QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 20 ta' Settembru 2024

Numru 6

Rikors Numru 586/19

Neil Azzopardi (KI Nru. 81289M)
vs
Yasmin De Giorgio (KI Nru. 18987G)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Neil Azzopardi (l-Attur) tal-14 ta' Ġunju 2019 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi permezz ta' ftehim, ossia skrittura datata hmistax ta' Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (15.10.2015) (Dok. NA 1), l-attur ta' u ikkonceda b'titolu ta' sub-kirja, lill-intimata, l-fond, ossia snack-bar, ufficjalment mmarkat bin-numru disgha u hamsin (59), fi Triq San Gwann, Valletta li ghandu entratura ohra minn Strada Stretta, u liema fond ghandu l-isem "Stretto" ghall-perijodu ta' ghaxar (10) snin u versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet msemmija fl-istess skrittura;

2. Illi ai termini tal-klawsola tlettax (13) tal-iskrittura surreferita, l-intimata kienet prekluza milli titrasferixxi id-drittijiet u/jew l-obbligi taghha u/jew parti minnhom lil terzi minghajr il-kunsens tal-attur. Inoltre ai termini tal-iskrittura, f'kaz li jinghata l-kunsens u jkun

hemm xi tip ta' arrangament taht il-klawsola tlettax (13), l-intimata hija obbligata li thallas *premium* kif stipulat fl-istess skrittura;

3. Illi sussegwentement permezz ta' skrittura datata tnejn u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (22.01.2018), l-attur ta' l-kunsens lill-intimata li tissulloka l-imsemmi fond lil Naxos Food Company Limited b'dan illi din is-sullokazzjoni kienet soggetta ghall-pagament tal-Premium imsemmi fil-klawsola tlettax (13) tal-iskrittura tal-hmistax ta' Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (15.10.2015). Skont l-imsemmi ftehim l-intimata baqghet soggetta ghall-kondizzjonijiet kollha tal-iskrittura tal-hmistax ta' Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (15.10.2015);

4. Illi, konsegwentement ma din is-sullokazzjoni lil Naxos Food Company Limited, l-intimata kienet dovuta thallas lill-attur l-ammont, ossia Premium, ai termini tal-klawsola 13 tal-iskrittura tal-hmistax ta' Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (15.10.2015). Illi minn dan l-ammont sar pagament akkont izda fadal bilanc fl-ammont ta' tmint elef mitejn u tnax –il Ewro u hamsin centezmu tal-Ewro (€8, 212.50) li ghadu dovut sal-lum nonostante li ntalab il-hlas tal-istess;

5. Illi inoltre sussegwentement, l-intimata regghet hadet lura il-pussess minghand Naxos Food Company Limited u regghet issullokat l-fond in kwistjoni minghajr ma talbet u ottjeniet il-kunsens tal-attur. Din is-sullokazzjoni, gabet maghha ukoll l-obbligu da parti tal-intimata li thallas lill-attur l–ammont ta' sitta u tletin elf mija u hamsa u tletin Ewro (€36,135) jew ammont verjuri rapprezentanti il-premium skond l-istess klawsola tlettax (13) tal-iskrittura tal-hmistax ta' Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (15.10.2015);

6. Illi minkejja li l-intimata giet interpellata sabiex twettaq l-obbligi taghha naxxenti mill-iskrittura surreferita, senjatament li tersaq ghall-hlas tal-premiums dovuti, hija naqset li taghmel dan;

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

8. Illi r-rikorrenti jiddikjara li jaf bil-fatti hawn fuq dikjarati;

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Yasmin De Giorgio (il-konvenuta) tat-18 ta' Novembru 2019 li permezz tagħha eċċepiet u wieġbet is-segwenti:

1. Illi t-talbiet maghmula mill-attur huma lkoll nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi l-ewwel talba ghandha tigi michuda billi meta sar il-ftehim tat-22 ta' Jannar 2018 (anness mar-rikors guramentat bhala Dok. NA 2) kien miftiehem bejn il-kontendenti illi l-attur kien qieghed jghati l-kunsens tieghu kif imfisser fl-istess ftehim minghajr riservi ohra ta' hlas.

3. Illi t-tieni talba ghandha tigi michuda billi kif inhu evidenti wkoll mill-ftehim fuq imsemmi tat-22 ta' Jannar 2018, **l-attur ta l-kunsens definitiv tieghu** ghal biex isiru assenjazzjonijiet u/jew sullokazzjonijiet mill-konvenuta b' mod illi ebda kunsens iehor m'hu rikjest minnu biex isiru assenjazzjonijiet u/jew sullokazzjonijiet ohra.

4. Illi t-tieni talba ghandha tigi michuda wkoll ghaliex kif inghid mill-istess attur huwa minnu illi l-kunsens tal-attur ma ntalabx u ma nghatax meta l-fond gie sullokat mill-gdid, b' mod illi, l-obbligu ta' hlas mahsub mill-klawsola tlettax (13) tal-ftehim tal-15 ta' Ottubru 2015 (anness mar-rikors guramentat bhala Dok. NA 1) qatt ma skatta. F' dawn ic-cirkostanzi, l-attur ma ghandu ebda jedd jitlob il-hlas bhala kumpens ghal ghoti ta' kunsens illi skont hu ghadu mehtieg illi jinghata u li skont hu ma nghatax.

5. Illi t-tielet talba ghandha tigi michuda billi takkumula fiha talbiet ghall-hlas illi t-titolu taghhom huwa infondat fil-fatt u fid-dritt.

6. Illi t-talba dwar il-kap ta' spejjez hija opposta stante illi ghandu jkun l-attur illi jigi kkundannat ihallas dawn l-ispejjez

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Rat ix-xhieda mogħtija mill-persuni mressqa mill-partijiet fil-perkors ta' din il-Kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Permezz ta' skrittura datata 15 ta' Ottubru 2015, l-Attur ikkonċeda lill-konvenuta b'titolu ta' sullokazjoni l-fond, ossia snack bar, li għandu l-isem ta' "Stretto" fi Strada Stretta, Valletta u dan għal perjodu ta' għaxar snin bil-pattijiet u konvenzjonijiet kif indikati fl-iskrittura imsemmija (a' fol 6).

Fost il-kundizzjonijiet ta' din l-iskrittura nsibu s-segwenti indikata bin-numru 13:

1. The New Sub-Lessee is expressly precluded from transferring any of her rights and/or obligations under any part of this agreement, to any third party, or otherwise to enter into any arrangement or other agreement purporting to grant any right over any part of the Premises and/or the business concern, unto any third party, or otherwise importing any entitlement of such third party to operate and/or run any part of the Premises and/or the business concern, without the Lessee`s prior consent and approval in writing, which consent cannot be unreasonably withheld.

2. In the event that such consent and approval are granted by the Lessee, the Lessee shall be entitled to a one time payment ("the Premium") as follows:

    i. If the assignment or other arrangement contemplated under paragraph 13.1 is made within the three and a half (3.5) years commencing from the date of this Agreement, the Premium shall be equivalent to the aggregate of the rent payable in one year at the time of such assignment or arrangement;

    ii. If the assignment or the other arrangement contemplated under paragraph 13.1 is made after the first three and a half years (3.5) years of this agreement the Premium shall be equivalent to one half (1/2) of the aggregate of the rent payable in one year at the time of such assignment or arrangement;

    In the event that such consent and approval is granted by the Lessee, the New Sub-Lessee shall be bound, on pain of nullity of the assignment or arrangement, to call the Lessee to appear on the instrument of assignment/arrangement and to receive the Premium.

    Any such assignment or arrangement can only be entered into by the New Sub-Lessee with physical persons. (**Ara fol 14 u 15)**

Xi żmien wara bi skrittura oħra tat-22 ta' Jannar 2018 l-Attur ippresta l-kunsens tiegħu lill-konvenuta biex b'hekk setgħet tissulloka lis-Soċjeta' Naxos Company Ltd b'dan li baqet tapplika l-Kawsola 13 fuq imsemmija

fl-iskrittura tal-15 ta' Ottubru 2015. Skond dan l-istess ftehim l-konvenuta baqet marbuta bil-kundizzjonijiet kollha tal-iskrittura tal-15 ta' Ottubru 2015. Għalhekk il-konvenuta kienet obbligata li tħallas is-somma msemmija fi klawsola 13 fuq imsemmija. Il-konvenuta ħallset parti minn dan l-ammont biex skond l-Attur fadal bilanċ ta' €8,212.50.

Ġara li l-konvenuta ħadet lura l-pussess tal-fond mingħand Naxos Company Limited u ssullokatu lil ħaddieħor. L-Attur jgħid li dan sar mingħajr il-kunsens tiegħu pero' flok aġixxa għall-ħall tal-kirja u qiegħed jitlob l-ammont ta' €36,135 in virtu' tal-klawsola 13 fuq imsemmija.

Punti ta' liġi

L-Attur qiegħed jeżerċita l-azzjoni 'ex contractu' għall-ħlas ta' flejjes. Hu qiegħed jgħid li dawn il-flejjes huma dovuti bis-saħħa ta' klawsola 13 fuq imsemmija tal-ftehim tal-15 ta' Ottubru 2015.

Kunsiderazzjonijiet

Il-ħlas ta' €36,135 abbażi tal-klawsola 13.

Kif jirriżulta minn dik il-klawsola, il-pagamenti inkwistjoni jkunu dovuti ma' kull assenjazzjoni tal-kirja li tkun saret bil-kunsens tal-Attur. Fi ftit kliem din hija kundizzjoni sospensiva.

Dwar din ix-xorta ta' kundizzjoni l-artikolu 1063 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk:

"(1) Il-kondizzjoni suspensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura.

(2) L-obbligazzjoni taħt kondizzjoni suspensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tiġri".

Dan ifisser li sabiex il-konvenuta tkun tenuta tħallas l-ammonti stipulati fi klawsola 13 ried iseħħ l-episodju imsemmi u ċioe' is-sullokazzjoni lit-terz bil-kunsens tal-Attur. Dwar din il-kundizzjoni ingħad li *"durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non e` ancora nato, ma vi e` la possibilita` che esso nasca"* (Ara **A Torrente Manuale di Diritto Privato (9a Ediz. (1975), § 135-bis p 236 et. Seq**).

Din il-Qorti tkompli iżżid, li sabiex din il-kundizzjoni sseħħ trid hekk isseħħ bil-modalita' mifthema bejn il-partijiet. Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, mhux biżżejjed li jkun hemm is-sullokazzjoni waħedha iżda trid ukoll issir bil-kunsens tal-Attur, altriment il-kundizzjoni mifthema ma tkunx seħħet fl-interita' tagħha. Di fatti l-klawsola 13 tal-ftehim tal-15 ta' Ottubru 2015, il-kundizzjoni ma hiex magħmula b'mod posittiv iżda b'mod negattiv. Dan ifisser, li bħala regola l-konvenuta <u>m'għandiex id-dritt</u> li tissulloka u għalhekk hija projbita milli tissulloka "*without the Lessee's prior consent and approval in writing, which consent cannot unreasonably be withheld*" (a' fol 14).

L-Attriċi tgħid li l-ottjeniet il-kunsens tal-attur biex tissulloka t-tieni darba u saħansitra tagħmel referenza għal dok A għalkemm ma jirriżultax li hemm xi dokument f'dan is-Sens. L-Attur in kontro eżami pero' jgħid, li ma jiftakarx li ta l-kunsens tiegħu bil-miktub. Anzi jgħid, li meta kien hemm

diskussjonijiet mal-konvenuta dwar xi Indjani hu ma kienx aċċetta (a' fol 69). Jispjega li dan kien bejn meta kien hemm Naxos Company Ltd, ċioe l-ewwel sullokazzjoni fejn ingħata l-kunsens u bejn it-tieni sullokazzjoni fejn ma ngħatax il-kunsens tant "*imbagħad overnigħt hi reġgħet issullokat mingħajr kunsens*"(a' fol 69). Mill-sms's esebiti mill-Konvenuta jidher ċar li l-Attur kien admanti li ma riedx jagħti l-kunsens tiegħu (a' fol 105).

Fl-email tad-9 ta' Ottubru 2018 lill-konvenuta, l-Attur jagħmilha ċara, li ma kienx jaf bit-tieni sullokazzjoni u li din saret mingħajr ma ġie ottjenut il-kunsens preventiv tiegħu. F'dik l-ittra jagħmilha ċara, li jekk il-konvenuta riedet li tkun regolarizzata s-sitwazzjoni, kellhom l-ewwel ikunu sodisfatti l-ħames kundizzjonijiet li għamlilha f'dik l-ittra fosthom li jitħallas il-premiuim ta' €32,850.

Issa art 13 jagħmilha ċara li l-kunsens għandu jkun *"...approval in writing*". Il-Qorti hija tal-fehma, li meta jkun ġie miftiehem li dan il-kunsens għandu jingħata bil-miktub, dan isir biex proprju jelimina inċertezzi dwar jekk tali kunsens ikunx ingħata fir-realta' partikolarment meta jkollok verżjonijiet kontrastanti bħal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti. Fil-każ ta' din l-eventwalita ta' inċertezzi u dubbju, il-Qorti għandha tasal għall-konklużjoni, li l-kunsens ma ngħatax u mhux li ngħata anke in ommaġġ tal-prinċipju "*Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom"* (Ara Artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili). Fi ftit kliem '*pacta sun servanda'*.

Huwa sinjifikanti dak li jgħid l-Attur f'dan ir-rigward, meta jixhed u jammetti li m'għandux dritt għar-rigal iżda dritt għat-terminazzjoni "*pero' biex ma nħassarx festi jiena tlabt lil Yasim biex tħallas ir-rigal u tiġi on order. Kont lest li naċċetta s-sullokazzjoni basta tħallas ir-rigal u ma nħassrux festi"* (a' fol 69). Fil-waqt li din il-Qorti tapprezza l-komprensjoni tal-Attur, ma setax ipoġġiha aħjar, għaliex tassew din hija l-posizzjoni legali li għandha quddiemha din il-Qorti.

L-Attur ma jistax jippretendi li t-tieni sullokazzjoni ma hiex valida għaliex ma ġiex ottjenut il-kunsnens tiegħu u fl-istess nifs jippretendi l-ħlas inkwistjoni daqs li kieku dik is-sullokazzjoni kienet tajba fil-liġi. Dak li jrid l-Attur jippresupponi li ta l-kunsens, meta mhux biss ma hux il-każ talli jikkontestaħ bil-qawwa kollha. Fi ftit kliem, bil-kawża jridha 'ħobla u tredda'.

Għalhekk għandha raġun il-konvenuta meta fir-raba' eċċezzjoni tagħha tgħid, li l-kundizzjoni tal-ħlas ma skattatx għaliex din kienet waħda sospensiva. Sakemm ma jkunx hemm is-sulokazzjoni kif intiża bejn il-partijiet ma hemmx dritt għall-ħlas tar-rigal.

Min-naħa l-oħra din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta fejn tgħid li l-ftehim tat-22 ta' Jannar 2018 kien qiegħed jagħti l-kunsens tiegħu kif imfisser fl-istes ftehim mingħajr riserva ta' ħlas. Fil-ftehim inkwistjoni hemm espressament miftiehem li "*this agrement forms an integral part of the Original Agreement signed between the Parties on the 15th October 2015..."* għalhekk l-Attur xorta jibqa' intitolat għall-ħlas

taħt klawsola 13 tal-ftehim oriġinali anke jekk mhux imsemmi espressament fil-ftehim tat-22 ta' Jannar 2018.

Dan ifisser pero', li l-ħames talba Attriċi ser tkun miċħuda għaliex fost konsiderazzjonijiet oħra hija intempestiva stante li l-kundizzjoni sospiża ma seħħitx bil-mod kif mifthiem bejn il-partijiet;

Il-ħlas ta' €8,212,50.

Huwa paċifiku bejn il-partijiet li dan l-ammont ma tħallasx mill-Konvenuta bħala ammont bilanċjali ta' somma akbar dejjem skond klawsola 13 tal-ftehim tal-15 ta' Ottubru 2015. Fejn il-partijiet m'humiex paċifiċi huwa, jekk din is-somma għadhiex aktar dovuta. Skond il-Konvenuta l-Attur irrununzja għalihom bil-kelma (a' fol 72 u 73). Min-naħa tiegħu l-Attur jgħid li "*Fuq din is-somma ma kien hemm ebda ftehim tant li ma jissemma' l-ebda ftehim fil-kuntratt ta' meta ssullokat l-ewwel darba*" (a' fol 75).

Il-Qorti tibda biex tinnota li dan il-bilanċ qiegħed ikun mitlub erbgħa snin wara li kien dovut. Il-Qorti ma tneħħi ebda dritt lill-Attur li jitlob meta jrid dan l-ammont entro t-termini tal-liġi. Li għadu fil-ħin mhux miċħud għaliex il-konvenuta ma eċċipietx il-preskrizzjoni iżda li l-Attur kien irrinunzja għalih.

Li dam biex jitolbu huwa biss ċirkostanza fil-katina ta' ċirkostanzi u provi oħra li għandha quddiemha l-Qorti. Il-Qorti temmen li l-Attur ħadha daqsxejn bi kbira li l-konvenuta ssullokat mingħajr il-kunsens tiegħu u allura ma tħallasx ir-rigal li qed jitlob f'din il-kawża. Jixli lill-konvenuta,

f'waħda mill-sms's, li abbużat mill-bwona fede tiegħu. Għalhekk il-Qorti ma tistax ma tosservax is-segwenti:

1. Kif diġa' rilevat, fl-email tad-9 ta' Ottubru 2018 lill-konvenuta, l-Attur jagħmililha ċara li jekk il-konvenuta riedet li tkun regolarizzata s-sitwazzjoni, kellhom ikunu sodisfatti l-ħames kundizzjonijiet li għamlilha f'dik l-ittra fosthom li jitħallas il-premiuim ta' €32,850. Il-bilanċ ta' qabel ma jissemmiex f'din l-ittra (a' fol 87). Elenka ħames kundizzjonijiet u l-ħlas tal-ammont li qed ikun ikkunsidrat ma hux imsemmi.

2. Fit-tieni ittra datata 30 ta' Novembru 2018 għal darba oħra l-Attur jerġa' jwiddeb lill-konvenuta li kienet kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt oriġinali u għal darba oħra jitlobha l-ħlasijiet rigwardanti awment fil-kera pero' għal darba oħra mhux l-imsemmi ammont bilanċjali li qed jintalab fil-kawża u li oriġinarjament kellha tħallas hi meta l-post kien ġie sullokat lilha (a' fol 88).

3. Fil-ftehim tat-22 ta' Jannar 2018, meta dan l-ammont bilanċjali kien għadu manifestament dovut, ma jissemma' xejn għal darba oħra.

4. Fl-sms's li għaddew bejniethom isemmi ħafna affarijiet iżda mhux dan l-ammont partikulari (a' fol 105 u 106).

Fis-**Sentenza fl-ismijiet Farruġia vs Farruġia, deċiża minn din il-Qorti fl-24 ta' Novembru, 1966**, ingħad li "*il-konflitt fil-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi*

waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant".

Fid-dawl ta' dan it-tagħlim u anke tal-provi li għandha quddiemha, din il-Qorti tikkonkludi b'serenita', li l-verżjoni tal-konvenuta hija l-aktar waħda li toqrob lejn is-sewwa.

Meta tqies kemm għaddha żmien minn meta kien dovut dan l-ammont, kif ukoll f'kull waħda mill-korrispondenzi fuq imsemmija dan l-ammont huwa ommess. Kif anke jixhed hu stess beda jagħmel li jista' biex il-konvenuta tibqa' fil-kirja tant li saħansitra ssuġerilha kif l-aħjar tmexxi. Għalhekk mhux eskluż, li rrinunzja għal dan l-ammont biex jagħmlilha qalb tibqa' fil-kirja.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuta.

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Spejjes għall-Attur.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**