MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2023

Appell Inferjuri Numru 109/2022 LM

Petrolea Limited (C2421)
('is-soċjetà rikorrenti')

vs.

Testa Catering Concepts Limited
('is-soċjetà intimata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Testa Catering Concepts Limited (C80524)**, [hawnhekk 'is-soċjetà intimata'], mil-*lodo* mogħti mit-Tribunal tal-Arbitraġġ fi ħdan iċ-Ċentru Malti dwar l-Arbitraġġ [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fit-12 ta' Lulju, 2022 [minn issa 'l quddiem 'il-lodo appellat'], li permezz tiegħu it-Tribunal iddeċieda billi ċaħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, laqa' t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti **Petrolea Limited (C2421)**

[hawnhekk 'is-soċjetà rikorrenti'], laqa' l-eċċezzjonijiet imressqa mis-soċjetà rikorrenti Petrolea Limited u ċaħad il-kontro-talba tas-soċjetà intimata Testa Catering Concepts Limited, u konsegwentement illikwida, ikkundanna u ordna lis-soċjetà intimata tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' mija u sitta u erbgħin elf disa' mija u tnejn u sittin Euro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€146,962.51) rappreżentanti mija u tmienja u għoxrin elf mija u disgħa u disgħin Euro u disgħa u sebgħin ċenteżmu (€128,199.79) skadenzi ta' kera; tmintax-il elf, seba' mija u sebgħa u tletin Euro u sitta u disgħin ċenteżmu (€18,737.96) servizzi; u s-somma ta' erbgħa u għoxrin Euro u tmenin ċenteżmu (€24.80) spejjeż, u ordna lis-soċjetà intimata tittrasferixxi kwalsiasi liċenzja maħruġa mill-Awtorità għat-Turiżmu ta' Malta fuq il-fond 26A, Triq il-Merkanti, Valletta, minn isem Testa Catering Concepts Limited għal isem Petrolea Limited. It-Tribunal ddeċieda wkoll li għandhom jitħallsu l-imgħaxijiet kalkolati b'dik li tirriżulta li hija l-ogħla minn żewġ rati għaż-żmien li għalih jirreferi l-kalkolu, jiġifieri r-rata ta' tmienja fil-mija jew ir-rata stabbilita bil-mod li dwarha jipprovdi l-artikolu 26Ċ tal-Kap. 13, dekorribbli kwantu għall-iskadenzi ta' kera mill-ġurnata li tiġi wara dik miftiehma fil-kuntratt, u in kwantu jirrigwarda s-servizzi mid-data li tiġi tletin jum wara d-data tal-fattura relattiva. It-Tribunal ddeċieda wkoll li l-ispejjeż kollha tal-proċedura li tmexxiet quddiemu, kemm dawk tat-talba, kif ukoll dawk tal-kontro-talba, għandhom jinħadmu skont it-taxxa maħruġa miċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta, liema taxxa tqieset li tifforma parti integrali mil-l*odo*, u li dawn jibqgħu a karigu tal-kumpannija Testa Catering Concept Limited.

<u>Fatti</u>

2. Is-soċjetà rikorrenti hija kumpannija li fost affarijiet oħra, topera fil-kummerċ tal-kiri ta' stabbilimenti. Permezz ta' kuntratt iffirmat quddiem in-

Nutar Tonio Cachia fid-9 ta' Jannar, 2017, is-soċjetà rikorrenti kriet il-fond bin-numru 26 fi Triq Merkanti, l-Belt Valletta [minn issa 'il-fond'] lill-kumpannija Just Fashion għal perijodu ta' għoxrin sena. Ftit taż-żmien wara, il-kumpanniija Just Fashion talbet li tingħata permess tassenja d-drittijiet u obbligi tagħha fuq l-imsemmi fond lil terzi, u wara diversi laqgħat bejn il-partijiet, intlaħaq ftehim: li s-soċjetà Just Fashion tassenja d-drittijiet u obbligi tagħha lis-soċjetà intimata; li din l-assenjazzjoni tkun suġġetta għal skrittura li tkun tinkludi lit-tliet soċjetajiet; li jkun hemm varjazzjonijiet żgħar fil-kuntratt ta' kera, li lkoll għandhom ikunu inklużi fil-kuntratt ta' assenzjazzjoni; u li għajr għal dak it-tibdil, it-termini u l-kundizzjonijiet l-oħra maqbula fil-ftehim oriġinali għandhom jibqgħu viġenti. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li sa mis-sena 2018 bdew il-problemi, minħabba nuqqas ta' provvista ta' dokumenti u nuqqas ta' manutenzjoni u tiswijiet ordinarji fil-fond. Kien għalhekk li s-soċjetà rikorrenti bagħtet ittra fit-23 ta' April, 2018, sabiex telenka tali nuqqasijiet min-naħa tas-soċjetà intimata. Is-soċjetà rikorrenti qalet li dawn in-nuqqasijet, mhux talli ma ġewx indirizzati, talli magħhom żdiedet il-problema tan-nuqqas ta' ħlas tal-kera skont il-kuntratt, u għaldaqstant is-soċjetà rikorrenti bagħtet ittra uffiċjali lis-soċjetà intimata fejn talbet li dawn in-nuqqasijiet jiġu indirizzati immedjatament. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-problema awmentat, u sa Ġunju 2020 l-ammont ta' kera dovut kien ta' €114,975.66. Is-soċjetà rikorrenti bagħtet ittra uffiċjali oħra, din id-darba bid-data tat-22 ta' Ġunju, 2020, fejn talbet li kwalsiasi nuqqas għandu jiġi rimedjat minnufih. Spjegat li sa Novembru 2020, l-ebda ħlas ma kien għadu sar, u għalhekk l-istess soċjetà rikorrenti reġgħet interpellat lis-soċjetà intimata għall-ħlas tal-ammonti dovuti, kif ukoll dwar l-adempjenza tal-obbligi l-oħra kollha tas-soċjetà intimata. Permezz ta' ittra uffiċjali oħra bin-numru 4231/2020, is-soċjetà

intimata reġgħet ġiet interpellata mis-soċjetà rikorrenti sabiex tersaq għall-ħlas tal-kera dovuta fl-ammont ta' €146,937.75. In vista tal-fatt li dawn l-interpellazzjonijiet kollha ġew injorati, is-soċjetà rikorrenti qalet li hija ma kellha l-ebda għażla oħra għajr li tistitwixxi proċeduri quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ.

<u>Mertu</u>

3. Fit-talbiet tagħha lit-Tribunal, is-soċjetà rikorrenti talbet li tiġi kanonizzata kreditriċi tas-soċjetà intimata, in vista ta' kirjiet dovuta lilha fl-ammont li jiġi likwidat mit-Tribunal; sabiex jiġu kkwantifikati d-danni kkawżati minħabba nuqqas ta' adempiment mis-soċjetà intimata tal-obbligi tagħha skont il-ftehim; sabiex is-soċjetà intimata tiġi kkundannata tħallas l-ammont li ser jiġi determinat mit-Tribunal; sabiex is-soċjetà intimata tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż kollha relatati mal-proċeduri quddiem it-Tribubnal; u sabiex is-soċjetà intimata tirrimedja kull nuqqas ieħor, in vista tal-ksur tal-kuntratti ta' lokazzjoni datati 9 ta' Jannar, 2017 u 20 ta' Frar, 2018.

4. Is-soċjetà intimata fir-risposta tagħha eċċepiet li hija sofriet danni kbar minħabba fl-operat tal-ħanut in kwistjoni wara l-ftehim tal-20 ta' Frar, 2018, u dan għaliex s-soċjetà rikorrenti naqset milli twettaq l-obbligi tagħha skont l-imsemmi ftehim, senjatament billi tassigura li esponenti tas-soċjetà intimata jkollhom aċċess għat-tankijiet tal-ilma u għall-*units* tal-arja kundizzjonata tal-fond sabiex tkun tista' ssirilhom il-manutenzjoni. Qalet li dan ikkawża danni konsiderevoli lis-soċjetà intimata għaliex ma setgħetx tuża l-fond kollu mikri lilha, il-*units* tal-arja kundizzjonata kellhom diversi ħsarat u kellhom bżonn tiswija kontinwa, kif ukoll għaliex it-tank tal-ilma msemmi fil-ftehim baqa' ma nstab

qatt. Is-soċjetà intimata qalet li minkejja dan, hija ppruvat tinstalla tank tal-ilma fuq il-bejt, iżda twaqqfet milli tagħmel dan minn Robert Hornyold Strickland, li ma riedx jagħti aċċess għall-bejt, u dan minkejja li esponenti tas-soċjetà intimata kienu fil-pussess taċ-ċwievet għall-bejt. Is-soċjetà intimata saħqet li hija għandha dritt tiġi kkumpensata għall-partijiet fil-fond li ma tistax tuża minħabba li l-*units* tal-arja kundizzjonata mhumiex jaħdmu kif suppost, kif ukoll minħabba nuqqas ta' tank tal-ilma fil-post, liema danni għandhom jiġu likwidati mit-Tribunal. Qalet li d-danni sofferti minnha jammontaw għal eluf ta' Euro, u dan għaliex il-fond ma setax joffri l-kumdità meħtieġa lill-persuni li jiffrekwentawh, kemm tul ix-xhur sħan tas-sajf, kif ukoll fix-xitwa. Is-soċjetà intimata qalet li s-soċjetà rikorrenti qatt ma kienet f'pożizzjoni li tagħti jew li tiggarantixxi aċċess għall-bejt tal-fond għaliex kienet taf li dan il-bejt ma kienx aċċessibbli, u li kieku s-soċjetà intimata kienet taf b'dan, hija ma kinitx tkun disposta li tikri l-fond. Is-soċjetà intimata spjegat li t-telf soffert minnha jikkonsisti f'telf ta' negozju u qligħ li hija ma setgħetx tiġġenera minn dan l-istabbiliment minħabba nuqqas ta' faċilitajiet bħal arja kundizzjonata, u anki għaliex hija għamlet investiment kapitali qabel daħlet fil-kirja. Is-soċjetà intimata spjegat li għalhekk hija għandha tiġi kkumpensata għal dan it-telf mis-soċjetà rikorrenti, kif ukoll hija m'għandhiex tiġi kkundannata tħallas il-kera kif mitluba mis-soċjetà rikorrenti, u dan mhux biss minħabba f'dak eċċepit minna, iżda wkoll minħabba fil-pandemija, u dak li jgħid l-artikolu 1571 tal-Kodiċi Ċivili. Is-soċjetà intimata qalet ukoll li hija ddepożitat iċ-ċwievet tal-fond taħt l-awtorità tal-Qorti. Qalet li l-ftehim ta' kera kien ġie tterminat għaliex hija ma setgħetx taderixxi mat-termini u kundizzjonijiet fl-imsemmi ftehim, u dan għaliex hija ma kellha l-ebda aċċess għall-bejt. Qalet ukoll li hija ma kellhiex it-tgawdija paċifika tal-pussess tal-fond, u ma kellha l-ebda aċċess għas-servizzi li

jinsabu fuq il-bejt, u għalhekk il-fond tħalla mingħajr arja kundizzjonata u mingħajr provvista tal-ilma mit-tankijiet. Qalet li hija ma kinitx f'pożizzjoni li tagħmel manutenzjoni u tiswijiet ordinarji, u t-Tribunal ma kellux jaċċetta t-talba tas-soċjetà rikorrenti għall-ħlas tal-kirjiet dovuti liha. Qalet ukoll li minħabba l-pandemija, it-turisti waqfu jiġu Malta, u l-kera ma setgħetx titħallas *ai termini* tal-artikolu 1571 tal-Kodiċi Ċivili.

5. Is-soċjetà intimata ressqet <u>kontro-talba</u>, fejn wara li spjegat li hija kienet daħlet fi ftehim mas-soċjetà rikorrenti għall-kiri tal-fond, qalet li esponenti tas-soċjetà rikorrenti lilha qatt ma infurmawha li kellhom tilwima ma' terzi dwar l-aċċess għall-bejt tal-binja. Qalet li konsegwenza ta' din it-tilwima, hija ma kellha l-ebda aċċess għall-bejt tal-binja, u għalhekk ma setgħetx tagħmel it-tiswijiet neċessarji fuq it-tank tal-ilma u fuq il-*units* tal-arja kundizzjonata. Qalet ukoll li l-*units* tal-arja kundizzjonata kellhom ħafna ħsarat u ma setgħux jintużaw, filwaqt li ma nstab l-ebda tank tal-ilma fuq il-bejt. Qalet ukoll li meta hija ġiet biex tinstalla tank tal-ilma fuq il-bejt, hija twaqqfet milli tagħmel dan minn Robert Hornyold Strickland, li huwa s-sid tal-arja u tal-bejt sovrastanti. Is-soċjetà intimata qalet li hija sofriet bosta danni, partikolarment għaliex il-klijenti tagħha ma setgħux jagħmlu użu mill-fond għall-kumdità tagħhom. Qalet li s-soċjetà rikorrenti ma setgħetx tagħti garanzija tal-paċifiku pussess ladarba din kienet taf li kien hemm problemi biex jinkiseb aċċess għall-bejt. Is-soċjetà intimata qalet li kieku hija kienet taf b'dawn il-problemi, hija ma kinitx tiffirma l-ftehim ta' kera. Qalet li għalhekk hija sofriet danni għaliex ma setgħetx tuża l-fond mikri minnha għall-użu li għalih inkera, u nefqet spejjeż kapitali qabel bdiet topera l-fond. Żiedet tgħid li f'dawn iċ-ċirkostanzi, hija għandha jedd tiġi rimborsata għad-danni sofferti minnha, u m'għandhiex tintalab tħallas għall-arretrati tal-kera, kif

qegħda tippretendi s-soċjetà rikorrenti. Permezz tal-kontro-talba tagħha, is-soċjetà rikorrenti qalet li hija qiegħda titlob li jiġu likwidati d-danni sofferti minnha, kif ukoll li jiġi ddikjarat itterminat il-ftehim ta' kera minħabba l-fatt li hija ma setgħetx tuża l-fond mikri minnha kif xtaqet.

6. Is-soċjetà rikorrenti wieġbet li filwaqt li s-soċjetà intimata fir-risposta tagħha tgħid li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda minħabba f'dak li jgħid l-artikolu 1571 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-ebda artikolu tal-liġi m'huwa jiġi ċċitat in sostenn tal-kontro-talba, jiġifieri għad-danni pretiżi u t-talba għat-terminazzjoni tal-kuntratt, u għalhekk is-soċjetà intimata għandha tiddikjara taħt liema liġi u/jew artikolu tal-kuntratt qegħda ssejjes il-kontro-talba tagħha.

7. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-iskuża ewlenija tas-soċjetà intimata hija li minkejja li kienet imwegħda aċċess għall-bejt fejn hemm il-*units* tal-arja kundizzjonata u t-tank tal-ilma, dan l-aċċess ġie miċħud. Qalet li mhuwiex minnu li ma kien hemm l-ebda aċċess għall-bejt tal-fond, u lanqas m'huwa minnu li l-*units* tal-arja kundizzjonata tneħħew mingħajr konsultazzjoni, jew li dawn ma kinux jaħdmu kif imiss. Qalet ukoll li t-tank tal-ilma tneħħa mill-inkwilin preċedenti, iżda għal xi raġuni jew oħra qatt ma kien hemm koperazzjoni mis-soċjetà intimata biex din it-tilwima tiġi risolta.

8. Is-soċjetà rikorrenti qalet li minkejja li s-soċjetà intimata tipprova tagħti l-impressjoni li kien hemm nuqqasijiet min-naħa tagħha, li minħabba fihom hija ma setgħetx tgawdi u/jew tuża l-fond in kwistjoni, din l-istqarrija hija għal kollox inveritiera u bla bażi. Qalet li tul il-mori tal-proċeduri ser jiġi ppruvat li l-kirja tal-20 ta' Frar, 2018, l-ewwel saret bil-ħsieb li jinfetaħ ħanut bl-isem 'French Affair', u wara diversi xhur inbidel il-kunċett, u fetaħ ħanut bl-isem 'Cibo'. Qalet li din il-

bidla fissret żmien ta' waqfien min-negozju, għaliex kien hemm bżonn tibdil u xogħol fil-fond. Is-soċjetà rikorrenti qalet li kien ukoll b'għażla tas-soċjetà intimata li l-ħanut għalaq kompletament bejn is-17 ta' Marzu, 2020 u s-27 ta' Settembru, 2020, u kien bejn is-17 ta' Marzu, 2020 u t-22 ta' Mejju, 2020 li kien hemm impożizzjoni legali li fondi bħal dawn ma kellhomx jitħallew miftuħa għall-klijenti. Qalet li s-soċjetà intimata setgħet biss topera l-fond bħala ħanut tal-ikel mill-11 ta' Diċembru, 2020 'il quddiem, wara li nħareġ il-permess tal-iżvilupp. Is-soċjetà rikorrenti qalet li min-naħa tagħha m'hemm xejn dovut, u lanqas m'għandu jkun hemm xi forma ta' tpaċija bejn dak li qegħda tippretendi s-soċjetà intimata mal-kirjiet dovuti minnha. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-istitut tat-tpaċija huwa regolat mill-artikolu 1196 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili, li jesiġi li l-ammont irid ikun ċert, likwidu u dovut. Żiedet tgħid li l-ammont pretiż mis-soċjetà intimata għad irid jiġi likwidat, li jfisser għalhekk li l-ammont mhux ikkwantifikat, bil-konsegwenza li ma tista' sseħħ l-ebda tpaċija.

9. B'riferiment għall-allegazzjoni tas-soċjetà intimata li s-soċjetà rikorrenti imxiet b'diżonestà u naqset milli tonora l-obbligi li jinsorġu mill-kuntratt ta' lokazzjoni, is-soċjetà rikorrenti qalet li huwa stramb kif is-soċjetà intimata naqset milli tinterpellaha skont kif jipprovdi l-artikolu 16 tal-ftehim, li jgħid li l-entità li tħossha aggravata għandha tinterpella lill-parti l-oħra permezz ta' ittra reġistrata, u f'każ li ma tinstab l-ebda soluzzjoni, il-kwistjoni tiġi riferuta liċ-Ċentru tal-Arbitraġġ. Qalet li kien biss fit-22 ta' Diċembru, 2020 li s-soċjetà intimata interpellatha formalment, u dan wara l-aħħar interpellazzjoni li għamlet is-soċjetà rikorrenti lis-soċjetà intimata. Is-soċjetà rikorrenti qalet illi li kieku dak li tgħid s-soċjetà intimata huwa minnu, l-interpellazzjoni kienet issir qabel u l-azzjoni kienet tittieħed qabel. B'riferiment għall-allegazzjoni tas-soċjetà intimata

li hija sfat ingannata, is-soċjetà rikorrenti qalet li l-aċċess kien garantit, u qatt ma kien hemm problemi biex jinkiseb l-aċċess għall-bejt, u l-fatt li Robert Hornyold Strickland għamel allegazzjoni, m'għandu jfisser xejn, tant hu hekk li din l-allegazzjoni tiegħu ġiet miċħuda kompletament fil-fatt u fid-dritt. Qalet li lanqas huwa minnu li saru proċeduri ta' arbitraġġ bejn is-soċjetà rikorrenti u Strickland, kif ġie allegat fir-risposta u/jew fil-kontro-talba tas-soċjetà intimata. Is-soċjetà rikorrenti qalet li fi kwalunkwe każ għandu jirriżulta li hemm relazzjoni tajba ma' Strickland u l-aċċess dejjem ingħata għal kull tiswija li kienet neċessarja, filwaqt li eventwalment saru arranġamenti ġodda ta' rilokazzjoni sabiex id-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti u l-konċessjonijiet mogħtija lis-soċjetà intimata setgħu jiġu salvagwardjati.

10. Is-soċjetà rikorrenti qalet ukoll li hija għandha diffikultà tifhem x'inhu dak li trid tgħid s-soċjetà intimata kwantu għall-artikolu 1571 tal-Kap. 16. Qalet li mad-daqqa t'għajn jidher li din qegħda tippretendi li ma tħallasx kera għaliex id-dinja tinsab f'pandemija, iżda l-Qrati tagħna kellhom opportunità jistudjaw ir-rekwiżiti tal-artikolu 1571 , u s-sitwazzjoni odjerna bl-ebda mod ma tqarreb ma' dak ikkontemplat fl-artikolu 1571 tal-Kap. 16.

11. Is-soċjetà rikorrenti qalet li filwaqt li hija interpellat diversi drabi lis-soċjetà intimata sabiex taderixxi mal-obbligi assunti minnha, qatt ma talbet it-terminazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni, u fil-fatt bil-proċeduri tal-arbitraġġ mibdija minnha talbet lit-Tribunal li s-soċjetà intimata tirrimedja għan-nuqqasijiet tagħha. Qalet li fir-risposta tagħha, is-soċjetà intimata talbet għall-ewwel darba li tiġi dikjarata tterminata l-kirja bejnha u Petrolea datata 9 ta' Jannar, 2017, u kif assenjata lilha permezz ta' skrittura tal-20 ta' Frar, 2018.

Żiedet tgħid li fuq l-istess binarju, is-soċjetà intimata ppreżentat ċedola ta' depożitu li permezz tagħha ddpositat iċ-ċwievet tal-fond taħt l-awtorità tal-Qorti, u dan sabiex teżimi ruħha minn kull responsabbilità. Qalet li għalhekk huwa ċar li l-intenzjoni tas-soċjetà intimata hija, *inter alia,* it-terminazzjoni tal-kuntratt lokatizju. Is-soċjetà rikorrenti qalet li, in vista tal-fatt li s-soċjetà intimata ma tridx tkompli r-relazzjoni ta' negozju, u s-soċjetà intimata ddepożitat iċ-ċwievet tal-fond fil-Qorti, bil-konsegwenza li tista' ssir ħsara lill-fond minħabba għeluq u nuqqas ta' manutenzjoni, u ladarba s-soċjetà intimata, minkejja li ġiet interpellata permezz ta' ittra ġudizzjarja, naqset li tħallas il-kera dovuta, hija qegħda, *ai termini* tal-artikolu 31 tal-Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta, u peress li tissodisfa l-kriterji legali kollha *ai termini* tal-liġi, titlob lit-Tribunal sabiex flimkien mat-talbiet interposti diġà fin-*notice of arbitration* ippreżentata minnha oriġinarjament, iżżid xi talbiet, fosthom il-ħatra ta' Perit Arkitett sabiex jagħmel spezzjoni fil-fond u jirrapporta dwar il-kundizzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri; li jiġi ddikjarat li l-kuntratt/i bejn is-soċjetà rikorrenti u s-soċjetà intimata huma tterminati, u dan in vista tad-diversi inadempjenzi da parti tas-soċjetà intimata. Qalet li minkejja li l-partijiet qegħdin jaqblu li din il-kirja għandha tiġi tterminata, huma mhumiex jaqblu dwar min għandu tort għal din it-terminazzjoni, u min għandu jsofri l-ispejjeż u d-danni konsegwenzjali.

12. It-Tribunal ħatar lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku sabiex tispezzjona l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u tagħmel il-konstatazzjonijiet tagħha. Barra minn hekk intlaħaq qbil bejn il-partijiet sabiex iċ-ċwievet tal-fond jiġu irtirati mis-soċjetà rikorrenti minn taħt l-awtorità tal-Qorti fejn kienu ġew iddepożitati.

13. Mill-provi ppreżentati quddiem it-Tribunal, jirriżulta li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa proprjetà tas-soċjetà rikorrenti, li ġie akkwistat mill-poter ta' Mabel Strickland fis-sena 1976. Dan il-fond intuża għall-ġestjoni tan-negozju tas-soċjetà rikorrenti għal bosta snin, iżda fis-sena 2016, il-fond inkera lis-soċjetà Just Fashion Limited, permezz ta' ftehim ta' kiri li sar quddiem in-Nutar Tonio Cachia fid-9 ta' Jannar, 2017. Fl-istess sena, is-soċjetà Just Fashion Limited daħlet fi ftehim ta' kera mas-soċjetà intimata, bl-għan li d-drittijiet ta' Just Fashion Limited jiġu assenjati lis-soċjetà intimata. Biex setgħet issir din l-assenjazzjoni, kien meħtieġ il-kunsens tas-soċjetà rikorrenti, u għal dan il-għan saru diversi laqgħat bejn il-partijiet kollha, sakemm finalment ġie abbozzat ftehim ta' assenjazzjoni li ġie ffirmat fl-20 ta' Frar, 2018. Permezz ta' dan il-ftehim, il-jeddijiet kollha li kellha Just Fashion Limited ġew mgħoddija u ttrasferiti favur is-soċjetà intimata. Oriġinarjament, is-soċjetà intimata bdiet tiġġestixxi l-fond taħt l-isem 'French Affaire', għalkemm dak iż-żmien is-soċjetà rikorrenti kienet diġà tal-fehma li s-soċjetà intimata ma kinitx qegħda tonora l-obbligi kollha li daħlet għalihom permezz tal-ftehim tal-kiri tal-fond. Mill-atti jirriżulta wkoll li dan il-fond bidel ismu minn 'French Affaire' għal 'Cibo' f'Settembru tas-sena 2018. Lejn l-aħħar tas-sena 2019, is-soċjetà intimata bdiet taqa' lura fil-ħlasijiet tal-kera, u kien għalhekk li s-soċjetà rikorrenti bagħtet diversi interpellazzjonijiet għall-ħlas lis-soċjetà intimata. Is-soċjetà intimata baqgħet moruża fil-ħlasijiet dovuta minnha, u kien għalhekk li s-soċjetà rikorrenti fetħet dawn il-proċeduri.

14. Mill-provi jirriżulta li fil-fond kien hemm sistema tal-arja kundizzjonata, li kienet oriġinarjament installata fuq il-bejt tal-blokk bini li dan il-fond jifforma parti minnu, u s-sistema li hemm fil-fond illum kienet tpoġġiet hemm minn Just

Fashion Limited fis-sena 2010. Kienet is-soċjetà Just Fashion Limited li neħħiet it-tank tal-ilma minn fuq il-bejt. Jirriżulta wkoll li l-aċċess għal dan il-bejt huwa minn proprjetà bin-numru 26A, Triq il-Merkanti, Valletta, proprjetà ta' Robert Hornyold Strickland. Fis-sena 2018 Hornyold Strickland kien iddeċieda li s-soċjetà rikorrenti ma kellhiex dritt iżżomm dawn l-installazzjonijiet fuq il-bejt tiegħu, u għalhekk kien għalaq l-aċċess għall-bejt tal-fond. Is-soċjetà intimata ilmentat li dan l-aġir lilha ppreklundieha milli tkun tista' tagħmel il-manutenzjoni meħtieġa fuq is-sistema tal-arja kundizzjonata, u dan l-inkonvenjent wassal għal telf ta' klijentela u ta' negozju. Qalet li anki l-fatt li hija ma tħallietx tinstalla tank tal-ilma fuq il-bejt, ippreġudikaha bl-istess mod. Mill-atti jirriżulta li t-tilwima dwar l-installazzjoni tas-sistema tal-arja kundizzjonata ġiet riżolta b'mod amikevoli bejn is-soċjetà rikorrenti u Hornyold Strickland, tant hu hekk li s-sistema tal-arja kundizzjonata ġiet rilokata f'post alternattiv bi qbil bejn il-partijiet. Imma s-soċjetà intimata tqis li l-post il-ġdid fejn tpoġġiet is-sistema tal-arja kundizzjonata mhuwiex wieħed idoneju. Mill-atti jirriżulta wkoll li f'Marzu tal-2020, ir-ristoranti u *snack bars* f'Malta intlaqtu negattivament ferm minħabba l-miżuri ta' emerġenza li ttieħdu minħabba l-pandemija tal-COVID-19, u l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ingħalaq u nżamm magħluq għal bosta xhur. F'dan l-istadju, is-soċjetà rikorrenti kienet għadha qegħda tinsisti fuq il-ħlas tal-kera dovuta lilha. Kien f'dan iż-żmien ukoll li bejn il-partijiet saru xi taħdidiet bil-ħsieb li l-fond jiġi assenjat mill-ġdid, jew li jkun hemm tnaqqis fir-rata tal-kera, iżda dawn it-taħdidiet ma kellhom l-ebda eżitu. Kien għalhekk li bħala risposta għall-avviż tal-arbitraġġ, is-soċjetà intimata fit-22 ta' Frar, 2021 iddepożitat iċ-ċwievet tal-fond taħt l-awtorità tal-Qorti.

Il-lodo appellat

15. Permezz tal-lodo mogħti fit-12 ta’ Lulju, 2022, it-Tribunal iddeċieda fis-sens li ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mis-soċjetà intimata, qies li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1571 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikawx għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, in kwantu ma kkunsidrax li l-pandemija tikkostitwixxi forza maġġuri li tiskuża lis-soċjetà intimata mill-ħlas tal-kera pattwita. Konsegwentement iddeċieda li s-soċjetà intimata għandha tiġi ordnata tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-kera dovuta *ai termini* tal-ftehim, liema kirja għandha titqies li ġiet fi tmiemha fit-30 ta’ Diċembru, 2020. Ġie deċiż ukoll li s-soċjetà intimata għandha tiġi ordnata tagħmel tajjeb għall-ispejjeż li inkorriet is-soċjetà rikorrenti sal-grad li dawn ġew sodisfaċentement ippruvati, u ordnat li l-liċenzji maħruġa mill-Awtorità għat-Turiżmu f’Malta għandhom jiġu ttrasferiti għal fuq is-soċjetà rikorrenti. It-Tribunal qies ukoll li anki jekk jiġi stabbilit li s-soċjetà intimata sofriet xi danni, it-Tribunal ma kienx sodisfatt bil-kwalità tal-provi dwar il-valur ta’ dawn id-danni sofferti, u għalhekk qal li ma kienx f’pożizzjoni li jordna r-risarċiment tal-istess. It-Tribunal qal li ladarba l-kirja ġiet itterminata u peress li ma jirriżultax li s-soċjetà rikorrenti kienet inadempjenti, it-Tribunal qies li għandha tintlaqa’ l-eċċezzjoni sollevata mis-soċjetà rikorrenti u għall-istess raġunijiet ċaħad il-kontro-talba tas-soċjetà intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[ara l-atti tal-proċeduri arbitrali]

L-Appell

16. Is-soċjetà intimata, ressqet l-appell tagħha mil-lodo appellat permezz ta' rikors tal-appell tat-22 t'Awwissu, 2022, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka l-lodo appellat, u minflok tgħaddi biex tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, u tilqa' wkoll il-kontro-talba tal-istess soċjetà intimata, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjetà rikorrenti hija responsabbli għall-ħlas tad-danni sofferti mis-soċjetà intimata abbażi tal-inadempjenza tal-istess soċjetà rikorrenti fiċ-ċirkostanzi varji msemmija, u b'hekk tillikwida d-danni sofferti mis-soċjetà intimata fis-somma ta' circa €550,000, u tikkundanna lis-soċjetà rikorrenti tħallas dawn id-danni, bl-imgħax legali mid-19 ta' Frar, 2021, sad-data tal-effettiv żgumbrament, u dan wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà rikorrenti fir-rigward tal-istess kontro-talba.

17. Fl-ewwel aggravju s-soċjetà intimata qalet li t-Tribunal applika l-liġi ħażin, u minflok ma segwa l-każistika tal-Qrati Maltin, applika l-liġi skorrettement dwar il-forza maġġuri, u dan wara li għamel interpretazzjoni ħażina u skorretta tal-fatti u tal-liġi tagħna, u dan kollu għamlu abbażi ta' każistika ta' Qrati barranin li ma tapplikax għall-fattispeċie tal-każ odjern. It-tieni aggravju tas-soċjetà intimata huwa li mhuwiex minnu li hija ma ġabitx provi suffiċjenti sabiex tipprova l-linja difensjonali tagħha u l-kontro-talba tagħha, għaliex kif jirriżulta mill-provi, is-soċjetà intimata kienet ġabet provi tad-danni minnha sofferti kif ġew likwidati mill-awdituri Maltin KSI Malta, li b'ebda mod ma ġew ikkontestati mis-soċjetà rikorrenti, stante li din ma talbitx illi dak prodott mis-soċjetà intimata jiġi apprezzat b'mod differenti b'xi nomina ta' perit tekniku ġudizzjarju u/jew perit

ex parte. Is-soċjetà intimata qalet li għalhekk ma jistax jingħad li hija ma ġabitx provi dwar id-danni sofferti, li ġew maħduma akkademikament, skont l-użu u l-prassi kummerċjali, kif ukoll fuq it-*turnover* li l-istess soċjetà intimata kienet qegħda tiġġenera qabel faqqgħet il-pandemija.

18. Is-soċjetà intimata qalet li l-vertenza odjerna toriġina minn kuntratt ta' kera u *management agreement* tal-20 ta' Frar, 2018, fejn is-soċjetà intimata ġiet assenjata l-kirja li kienet tgawdi Just Fashion Limited, direttament mingħand is-soċjetà rikorrenti, jiġifieri bi ftehim raġġunt mal-istess soċjetà rikorrenti. Is-soċjetà intimata qalet li hija daħlet fiż-żarbun ta' Just Fashion Limited bil-kunsens u l-approvazzjoni tas-soċjetà rikorrenti, u bid-drittijiet u obbligi kif naxxenti mill-iskrittura ta' kera anteċedenti ffirmata bejn Just Fashion Limited u s-soċjetà rikorrenti, u bl-iskrittura sussegwenti tal-20 ta' Frar, 2018. Qalet li hija kienet investiet is-somma ta' €481,819.95 skont dokument ippreżentat minn KSI Malta Limited, li minnhom s-soċjetà intimata kellha tħalli warajha fil-fond €257,786.21, u dan għall-benefiċċju tal-istess fond, biex dan il-fond seta' jiġi ġestit bħala *catering establishment ai termini* tal-liġi. Qalet li minħabba l-inadempjenzi kuntrattwali u t-telf ta' profitt subit mis-soċjetà rikorrenti, l-*estimated revenue loss and corresponding profit foregone for the period* tal-lokazzjoni, jammonta għal €1,170,370.52, li jikkorrispondi għall-profitt ta' €292,592.63ċ, liema ammont ma ġie kkontestat bl-ebda mod mis-soċjetà rikorrenti, stante li kieku dan kien minnu, hija kienet titlob n-nomina ta' periti appuntati mit-Tribunal u/jew tressaq prova *ex parte* fir-rigward. Is-soċjetà intimata qalet li it-Tribunal ma setax jasal għall-konklużjoni li hija ma ġabitx prova tat-telf u d-danni minnha sofferti meta hija ppreżentat il-konteġġi maħduma minn awdituri kkwalifikati approvati mill-Malta Institute of Accountants, bis-setgħa li jassiguraw li

xogħolhom ikun korrett u kif imiss, għaliex dawn huma kontijiet approvati li kellhom jiġu *audited,* sabiex b'hekk ikunu jistgħu jiġu ppreżentati lill-awtoritajiet governattivi għall-ħlasijiet tat-taxxa talvolta dovuta skont il-każ. Is-soċjetà intimata qalet li għalhekk it-Tribunal ma setax jiskarta x-xogħol tal-Awditur approvat skont il-liġi, u jgħid li s-soċjetà intimata ma ġabitx prova, għaliex din ġabet l-aħjar prova maħduma matematikament u b'mod xjentifiku. Qalet li għalhekk, abbażi ta' dan biss, it-Tribunal naqas bil-bosta fil-konfront tagħha meta ma kkonsidrax il-prova tat-telf li għamlet, mhux biss minħabba n-nuqqasijiet kuntrattwali bejn il-partijiet, għaliex fond mingħajr arja kundizzjonata u provvista tal-ilma huwa inadegwat għall-bżonnijiet u l-ħtiġjiet tal-lum, iżda anki minħabba l-konsegwenzi tal-pandemija, li l-konsegwenzi tagħha għadhom jinħassu sal-lum.

19. Is-soċjetà intimata saħqet illi l-*costings* tagħha hija għamlithom qabel il-pandemija, abbażi tat-turiżmu li kien qiegħed jiġi ġġenerat fil-Belt Valletta dak iż-żmien, u għalhekk meta n-numru ta' turisti ma seħħx għal raġunijiet mhux imputabbli lilha, iżda minħabba l-forza maġġuri tal-pandemija, hija ma setgħetx tkompli tħallas, anke li kieku ma kienx hemm in-nuqqasijiet kontrattwali l-oħra. Qalet li l-kundizzjonijiet tal-kera pattwiti mas-soċjetà rikorrenti kienu jinkludu l-aċċess liberu għall-bejt, għas-sistema tal-arja kundizzjonata u għat-tankijiet tal-ilma mill-fond 26, Merchants Street, Valletta, u s-soċjetà rikorrenti kienet ikkonsenjat iċ-ċavetta tal-bieb ta' barra tal-istess fond, li hu biswit il-fond lokat minn fejn kienet tiġġestixxi n-negozju s-soċjetà intimata. Is-soċjetà intimata għamlet riferiment għall-paragrafu 6.3.2 tal-lodo arbitrali, u qalet li minkejja li sid tal-fond ma ta l-ebda garanziji u m'għamel l-ebda rappreżentazzjonijiet dwar il-fond mikri, dan ma jfissirx li d-dritt ta' aċċess għall-bejt jista' b'xi mod jitqies li ma kienx garantit f'dan il-każ. Qalet li l-att in kwistjoni jagħmel riferiment għall-

fatt li l-fond in kwistjoni għandu jintuża għall-*catering,* u b'hekk lanqas jista' jingħad li r-riserva li saret mis-soċjetà rikorrenti kienet waħda inekwivoka, għaliex din ġiet kwalifikata b'diversi disposizzjonijiet oħra fl-istess kuntratt. Qalet li s-sistema tal-arja kundizzjonata ġiet ipprovduta mis-soċjetà intimata u kienet parti mil-lokazzjoni. Żiedet tgħid li l-*fitness of the leased premises* ma jinkludix li l-oġġetti li kienu jiffurmaw parti mill-kirja ma jiffunzjonawx, iżda żgur li kellu jfisser li hija jkollha aċċess liberu għas-sistema tal-arja kundizzjonata, għat-tankijiet tal -ilma u għal kull servizz ieħor li jifforma parti mill-kirja.

20. Is-soċjetà intimata żiedet tgħid li fl-iskrittura taċ-*change of use* tal-kirja favur tagħha, is-soċjetà rikorrenti ddikjarat li l-partijiet kienu jafu li l-fond in kwistjoni kien ser jibdel il-ġeneru minn wieħed ta' bejgħ bl-imnut għal wieħed ta' *catering.* Kompliet tgħid li huwa ovvju li l-partijiet għamlu l-kalkoli tagħhom u bbażaw il-kirja li daħlu fiha fuq fond kummerċjali għall-*catering,* fejn kemm is-sid kif ukoll l-inkwilin ibbażaw il-*costings* fuq it-turiżmu ġġenerat f'Malta qabel il-pandemija, għaliex ħadd ma ppretenda fl-2018 li l-COVID-19 kienet ser tkisser kull negozju li kien hemm fil-Belt Valletta u f'postijiet oħra f'Malta. Qalet li mill-bidu li hija bdiet topera dan il-fond, Robert Hornyold Strickland waqqaf l-aċċess għall-bejt, għas-sistema tal-arja kundizzjonata u għat-tankijiet tal-ilma, u dan kollu qabel faqqgħet il-pandemija. Is-soċjetà intimata qalet li t-tiswija tas-sistema tal-arja kundizzjonata pprovduta mis-soċjetà rikorrenti kellha bżonn tiswijiet regolari minħabba fl-istat ħażin li kienet fih, u kien diffiċli biex hija jew persuni inkarigati minnha jaċċedu għas-sistema f'ħin utili, b'telf ta' negozju għal diversi xhur. Qalet ukoll li Robert Hornyold Strickland għamel katnazz mal-bieb li jagħti għall-bejt, u biex persuni inkarigati minnha setgħu jaċċedu għalih kellhom jistennew ħin u żmien konvenjenti għall-istess Strickland. Qalet li ġieli għaddew

xhur sħaħ biex dan seta' jiġi eżegwit, b'konsegwenza ta' dannu għall-operaturi tas-soċjetà intimata. Qalet li bil-pandemija, id-dannu kiber u dak li ġie miftiehem taħt ċirkostanzi totalment differenti, ma baqax fattibbli.

21. Is-soċjetà intimata qalet li mill-provi rriżulta li s-soċjetà rikorrenti qatt ma kellha dritt ta' aċċess għall-bejt, minkejja li skont klawsola 17B tal-kuntratt tad-9 ta' Jannar, 2017, is-soċjetà rikorrenti ffirmat li hemm aċċess mill-fond 26A għall-bejt fejn tinsab is-sistema tal-arja kundizzjonata u t-tankijiet tal-ilma. Qalet li għalhekk is-soċjetà rikorrenti daħlet għal dan il-ftehim b'qerq għaliex kienet taf li ma kellhiex dritt ta' aċċess għall-bejt, imma biss biex jonsbu lis-soċjetà intimata, tatha ċavetta għall-aċċess għall-istess bejt, iffrustrat l-obbligi kuntrattwali tagħha, għaliex mhumiex ibbażati fuq *buona fede*, imma biss biex tassigura l-ġid tagħha, u dan a skapitu tal-ftehim raġġunt mas-soċjetà intimata. Qalet li dan messu ngħata piż mit-Tribunal, partikolarment wara t-tibdil fil-ġeneru tan-negozju minn wieħed ta' bejgħ bl-imnut għal wieħed ta' *catering,* u għalhekk it-Tribunal ma messux baqa' jsostni l-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet meta hija ma setgħetx twettaq l-obbligi tagħha kif miftiehma. Qalet li it-Tribunal naqas milli jivvaluta l-effetti ta' dawn in-nuqqasijiet, li huma l-bażi ta' kull kuntratt li l-partijiet daħlu fih, għax kien ivvizzjat b'nuqqas ta' *buona fede,* kif ukoll forza maġġuri konsegwenza tal-pandemija. Qalet li ż-żewġ elementi, jiġifieri n-nuqqas ta' *buona fede* u l-forza maġġuri, jannullaw kwalsiasi obbligu kuntrattwali li seta' kien hemm bejn il-partijiet, u jġibu sitwazzjoni *quo ante,* u s-soċjetà intimata mhux biss ma kinitx obbligata tħallas il-kera kif pretiża mis-soċjetà rikorrenti, iżda wkoll tirrendi lill-istess soċjetà rikorrenti responsabbli għad-danni kif likwidati mill-awdituri KSI Malta Limited.

22. Is-soċjetà intimata qalet li s-soċjetà rikorrenti kienet taf li ma kellhiex dawn id-drittijiet u li dan l-użu ġie miċħud lilha, tant hu hekk li ġiet notifikata minn Robert Hornyold Strickland li l-aċċess għal 28, Merchants Street, Valletta, kien qiegħed jiġi ristrett totalment, u Strickland kien anki bidel iċ-ċwievet li jagħtu aċċess għall-bejt. Qalet li wara dan, sar arbitraġġ bejn Strickland u s-soċjetà rikorrenti li kkonfermaw li s-soċjetà rikorrenti ma kellhiex id-drittijiet pretiżi minnha, u li għaddiet lis-soċjetà intimata. Qalet li sussegwentement l-istess Strickland għamel serratura għall-bieb tal-bejt tal-fond 26A, Merchants Street, Valletta, biex b'hekk l-aċċess għall-bejt ġie ristrett immedjatament wara li s-soċjetà intimata ftehmet mas-soċjetà rikorrenti, biex b'hekk l-aċċess għall-bejt ġie mbarrat. Is-soċjetà intimata qalet li meta hija daħlet fil-kirja, ma sabet l-ebda tankijiet tal-ilma fuq il-bejt għaliex dawn kienu tneħħew, u għalhekk hija kellha ssib soluzzjonijiet oħra biex ikollha s-servizz tal-ilma għall-bżonnijiet tal-istabbiliment tagħha.

23. Is-soċjetà intimata saħqet li d-danni subiti minnha ġew ikkalkolati fir-rapport tal-KSI esebit in atti, u għalhekk mhuwiex minnu li hija ma ġabitx provi sufficjenti sabiex tipprova d-danni subiti minnha. Qalet li hija mhijiex qegħda tippretendi li ma tħallasx il-kera minħabba forza maġġuri, qerq u/jew negliġenza grossolana, oltre inadempjenza kuntrattwali, imma li għandha tirċievi danni għat-telf ta' profitt li għamlet tul iż-żmien minħabba dawn in-nuqqasijiet u ċirkostanzi. Qalet li b'kollox kien hemm tmintax-il episodju li fihom kienet meħtieġa li ssir tiswija tas-sistema tal-arja kundizzjonata, u l-aċċess għall-ambjenti kien idum magħluq sakemm Strickland kien ikun komdu jagħti aċċess. Qalet li dan kollu ssarraf f'danni inġenti għaliha, oltre li s-socjetà rikorrenti naqset milli tikkonsenjalha oġġett funzjonanti. Qalet li d-danni sofferti minnha ġew

likwidati fir-rapport magħmul minn KSI Malta Limited esebit fil-proċess bid-data tat-12 ta' Ottubru, 2021, minn fejn jirriżulta li d-dannu soffert mis-soċjetà intimate f'nuqqas ta' dħul u profitti jammonta għal €550,378.84, mingħajr ma wieħed jieħu konsiderazzjoni tal-*intangible costs,* inkluż *reputational damage, opportunity costs, goodwill* u affarijiet simili. Qalet li fiċ-ċirkostanzi hija ma kellha l-ebda għażla għajr li tiddepożita ċ-ċwievet il-Qorti, liema ċwievet ġew żbankati mis-soċjetà rikorrenti. Is-soċjetà intimata qalet li hija għalhekk m'għandhiex tħallas kera, u lanqas m'għandha tiġi kkundannata tħallas kera għall-perijodu meta hija kienet affettwata min-nuqqasijiet min-naħa tas-soċjetà rikorrenti għaliex din ma onoratx l-obbligi tagħha skont il-ftehim raġġunt bejn il-partijiet. Tgħid li l-istess soċjetà rikorrenti ma tistax tippretendi ħlas tal-kera bir-rata ta' kera miftehma qabel il-pandemija, meta b'forza maġġuri hija ġiet imġegħla mhux biss tagħlaq il-fond għal diversi perijodi fl-2020 u fl-2021, u meta reġgħet fetħet sabet li t-turisti li ġew Malta kienu f'ammonti tenwi, u dan kollu affettwa l-bejgħ u l-profitti tagħha.

24. Is-soċjetà intimata qalet li t-Tribunal ma kienx korrett meta attribwielha xi forma ta' *colpa* għaliex kien hemm bidla fl-isem tal-istabbiliment, u dan meta l-ġeneru tan-negozju baqa' l-istess, u t-Tribunal kien skorrett ukoll meta qal li s-soċjetà intimata qatt qabel dawn il-proċeduri ma eċċepiet li n-nuqqas ta' ħlas da parti tagħha kien dovut għall-inadempjenza tas-soċjetà rikorrenti, jiġifieri b'applikazzjoni tal-prinċipju *inademplenti non est ademplendum.* Qalet li hija kienet infurmat lis-soċjetà rikorrenti bil-miktub dwar dan. Qalet ukoll li din il-konkużjoni hija legalment skorretta stante li m'hemm l-ebda obbligu li hija teċċepixxi l-prinċipju ta' *inademplenti non est ademplendum* qabel jibdew proċeduri ġudizzjarji. Qalet li l-eċċezzjonijiet isiru waqt proċeduri ġudizzjarji u

mhux qabel, imma fi kwalunkwe każ hija xorta waħda invokat dan il-prinċipju. Qalet li lanqas waqt il-proċeduri nfushom ma kienx hemm xi obbligu min-naħa tagħha li tinvoka in linea difensjonali l-artikoli partikolari tal-liġi, iżda l-artikolu 158(3) tal-Kap. 12 jitlob biss stqarrija ċara u korretta tal-eċċezzjonijiet li l-intimata tkun trid tqajjem. Qalet li ma kien hemm l-ebda ħtieġa li hija tqajjem l-eċċezzjonijiet tagħha qabel jingħata bidu għall-proċeduri ġudizzjarji, kif donnu ppretenda t-Tribunal.

25. Is-soċjetà intimata uriet in-nuqqas ta' qbil tagħha mal-*lodo* tat-Tribunal, partikolarment għall-kritika li dan għamel għal deċiżjonijiet mogħtija minn din il-Qorti, u qalet li dan sostna l-argumenti tiegħu b'ċitazzjonijiet minn awturi barranin li ġew ikkwotati *in vacuo,* u mingħajr ma ġie indikat l-isfond legali tagħhom. Qalet li l-artikolu 1571 tal-Kap. 16 ma jeħtieġx li jkun hemm l-estrem tal-forza maġġuri, u dan l-artikolu japplika anke jekk ma tirriżultax il-forza maġġuri *per se*. Qalet li huwa ben risaput li l-istabbilimenti tal-Belt Valletta jiddependu fuq it-turisti li jżuru pajjiżna, xi ħaġa li fil-pandemija ma setgħetx tkompli sseħħ, iżda għat-Tribunal din il-kwistjoni tal-pandemija kienet ineżistenti, u waqt li sid il-ħanut għandu jibqa' jirċievi l-kera kif miftehma, l-inkwilin li b'forza maġġuri sofra dannu li ma kienx prospettat u li ma setax jiġi prospettat minħabba l-pandemija, baqa' xorta obbligat li jħallas il-kera minn Marzu 2020 sal-ġurnata li inbeda dan l-arbitraġġ. Is-soċjetà intimata ċċitat l-artikolu 1571 (2) tal-Kap. 16, li jgħid li l-kerrej jista' jitlob it-tnaqqis tal-kera jew il-ħall tal-kuntratt, jekk b'aċċident, il-ħaġa mikrija ssir ma tiswiex biex wieħed jinqeda biha. Qalet li l-Qrati tagħna diġà kkonstataw li l-pandemija kienet tikkostitwixxi forza maġġuri, li kienet iġġib lis-soċjetà intimata fl-impossibilità li tkompli tħallas il-kera li ftehmet dwarha qabel il-pandemija, u dan mingħajr

preġudizzju għall-fatt li hija ma kellhiex l-istess utilità tal-fond minħabba nuqqas ta' aċċess għall-bejt. Qalet li minħabba l-pandemija, kellu jkun hemm tnaqqis tal-kera jew il-ħall tal-kuntratt, ladarba l-ħaġa mikrija ma kinitx tiswa kemm minħabba nuqqasijiet imposti fuqha mis-sid, kif ukoll minħabba l-effetti tal-pandemija. Qalet ukoll li t-Tribunal ma kellux joqgħod fuq insenjamenti dottrinali esteri, meta l-artikoli korrispondenti kif maħsuba fil-liġijiet ta' pajjiżi oħra huma differenti minn dak prospettat fil-liġi tagħna. Qalet li n-negozju fil-Belt Valletta fil-parti l-kbira tiegħu jsir mill-barranin. Għamlet riferiment għall-parti tal-*lodo* arbitrali fejn it-Tribunal qies li ma kien hemm xejn x'iżomm lis-soċjetà intimata milli tiftaħ u tagħmel *deliveries* mill-fond mikri lilha, u li hija setgħet tużufruwixxi ruħha minn skemi ta' għajnuna statali, kif għamlet fir-rigward ta' fondi oħra li kienet tiġġestixxi. Is-soċjetà intimata qalet li t-Tribunal hawnhekk kien skorrett fattwalment għaliex il-fond de quo inkera bħala ristorant, bid-dritt ta' aċċess għall-bejt għat-tiswija u l-manutenzjoni tas-sistemi tal-arja kundizzjonata bħala parti integrali mill-istess lokazzjoni, u b'hekk it-Tribunal ma setax jeskolpa lis-soċjetà rikorrenti mill-obbligi tagħha f'dan ir-rigward, billi jgħid li s-soċjetà intimata messha offriet *take-aways* u *deliveries* jekk ma setgħetx tagħmel użu mill-fond bħala ristorant. Qalet li b'dan ir-raġunament, it-Tribunal stess qiegħed jirrikonoxxi li hija ma setgħetx tagħmel użu sħiħ mill-fond mikri lilha, iżda sab mod kif jeskolpa lis-soċjetà rikorrenti mill-obbligi tagħha. Qalet li wieħed ma jistax jikkompara l-kera pagabbli għal ristorant bl-imwejjed ġewwa u barra, ma' kera pagabbli għal *take-away* jew *delivery outlet,* u lanqas ma jista' jikkompara l-introjtu ġġenerat minn dawn iż-żewġ tipi ta' stabbilimenti. Qalet li fi kwaunkwe każ hija x'setgħet tbiegħ mill-Belt Valletta fl-eqqel ta' pandemija? Qalet li turisti ma kienx hawn, Maltin qajla kienu jidħlu l-Belt, u dawk li kienu jidħlu kienu

jagħmlu hekk għall-bżonn, u jirritornaw lejn djarhom. Qalet li t-Tribunal skarta l-kwistjoni dwar jekk il-pandemija kkaġunatilhiex danni irriversibbli, liema danni ma kinux prospettati fiż-żmien tal-kuntratt kemm minħabba l-forza maġġuri kif ukoll minħabba l-inadempjenzi kuntrattwali. Qalet li qabel il-pandemija, stabbilimenti bħal tagħha kienu qegħdin iħallsu €300 kuljum, ammont ta' flus li ma setax jibqa' jitħallas taħt iċ-ċirkostanzi li feġġew. Qalet li dan kien każ ċar ta' forza maġġuri li jannulla l-effetti tal-kuntratt lokatizju, li ġie aggravat bl-inadempjenzi kuntrattwali li s-soċjetà rikorrenti kienet taf bihom mill-bidu tal-kuntratt, għaliex kienet taf li hija m'għandiex aċċess għall-fond adjaċenti, u konsegwentement hija ma kinitx in *buona fede* meta hija ftehmet mas-soċjetà intimata. Qalet li jekk il-fond inkera bħala ristorant, kif jista' jippretendi t-Tribunal li hija messha bidlet il-ġeneru tan-negozju tagħha għal wieħed ta' *take-away* biss.

26. Is-soċjetà intimata qalet li t-Tribunal naqas ukoll milli jqis b'mod sħiħ il-kontro-talba tagħha, fejn hija qalet li sofriet danni minħabba n-nuqqasijiet u inadempjenzi tas-soċjetà rikorrenti. Spjegat li l-introjtu tagħha mhux biss ġie mnaqqas bl-inadempjenzi tas-soċjetà rikorrenti, talli din ma kkonsenjatx oġġett bil-faċilitajiet kollha annessi miegħu, b'aċċess għall-bejt, imma wkoll minħabba n-nuqqas ta' turisti li ġew Malta tul dan il-perijodu, bil-konsegwenza li s-soċjetà intimata kellha tħalli warajha investiment sostanzjali ta' diversi mijiet ta' eluf ta' Euro fil-fond li hija ma setgħetx tgawdi kif miftiehem. Qalet li t-tgawdija tagħha tal-fond ġiet mxekkla bil-kbir minħabba n-nuqqasijiet u inadempjenzi tas-soċjetà rikorrenti, u minħabba l-pandemija u l-forza maġġuri li ġabet magħha, u kien għalhekk li l-kirja kellha tiġi xolta u / jew li kellu jkun hemm tnaqqis tal-kera minħabba ċ-ċirkostanzi straordinarji li konna qed ngħixu. Is-soċjetà intimata

qalet li t-Tribunal fil-lodo tiegħu naqas milli jispjega kif illikwida s-sorte, u għal liema perijodu hija ġiet ikkundannata tħallas il-kera, jew għal liema raġuni sar riferiment għal 'servizzi' ammontanti għal €18,000 li s-soċjetà intimata ma tistax tifhem x'inhuma, u għal liema raġuni huma pagabbli. Qalet ukoll li minn qari tal-kuntratt iffirmat quddiem in-Nutar Tonio Cachia, għandu jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti għandha ddepożitati għandha €9,000, u f'każ li din il-Qorti ssib li l-intimata għandha tħallas xi ammont, l-imsemmi ammont irid jitnaqqas minn kwalunkwe somma dovuta. Qalet ukoll li ma kien hawn l-ebda negozju f'Malta fejn il-inkwilini ma waslux f'arranġament mas-sidien biex titnaqqas l-kera mitluba mingħand l-inkwilinim. Imma fil-każ odjern is-soċjetà rikorrenti mhux biss ma naqsitx il-kera minħabba l-pandemija, iżda naqset ukoll mill-obbligi tagħha fil-konfront tal-inkwilin, billi naqset milli tagħtih dak li obbligat ruħha li tagħti. Is-soċjetà intimata qalet li għalhekk hija mhux biss m'għandhiex tħallas il-kera minħabba l-pandemija, iżda għandha wkoll tingħata danni għaż-żmien kollu li matulu s-soċjetà rikorrenti ma tathiex il-faċilitajiet li obbligat ruħha li tagħtieha, u għalhekk hija mhux biss m'għandhiex tħallas il-kera dovuta minnha, imma għandha tingħata danni li jammontaw għal madwar €550,000 li hija sofriet minħabba l-inadempjenzi tas-soċjetà rikorrenti fiċ-ċirkostanzi varji li ġew spjegati.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

27. Fir-risposta tal-appell tagħha s-soċjetà rikorrenti qalet li l-appell intavolat mis-soċjetà intimata huwa null u irritu stante li huwa bbażat fuq l-artikolu 70Ċ tal-Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma japplikax fiċ-ċirkostanzi de quo, stante li dan huwa arbitraġġ volontarju. Qalet li n-nullità tar-rikors tal-appell għandha

twassal għal eżitu wieħed, jiġifieri *quod nullum est nullum producit effectum.* Qalet li dan huwa arbitraġġ volontarju, fejn il-partijiet bi qbil iddeċidew li jirrisolvu t-tilwima ta' bejniethom tramite arbitraġġ u mhux tramite l-qrati ordinarji. Qalet li l-bażi tal-appell intavolat mis-soċjetà intimata kellu jkun l-artikolu 70A tal-Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux l-artikolu 70Ċ, bil-konsegwenza li l-bażi legali tal-appell interpost mis-soċjetà intimata mhux applikabbli fiċ-ċirkostanzi *de quo.* Is-soċjetà rikorrenti qalet ukoll li l-appell tas-soċjetà intimata ma jinkwadrax ruħhu fit-termini tal-artikolu 70A tal-Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jirrestrinġi l-jedd ta' appell minn *lodo* f'arbitraġġ volontarju għal punt ta' liġi li jitnissel minn appell finali magħmul fil-proċedimenti. Qalet li l-appell interpost mis-soċjetà intimata jittratta esklussivament punti ta' fatt, u l-aggravji tas-soċjetà intimata jikkonsistu biss fi kritika twila tal-apprezzament tal-provi kif magħmul mit-Tribunal, li tikkostitwixxi biss kwistjoni ta' fatt u mhux ta' dritt. Is-soċjetà rikorrenti qalet li ladarba s-soċjetà intimata naqset milli tottempera ruħha ma' dak li huwa tassattiv f'appelli bħal dak odjern, din il-Qorti għandha tiċħad l-appell *ai termini* tal-artikolu 70A(3) tal-Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta.

28. Mingħajr preġudizzju għall-predett, is-soċjetà rikorrenti qalet li t-Tribunal għamel apprezzament korrett tal-provi u wasal għal konklużjoni studjata, u għalkemm mhijiex dik li xtaqet is-soċjetà intimata, ma jfissirx li hija deċiżjoni ħażina. Qalet li ladarba jirriżulta li t-Tribunal applika l-liġi b'mod tajjeb, huwa ferm diffiċli li wieħed jifhem kif s-soċjetà intimata qegħda tippretendi li jinfetaħ kollox mill-ġdid minn din il-Qorti. Kompliet tgħid li t-Tribunal għamel il-verifiki korretti, fehem il-fatti kif seħħew, u wasal għal konklużjonijiet b'rabta loġika u koerenti għall-fatti riżultanti mill-atti.

29. Is-soċjetà rikorrenti qalet li f'każ li s-soċjetà intimata xtaqet turi li l-artikolu 1571 tal-Kap. 16 kien japplika għaċ-ċirkostanzi odjerni, kien jinkombi fuqha li ġġib provi dwar dan, u kien jispetta lilha li turi kif il-liġi li ssospendiet temporanjament ħwienet tal-ikel li jaqdu l-klijenti fil-post, kellha l-effett li qegħda tippretendi li kellha s-soċjetà intimata. Qalet li s-soċjetà intimata ma ġabet l-ebda provi dwar dan, u kienet għażla tas-soċjetà intimata li ma toperax għal xhur sħaħ. Qalet li kienet għażla tas-soċjetà intimata li ma tapplikax għall-iskemi tal-Gvern, u li kienet hijs ukoll li għażlet li ma taħdimx b'mod innovattiv sakemm tkun tista' tkompli bil-ħidma tagħha. Qalet li biex tinħall il-kirja *ai termini* tal-artikolu 1571 tal-Kap. 16, il-ħaġa trid tiġi meqruda għal kollox b'aċċident. Qalet li fil-każ odjern il-fond ma ġiex meqrud għal kollox, u fi kwalunkwe każ, kienet għażla tas-soċjetà intimata li ma toperax tul il-pandemija. Qalet li dan kollu ġie spjegat minn rappreżentant tal-Malta Enterprise, li qal li hemm diversi skemi maħruġa mill-Gvern sabiex jgħinu fiċ-ċirkostanzi, u kienet biss għażla tas-soċjetà intimata li naqset milli tapprofitta ruħha, u f'każ li din tagħżel li titkellem dwar 'distruzzjoni', żgur li kienet is-soċjetà intimata li kkontribwiet għal dan.

30. B'riferiment għat-tieni aggravju tas-soċjetà intimata, is-soċjetà rikorrenti qalet li dan mhuwiex punt ta' liġi, imma s-soċjetà intimata qegħda tippretendi li terġa' tiftaħ il-provi u li jsir apprezzament tagħhom għal darba oħra. Qalet li dan mhux permissibbli u m'għandux jitħalla jsir, għaliex il-partijiet kellhom żmien suffiċjenti biex iressqu li jridu, jagħmlu kontro-eżamijiet, sottomissjonijiet u issa l-każ huwa magħluq, u xejn għajr dak ikkontemplat fl-artikolu 70A tal-Kap. 373 m'huwa permissibbli. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-problema tas-soċjetà intimata fil-każ odjern ma kinitx jekk ġewx ippreżentati provi in kwantu danni li hija setgħet sofriet bħala soċjetà, iżda jekk hija ressqitx provi idoneji li dawn id-danni

ġew ikkawżati mis-soċjetà rikorrenti u huma attribwibbli lilha. Qalet li għal dawn ir-raġunijiet, l-aggravji sollevati mis-soċjetà intimata għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

31. Il-Qorti, qabel kull ħaġa oħra ser tikkunsidra l-eċċezzjoni preliminari mqajma mis-soċjetà rikorrenti, jiġifieri dik li dan l-appell mhuwiex legalment sostenibbli għaliex jindirizza għadd ta' punti ta' fatt li mhumiex sindakabbli minn din il-Qorti. Tqis li ż-żewġ aggravji mressqa mis-soċjetà intimata huma bbażati fuq punti ta' dritt, u l-mod kif dawn ġew deċiżi mit-Tribunal, partikolarment il-kwistjoni tal-'forza maġġuri', il-kwistjonijiet rigward l-obbligi kuntrattwali li l-partijiet kellhom fil-konfront ta' xulxin, u l-kwistjoni dwar jekk is-soċjetà rikorrenti hijiex obbligata li tirriżarċixxi lis-soċjetà intimata għal danni li hija tgħid li sofriet kemm minħabba fl-inadempjenza kuntrattwali, kif ukoll minħabba fil-forza maġġuri kkawżata mill-pandemija. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad l-eċċezzjoni tan-nullità u tal-irritwalità tal-appell, u ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà intimata fid-dawl ta' dak li ddeċida t-Tribunal, u dan meħudin ukoll in konsiderazzjoni is-sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti.

L-ewwel aggravju: [applikazzjoni ħażina tal-liġi dwar forza maġġuri]

32. Is-soċjetà intimata tgħid li t-Tribunal applika l-liġi ħażin meta minflok segwa l-każistika tal-Qrati Maltin dwar il-kunċett ta' 'forza maġġuri' partikolarment fir-rigward tal-pandemija tal-COVID-19, dan iċċita diversi siltiet minn deċiżjonijiet ta' Qrati barranin, fejn japplikaw liġijiet differenti minn ta'

Malta. Qalet li hija investiet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ħadmet il-*costings* tagħha abbażi tat-turiżmu ġġenerat fil-belt Valletta qabel faqqgħet il-pandemija, ġiet imwiegħda aċċess liberu għas-servizzi li kien hemm fuq il-bejt sabiex tkun tista' tagħmel il-manutenzjoni neċessarja fis-sistema tal-arja kundizzjonata u fit-tank tal-ilma, imma ftit xhur wara li hija daħlet fil-kirja, sabet ruħha f'diffikultajiet għaliex ma ngħatat l-ebda aċċess għall-bejt, fejn spiss kien ikun hemm il-ħtieġa li jsiru tiswijiet fuq is-sistema tal-arja kundizzjonata difettuża li kien hemm fil-fond, fejn ma nstab l-ebda tank tal-ilma, u ftit xhur wara li bdiet topera dan l-istabbiliment bħala *restaurant* faqqgħet il-pandemija, bir-riżultat li għal xi xhur hija kienet obbligata żżomm il-fond magħluq, jew inkella sservi biss ikel li jista' jittieħed bid-*deliveries* fuq barra. Qalet li s-soċjetà rikorrenti qarrqet biha meta wegħditha aċċess liberu għall-bejt, filwaqt li kien hemm kwistjonijiet mas-sid tal-arja tal-fond, u dan għalaq għal kollox l-aċċess billi saħansitra bidel iċ-ċavetta għall-bejt. Qalet li t-Tribunal naqas milli jara jekk minħabba l-pandemija hija sofrietx danni irriversibbli, li għamluha impossibbli għaliha li tħallas il-kirjiet dovuti minnha, u li ċertament il-pandemija għandha tiġi kkonsidrata bħala sitwazzjoni li kkawżat forza maġġuri, għaliex kienet ċirkostanza imprevedibbli u xi ħaġa li mhijiex fil-kontroll tagħha li tipprevjeni.

33. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet maqbula bejn il-partijiet fis-sena 2018, u prattikament sa mill-bidu nett tal-kirja kien hemm kwistjonijiet dwar l-aċċess għall-bejt, il-fatt li fuq il-bejt ma nstab l-ebda tank tal-ilma, il-ħsarat ripetuti fis-sistema tal-arja kundizzjonata, u l-inkonvenjent li kien qiegħed jinħoloq lil terzi kull darba li kien meħtieġ aċċess għall-bejt. Ftit xhur wara li s-soċjetà intimata daħlet fil-kirja, bdew ukoll problemi minħabba nuqqas ta' ħlas tal-kera dovuta. Il-Qorti tosserva wkoll li mill-ftehim iffirmat bejn

il-partijiet, jirriżulta wkoll li s-soċjetà intimata bħala inkwilina, żammet ukoll il-jedd li titlob il-ħall tal-kirja qabel it-terminu miftiehem mas-soċjetà rikorrenti. L-artikolu 8 tal-ftehim bejn il-partijiet, jistipula wkoll li l-kirja tiġi xolta *ipso jure* f'każ ta' żewġ skadenzi ta' kera mhux imħallsa, u morożità għal ħmistax-il jum wara n-notifika tal-ittra uffiċjali. Il-kera kellha titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Jirriżulta li minn ferm qabel feġġet il-pandemija, is-soċjetà intimata waqfet tħallas il-kera dovuta minnha. Jista' jkun li dan sar minħabba li hija ma ngħatatx aċċess għall-bejt kif pattwit, u għalhekk dehrilha li kellha ġġiegħel lis-soċjetà rikorrenti twettaq l-obbligi li daħlet għalihom, billi ma tonorax il-parti tagħha tal-ftehim, jiġifieri li ma tħallasx il-kera. Jibqa' l-fatt li minn ferm qabel bdiet il-pandemija, is-soċjetà intimata, kienet waqfet tħallas il-kera dovuta minnha, tant hu hekk li s-soċjetà rikorrenti kienet diġà interpellata darbtejn għall-ħlas, u t-Tribunal kellu jasal għall-konklużjoni li din il-kirja ġiet fi tmiemha *ipso jure* bir-riżolviment *ai termini* tal-artikolu 8 tal-ftehim bejn il-partijiet. It-Tribunal fil-lodo tiegħu qies li l-kirja ġiet fi tmiemha fit-30 ta' Diċembru, 2020, imma s-soċjetà intimata baqgħet fl-okkupazzjoni tal-fond u ħadet il-ħin tagħha biex tikkonsenja ċ-ċwievet lura.

34. It-Tribunal għamel konsiderazzjonijiet fit-tul dwar din il-pretensjoni tas-soċjetà intimata, li b'xi mod il-partijiet kellhom jew jaslu fi ftehim għal tnaqqis fil-kera, jew inkella kellu jkun hemm arranġament biex is-soċjetà intimata ma tħallasx il-kera dovuta minnha. Mill-provi u mis-sottomissjonijiet tal-partijiet, jirriżulta kemm kienu devastanti l-effetti tal-pandemija fuq stabbiliment li beda jopera fil-qasam turistiku ftit xhur biss qabel faqqgħet il-pandemija, u m'hemmx għalfejn wieħed jgħid li l-irkupru mill-effetti tal-pandemija ma seħħx f'temp qasir ta' żmien. Il-Qorti tapprezza li min bħas-soċjetà intimata investa fi stabbiliment

bl-iskop li joperah bħala *restaurant,* ma setax jiddependi fuq ftit *deliveries* sabiex isostni l-investiment li kien għamel. Madanakollu mill-provi jirriżulta li kien hemm diversi nuqqasijiet min-naħa tas-soċjetà intimata, li jġegħlu lill-Qorti tistaqsi jekk kinitx tassew il-forza maġġuri u l-inadempjenza kuntrattwali li tilmenta minnhom is-soċjetà intimata, li wassluha biex ma tkunx tista' tħallas il-kera dovuta minnha, jew inkella huwiex il-każ li dan in-negozju kien beda jmur ħażin minn qabel ma feġġet il-pandemija. It-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu qal li s-sitwazzjoni finanzjarja tas-soċjetà intimata ma tidhirx li kienet waħda pożittiva qabel ma hija kkuntrattat il-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Jibqa' l-fatt li meta hija daħlet fil-fond, investiet fih ammonti konsiderevoli ta' flus, u sa minn prattikament l-ewwel ftit ġimgħat tal-kirja, hija naqset milli tħallas il-kera dovuta minnha. Il-fatt li kien hemm *change of use* u tibdil fl-isem tal-istabbiliment, u għalhekk kien hemm żmien meta l-istabbiliment ma setax jiġi avvjat kif maħsub, ċertament li dawn kienu fatturi li s-soċjetà intimata kellha tqis qabel daħlet għal din ir-relazzjoni lokatizja. Fi kwalunkwe każ is-soċjetà intimata jidher li naqset milli tħares l-aktar prinċipju kardinali fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta, u ċjoè li tagħmel dak kollu possibbli sabiex timminimizza d-danni sofferti minnha. Mill-atti jirriżulta li kien hemm skemi ta' għajnuna ġestiti mill-Malta Enterprise li s-soċjetà intimata naqset milli tapplika għalihom, l-istabbiliment tħalla magħluq għal perijodu ferm itwal minn dak previst mil-liġi li rregolat l-għeluq ta' stabbilimenti tal-ikel fi żmien il-pandemija, u jibqa' l-fatt li qabel infetħu dawn il-proċeduri kontra tagħha, is-soċjetà intimata m'għamlet xejn biex tiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà rikorrenti dwar id-diffikultajiet li kien qed ikollha biex tiġġestixxi l-fond għall-iskop li għalih inkera għaliex ma kellhiex aċċess liberu għall-bejt u għas-servizzi.

35. Għaldaqstant, l-imprevedibbilità tas-sitwazzjoni maħluqa mill-pandemija, ċertament li ma kinitx l-uniku fattur, jew il-fattur ewlieni li wassal biex is-soċjetà intimata sabet ruħha fl-impossibilità li tħallas il-kera dovuta minnha, għaliex tali ħlasijiet kienu ilhom ma jsiru minn ferm qabel faqqgħet il-pandemija. Kien hemm ukoll rimedji li s-soċjetà intimata setgħet tagħmel użu minnhom, bħal ma għamel kull negozju ieħor fil-pajjiż, sakemm tqum fuq saqajha, iżda għal xi raġuni hija għażlet li ma tibbenefikax mill-għajnuna disponibbli. Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni wkoll għall-fatt li s-soċjetà intimata kellha fattur ewlieni li setgħet tuża għall-vantaġġ tagħha, il-klawsola fil-kuntratt li lilha tagħtiha d-dritt li tittermina l-kirja fi kwalunkwe ħin, xi ħaġa li s-soċjetà intimata naqset li tagħmel, u minflok baqgħet tokkupa il-fond meta kienet taf, sa minn kmieni f'din ir-relazzjoni lokatizja, li kien ser ikollha diffikultajiet tħallas dak dovut minnha. Minflok is-soċjetà intimata baqgħet tokkupa l-fond, tittama li f'xi ħin ir-rota ddur u l-eluf ta' Euro f'kirjiet li tħallew jakkumulaw kienu b'xi mod ser jinħafrulha. Imma l-affarijiet m'għandhomx isiru b'dan il-mod, speċjalment fid-dinja tan-negozju fejn hemm saħansitra l-impjiegi ta' terzi jiddependu fuq l-imġiba u d-diliġenza li għandha tintwera minn min qiegħed imexxi. Il-Qorti tibqa' mhix konvinta li fil-każ odjern kienet il-forza maġġuri tal-pandemija li wasslet lis-soċjetà intimata f'sitwazzjoni fejn hija ma setgħetx tonora l-obbligi kkuntrattati minnha, għaliex hija kienet ilha minn diversi xhur qabel il-pandemija tonqos milli tħallas dak dovut. Il-Qorti għalhekk tqis li l-ewwel aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[id-danni sofferti mis-soċjetà intimata]*

36. Is-soċjetà intimata qalet li fil-każ odjern mhux talli hija m'għandhiex tħallas il-kera dovuta fuq il-fond, talli hija għandha tiġi kkumpensata għad-danni sofferti

minnha, partikolarment wara li għamlet investiment sostanzjali fil-fond u eventwalment kellha tirritorna ċ-ċwievet. Is-soċjetà intimata tgħid li t-Tribunal naqas meta ma kkunsidrax l-*audited accounts* ippreżentati minnha, li juru li hija għamlet spiża kapitali fil-fond, u sofriet ukoll telf ta' qligħ u profitti minħabba l-effetti tal-pandemija, in-nuqqas ta' turisti fil-Belt Valletta, u l-*economic slowdown* li kien hawn mondjalment fix-xhur ta' wara l-pandemija. Qalet ukoll li hija sofriet danni minħabba fl-inadempjenza kuntrattwali tas-soċjetà rikorrenti, li wara li obbligat ruħha li tagħtieha aċċess għall-bejt tal-fond fejn jinsabu s-servizzi bħas-sistema tal-arja kundizzjonata u t-tank tal-ilma li jissuplixxi l-ilma fil-fond, irriżulta li s-soċjetà rikorrenti ma kellha l-ebda aċċess għal dan il-bejt, u s-sid tal-arja sovrastanti kien qiegħed jimblokka l-aċċess liberu għall-bejt. Is-soċjetà intimata qalet li dan kollu kkawżalha telf ta' klijenti, telf ta' qligħ u *reputational damage* u *opportunity costs.*

37. Mill-atti voluminużi tal-proċeduri quddiem it-Tribunal, ma jirriżultax li qabel ġew istitwiti dawn il-proċeduri, is-soċjetà intimata ilmentat li n-nuqqas ta' aċċess għall-bejt tal-fond kien qiegħed jikkawżalha xi danni, telf ta' klijenti u telf ta' qligħ konsegwenzjali. Kien hemm skambju ta' korrispondenza bejn il-partijiet li messew il-kwistjoni, iżda min-naħa tagħha is-soċjetà intimata ma ħadet l-ebda passi b'mod attiv sabiex tassigura li din is-sitwazzjoni tiġi rimedjata. Kien biss wara li s-soċjetà rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri, li s-soċjetà intimata ressqet kontro-talba fejn sostniet li hija għandha tiġi riżarċita għad-danni sofferti minnha, liema danni ġew ikkwantifikati biss fi stadju avvanzat tal-kawża u mhux mill-bidu tagħha. Il-Qorti hija tal-fehma li l-prova miġjuba mis-soċjetà intimata fir-rigward tad-danni li hija tgħid li sofriet, hija waħda pjuttost waħda neboluża, għaliex pretensjoni għall-ħlas ta' danni ma tistax tkun ibbażata fuq *"lost income*

due to the lack of air-conditioning in the Valletta outlet” jew “*estimated revenue loss and corresponding profit foregone”.* Id-dannu biex jiġi likwidat irid ikun dannu attwali, u mhux kalkolu ta’ flus li setgħu ġew iġġenerati f’kundizzjonijiet ottimi, imma li għal raġunijiet varji ntilfu. Fuq kollox, biex is-soċjetà rikorrenti tiġi kkundannata tagħmel tajjeb għal xi forma ta’ dannu, trid tinġieb prova li d-dannu ġie soffert minħabba f’xi azzjoni li torbot lis-soċjetà rikorrenti mal-event dannuż.

38. Meta wieħed iqis s-sekwenza tal-fatti kif seħħew, il-Qorti ma ssib xejn x’tiċċensura fil-mod kif it-Tribunal wasal għad-deċiżjoni tiegħu, għaliex hemm element qawwi ta’ responsabbilità li jrid jinġarr mis-soċjetà intimata kemm għall-kera li tħalliet takkumula meta hija kienet taf minn qabel faqqgħet il-pandemija li kienet ser tkun fl-impossibilità li tonora l-obbligi li daħlet għalihom, kif ukoll għaliex hija ma ġabitx prova tad-danni attwalment sofferti minnha. Fuq kollox, is-soċjetà intimata trid twieġeb għall-fatt li minkejja li l-ftehim lokatizju kien jaħseb għat-terminazzjoni tal-kirja qabel l-iskadenza tagħha, is-soċjetà intimata m’għamlet xejn biex tfittex li toħroġ minn din il-kirja, u kien biss wara l-ftuħ ta’ dawn il-proċeduri mis-soċjetà rikorrenti li hija fittxet li ttemm ir-relazzjoni lokatizja li kienet daħlet għaliha. Għaldaqstant tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà intimata billi tiċħdu, u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha, imma mill-ammont likwidat mit-Tribunal għandu jitnaqqas l-ammont ta’ €9,000 li s-soċjetà rikorrenti żammet iddepożitati għandha skont il-ftehim bejn il-partijiet.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur