta minnu fil-15 ta' Settembru 2002

(fol. 63 tal-process) u kkonsenja lura c-cwievet, allura l-appellat kellu semmai dritt jircievi l-hlas ghal-perjodu li l-appellant okkupa l-fond. Dan l-argument hu zbaljat kemm ghax il-hlas tal-kera giet miftehma fis-somma ta' Lm15,000 li fl-ewwel sena kellha tithallas kollha entro l-ewwel tmien xhur mid-data li bdiet fis-sehh il-kirja, u inoltre kif inghad il-kirja kienet ghal hames snin di fermo u l-koncessjoni maghmula lill-inkwilin kienet tirreferi biss ghaz-zmien meta seta' jinhall minn dan l-obbligu u mhux ghal hlas li kellu b'obbligu jaghmel f'dak iz-zmien, cioe` l-ewwel sena. Il-perjodu tal-ewwel disa' xhur li fih kellu l-ghazla li ma jkomplix fil-kirja kienet tehilsu mill-obbligu li jkompli fil-perjodu tal-kirja di fermo ta' hames snin imma ma helsitux milli jhallas l-ewwel sena, u li jekk irid, jibqa' fil-pussess tal-fond sal-ahhar gurnata tal-ewwel sena. Il-fatt li hu irrilaxxja l-fond qabel skadiet l-ewwel sena bl-ebda mod ma helsitu milli jhallas ghal perjodu tas-sena li wkoll kienet di fermo mal-erba' snin sussegwenti. L-attur appellat kellu d-dritt jircievi l-kera shiha anki jekk inghata lura pussess tal-fond qabel ma ghalqet l-ewwel sena. Ebda riserva ma saret mill-inkwilin fil-ftehim tal-kera li illiberatu minn dan l-obbligu u ebda rinunzja cara u esplicita ma saret mis-sid biex tehles lill-inkwilin minn dan il-hlas.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

L-appellant isostni illi hu ghandu jigi mehlus mill-obbligu tal-hlas tal-kera ghax il-fond ma kienx licenzjat kif miftiehem skont klawsola 12 tal-ftehim.

Din ir-raguni pero ma ngibitx mill-appellant meta irrilaxxja l-fond li kien ilu jopera minn April 2002 sa meta telaq f'Settembru 2002. Fl-ittra ta' terminazzjoni ghal kirja tal-15 ta' Settembru 2002 hu isemmi bhala l-unika raguni li ghaliha kien qed jirrilaxxja l-fond il-fatt li 'the business has proved unfruitful', u ebda raguni ohra bhal dik imsemmija fir-risposta ghal kawza. Ma ngiebet ebda prova fl-atti li hu ma setax jahdem jew ikompli fil-kirja minhabba nuqqas ta' adempiment tas-sid li jikkonsenja lill-inkwilin fond kummercjali bil-permessi necessarji. L-unika prova li saret fuq din il-kwistjoni kienet li l-licenzja tal-fond kienet sospiza u li kien hemm xi invoices mhix imhallsa u skont ix-xiehda ta' Joseph Lanzon tal-Malta Tourism Authority malli l-invoices jithallsu terga' tigi riattivata l-licenzja. L-istess appellant kien kiteb lil Malta Tourism Authority ftit gimghat wara li beda jopera biex il-licenzja tinhareg fuq ismu (fol. 80 tal-process).

Dan l-aggravju fic-cirkostanzi hu frivolu.

L-appellant isostni wkoll illi l-appellat gie kumpensat bil-benefikati li halla warajh. Hu fil-fatt esebixxa lista ta' xoghlijiet li ghamel fil-fond (fol. 24 tal-process). Il-Qorti tifhem li l-appellant qed jitlob tpacija bejn dak li ghandu jaghti u dak li ghandu jiehu. Pero` anki hawn l-aggravju tal-appellant ifalli. Il-klawsola 23 tal-ftehim tghid li fi tmiem il-kirja l-inkwilin irid irodd lura l-fond 'and its fittings (fittings that are permanently fixed and required breakage to be removed)'. Hemm ukoll imnizzel li 'all other fittings which

can be removed by unplugging equipment or movables shall remain the sole property of the second party' (cioe` l-inkwilin). Din il-klawsola tippresupponi illi l-permanent fittings u dawk li ma jistghux jinqalghu bla ma taghmel hsara kellhom jibqghu fil-fond bla ebda obbligu ta' hlas ta' kumpens billi tali hlas ma giex miftiehem fl-iskrittura. Li kieku l-partijiet riedu mod iehor kienu jiftehmuh. Harsa lejn il-lista a fol. 24 tal-process taghti indikazzjoni cara li salv ghal xi ftit oggetti ta' valur zghir hafna, il-hlasijiet kollha li saru mill-appellant kienu jikkonsistu f''permanent fittings', li ghalihom ma ghandu ebda jedd ghal kumpens. Meta hareg mill-fond ma ghamel ebda riserva fuq xi oggett li seta' jinqala' bla hsara u li halla warajh. Hadd ma sakkru barra mill-fond u l-appellant telaq volontarjament. Ghalhekk kellu kull opportunita skont il-ftehim biex jiehu dak li kien facilment jista' jinqala' bla xkiel jew hsara, u jiehdu mieghu. Dan l-ilment fil-fehma tal-Qorti hu skuza mhix raguni biex jevita l-hlas kollu tal-kera dovuta.

L-ahhar aggravju hu dwar l-imghax u l-ingustizzja li ser ikollu ihallas imghax tul iz-zmien tal-kawza. Din il-Qorti tqis illi la darba l-appellant ma kellu ebda raguni valida fil-ligi biex jehles mill-obbligazzjoni tal-hlas tal-kera, hu xekkel lill-attur appellat mit-tgawdija legittima ta' flusu sa mill-2002. Mhux konvint mis-sentenza tal-Ewwel Qorti, l-appellant ressaq dan l-appell u ma jistax ghalhekk jehles mill-obbligu li jhallas mhux biss is-sorte izda l-imghax li ddekorra liema pretensjoni kien jaf biha sa mindu

bdiet il-kawza. La darba ghazel ir-riskju tal-kontestazzjoni irid issa ibati l-konsegwenzi. It-tul tal-kawza kien irrelevanti f'dawn ic-cirkostanzi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad l-appell ta' Mark Micallef u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi jbatihom il-konvenut appellant.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Joseph R Micallef Imhallef

Deputat Registratur
gr