QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum, 07 ta' Ottubru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 132/2020/1 AF

Treac Holdings Limited (C-60483)

vs

Thomas Franks Malta Limited (C-86321)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-soċjetà attriċi ppreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-partijiet dahlu fi ftehim ta' kera datat 11 ta' Gunju 2019 li permezz tieghu, s-socjetà esponenti kriet lis-socjetà intimata l-fond bin-numru 28, Mdina Road, Attard sabiex dan jintuza ghal

skopijiet kummercjali, u specifikament bhala 'Central Food Preparatory / Production Unit' (*vide* Dok. A).

In vista tal-investiment sostanzjali maghmul mill-esponenti sabiex il-fond ikun jista' jintuza ghal dan il-ghan, il-partijiet ftehmu li d-durata tal-kirja kellha tkun ghal hames (5) snin *di fermo*, li jibdew jiddekorru mill-1 ta' Lulju 2019.

Ghalkemm is-socjetà intimata bdiet tuza u topera l-fond kif miftiehem, fix-xhur li ghaddew jidher li kellha xi diffikultajiet biex taghmel il-hlas tal-kera sakemm fit-23 ta' Gunju 2020 hija nfurmat lis-socjetà esponenti li hija kien behsiebha tittermina l-ftehim *de quo* bi preavviz ta' xahar, u dan *inter alia* minhabba d-diffikultajiet li gabet maghha l-pandemija tal-COVID-19.

Is-socjetà esponenti filwaqt li esprimiet is-solidarjetà taghha fir-rigward tad-diffikultajiet li qeghdin isofru l-maggoranza tan-negozji b'rizultat tal-pandemija (l-esponenti inkluza) u sahansitra qablet fuq skema ta' pagamenti, avzat lis-socjetà intimata illi dan madanakollu ma kienx jintitolaha li tittermina l-kirja *de quo*, u inoltre enfasizzat l-intenzjoni taghha li tesigi li jigi rispettat il-perjodu rimanenti tal-kirja fl-intier tieghu (*vide* Dok. B u C).

Sussegwentement is-socjetà intimata baghtet ittra legali lill-esponenti datata 17 ta' Lulju 2020 fejn talbet ix-xoljiment tal-kirja allegatament abbazi ta' nuqqasijiet tal-esponenti, liema allegazzjonijiet kienu kompletament infondati u gew fermament michuda mill-esponenti (*vide* Dok. D).

Minkejja li l-esponenti ghal darb'ohra interpellat lis-socjetà intimata sabiex tonora l-obbligi taghha ai termini tal-kuntratt ta' lokazzjoni *de quo*, l-intimata ghazlet li xorta wahda tivvaka l-fond, liema decizjoni kienet wahda unilaterali u abbuziva (*vide* Dok. E u F).

L-esponenti kienet ghalhekk kostretta li tintavola l-kawza odjerna.

Intalab il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara li s-socjetà intimata kienet tenuta tirrispetta l-perjodu shih tad-*di fermo* kif pattwit mill-partijiet fil-kuntratt datat 11 ta' Gunju 2019 u li allura ma kellhiex bazi sabiex tittermina l-kuntratt ta' kirja *de quo* b'mod prematur.

2. Tiddikjara li s-socjetà intimata hija debitrici fil-konfront tal-esponenti ghall-ammont ta' kera dovut minnha ghall-perjodu rimanenti tal-kirja *de quo* u kif ukoll ghal fatturi li baqghu ma thallsux minnha, kif ser jigi stabbilit fil-mori ta' din il-kawza, u jillikwida dan l-ammont.

3. Tikkundanna lis-socjetà intimata sabiex thallas l-ammont hekk kif illikwidat ai termini tat-tieni talba.

4. Tiddikjara li s-socjetà intimata hija wkoll debitrici tal-esponenti ghall-ammont dovut ghall-konsum tad-dawl u l-ilma mill-fond mikri, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

5. Tikkundanna lis-socjetà intimata sabiex thallas l-ammont dovut ai termini tar-raba' talba suesposta.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li qieghed jigi prezentat kontestwalment, kontra s-socjetà intimata, li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tas-soċjetà konvenuta ppreżentata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li permezz tagħha eċċepiet illi:

Fl-ewwel lok u preliminarjament il-kuntratt ta' lokazzjoni datat 11 ta' Gunju 2019 anness bhala Dok. A mar-rikors promotur huwa null u irritu ai termini tal-artikolu 1531A(1)(d) u 1531(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-kuntratt in kwistjoni ma jistipulax jekk il-kera in kwistjoni tistax tiggedded u kif (artikolu 1531A(1)(d)), rekwizit dan li l-ligi tistipula li fin-nuqqas tieghu l-kuntratt lokatizju ghandu jitqies null (artikolu 1531A(2).

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kirja in kwistjoni giet terminata da parti tas-socjetà esponenti, li

sahansitra kellha tiddepozita c-cwievet tal-Fond fir-registru ta’ din l-Onorabbli Qorti (Kopja legali tac-cedola numru 153/2020 datata 28 ta’ Lulju 2020 hawn annessa u mmarkata bhala Dok. TF1), minhabba inadempjenza cara u persistenti tas-socjetà rikorrenti fl-obbligi taghha naxxenti mill-kuntratt riferit.

Fil-fatt il-kuntratt in kwistjoni jistipula fl-artikolu 2.3 li sal-1 ta’ Lulju 2019 kellhom isiru numru ta’ xogholijiet u installazzjonijiet li sal-lum stess ghadhom ma sarux, fosthom l-installazzjoni ta’ arja kundizzjonata u lifts fil-fond *de quo*, kif ukoll wahda mill-gallariji tal-Fond ghada sal-gurnata tal-lum minghajr railings b’riskju car ghas-sahha u ghas-sigurtà ta’ kull min juza l-Fond, fosthom l-impjegati tal-intimata.

Barra minn hekk ir-rikorrenti intrabat ai termini tal-artikolu 4 tal-istess kuntratt li jgib tibdil fil-permess tal-fond *de quo* sabiex dan ikun jista’ jintuza ghall-iskop li ghalih inkera, cioè Central Food Preparatory/Production Unit, liema bidla fil-permess ghadha sal-lum stess ma sehhitx.

Is-socjetà intimata diversi drabi interpellat lis-socjetà rikorrenti sabiex din tottempera ruhha mar-rekwiziti tal-kuntratt b’dan li dan qatt ma sar u stante li kjarament minhabba dawn l-inadempjenzi ta’ sid il-kera s-socjetà intimata ma setghetx tgawdi u taghmel uzu mill-fond kif pattwit.

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba sabiex jithallas l-ammont kollu tal-kera dovuta fuq il-kuntratt li huwa ekwivalenti approssivament ghall-erba’ snin kera hija intempestiva u mhux ragonevoli stante li l-ammonti mitluba ghadhom ma skadewx u mhumiex dovuti ai termini tal-kuntratt relattiv fid-data li fiha giet prezentata din il-kawza.

Fir-raba’ lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost di più, ghar-rigward tal-kontijiet tad-dawl u/jew tal-ilma, s-socjetà intimata ma kellha ebda diffikultà li thallas il-konsum u ammonti dovuti, b’dan li giet prezentata b’kont li ma setghetx taccetta billi kien ezorbitanti u partikolarment billi kien jindika uzu (domestiku) li kjarament mhux kompatibbli mal-attivitiajiet tas-socjetà intimata, ghalhekk is-socjetà intimata riedet tiddiskuti l-kont ma’ sid il-kera sabiex taccerta ruhha li dan kien korrett.

Fil-hames lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost di più mhuwiex minnu li huma dovuti xi ammonti lis-socjetà rikorrenti relattivi ghal xi fatturi mhux imhallsa stante li s-socjetà intimata rrifjutat hafna mix-xoghol maghmul mill-individwu in kwistjoni u ghalhekk, stante li l-fattura in kwistjoni ma kienitx itemised skond id-diversi bicciet ta' xoghol li saru, l-intimati ma setghux ihallsu stante li kien hemm partijiet sostanzjali li ma kienux qed jaqblu maghhom u ma kellhomx mezz li jaghrfu liema kienu dawn il-partijiet.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant is-socjetà Thomas Franks Malta Limited titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrenti kollha bl-ispejjez kontra tieghu.

B'riserva ghal kull azzjoni spettanti lis-socjetà esponenti inkluza azzjoni ghad-danni kontra s-socjetà Treac Holdings Limited.

Rat id-digriet kamerali tal-Bord li Jirregola l-Kera tad-19 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu ddikjara ruħu inkompetenti sabiex jitratta u jiddeċiedi l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà intimata u ai termini tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ordna li l-atti tal-kawża jiġu trasferiti lil din il-Qorti sabiex tieħu konjizzjoni tagħhom u wara li tiġi deċiża l-ewwel eċċezzjoni, jekk ikun il-każ, l-atti jerġgħu jintbagħtu lil dak il-Bord.

Rat illi l-atti tal-kawża ġew assenjati lil din il-Qorti kif presjeduta.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta intimata.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' obbligi kuntrattwali fuq kuntratt ta' kiri, ħlas ta' kera u kif ukoll għall-konsum ta' dawl u ilma. Id-deċiżjoni tal-lum hija limitata

għall-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà intimata u ċioè li l-kuntratt ta' kiri tal-11 ta' Ġunju 2019 huwa irritu u null ai termini tal-artikolu 1531A(1)(d) u 1531(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-kuntratt ma jistipulax jekk il-kera tistax tiġġedded u kif, rekwiżit li, skont is-soċjetà attriċi, huwa meqjus neċessarju mil-liġi u fin-nuqqas tiegħu, kuntratt ta' kiri għandu jitqies li huwa null.

A tenur tal-artikolu 1531A(1) u (2) tal-Kap. 16:

> *"(1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:*
>
> *(a) il-fond li ser jinkera;*
>
> *(b) l-użu miftiehem;*
>
> *(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;*
>
> *(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;*
>
> *(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.*
>
> *(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null."*

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kontendenti kienu ffirmaw kuntratt ta' kera nhar il-11 ta' Ġunju 2019 li permezz tiegħu s-soċjetà intimata kriet mingħand is-soċjetà attriċi l-proprjetà 28, Triq l-Imdina, Attard.

Dwar it-terminu tal-kirja, il-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet jistipula li:

> *"1.1 The premises is let and leased unto the Lessee for a period of five (5) years di fermo commencing from 1st July 2019 (hereinafter 'the Commencement Date').*

1.2 The Lessee shall not be entitled to persist in the occupation or use of the Leased Premises after the period stipulated in this Agreement."

Il-Qorti tirreferi għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Setra Trading Limited vs Joseph Briffa et, deċiża fit-28 ta' Marzu 2017 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu 2018, fejn kienet trattata u deċiża eċċezzjoni simili:

"*Jidher pacifiku illi l-kirja tirrigwarda fond specifku kif deskritt fl-iskrittura ta' kera u l-uzu hu specifikat. It-terminu tal-kirja hu pattwit ghal ghaxar snin, bl-ewwel tlett snin di fermo u sebgha di rispetto b'effett mill-15 ta' Awwissu 2012 bil-fakoltà lil inkwilin li jekk irid jittermina l-kirja qabel it-tmiem tal-kirja izda wara l-ewwel tlett snin di fermo, dan ghandu jaghti tlett xhur preavviz lis-sid. L-ammont ta' kera hu wkoll stabbilit fil-kitba tal-kera. Ghalhekk is-subincizi (a) sa (e) eskluz is-subinciz (d) huma indikati kjarament fl-iskrittura. L-attur jikkontendi illi dak li jrendi l-ftehim null hu n-nuqqas tal-partijiet li jindikaw jekk il-kirja tistax tiggedded u kif.*

Il-Qorti tqis illi la darba l-forma tal-kondizzjoni mhix indikata fil-ligi, il-partijiet ma humiex marbuta ma' xi forma ad validatatem izda obbligati juru l-fehma taghhom fil-kitba. Il-Qorti tqis li dan sar mill-fatt innifsu li l-kirja hi stipulata ghal zmien ghaxar snin biss bla ebda fakolta ta' proroga. Dan ifisser illi l-kirja ma tistax tiggedded. Del resto l-artikolu 1566 tal-Kodici Civili jghid illi l-kiri meta jaghlaq iz-zmien miftiehem espressament, jispicca ipso iure, minghajr ma hu mehtieg ghas-sid u l-inkwilin li jaghtu preavviz lil xulxin.

Hi l-fehma tal-Qorti illi l-partijiet hekk riedu la darba r-rabta kontrattwali bejniethom kienet ghal ghaxar snin u din l-intenzjoni ghandha tigi rispettata u enforzata in omagg ghal principju pacta sunt servanda.

Il-Qorti izzid ukoll illi ebda parti ma ghandha tipprova tehles minn obbligazzjoni assunta billi tipprova tallacja ruhha ma' artikolu tal-ligi li apparti ma jmurx kontra l-intenzjoni cara

tal-partijiet fil-kitba tal-ftehim, imur kontra l-principju tal-buona fede fil-kontrattazzjonijiet specjalment dawk kummercjali (art. 993 Kap. 16).”

Il-Qorti tal-Appell, imbagħad, kellha xi tgħid hekk:

“Din il-Qorti wara li ezaminat l-atti u hasbet fit-tul tasal ghall-istess konkluzjoni. L-istess kliem tal-ligi huwa indikattiv – l-iskrittura ghandha tghid “jekk dan il-kera jistax jiggedded u kif”. (sottolinear tal-Qorti). Fi kliem iehor, ghandha tghid kif ghandha tiggedded il-kera jekk effettivement il-kera tista’ tigi mgedda. Jekk dan ma hux il-kaz ma hemmx bzonn li jigi dikjarat in-negattiv. Mill-kliem tal-iskrittura huwa evidenti li l-kirja ghandha tintemm wara ghaxar snin u l-partijiet anke ddistingwew bejn il-parti tal-kera li hija hekk imsejjha “di fermo” u l-parti imsejjha “di rispetto”.

L-istess ligi tghid li l-kirja ghandha tkun ukoll irregolata mill-artikoli tal-Kodici; fost dawn l-Artikolu 1566 jghid illi:

“Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M, il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure, mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin”

Ghalhekk anke dan l-artikolu jindika li l-kirja tintemm b’effett tal-ligi (ipso jure) malli jaghlaq it-terminu taghha sia pure li hemm riferenza ghall-Artikolu 1531A, imma dan appuntu ghaliex jista’ jaghti l-kaz li l-partijiet jiftehmu li l-kirja tiggedded, xi haga li f’dan il-kaz hu evidenti li ma saritx.”

Il-Qorti taqbel ma’ din il-linja ġurisprudenzjali u ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti li tabbraċċja u tagħmel tagħha. Mill-kuntratt in kwistjoni huwa evidenti t-terminu tal-kirja u ma kienx hemm għalfejn jiġi speċifikat xejn aktar dwar tiġdid. Il-partijiet ftehmu fuq kirja ta’ ħames snin ‘di fermo’ u li wara li jgħaddu dawn il-ħames snin, l-intimata ma jkollhiex dritt tibqa’ tokkupa l-fond. Dan naturalment ifisser illi l-partijiet ftehmu li l-kirja ma tistax tiġġedded.

Inoltre mill-atti jirriżulta li s-soċjetà intimata qatt ma kkontestat il-validità tal-kuntratt qabel ma s-soċjetà attriċi intavolat din il-kawża kontriha minħabba li l-istess intimata tterminat il-kirja unilateralment għaliex tgħid illi kellha raġunijiet validi tagħmel hekk. Naturalment, l-intimata ma tistax tinħall minn kirja li ma teżistix u allura hija stess qiegħda tirrikonoxxi l-validità ta' dik il-kirja. Is-soċjetà intimata ma tistax targumenta li l-kuntratt huwa null meta kienet hi stess li talbet li tinħall minnu skont il-provvedimenti tal-istess kuntratt.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà intimata u tibgħat lura l-atti tal-kawża lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex ikompli jisma' u jiddeċiedi r-rimanenti eċċezzjonijiet u t-talbiet attriċi.

L-ispejjeż ta' dan l-episodju jitħallsu mis-soċjetà intimata.

IMHALLEF

DEP/REG