BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 02 ta' Diċembru 2024

Rikors Numru 132/2020/1

Treac Holdings Limited (C64083)

Vs

Thomas Franks Malta Limited (C86321)

Il-Bord,

Ra r-Rikors tas-soċjeta` **Treac Holdings Limited** ippreżentat fit-23 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:

1. *Illi l-partijiet daħlu fi ftehim ta' kera datat 11 ta' Ġunju 2019 li permezz tiegħu s-soċjeta' esponenti kriet lis-soċjeta' intimata l-fond bin-numru 28, Mdina Road, Attard sabiex dan jintuża għal skopijiet kummerċjali, u speċifikament bħala 'Central Food Preparatory / Production Unit' (vide Dok A);*

2. *Illi in vista tal-investiment sostanzjali magħmul mill-esponenti sabiex il-fond ikun jista' jintuża għal dan il-għan, il-partijiet ftehmu li d-durata tal-kirja kellha tkun għal ħames (5) snin di fermo, li jibdew jiddekorru mill-1 ta' Lulju 2019;*

3. *Illi għalkemm is-soċjeta' intimata bdiet tuża u topera l-fond kif miftiehem, fix-xhur li għaddew jidher li kellha xi diffikultajiet biex tagħmel il-ħlas tal-kera sakemm fit-23 ta' Ġunju 2020 hija infurmat lis-soċjeta' esponenti li hija kien beħsieba tittermina l-ftehim de quo bi preavviż ta' xahar, u dan inter alia minħabba d-diffikultajiet li ġabet magħha l-pandemija tal-COVID-19;*

4. *Illi s-soċjeta' esponenti, filwaqt li espremiet is-solidarjeta' tagħha fir-rigward tad-diffikultajiet li qegħdin isofru l-maġġoranza tan-negozji b'riżultat tal-pandemija (l-esponenti inkluża) u saħansitra qablet fuq skema ta' pagamenti, avżat lis-soċjeta' intimata illi dan madanakollu ma kienx jintitolaha li tittermina l-kirja de quo, u inoltre enfasizzat l-intenzjoni tagħha li tesiġi li jiġi rispettat il-perjodu rimanenti tal-kirja fl-intier tiegħu (vide Dok B u C);*

5. *Illi sussegwentement is-soċjeta' intimata bagħtet ittra legali lill-esponenti datata 17 ta' Lulju 2020 fejn talbet ix-xoljiment tal-kirja allegatament abbażi ta' nuqqasijiet tal-esponenti, liema allegazzjonijiet kienu kompletament infondati u ġew fermanent miċħuda mill-esponenti (vide Dok D);*

6. *Illi minkejja li l-esponenti għal darboħra interpellat lis-soċjeta' intimata sabiex tonora l-obbligi tagħha ai termini tal-kuntratt ta' lokazzjoni de quo, l-intimata għażlet li xorta waħda tivvaka l-fond, liema deċiżjoni kienet waħda unilaterali u abbużiva (vide Dok E u F);*

7. *Illi l-esponenti kienet għalhekk kostretta li tintavola l-kawża odjerna.*

Għaldaqstant tgħid is-soċjeta' intimata għaliex dan il-Bord m'għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

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

2. *Jiddikjara li s-soċjeta' intimata hija debitriċi fil-konfront tal-esponenti għall-ammont ta' kera dovut minnha għall-perjodu rimanenti tal-kirja de quo u kif ukoll għal fatturi li baqgħu ma tħallsux minnha, kif ser jiġi stabbilit fil-mori ta' din il-kawża, u jillikwida dan l-ammont;*

3. *Jikkundanna lis-soċjeta' intimata sabiex tħallas l-ammont hekk kif illikwidat ai termini tat-tieni talba;*

4. *Jiddikjara li s-soċjeta' intimata hija wkoll debitriċi tal-esponenti għall-ammont dovut għall-konsum tad-dawl u l-ilma mill-fond mikri, kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

5. *Jikkundanna lis-soċjeta' intimata sabiex tħallas l-ammont dovut ai termini tar-raba talba suesposta;*

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li qiegħed jiġi ppreżentat kontestwalment, kontra s-soċjeta' intimata, li hi minn issa nġunta għas-subizzjoni tagħha."

Ra r-risposta tas-soċjeta` intimata **Thomas Franks Malta Limited** ippreżentata fil-11 ta' Awwissu 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *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).*

2. *Illi 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.*

2.1 *Illi 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.*

2.2 Illi 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.

2.3 Illi s-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.

3. *Illi 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.

4. *Illi 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.*

5. *Illi 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.*

Ra illi fl-udjenza tad-9 ta' Novembru 2020 il-Bord issolleva *ex officio* l-inkompetenza tiegħu sabiex jiddetermina l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` intimata, u ċioe` *"Illi fl-ewwel lok u preliminarjament il-kuntratt ta' lokazzjoni datat 11 ta' Gunju 2019 anness bhala Dok A mar-rikors promutur 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)";*

Ra illi permezz ta' sentenza datata 19 ta' Novembru 2020 il-Bord iddikjara ruħu inkompetenti sabiex jitratta u jiddeċiedi l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` intimata u, ai termini tal-artikolu 741 (b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ordna li l-atti jiġu trasferiti lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili biex tieħu konjizzjoni tagħhom, u wara li tiġi deċiża l-imsemmija eċċezzjoni, jekk ikun il-każ, l-atti jerġgħu jintbagħtu lura lill-Bord;

Ra s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 7 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta\` intimata u l-atti reġgħu intbagħtu lil dan il-Bord biex jisma' u jiddeċiedi r-rimanenti eċċezzjonijiet u t-talbiet tas-soċjeta\` attriċi;

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li l-kawża tħalliet għal-lum għal sentenza finali.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fil-11 ta' Ġunju 2019 il-partijiet daħlu fi ftehim ta' kera fir-rigward tal-fond numru 28, Mdina Road, Attard. Dan il-fond kellu jintuża bħal *Central Food Preparatory/Production Unit* mis-soċjeta\` intimata. Mill-ftehim esebit jirriżulta illi l-partijiet ftehmu illi l-kirja kellha tkun għal ħames (5) snin *di fermo,* liema perjodu kellu jibda jiddekorri mill-1 ta' Lulju 2019 versu l-kera ta' ħamest elef ewro (€5000) fix-xahar.[1]

Mill-provi jirriżulta illi s-soċjeta\` intimata qiegħda tallega illi hija kienet kostretta tabbanduna l-kirja minħabba nuqqasijiet serji fl-adempiment tal-obbligi kuntrattwali da parti tas-soċjeta\` rikorrenti. Di fatti l-istess soċjeta\` ddepożitat iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni permezz ta' Cedola ta' Depożitu datata 28 ta' Lulju 2020.

Stephen Debono, azzjonist fi ħdan is-soċjeta\` rikorrenti, xehed illi l-fond in kwistjoni kien wieħed residenzjali li pero\` ġie mbdul għal wieħed kummerċjali biex jintuża speċifikatament mis-soċjeta\` intimata bħala Central Processing Unit (CPU). Minħabba l-investiment konsiderevoli li kellha tagħmel is-soċjeta\` rikorrenti f'dan il-fond sabiex ikun jista' jinkera għall-ħtiġijiet li kellha s-soċjeta\` intimata, waħda mill-kundizzjonijiet importanti kienet li l-kirja tkun għal ċertu perjodu *di fermo*.

[1] Dokument A a fol. 4 *et seq.*

Is-Sur Debono spjega illi f'April/Mejju 2020 is-soċjeta` intimata bdiet taqa' lura fil-pagamenti tal-kera, bir-raġuni li tingħata tkun minħabba l-pandemija tal-Covid-19.[2] Għalhekk huwa ssuġġerixxa skeda ta' pagamenti li s-soċjeta` intimata qablet magħha permezz ta' emejl tat-13 ta' Ġunju 2020.[3] F'din l-istess emejl is-Sinjura Wilson, uffiċjal tas-soċjeta` intimata, talbitu jkellem lil Jon Grima dwar l-installazzjoni tal-lift. Fil-fatt huwa hekk għamel, u min-naħa tiegħu Jon Grima qallu biex jagħmel pressjoni biex il-lift jiġi installat mill-iktar fis possibbli. Nel frattemp, sakemm jiġi installat il-lift, il-partijiet qablu fuq riduzzjoni tal-kera b'€500 fix-xahar. Spjega li permezz ta' emejl ulterjuri tat-23 ta' Ġunju 2020, is-Sinjura Wilson infurmatu li s-soċjeta` intimata ħadet deċiżjoni li tittermina l-kirja. Is-soċjeta` rikorrenti wieġbet li ma kinitx qed taċċetta l-avviż tat-terminazzjoni u insistiet li s-soċjeta` intimata tonora l-kuntratt. Spjega li ċertu affarijiet li s-soċjeta` intimata semmiet bħala raġuni għat-terminazzjoni ma kienu qatt issemmew qabel u li dawn issemmew biss meta ndunat li s-soċjeta` rikorrenti ma kinitx lesta li tilqa' t-talba tagħhom għat-terminazzjoni.

In kontro-eżami, is-Sur Debono ikkonferma li kien hemm komunikazzjoni bejn is-soċjetajiet dwar nuqqas ta' *railing* li kien hemm f'gallarija. Huwa kkonferma li fis-CPU kien hemm *extractor* u l-*equipment* kien kollu ġdid. Spjega li matul il-kirja kien hemm applikazzjoni għal permess ta' żvilupp pendenti. Fir-rigward tal-lift spjega li dan kien ġie ordnat pero` kien hemm xi problemi biex jiġi nstallat minħabba l-pandemija. Għalhekk huwa staqsa lir-rappreżentanti tas-soċjeta` intimata jekk ridux ikomplu bl-installazzjoni tal-lift fejn dawn insistew li riedu li l-lift jiġi installat.

Ludwig Debono, *operations manager* mas-soċjeta` rikorrenti, xehed illi huwa ħa ħsieb il-preparamenti biex il-fond in kwistjoni jkun jista' jintuża bħala CPU. Spjega li l-fond kienu ġabuh *shell form* u tlesta sabiex ikun operat mis-soċjeta` intimata skont l-esiġenżi tagħha. Xehed li kwalunkwe ntopp li kien jinqala' kienu jiddiskutuh u jsolvuh f'qasir żmien. Fir-rigward tad-dewmien fl-installazzjoni tal-lift, ix-xhud spjega li dan kien dovut għal nuqqasijiet da parti ta' min kellu jissuplixxi l-istess lift u li bi *buona volonta'* tagħhom naqqsu l-kirja b'€500 fix-xahar. Fir-rigward tal-ilment tas-soċjeta` intimata dwar *air*

[2] Emejl ta' Lorrain Wilson datata 19 ta' Mejju 2020 annessa bhala Dokument B a fol. 14
[3] Emejl a fol. 13

conditioing units fil-fond kollu, il-ftehim kien li dawn il-*units* jiġu installati biss fl-uffiċju. Fir-rigward tas-sistema tad-dawl, din kienet adegwata. Pero` spjega li jekk is-soċjeta` intimata riedet xi sistema ta' elettriku iktar b'saħħitha kellha tieħu ħsieb tagħmilha hi. Minkejja dan, huma kienu pproponew li jintroduċu 3-phase meter adizzjonali a spejjeż tas-soċjeta` intimata kif muri f'emejl mibgħuta fis-27 ta' Jannar 2020.[4]

Is-Sur Debono spjega illi s-soċjeta` rikorrenti topera CPU fis-sular sottostanti għal dak mikri lis-soċjeta` intimata, liema CPU huwa identiku jew simili ħafna. Fir-rigward tal-impjegati tas-soċjeta` intimata, huwa spjega li dawn kienu traskurati u negliġenti fir-rigward tal-kura tas-CPU u li s-soċjeta` intimata rrilaxxat il-fond b'ħafna ħsarat. Apparti minn hekk, is-soċjeta` intimata kienet ħalliet kont pendenti ta' dawl u ilma fl-ammont ta' €8,944.40[5] u kif ukoll kont ta' €206.50 dwar servizzi ta' *handyman*.[6]

In kontro-eżami s-Sur Debono irribadixxa illi l-ħsara li ġarrab il-fond in kwistjoni kienet dovuta għan-negliġenza tal-impjegati tas-soċjeta` intimata, bħal pereżempju kellhom *trolley* bla rota u nqalgħat l-art. Spjega li skont hu, l-*extractor* li kien hemm fis-CPU kien tajjeb. Dwar il-lift spjega li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li jkun hemm tnaqqis fil-kera sakemm jiġi installat.

Is-soċjeta` rikorrenti pproduċiet lil **Ian Galea, rappreżentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar** li xehed illi kien hemm żewġ applikazzjonijiet dwar il-fond in kwistjoni, u ċioe` PA 0423/20 u PA 6491/20. Il-proposta ta' PA 0423/20 kienet *"extension and alterations (internal and external) and change of use of existing residential units/structures to: Food Preparation Units (Class 5A) at (part) ground and first floor levels, Offices (Class 4A) at second, third and receded floor levels; retain existing pre-1967 warehouse at ground floor (Class 6A)."* Din l-applikazzjoni ġiet sottomessa lill-Awtorita` tal-Ippjanar fit-28 ta' Settembru 2019 u ġiet miċħuda mill-istess Awtorita`.[7] Sussegwentement ġiet intavolata applikazzjoni oħra u ċioe` PA 6491/20, liema applikazzjoni ġiet approvata u ppubblikata fit-2 ta' Marzu 2022. Din l-applikazzjoni kienet ġiet intavolata fid-29 ta' Mejju 2020 u kienet tipproponi *"To*

[4] Dokument LD4 a fol. 271
[5] Dokument LD 7 a fol. 290
[6] Dokument LD8 a fol. 291
[7] Dok IG1 a fol. 186 *et seq.*

sanction ground floor and first floor pre 1967 structure as built. To propose extension and alterations to pre-1967 structure, change of use from disused industrial/residential structure to Class 5A food preparation with ancillary stores and offices and parking.

Jon Grima xehed illi huwa *Managing Director* tas-soċjeta` intimata, pero` fiż-żmien tal-kirja kien *Operations Manager* gewwa Malta. Spjega li huwa kien jaf lil Ludwig Debono tramite x-xogħol tiegħu u peress li kienu qed ifittxu fond minn fejn jistgħu joperaw CPU, Debono ssuġġerielu li seta' joffrilu fond għal dan il-iskop. Fil-fatt Debono ħadu fis-CPU li kienet topera s-soċjeta` rikorrenti u urieh is-sular ta' fuqu li seta' jiġi mibdul f'CPU ieħor. Spjega li l-ħtiġijiet tagħhom biex iħaddmu s-CPU kienu żewġ fran, *fryer, fridges, freezer* u lift, liema lift kien ta' massima importanza in vista tal-ġarr ta' diversi kaxxi ta' ikel lejn u mis-CPU.

Spjega li eventwalment ġie ffirmat kuntratt ta' kera bejn il-partijiet, bl-obbligu fuq is-sidien li jinstallaw lift. Kompla jgħid li madanakollu, il-fond ma kienx lest mal-bidu tal-kirja u għalhekk bdew joperaw mis-CPU tas-soċjeta` rikorrenti, pero` eventwalment bdew joperaw is-CPU fl-ewwel sular tal-fond. Madankollu l-lift baqa' ma ġiex installat u l-gallarija ma kinitx lesta. Spjega li meta bdew joperaw is-CPU irrealizza li ma kienx hemm arja kundizzjonata. Għalhekk huwa kien ġibed l-attenzjoni ta' Ludwig Debono dwar in-nuqqasijiet li kien hemm fil-fond kemm permezz ta' messaġġi u kif ukoll informalment. Mhux talli l-lift baqa' qatt ma ġie nstallat, pero` lanqas saru ebda preparamenti strutturali biex isir ix-xaft fejn kellha tiġi l-bokka tal-lift. Fir-rigward tal-*extraction system*, ix-xhud spjega li bdew jindunaw bid-difett fix-xitwa għaliex beda jkun hemm ħafna *condensation* u dana peress li filwaqt li kien hemm *extraction* fuq il-*cooker* ma kienx hemm l-istess fuq il-fran b'dan illi beda jifforma taqtir tal-ilma mas-saqaf li eventwalment spiċċa mal-art bir-riskju li xi ħadd jiżloq. Din il-*condensation* kreat ukoll umdita` mal-ħitan. Spjega li huwa kien inkwetat ukoll li l-fond kien qed jintuża bħala CPU mingħajr ma kien kopert b'permess ta' żvilupp meta s-soċjeta` rikorrenti kienet ittamatu li l-permess kien se joħroġ fi żmien qasir.

Huwa kompla jistqarr li filwaqt li fil-perjodu tal-pandemija, bħal kull kumpanija oħra, sofrew telf fil-qliegħ tagħhom, da parti tiegħu id-deċiżjoni biex tiġi terminata l-kirja ttieħdet abbażi tal-fatt li l-lift baqa' ma ġiex installat, ma kienx hemm gallarija u ma kienx hemm arja

kundizzjonata. Spjega li konsegwenza tan-nuqqas ta' installar tal-lift, is-soċjeta` intimata kellha timpjega iktar nies sabiex jinġarr il-materjal fiżikament.

In kontro-eżami, s-Sur Grima xehed li l-ftehim dwar it-tnaqqis fil-kera minħabba li l-lift ma kienx għadu nstallat kien wieħed temporanju, tant illi f'emejl minnhom is-Sur Debono kkonferma li l-lift kien se jiġi konsenjat f'Mejju 2020 u installat f'Ġunju 2020. Fir-rigward tal-Pandemija tal-Covid 19, ix-xhud stqarr li din affettwat id-deċiżjoni tat-terminazzjoni fis-sens illi huma rrealizzaw li l-lift ma kienx se jiġi nstallat fi żmien qasir u għalhekk, flimkien man-nuqqasijiet l-oħra, kienu se jkomplu jippreġudikaw l-operat tas-soċjeta`.

Janis Laukmans, *Operations Manager* mas-soċjeta` intimata, xehed illi l-istess soċjeta` kienet ġiet imwiegħda li se jiġi nstallat lift, liema lift baqa' ma ġie installat qatt. Spjega li l-ġarr ta' prodotti fiżikament sarraf fi tbatija fuq l-impjegati u wkoll qajjem *issues* ta' *health and safety*. Huma kienu ġew imwiegħda *loading/unloading bay* li pero` qatt ma mmaterjalizzat, b'dana jkun ta' preġudizzju kbir għalihom stante li t-triq hija waħda traffikuza. Nuqqas ieħor kien il-fatt li l-gallarija ma kellhiex *railings*. F'dawn iċ-ċirkostanzi huma bdew iħossu li kien impossibbli li jibqgħu joperaw. Iktar minn hekk, fix-xhur tas-sajf, il-kundizzjonjiet tax-xogħol kienu diffiċli ħafna stante li ma kienx hemm arja kundizzjonata, bis-sħana kienet qed tippreġudika l-kwalita` u s-sigurta` tal-ikel prodott minnhom. Fir-rigward tal-art tas-CPU huwa xehed li din kellha materjal mhux adegwat stante li bdiet tiqaxxar. Fir-rigward tal-*extraction* spjega li minħabba n-nuqqas ta' sistema adegwata fuq il-fran u d-*dish washing machine* kien qed ikun hemm ħafna ilma mal-art u għalhekk l-impjegati riedu joqogħdu attenti li ma jiżolqux. Spjega li kien hemm nuqqasijiet ukoll fl-art tal-fridge u l-freezer peress li dawn kienu jiżolqu. Nuqqas ieħor kien fis-sistema elettrika li ma kinitx adegwata għall-ħtiġijiet tas-CPU. Spjega li s-sidien kienu tawhom l-impressjoni li ma fehmux il-ħtiġijiet tan-negozju tagħhom. Madanakollu dan ma setax ikun minnu stante li s-sidien stess kienu fl-istess negozju u kienu joperaw CPU mill-fond sottostanti.

In kontro-eżami stqarr illi huwa ma kienx familjari mat-termini tal-kuntratt u ma ftakarx jekk kienx qatt mar fuq il-post qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt. Mistoqsi jekk kienx jaf li kien hemm ftehim li minflok l-intallazjoni tal-lift, ikun hemm tnaqqis fil-kera, huwa stqarr

li minn dak li jaf, il-ftehim kien li t-tnaqqis fil-kera kien se jkun sakemm jiġi nstallat il-lift. Mistoqsi jekk qattx ġibed l-attenzjoni tas-soċjeta` rikorrenti dwar il-fatt tal-gallarija, huwa qal li ma jiftakarx li qatt ġibed l-attenzjoni tas-sidien. Fir-rigward tal-*loading bay*, ġie suġġerit lilu li ma kien hemm ebda ftehim dwar dan fil-kuntratt. Huwa stqarr li ma kienx jaf x'jgħid il-kuntratt, pero` fir-rigward kien ġie nfurmat li kien hemm ftehim apparti.

Fir-rigward tal-art tas-CPU huwa stqarr illi kienet ta' kwalita` fqira u li ż-żebgħa ma kinitx *non slip.* B'referenza għal dak mistqarr minnu fl-affidavit tiegħu illi CPU simili fl-istess *area* setgħet inkriet b'ħafna inqas flus, ix-xhud wieġeb li kien għamel din l-affermazzjoni abbażi ta' reklami li ra fuq Facebook.

Frank Bothwell, fundatur u CEO tas-soċjeta` intimata, xehed li l-istess soċjeta` hija speċjalista fin-negozju tal-*catering*. Spjega li l-kirja in kwistjoni ġiet iffirmata minn Lorraine Wilson, *Chief Financial Officer*, u hu ma kienx involut fin-negozjati. Spjega li s-soċjeta` intimata operat is-CPU in kwistjoni għal sena pero` kien hemm ħafna nuqqasijiet da parti tas-sidien. Uħud mill-ikbar preokkupazzjonijiet kienu li kienu qed joperaw mingħajr ma l-fond kien liċenzjat biex jopera bħala CPU u li kien hemm nuqqas ta' sigurta` għas-saħħa tal-impjegati.

Xehed li qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt, Jon Grima kien kuntent bin-negozjati u ħass li kien hemm sid ta' fond li kien qed jisma' l-ħtiġijiet tas-soċjeta` u li kien qed joffri xi ħaġa li kienet tajba għall-għanijiet tagħhom. Madanakollu, wara li ġie ffirmat il-kuntratt kien hemm dewmien biex jidħlu fil-fond u nuqqasijiet li ma ġewx irranġati. Spjega li meta ttieħdet id-deċiżjoni li jitterminaw il-kirja, is-sidien mill-ewwel irrispondew permezz tal-avukati. Xehed li minkejja l-pandemija tal-Covid 19, is-soċjeta` intimata xorta baqgħat tikber u li fil-mument kienu għadhom qed ifittxu fond biex joperawh bħala CPU.

In kontro-eżami saħaq illi l-kirja ġiet terminata peress li s-CPU ma kienx idoneu għall-ħtiġijiet tas-soċjeta` intimata u kien qed jikkawża preġudizzju finanzjarju lis-soċjeta` peress li l-impjegati kienu qed jieħdu ħafna *sick leave* minħabba n-nuqqas ta' lift. Fir-rigward tat-tnaqqis tal-kera peress li l-lift ma kienx installat fiż-żmien, ix-xhud wieġeb li kien jippreferi li kieku ħallas il-kera dovuta u ġie nstallat il-lift.

Lorraine Wilson, Direttur tas-soċjeta` intimata, xehdet illi qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt, is-sidien kienu għamlu proposta datata 7 ta' April 2019 fejn wegħdu numru ta' affarijiet li pero` ma ġewx imwettqa, u ċioe`:

a. *2 x walk in cold rooms which took 6 months to arrive.*
b. *An extraction system over the ovens which were never fitted.*
c. *Anti-slip floor coating which was not correctly applied.*
d. *Electric supply which was never fit for its intended use as a CPU with the electricity supply tripping causing food to be thrown away.*
e. *Air conditioning in the office was provided, however the air conditioning in the rest of the CPU was stripped out and never replaced. The CPU was on the first floor with poor insulation to the roof and not to have air conditioning in a catering kitchen meant it was unacceptably too hot and unsafe.*
f. *A lift with direct access to the delivery area. This was never fitted.*
g. *Site to be equipped with Access Control but this was never provided.*
h. *Delivery execution time provided was 6 to 8 weeks, however the Lessor failed to meet these times in all of the work promised above.*[8]

Spjegat li r-relazzjoni bejn il-partijiet kienet waħda amikevoli u fl-ewwel ftit żmien tal-kirja, is-soċjeta` intimata użat is-CPU tas-sidien peress li s-CPU mwiegħda kienet għadha mhix lesta. Spjegat li din ma kinitx is-sitwazzjoni ideali u kienet aċċettata da parti tagħhom bil-kundizzjoni li din is-sitwazzjoni tkun biss għal żmien qasir.

Is-soċjeta` intimata bdiet topera s-CPU in kwistjoni fis-27 ta' Awwissu 2019, u ċioe`, tmien ġimgħat minn meta suppost is-CPU kellu jkun lest. Mill-bidu nett kien hemm is-segwenti nuqqasijiet, u ċioe`:

a. *The Lessee asked for an inventory list to be made on handover of the Premises but this was never provided by the Lessor.*
b. *Clause 2.3 of the lease agreement states that the "Lessor undertakes to carry out the works and installations in the attached Document B by 1st July 2019 to enable the Premises to be used as a Central Food Preparatory/Production Unit (the* ***CPU****)". Document B was never provided by the Lessor.*
c. *Clause 4.1 of the lease agreement states that the "Lessor is currently pursuing an application for the change of the Premises for it to be utilized as a CPU". This application was applied for in September 2019, that is substantially after the agreement was signed although Thomas Franks was told, also in the agreement, that the application had already been made and the permit was*

[8] A fol. 349

finally issued in March 2022, as provided by the Planning Commission i.e. 33 months later. The Lessee chased several times for a copy of the permit.

d. *Clause 5.1 states that the Lessee shall be responsible for water, electricity, telephone and other running costs of the CPU. The Lessee chased for the bills for these costs but was provided with incorrect electricity bills based on residential rates by the Lessor. It was the responsibility of the Lessor to ensure the correct charges were applied due to the change in use of the Premises. The Lessee is still waiting for the correct bills to be provided.*

Tenniet li minkejja diversi talbiet da parti tagħhom, is-sidien ma wrew ebda nteress biex jirrimedjaw is-sitwazzjoni, b'riskju anke serju għall-impjegati. Hija spjegat li filwaqt li dwar l-arja kundizzjonata jista' jkun li s-sidien għandhom raġun u li din ġiet imwiegħda biss li tkun fl-uffiċju, madanakollu huma ġew imwiegħda "a full extraction", liema sistema qatt ma ġiet installata.

Fir-rigward tat-terminazzjoni tal-kirja, spjegat li għalkemm fl-emejl tat-23 ta' Ġunju 2020 semmiet il-kwistjoni tal-Pandemija, is-soċjeta` intimata kienet finanzjarjament stabbli u baqgħat hekk matul il-pandemija u fil-fatt issa kienet anke qed tikber. Għalhekk spjegat li s-sidien kienu nterpretaw ħażin ir-raġuni wara t-terminazzjoni. It-terminazzjoni ma ġratx minħabba li kienu f'diffikultajiet finanzarji iżda għaliex in-nuqqasijiet fis-CPU kienu qed jagħmluha impossibbli għas-soċjeta` intimata li topera n-negozju tagħha kif suppost u li kienu kawża ta' preġudizzju finanzjarju għaliha stante li kellha tħaddem iktar nies stante li ma kienx hemm *lift* u *loading bay, u* stante li kien qed jinħela *stock* minħabba il-qtugħ ta' dawl dovut għan-nuqqas fis-sistema tal-elettriku. Addizzjonalment, sa dak il-punt, is-sidien kienu għadhom ma applikawx għall-permess sabiex il-fond jopera bħala CPU.

In kontro-eżami xehdet illi ħafna mill-punti li semmiet iktar 'il fuq jista' jelabora iktar fuqhom Jon Grima għaliex hi qatt ma marret fis-CPU. Hija ma qablitx ma' dak suġġerit lilha illi s-soluzzjoni li titnaqqas il-kera minħabba n-nuqqas ta' installazzjoni tal-lift kellha tkun *a long term solution*. Fil-fatt spjegat li f'emejl mibgħuta minn Stephen Debono fis-16 t'Awwissu 2019, huwa offra tnaqqis fil-kera sakemm il-lift jiġi nstallat, wara liema installazzjoni il-kirja kellha tibda titħallas fl-ammont intier. Fuq suġġeriment li Jon Grima kien ingħata inventarju tal-fond minn Ludwig Debono, ix-xhud xehdet li ma tiftakarx li dan kien il-każ. B'referenza għall-emejl tat-23 ta' Ġunju 2020, ix-xhud

wieġbet li dak li kitbet dwar is-sitwazzjoni tal-Pandemija kienet kif kienet qed tara l-affarijiet hi mil-lat finanzjarju u ma kinitx neċessarjament il-pożizzjoni tas-soċjeta` intimata. Hija rribadiet li r-raġuni tat-terminazzjoni ma kinitx waħda finanzjarja. Hija kkonfermat li fit-23 ta' Ġunju 2020 kienet Direttur tas-soċjeta` intimata.

Kompliet illi l-affermazzjoni tagħha li ma ġietx installata *extraction system* fuq il-fran kienet għamlitha abbażi ta' ritratti li rat. Fir-rigward tat-tqaxxir tal-art, hija ma qablitx ma dak suġġerit lilha, u ċioe`, li din tqaxxret minħabba n-negliġenza fil-mod kif l-impjegati kienu qed imexxu t-*trolleys*. Fir-rigward tal-*loading bay*¸ hija stqarret illi għalkemm din ma tissemmiex speċifikatament fil-kuntratt, is-Sur Debono, f'korrispondenza tal-20 ta' Jannar 2020 kien ikkonferma li kien qed jagħmel ħiltu biex ikun hemm din il-*loading bay*.

Ikkunsidra:

Illi s-soċjeta` rikorrenti ntavolat din il-proċedura biex tirkupra mingħand is-soċjeta` intimata l-ħlas ta' kera dovuta lilha għall-perjodu *di fermo* kif stipulat fil-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 2019.[9] Hija talbet ukoll ħlas tal-konsum ta' dawl u ilma u servizzi anċillari waqt li l-fond kien fil-pussess tas-soċjeta` intimata, u dan wara li s-soċjeta` intimata, permezz ta' emejl datata 23 ta' Ġunju 2020 tat avviż lis-soċjeta` rikorrenti li kienet qed tittermina l-kirja b'effett mill-31 ta' Lulju 2020. Illi l-kontenut ta' din l-emejl qiegħed jiġi riprodott hawn taħt, u ċioe`:

"The Coronavirus pandemic has had a massive effect on our business to the point where we will not recover to the level of trading that we had before this happened. This does mean that without this level of business we cannot afford to continue operating at the CPU in Attard and therefore it leaves us with the only decision we have to terminate our lease agreement with you. ***In these unprecedented times, if our turnover is no longer there and it is not financially viable for us to continue trading in this way, then I believe we have the right to terminate the agreement.***[10] *We have also been operating without air conditioning and a lift for a year and whilst you have provided reasons while neither equipment has been installed, it poses a serious health and safety risk and unworkable conditions for our employees.* ***Even if we were in a position to continue operating there it is not something we feel we should be allowing our employees to endure any further.***

[9] A fol. 4
[10] Enfasi tal-Bord

We wish to provide one month's notice with a termination date of Friday 31st July. All of the equipment we own will be removed and we will make good any areas that require it. We will pay all monies due up to 31st July based on the agreed €4,500 per month. On receipt of the final payment of rent and a satisfactory final inspection of the property which needs to take place with Jon Grima on the 24thJuly, would our €15,000 deposit to be returned to us.

Please can you confirm your acceptance to this notice of termination."[11]

Illi s-soċjeta\` rikorrenti ma aċċettatx li l-kirja tiġi terminata u dan stante li l-ftehim lokatizju ma kienx jippermetti lis-soċjeta\` intimata tagħżel din it-triq. Madanakollu s-soċjeta\` intimata baqgħat tinsisti fuq il-pożizzjoni tagħha u ddepożitat iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni taħt l-Awtorita\` tal-Qorti fit-28 ta' Lulju 2020.

Illi tul il-kors ta' dawn il-proċeduri, is-soċjeta\` intimata elenkat numru ta' nuqqasijiet li fil-fehma tagħha wassluha tittermina l-kirja *de quo*, prinċipalment is-segwenti:

1. Nuqqas ta' installazzjoni ta' lift;
2. Nuqqas ta' *extraction system* fuq il-fran;
3. Nuqqas ta' arja kundizzjonata;
4. Nuqqas ta' *railing* f'gallarija;
5. Nuqqas ta' *loading/unloading bay*;
6. Nuqqas ta' permess ta' żvilupp biex tiġi operata CPU.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi s-soċjeta\` rikorrenti għamlet investiment sostanzjali biex tkun tista' tikri l-fond in kwistjoni lis-soċjeta\` intimata sabiex din, a *sua volta,* toperah bħala CPU għan-negozju tagħha. Kien proprju għalhekk li s-soċjeta\` rikorrenti riedet assigurazzjoni illi l-istess investiment se jħallilha l-frott mixtieq, u dan billi rabtet lis-soċjeta\` intimata b'perjodu ta' kirja *di fermo* għal żmien ħames (5) snin.

Illi l-Bord josserva illi ai termini ta' klawsola 2.3 tal-ftehim, is-soċjeta\` rikorrenti obbligat ruħha li x-xogħlijiet u installazzjonijiet imsemmija f'Dokument B anness mal-ftehim **kienu se jitlestew sal-1 ta' Lulju 2019**. Illi madanakollu il-Bord jirrileva illi d-Dokument B ma ġiex ippreżentat minn ebda waħda mill-partijiet, b'Lorraine Wilson issostni li l-istess Dokument qatt ma ngħata lis-soċjeta\` intimata. Li ġiet ippreżentata hija l-proposta li saret mis-soċjeta\` rikorrenti fis-7 ta'

[11] A fol. 11 u 12

April 2019, u ċioe` qabel ma l-partijiet daħlu għall-ftehim tal-kirja, li minnha jirriżulta li s-*setup* tas-CPU kellu jkun is-segwenti, u ċioe`:

CPU Setup :-

It is being proposed that the Main Kitchen is located in the large room at the back of the proposed site leading to the external terrace. This is being proposed for easier accessibility to 2 x walk in cold rooms and for the efficient operation of the extraction system to be installed.

Main Kitchen will be equipped with 2 x 10 stack ovens, 1 x 6 range, extraction system.

Including Electrical installation, Gas installation, Water supply installation, Anti-slip Floor Coating.

All catering rooms will include white wall tiles, anti-slip flooring, aluminium works with fly screening, and insectocutors.

A dry storage room with shelving.

An Air-Conditioned office, including standard office desk and storage cabinet/unit.

A unisex toilet and changing room.

The site will be serviced by a lift with direct access to delivery area.

Site will be equipped with: IT Network in office, Fire alarm system, CCTV, Access control.

Monthly rental Euro 5,000 (excl. VAT) with separate utility bills.

Optionally, we can offer a daily delivery service (365 days) for a minimum of three drops (breakfast, lunch and dinner) into Sliema area. Delivery will be executed with temperature controlled (refrigerated vehicle at Euro 65 (excl. VAT) per delivery.[12]

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi f'Mejju 2020 is-soċjeta` intimata kellha diffikulta biex tagħmel il-pagamenti tal-kera. Fil-fatt permezz

[12] Dokument B a fol. 45 u 46

ta' emejl datata 19 ta' Mejju 2020, is-Sinjura Wilson kitbet lil Stephen Debono li n-negozju kien magħluq minħabba l-pandemija u li d-dħul min-negozju ma baqax l-istess. Hija nfurmatu li sakemm in-negozju jerġa' jqum fuq saqajh kienu qed jippruvaw inaqqsu l-ispejeż jew jipposponu l-pagamenti. Għalhekk tabitu sabiex il-pagament dovut jiġi pospost u mqassam fuq il-pagamenti futuri.[13] Illi s-soċjeta` rikorrenti aċċettat li tirċievi nofs il-kera dovuta filwaqt li n-nofs l-ieħor jiġi mqassam fuq numru ta' pagamenti oħra sa Settembru 2020. Is-Sur Debono fakkarha li r-rati miftehma kienu japplikaw biss sakemm jiġi installat il-lift. Huwa offrielha wkoll illi jekk iridu, biex inaqqsu l-ispejjeż, setgħu jagħżlu li l-lift ma jiġix installat.[14] Is-Sinjura Wilson kitbet lura lis-Sur Debono fil-15 ta' Ġunju 2020 fejn ikkonfermat li s-soċjeta` intimata aċċettat it-termini ta' ħlas proposti mis-soċjeta` rikorrenti. Fl-istess emejl infurmatu li dwar il-lift kienu se jkellmu Jon Grima peress li n-nuqqas tiegħu kien qed jikkawżalhom problemi fis-saħħa u s-sigurta` tal-impjegati tagħhom. Qaltlu wkoll illi ma setgħux idumu iktar mingħajr lift.[15] Is-Sur Stephen Debono weġibha permezz ta' emejl datata 15 ta' Ġunju 2020 fejn infurmaha li kien se jagħmel ħiltu biex il-lift jiġi nstallat fl-iqsar żmien possibbli pero` kien qed ikun hemm dewmien minħabba li l-fabbrika fl-Italja kellha problema biex tforni l-istess lift minħabba l-pandemija.[16] Ftit jiem wara, u ċioe` fit-23 ta' Ġunju 2020, is-Sinjura Wilson reġgħet kitbet emejl lil Stephen Debono li s-soċjeta` intimata kienet qed taffaċċja sfidi finanzjarji minħabba l-pandemija bir-riżultat li ma setgħux jaffordjaw ikomplu joperaw is-CPU. Għaldaqstant infurmatu li kienu se jitterminaw il-kuntratt b'effett mill-31 ta' Lulju 2020. Hija ssenjalatlu wkoll illi, wara sena, kienu għadhom qed joperaw bla arja kundizzjonata u bla lift u dan b'riskju għas-saħħa u s-sigurta` tal-ħaddiema tagħhom.[17] Permezz ta' emejl datata 06 ta' Lulju 2020, is-Sur Debono informa lis-Sinjura Wilson li s-soċjeta` intimata ma setgħetx tittermina l-kirja kif mitlub. Wara din id-data ġew skambjati ittri legali, b'kull parti żżomm ferma l-pożizzjoni tagħha.

Illi minn qari tal-kuntratt jirriżulta illi ġew stipulati numru ta' kundizzjonijiet li abbażi tagħhom, is-sidien setgħu ixolju l-kirja **<u>pero` ma ġiet stipulata ebda klawsola abbażi ta' liema l-kerrejja setgħu</u>**

[13] A fol. 14
[14] A fol. 13
[15] A fol. 13
[16] A fol. 12
[17] A fol. 12

ixolju l-kirja. Madanakollu, minkejja dan, xorta waħda jibqgħu applikabbli l-prinċipji ġenerali li jirregolaw kirja urbana ai termini tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. U s-soċjeta` intimata qiegħda proprju tiddefendi l-aġir tagħha abbażi ta' dak li jistipula Artikolu 1570 tal-Kodiċi Civili, liema disposizzjoni tgħid is-segwenti:

1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt[18] flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika.

Kif ġie rilevat iktar 'il fuq, is-soċjeta` intimata tisħaq illi s-sidien naqsu li jeżeġwixxu iktar minn obbligazzjoni waħda skont il-kuntratt, u li għalhekk kellha kull dritt li tittermina l-kirja *de quo* ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Civili.

Illi min-naħa l-oħra, is-soċjeta` rikorrenti ssostni illi anke jekk, għall-grazzja tal-argument biss, is-soċjeta` intimata kellha raġun titlob il-ħall tal-kirja, hija riedet l-ewwel u qabel kollox tirrikorri quddiem dan il-Bord biex jiddikjara xolta l-kirja *de quo* u mhux tagħmel kif għamlet u tieħu l-liġi b'idejha.

Illi l-Bord iqis li huwa fundamentali li tiġi ndirizzata din il-kwistjoni l-ewwel u qabel kollox. Kienet proċeduralment korretta s-soċjeta` intimata li qabdet u tterminat unilateralment il-kirja *de quo* u għaddiet għad-depożitu taċ-ċwievet taħt l-Awtorita` tal-Qorti? Skont is-soċjeta` rikorrenti ma kinitx.

Illi l-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 1539 tal-Kapitolu 16 li jgħid *hekk:*

[18] Enfasi tal-Bord

"Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali –

(a) Jikkunsinna lill-kerrej il-ħaġa mikrija;

(b) Iżomm din il-ħaġa fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija;

(ċ) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri."

Għalhekk, is-sid ma għandu jagħmel xejn li jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-fond mikri, anzi għandu jieħu ħsieb li l-inkwilin jista' jgawdi l-fond mikri lilu u dan għad-durata kollha tal-perjodu tal-kiri. Dan ifisser li s-sid ma għandux jagħmel ostakoli għat-tgawdija sħiħa mill-inkwilin tal-fond mikri.

Illi tqum id-domanda jekk it-terminazzjoni bis-sempliċi volonta` unilaterali tal-kerrej hijiex biżżejjed biex iġġib il-ħall tal-kuntratt kif riedet tagħmel is-soċjeta` intimata. Illi kif intqal fis-sentenza ***Emanuele Borg vs Doctor Dorothy Scicluna*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Mejju 2005, *"Indiskutibilment, il-hall ta' kuntratt u t-terminazzjoni tal-kirja mhumiex l-istess haga. It-terminazzjoni hi korrelatata x'aktarx ma' kirja li qeghda fil-perijodu prezuntiv taghha u allura jekk is-sid, jew il-kerrej, ikun irid jitterminaha u jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita bizzejjed "la manifestazione volonta` di una delle parti di non rinnovare l' affitto o di porre termine ad una locazione la cui durata è presunta e che tale manifestazione di volonta` sia fatta nota alla controparte" (Kollez. Vol. XIX P I p 151; Vol. XXVI P I p 199; "Carmelo Cioffi -vs- Sammy Darmanin", Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986);*

Anke jekk jigi accettat illi tali avviz ta' terminazzjoni nghata mill-konvenuta appellata f' dan il-kaz, jirrizulta mill-iskrittura tal-lokazzjoni (fol. 24) illi l-kirja, li saret fit-23 ta' Frar 2001, kienet koncessa ghall-perijodu ta' sena. Li jfisser li meta l-konvenuta tat il-kongedo taghha f' Gunju 2001 il-perijodu originali pattwit kien ghadu miexi. U allura s-semplici avviz da parti tal-konvenuta tat-terminazzjoni tal-kirja ghal dawk l-istess ragunijiet ventilati minnha ma kienx, fil-fehma tal-Qorti, jibbasta biex il-kirja tigi dikjarata mahlula. Multo magis, imbaghad, meta l-attur, u sid il-fond, ma kienx accetta tali terminazzjoni u, anzi, baqa' jippretendi l-hlas ta' l-arretrati tal-kera;

Gjaladarba l-precitat Artikolu 1545 isemmi "l-hall tal-kuntratt", il-konvenuta inkwilina, fic-cirkostanzi prospettati f' dak l-istess dispost tal-ligi, kien jehtiegilha tipprocedi b' domanda gudizzjali ghax-xoljiment u hall tal-kuntratt. Hekk sar fil-kawza riportata a Vol. XXIV P I p 683 citata mill-istess konvenuta appellata fir-risposta ta' l-appell taghha. Ghax kif issokta jigi deciz fil-kawza a Vol. XXXIV P I p 342 "jekk il-konduttur jaghzel ir-rexxisjoni tal-kuntratt din topera ope sententiae, u mhux ipso jure. Il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti kien ghadu jsehh sakemm ma giex imhassar bis-sentenza … u ghalhekk, minghajr pregudizzju tad-drittijiet reciproci tal-partijiet, dik ir-rexissjoni ghandha effett mid-data tas-sentenza li tippronunzjaha.";

Fil-kaz prezenti ma jirrizultax li l-konvenuta appellata avvanzat azzjoni tendenti ghal dikjarazzjoni gudizzjarja tal-hall tal-kuntratt, lanqas permezz ta' xi kontro-talba ghall-azzjoni diretta kontra taghha mill-attur ghall-hlas. Kif gja inghad, l-avviz minnha moghti tat-terminazzjoni ma jwassalx wahdu ghax-xoljiment u hall tal-kuntratt. Konsegwentement ma jistax jinghad illi l-kirja giet mahlula validament u legalment qabel id-dekorriment tat-terminu kuntrattwali appattwit."

Illi għalkemm ir-raġuni tal-hall tal-kuntratt ta' kera fil-kawża hawn fuq ċitata ma kinitx identika għal dik tal-każ in eżami, il-kwistjoni fundamentali hija l-istess, u ċioe` jekk is-soċjeta` intimata setgħetx taqbad u unilateralment ixxolji l-kirja fil-perjodu *di fermo*. Fil-fehma tal-Bord dan ma setgħatx tagħmlu. La darba s-soċjeta` rikorrenti uriet l-oġġezzjoni tagħha għat-terminazzjoni tal-kirja, is-soċjeta` intimata kellha tadixxi lil dan il-Bord sabiex iħoll il-kirja. Kif issostni tajjeb is-soċjeta` rikorrenti fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha, parti ma tistax unilaterlment taqbad u xxolji kirja għaliex fl-opinjoni tagħha għandha raġun fuq dak li ssostni huma n-nuqqasijiet tal-parti l-oħra. Fil-fehma tal-Bord, sakemm ma jkunx hemm qbil bejn il-partijiet, irid ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju fir-rigward li jistabbilixxi jekk dik il-parti li trid ixxolji l-kirja għandhiex raġun jew le xxolji l-kirja.

Illi pero` jirriżulta li dan m'għamlitux, u għaldaqstant, fil-fehma tal-Bord, it-terminazzjoni tal-kirja kienet waħda irregolari u li ma tiswiex. Illi filwaqt li dan il-Bord jirrikonoxxi illi s-soċjeta` intimata seta' kellha raġun tilmenta fuq il-kwistjoni tal-installazzjoni tal-lift u l-fatt li, fil-mument li ġie ffirmat il-kuntratt tal-kera, is-soċjeta` rikorrenti ma kinitx għadha applikat għall-permess ta' żvilupp sabiex tiġi operata CPU mill-fond in kwistjoni, u dan kuntrarjament għal dak li ngħatat x'tifhem, l-istess soċjeta` ma setgħetx timxi kif imxiet. Din il-linja ta'

ħsieb ġiet affermata wkoll fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet ***Perit Arkitett u Ingineer Civili Renato La Ferla vs Mark Aquilina*** deċiża fid-9 ta' Jannar 2008, u ċioe`:

Taht dan il-profil, il-kongedo moghti mill-appellant lill-attur ma jistax ikun ta' soljev ghalih. Dan mhux biss ghar-raguni ta' fatt emergenti mill-provi li l-attur ma accettax it-terminazzjoni tal-kirja, voluta mill-appellanti, imma wkoll ghal motiv li, skond kif prefiss mil-ligi fl-istess Artikolu 1545 (1), Kodici Civili, ir-rimedju rizervat lill-kerrej fil-kaz ta' mankamenti u difetti hu r-rizoluzzjoni tal-ftehim jew ir-riduzzjoni fil-kera u tali domanda, kif hekk inkombenti fuq l-appellanti, riedet dejjem issir b' talba gudizzjali u mhux permezz ta' semplici kongedo. F' dan il-kaz l-appellanti ma ghazelx wahda minn dawn l-opzjonijiet u dan igib li l-ilment tieghu jfalli anke fuq il-pjan guridiku.

Illi għaldaqstant il-Bord neċessarjament ma jistax iqis illi l-kirja ġiet validament terminata mis-soċjeta` intimata, u dan minkejja li ddepożitat iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni taħt l-Awtorita` tal-Qorti.

Illi l-Bord, filwaqt li jirrikonoxxi illi s-soċjeta` rikorrenti setgħet naqset minn xi obbligi tagħha imwiegħda fuq il-kuntratt, fil-fehma tiegħu, ir-raġuni prinċipali għala s-soċjeta` intimata riedet tittermina l-kuntratt ma kienx proprju minħabba dawn in-nuqqasijiet, iżda minħabba d-diffikulta` finanzjarja li kienet qed tħabbat wiċċha magħha minħabba l-pandemija. Xhieda ta' dan huma t-trattattivi li kienu saru biss ftit ġranet qabel ma s-Sinjura Wilson bagħtet l-emejl tat-23 ta' Ġunju 2020 fejn is-soċjeta` intimata talbet żmien biex tħallas il-kera. Jirriżulta li għalkemm is-soċjeta` rikorrenti ikkonċediet xi ftit tan-nifs fir-rigward tal-istess pagamenti lis-soċjeta` intimata, madanakollu s-soċjeta` intimata, għalkemm aċċettat it-termini proposti mis-soċjeta` rikorrenti, xorta ma kinitx f'posizzjoni li tonorahom. Il-Bord jirrileva illi minn qari tal-emejl tas-Sinjura Wilson kienet proprju is-sitwazzjoni finanzjarja tas-soċjeta` intimata li ġiegħlitha tieħu dak il-pass u tinforma lis-soċjeta` rikorrenti bit-terminazzjoni tal-kirja *de quo*. Filwaqt li huwa veru li wara li s-Sinjura Wilson telenka d-diffikulta` finanzjarja, issemmi wkoll numru ta' nuqqasijiet li s-soċjeta` rikorrenti kienet għadha ma rrimedjatx, l-istess pero` ma jistgħux jitqiesu bħala direttament allaċċjati mar-raġuni tat-terminazzjoni tal-kirja *de quo*. Dan huwa evidenzjat mill-kliem tas-Sinjura Wilson stess, u ċioe`: ***"Even if we were in a position to continue operating there***[19] *it is not*

[19] Enfasi tal-Bord

something we feel we should be allowing our employees to endure any further." Dan il-kliem huwa prova ċara illi r-raġuni prinċipali u ewlenija għala s-soċjeta` intimata riedet tittermina l-kirja kienet il-qagħda finanzjarja tagħha.

Illi dwar ir-rimanenti talbiet is-soċjeta` rikorrenti stqarret li qed tippretendi l-ħlas tal-kera għar-rimanenti perjodu tal-ħames (5) snin stipulati fil-kuntratt u kif ukoll għal kwalunkwe konsum ta' dawl u ilma użat mis-soċjeta` intimata sakemm baqgħat tokkupa l-fond in kwistjoni.

Illi jirriżulta li l-pretensjoni tas-soċjeta` rikorrenti hija għall-ħlas ta' kera għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2020 sat-30 ta' Ġunju 2024, u ċioe` tmienja u erbgħin (48) xahar kera.

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha s-soċjeta` intimata eċċepiet li l-ammonti ta' kera mitluba mis-soċjeta` rikorrenti kienu għadhom ma skadewx meta ġiet esperita din l-azzjoni. Pero`, il-Bord jirrileva illi ċertament illum skada t-terminu *di fermo* miftiehem bejn il-partijiet u kwindi anke jekk, għall-grazzja tal-argument biss, is-soċjeta` rikorrenti kienet intempestiva fit-talba tagħha għall-kera tal-perjodu rimanenti *di fermo*, ċertament bl-applikazzjoni tal-prinċipju *ius superveniens firmat actionem et exceptionem*, illum l-ammont reklamat huwa dovut.[20]

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi r-rata mensili tal-kera għandha tinħadem fuq is-somma ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4500) fix-xahar u mhux fuq ħamest elef ewro (€5000) fix-xahar u dan in vista li ma nġabet ebda prova li l-lift ġie eventwalment installat. *Del resto* l-ammont ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4500) huwa l-ammont indikat u reklamat mis-soċjeta` rikorrenti fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha.

Illi fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u ilma, mid-dokumenti esebiti minn Ludwig Debono jirriżulta li dawn jammontaw għal tmint elef, disa' mija u erbgħa u erbgħin ewro u erbgħin ċenteżmu (€8,944.40c).[21] Illi s-soċjeta` intimata eċċepiet li hi ma kellha ebda diffikulta` tħallas l-istess, pero` riedet qabel tivverifika li kienu korretti. Illi s-soċjeta` rikorrenti ipproduċiet rappreżentant ta' ARMS Ltd. li esebixxa sensiela ta' kontijiet tad-dawl u ilma u ma jirriżultax li fil-mori ta' din il-kawża, l-istess ġew b'xi mod kontestati. L-istess jista' jingħad għall-ammont

[20] Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet ***Guido Laferla noe et vs Dr. Vincent Falzon et*** deciza fit-23 ta' Novembru 1984 (mhux appellata)
[21] Dokument LD7 a fol. 290

reklamat relatat mal-*handyman services* fl-ammont ta' mitejn u sitt ewro u ħamsin ċentemżu (€206.50).[22] Għalkemm is-soċjeta` intimata fil-ħames eċċezzjoni tagħha tisħaq li, stante li hija rrifjutat ħafna mix-xogħol li għamel l-imsemmi individwu u stante wkoll illi l-fattura rilaxxata minnu ma kinitx *itemised,* hija ma setgħetx tħallas. Pero` din l-eċċezzjoni għal darb'oħra bl-ebda mod ma ġiet elaborata.

Illi għaldaqstant, il-Bord iqis li s-soċjeta` intimata hija tenuta li tħallas kemm l-ammont ta' kera u kif ukoll l-ammont pendenti tal-kontijiet ta' dawl u ilma u l-ispejjeż relatati ma' *handyman services.*

Illi fl-aħħarnett il-Bord jagħmel referenza għal klawsola 15 tal-kuntratt *de quo* fejn is-soċjeta` intimata ħallset tliet (3) xhur kera bħala garanzija tal-osservanza tal-obbligi kuntrattwali. Illi għaldaqstant mill-ammont li se jiġi likwidat, iridu jitnaqqsu t-total ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000).

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija qiegħed jiddisponi mit-talbiet tas-soċjeta` rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` intimata billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li s-soċjeta' intimata kienet tenuta tirrispetta l-perjodu sħiħ tad-*di fermo* kif pattwit mill-partijiet fil-kuntratt datat 11 ta' Ġunju 2019 u li allura ma kellhiex bażi sabiex tittermina l-kuntratt ta' kirja *de quo* b'mod prematur;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li s-soċjeta' intimata hija debitriċi fil-konfront tas-soċjeta rikorrenti għall-ammont ta' kera dovut minnha għall-perjodu rimanenti tal-kirja *de quo* u kif ukoll għal fatturi li baqgħu ma tħallsux minnha, u jillikwida dan l-ammont fl-ammont ta' mitejn u sittax-il elf, mitejn u sitt ewro u ħamsin ċenteżmu (€216,206.50);[23]
3. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li s-soċjeta' intimata hija wkoll debitriċi tas-soċjeta` rikorrenti għall-ammont ta' konsum ta' dawl u l-ilma mill-fond mikri fl-ammont ta' tmint elef, disa' mija u erbgħa u erbgħin ewro u erbgħin ċenteżmu (€8,944.40c);
4. Għaldaqstant jilqa' t-tielet u l-ħames talba u jiddikjara u jiddeċiedi li wara li jitnaqqas l-ammont ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) rappreżentanti d-depożitu li kienet għamlet is-soċjeta` intimata fuq il-kuntratt, l-ammont dovut mill-istess soċjeta` lis-

---

[22] Ara kopja tar-ricevuta a fol. 292

[23] €216,000 bhala arretrati tal-kera u €206.50

soċjeta` rikorrenti huwa ta' mitejn u għaxart elef, mija u ħamsin ewro u disgħin ċenteżmu (€210,150.90c) u jikkundanna lis-soċjeta` intimata tħallas dan l-ammont lis-soċjeta` rikorrenti.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta` intimata.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra s-soċjeta' intimata.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur