



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-30 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 38/2009

Maria Bezzina

Vs

J Grech Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-27 ta' April 2009 fejn l-attrici ppremettiet li bi skrittura privata iffirmata fis-27 t'Ottubru 2008 il-kumpannija konvenuta obligat ruhha li tikri minghand l-attrici l-fond minghajr numru ufficcjali fi Triq Fortunato Mizzi, kantuniera ma' Triq Karlu Galea, Victoria, Ghawdex u partikolarment il-kantina u t-terran tieghu, kif ahjar deskritt fl-istess skrittura.

Skond klawzola 33 tal-istess skrittura, il-ftehim preliminari kellu jibqa' fis-sehh ghal sitt xhur mid-data tal-iskrittura

Kopja Informali ta' Sentenza

msemmija b'rizerva tal-jedd tal-partijiet li jikkuntrattaw l-att finali qabel l-imsemmija data.

L-attrici in adempiment tal-obbligazzjonijiet minnha assunti permezz tal-imsemmija skrittura privata, inkorriet diversi spejjez konsistenti f'miljoramenti fl-istess fond, spejjez ta' permessi tal-MEPA u spejjez ohrajn.

Minghajr raguni valida u bi ksur tal-obbligu minnha kkuntrattat permezz tal-imsemmija skrittura privata, il-kumpannija konvenuta qieghda tirrifjuta li tersaq ghall-att finali;

Minhabba l-inadempjenza tas-socjeta konvenuta, l-attrici sofriet danni konsistenti fl-ispejjez fuq msemmija, telf ta' introjtu mill-kera li kellha tircievi skond l-istess skrittura privata, kif ukoll telf ta' opportunita' li tikri l-istess fond lil terzi li wara li giet iffirmata l-istess skrittura talbu lir-rikorrenti biex tikrilhom l-istess fond kif jigi ppruvat waqt is-smiegh ta' din il-kawza.

Ghalhekk l-attrici qeghda titlob lil din il-qorti sabiex:-

1. Tikkundannaha tersaq ghall-att definittiv ta' kirja skond kif pattwit fl-iskrittura tas-27 t'Ottubru 2008 (mhux 2007 kif indikat fir-rikors guramentat).
2. Fin-nuqqas li tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara li l-attrici sofriet danni kawza tal-inadempiment kuntrattwali tal-kumpannija konvenuta li tersq ghall-att defenittiv ta' kirja.
3. Tillikwida l-istess danni.
4. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta ghall-hlas tal-istess lill-attrici.

Rat ir-risposta guramentata prezentat mill-konvenuta fit-2 ta' Gunju 2009 (fol. 19) u fejn eccepjet:-

1. Fl-ewwel lok is-socjeta' intimata tissollewa l-*"Privilegium Fori"* ai termini tal-Artikolu 767 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant ai termini tal-Artikolu 741 (c) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta din l-Onorabbli Qorti m'ghadhiex kompetenza biex tisma' din il-kawza.

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Minghajr pregudizzju ghal premess, is-socjeta' intimata kellha raguni validi biex ma tersaqx ghall-att definittiv ta' kirja stante li r-rikorrenti naqset milli tottempera ruhha mal-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata datata sebgha u ghoxrin (27) ta' Ottubru 2008, partikolarment izda mhux limitatament ghall-klawsola numru sebgha (7) ta' l-istess skrittura privata, u dana kif jirrizulta mill-permessi u pjanti relattivi approvati mill-Malta Environment and Planning Authority (MEPA) u kif ukoll mic-certifikat peritali hawn anness (Dok JG 1). Ghaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti hi nfondata u ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti.
3. Konsegwentement, it-tieni, it-tielet u r-raba talbiet tar-rikorrenti huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom ukoll jigu kollha michuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti.

Semghet il-provi.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Ikkunsidrat:-

1. Il-kawza tittratta dwar konvenju datat 27 ta' Ottubru 2008 ghall-kirja tal-fond deskritt bhala New Building, Triq Fortunato Mizzi kantuniera ma' Triq Karlu Galea, Victoria, Ghawdex.
2. Il-fatti huma s-segwenti:
 - i. L-attrici hi s-sid tal-fond fuq imsemmi.
 - ii. Fis-27 ta' Ottubru 2008 il-kontendenti ffirmaw konvenju li bih is-sid obligat ruhha li taghti b'lokazzjoni lis-socjeta konvenuta li min-naha taghha obligat ruhha li tikri l-fond fuq imsemmi. L-oggett tal-ftehim kienu zewg sulari, basement u ground floor. Il-perjodu tal-kirja kellu jkun ta' 25 sena bl-ewwel sitt xhur ma tithallasx kera, b'dan li fi klawzola numru 28 jinghad li l-inkwilin kellu jkollu l-jedd li jittermina l-lokazzjoni:- *".... for any reason and such termination shall take place automatically upon the simple filing of a judicial letter to this effect by the Lessee*

to the Lessor, without the need of any other procedure. Such notice must be given at least six (6) months prior to termination." (fol. 12).

iii. Is-socjeta konvenuta riedet tiftah hanut tal-hwejjeg. Fi klawzola numru 13 tal-konvenju jinghad li l-fond ser jintuza "**.... as a retail shop for, but in no way limited to, clothing, shoes, accessories, cosmetics, lingerie and other such complimentary items; the Lessee shall have the right to change the nature of the business operated from the premises, provided that the lessee shall remain solely and exclusively responsible for all permits, licenses and documentation necessary for such purpose, and provided that the lessee obtain the lessor's consent, which consent cannot be unreasonably withheld.**".

iv. Il-konvenju gie preparat min-nutar Dr Sharon Faith Farrugia.

v. Il-konvenju kien ghall-perjodu ta' sitt (6) xhur.

vi. Fir-rigward tal-basement jirrizulta li dan is-sular ma kienx kopert mill-permess tal-bini, u l-attrici obligat ruhha li tirregolarizza l-posizzjoni. Fil-fatt klawzola 7 tipprovdi: "**The lessor undertakes to obtain (sanction) the necessary building permits (particularly regarding the basement), compliance certificates, as well as water and electricity metres over the premises, which permits/certificates are to be issued by the Malta Environment and Planning Authority.....**".

vii. Fit-13 ta' Marzu 2009 inhareg il-permess (numru 4718/08), b'dan li l-basement gie approvat sabiex jintuza bhala garaxx.

viii. Fis-27 ta' April 2009 l-attrici pprezentat din il-kawza sabiex is-socjeta konvenuta tigi mgieghla tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni, u alternattivament sabiex thallas id-danni.

ix. Is-socjeta konvenuta ssostni li m'ghandha l-ebda obbligu li tonora l-ftehim peress li hemm ragunijiet validi, fosthom klawzola numru sebgha (7). F'rapport mahrug mill-perit Colin Zammit fit-28 ta' April 2009, fuq inkarigu tas-socjeta konventua (fol. 24), jinghad li l-basement ma kienx kopert mill-permess ta' zvilupp li kienet harget il-MEPA ghall-bini tal-blokk. Ghalkemm l-attrici hadet hsieb

li taghmel il-procedura li kien hemm bzonn sabiex is-sitwazzjoni tigi regolarizzata, il-perit Zammit irrileva li:-

- *Basement has been approved as a parking provision space rather than a commercial area.*
- *Layout around lift and staircase leading to first floor different in shape and size from that agreed.*

Dwar it-tieni punt il-perit Zammit xehed: *"It-tieni raguni li tissemma fir-rapport tiegħi tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' April elfejn u disgha (2009) naqset ftit l-isquare metres."* (fol. 186).

x. Jirrizulta li l-ground floor hu kopert minn permiss ta' zvilupp sabiex jintuza bhala showroom filwaqt li l-basement inbena bla permiss (ara DPA report – fol. 136).

xi. L-attrici ssostni li d-difiza tas-socjeta konvenuta mhi xejn ghajr skuza in kwantu ma onorax il-ftehim mhux minhabba dak pattwit fil-konvenju, izda ghaliex bidlet il-fehma u unilateralment trid tirtira mill-obbligi taghha.

3. Ghall-qorti l-ftehim hu car fis-sens li l-fond kollu ser jintuza bhala hanut. Irrispettivament ta' x'setghet kienet l-intenzjoni tas-socjeta konvenuta u jekk il-basement kienx daqstant importanti ghaliha fin-negozju li riedet tiftah u tmexxi mill-fond in kwistjoni, il-ftehim jikkontempla kirja ta' zewg sulari sabiex jintuzaw bhala hanut. Il-konvenju jipprovdi li l-kelma **'premises'** tinkludi z-zewg sulari, u li ***"The premises is going to be used as a retail shop....."***

¹. Klawzola li giet inkluzja fl-interess ta' kull parti. Fid-dawl ta' dak li nghad fil-konvenju l-qorti m'hijiex tal-fehma li ghandha toqghod tipprova tinterpreta x'setghet kienet verament l-intenzjoni tal-partijiet, gialadarba din tirrizulta mill-konvenju. Il-ftehim hu car; *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni."* (Artikolu 1002). Fir-rigward tal-uzu l-konvenju ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn il-ground floor u l-basement. Tant is-socjeta konvenuta kellha fil-hsieb li l-basement jintuza ghan-negozju li giet inserita klawzola numru 24 li tghid x'ghandu jigri f'kaz ta' gharar f'dan is-sular, u li *"The Lessee shall be obliged to insure all*

¹ Klawzola numru 13.

*contents situate in the basement and the Lessor shall in no way be held responsible for any damages incurred to the Lessee's **stock** and possessions during the period of the Lease."*

4. Il-qorti ma teskludix li fir-realta' matul is-sitt (6) xhur gara xi haga li wasslet lis-socjeta konvenuta sabiex tbiddel il-fehma taghha u tiddeciedi li ma tkomplix bin-negozju. Fil-fatt irrizulta kif:-

- a) Is-socjeta konvenuta baqghet ma krietx post alternattiv wara li rrifjutat li tersaq ghall-kuntratt mal-attrici;
- b) Ghalkemm il-permess ta' zvilupp hareg fit-13 ta' Marzu 2009, kien biss fl-20 ta' April 2009 li Jerome Grech baghat email xotta lin-nutar Farrugia u gharrafha li: *"I have decided to not go ahead with the lease of the shop in Gozo."*, minghajr ma ta raguni ghalfejn kien iddecieda hekk. In-nutar stess ikkonfermat li ebda ufficjal tas-socjeta konvenuta ma kien gharrafha ghalfejn ma kienx ser isir in-negozju.

Madankollu ma rrizultax li f'dawn is-sitt xhur is-socjeta konvenuta kienet irrinunzjat ghal xi kundizzjoni li tinsab fil-konvenju. Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili² fil-kawza **Jun Lui et nomine vs Salomo Ulrich nomine** deciza fit-3 ta' Ottubru 2002:- *"Rinunzja ta` dritt, hu risaput, trid tkun cara, inekwivoka u turi l-intenzjoni cara tat-titolat tad-dritt li kien qed iwarrab l-istess. Il-fatt li minnu tista' tigi dezunta r-rinunzja, jrid ikun wiehed li juri (a) il-volonta' preciza li d-dritt qed jigi abbandunata, u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt."* Il-qorti m'hijiex sodisfatta li l-attrici ressqet provi sodisfacenti li s-socjeta konvenuta rinunzjat ghal xi kundizzjoni stipulata fil-konvenju. Dan minkejja li l-attrici baqghet issostni li ghas-socjeta konvenuta l-basement ma kienx importanti. Jibqa' l-fatt li l-ftehim kien li z-zewg sulari kellhom jinkrew sabiex jintuzaw bhala hanut tal-hwejjeg. Wiehed ma jridx jinsa wkoll li l-kirja kienet ghall-perjodu komplessiv ta' hamsa u ghoxrin (25) sena u m'hemmx

² Imhalled Tonio Mallia.

dubju li s-socjeta konvenuta kienet ser taghmel investiment importanti sabiex fil-fond in kwistjoni tiftah hanut tal-hwejjeg, u m'huwiex verosimili li s-socjeta konvenuta kienet ser tirrinunzja ghal xi haga li rnexxielha tinnegozja dwarha.

5. Il-qorti ma taqbilx mal-argument tas-socjeta konvenuta li l-attrici kienet in *mala fede*. Hi sempliciment inkarigat lill-perit Bondin li min-naha tieghu pprepara l-applikazzjoni u fil-pjanta ndika li l-basement ser jintuza ghall-parking. L-applikazzjoni kienet tipprovdi wkoll ghall-bini ta' sular addizzjonali sabiex jintuza bhala ufficini. Irrizulta li l-applikazzjoni saret fid-29 ta' Settembru 2008, cjoe' qabel il-kontendenti ffirmaw il-konvenju fis-27 ta' Ottubru 2008. M'huwiex car jekk meta saret l-applikazzjoni kienux diga' bdew in-negozjati bejn il-partijiet. L-applikazzjoni kienet **“To sanction development as built, construction of additional floor as offices.”**. Pero fil-pjanta annessa mal-applikazzjoni jinghad li l-basement hu ghal *parking*. Ghalkemm mal-konvenju giet annessa pjanta (fol. 14), din m'hijjex identika ghal dik annessa mal-applikazzjoni. F'dan il-kuntest l-attrici zbaljat ghaliex facilment setghet ipprezentat il-pjanta li kien hejja l-perit Bondin ghal finijiet tal-applikazzjoni. Kieku sar hekk ma kienux jinqualghu kwistjonijiet. L-attrici ssostni li ma kellha l-ebda obbligu li ggib permess ta' zvilupp li l-basement jintuza bhala hanut. Bil-mod kif saret l-applikazzjoni, certament li ma baqax possibbli li l-basement jintuza wkoll bhala hanut. Il-basement kien inbena bla permess, u ghalhekk sakemm inhareg il-permess numru 4718/08 fit-13 ta' Marzu 2009 zgur li ma seta jintuza ghal xejn. Klawzola 7 tal-konvenju taqra: **“The Lessor undertakes to *obtain (sanction) the necessary building permits (particularly regarding the basement)*, compliance certificates, as well as water and electricity metres over the Premises, which permits/certificates are to be issued by the Malta Environment and Planning Authority.....”**. Fil-permess 4718/08 jinghad car u tond li: **“The *garage/parking spaces shall only be used for the parking of private cars and shall be kept available at all times for this***

purpose.” (fol. 129). Ghalhekk m’hemmx dubju li sabiex il-basement ikun ukoll jista’ jintuza bhala hanut kellha ssir applikazzjoni mill-gdid għall-hrug ta’ permess ta’ zvilupp biex ikun hemm bdil fl-uzu³. Il-perit Colin Zammit spjega: *“Il-perit Bondin kien qalli illi wahda mill-affarijiet li ried jagħmel kien li ssir sanzjoni, sanctioning tal-basement u lin-Nutar jien semmejlha l-kelma to sanction. Meta qalli dwar is-sanctioning, tkellem dwar il-basement u wkoll dwar il-binja in general i cioe’ sanctioning kif inhi mibnija lllum il-gurnata. Il-kelma to sanction tfisser illi tkun qieghed tirregolarizza dak illi hemm mibni. Din il-kelma tintuza wkoll fil-kaz tal-uzu tal-post.”* (fol. 186). Certament li l-ghan li sid jagħmel applikazzjoni għall-hrug ta’ permess ta’ zvilupp *“to sanction”* hu sabiex jirregolarizza posizzjoni li ma tkunx konformi mal-ligijiet u regolamenti ta’ zvilupp. F’dan il-kaz jirrizulta li l-bini kollu kien għadu fi stat ta’ gebel u saqaf, u ghalhekk ma kienx qieghed isir uzu minnu. Ghalhekk għaladarba l-bini ma kienx qieghed jintuza u l-basement inbena minghajr permess ta’ zvilupp, is-sanctioning li kien hemm bżonn li jsir kien fir-rigward tal-basement bhala bini pjuttost bhala uzu.

Madankollu ir-ragun tghidlek ukoll li ladarba l-kirja kellha tkun ta’ fond sabiex jintuza bhala hanut u s-sid kellha l-obbligu *“... to obtain (sanction) the necessary building permits (particularly regarding the basement)...”*, l-applikazzjoni għall-hrug ta’ permess ta’ zvilupp kellha wkoll tindika li l-basement ser jintuza bhala hanut u mhux garaxx. Id-diffikulta nqalghet għaliex fil-pjanta annessa mal-permess is-sular ta’ isfel gie ndikat bhala garaxx. Mid-*DPA Report* relatat mal-applikazzjoni 4718/08 jirrizulta li l-attrici applikat biex tkun tista’ tibni sular addizzjonjali biex jintuzaw bhala ufficini. Dan wassal sabiex fir-rapport tieghu l-*case officer* jghid li bis-sular il-gdid kien hemm bżonn ta’ erbgha (4) spazji għall-parkegg (fol. 136). Peress li fil-garaxx setghu jitqieghdu zewg vetturi, inghad ukoll li l-applikanti kellha tintalab thallas kontribuzzjoni ta’ €4,192.88 għal *Community Parking Payment Scheme*. Mela bil-mod kif saret l-applikazzjoni min-naha tal-attrici l-

³ Ara Legislazzjoni Sussidjarja 356.04 (*Development Planning (Use Classes) Order*).

basement gie *committed* sabiex jintuza bhala garaxx. Dan kien ikompli jikkomplika l-affarijiet jekk kellha ssir talba sabiex il-basement jintuza bhala hanut. Dan meta l-attrici kienet taf li kienet ser tikrih sabiex jintuza bhala parti mill-hanut. Zgur li dwar dan is-socjeta konvenuta m'ghandha l-ebda htija. Il-qorti taraha difficili temmen li fl-istadju tal-iffirmar tal-konvenju s-socjeta konvenuta kellha l-hsieb li l-attrici ser tottjeni permess ta' zvilupp ghall-uzu ta' garaxx, u li wara dawk ix-xhur kollha kien ser ifisser li s-socjeta konvenuta ser ikollha toqghod terga' tapplika ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp sabiex minn garaxx l-uzu jkun ta' hanut. Jekk kif targumenta l-attrici l-ftehim kien fis-sens li kellha biss ir-responsabbilta' sabiex il-basement ikun kopert minn permess ta' zvilupp, m'huwiex verosimili li s-socjeta konvenuta kienet ser thalli sitt xhur ighaddu minghajr ma taghmel xi haga sabiex dan is-sular ukoll ikun jista' jintuza bhala hanut.

Il-qorti temmen li anke bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1009 tal-Kodici Civil (Kap. 16)⁴, jekk hemm xi dubju ghandu jmur favur is-socjeta konvenuta li jekk tigi mgieghla tersaq ghall-att finali ta' lokazzjoni ser tkun qeghda tikri fond li parti minnu mhux ser ikun jista' jintuza bhala hanut, meta m'hemmx dubju li l-konvenju kien jikkontempla l-uzu taz-zewg sulari bhala hanut tal-hwejjeg.

Il-qorti lanqas mhi sodisfatta li l-attrici rnexxielha taghti prova li qabel il-hrug ta' permess fit-13 ta' Marzu 2009 (fol. 127), is-socjeta konvenuta kienet taf li fil-pjanta annessa mal-applikazzjoni l-perit Bondin ndika l-basement bhala *parking*. Bl-istess mod m'hijjex sodisfatta li tressqu provi sodisfacenti li qabel hareg il-permess is-socjeta konvenuta jew il-perit Zammit kienu saru jafu b'dan il-fatt. Hu veru li kieku ghamlet ricerka kienet issir taf, pero l-fatt li ma saritx ma jfissirx li ghandha tbaxxi rasha u tersaq ghall-kuntratt ta' lokazzjoni.

Fic-cirkostanzi l-qorti hi tal-fehma li ghalkemm fir-rikors guramentat l-attrici ddikjarat li s-socjeta konvenuta

⁴ "*Fid-dubju, il-konvenzjoni tigi mfissra kontra dak li favur tieghu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.*"

“minghajr raguni valida fil-ligi.... qieghda tirrifjuta li tersaq ghall-att finali”, dan m’huwiex minnu. Kienet x’kienet ir-raguni vera ghalfejn is-socjeta konvenuta ghazlet li ma tersaq ghall-kuntratt ta’ lokazzjoni, jibqa’ l-fatt li kienet ser tinghata fond li f’sular minnhom seta’ jintuza biss bhala garaxx meta l-ftehim kien li l-fond kollu ser jintuza bhala hanut.

6. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet l-attrici argumentat ukoll li l-ftehim dwar il-basement hu separat u distint minn dak tal-ground floor. Il-qorti ma taqbilx ma’ din it-tezi. Il-konvenju hu wiehed u ma kienx qieghed jikkontempla zewg kirijiet differenti. Ghalkemm hu minnu li fil-konvenju jinghad li l-kera hi ta’ €62.89 ghal kull gurnata, €6.99 ghal basement u €55.9 ghal ground floor, dan il-fatt wahdu ma jfissirx li kien ser ikun hemm zewg kirjiet. Il-qorti tifhem li tnizzlu zewg rati ta’ kera minhabba klawzola numru 24 li taghti lill-inkwilin li ma jkomplix bil-kirja ta’ dan is-sular f’kaz ta’ gharar tal-basement. Fatt li gie konfermat min-nutar Sharon Faith Farrugia li ppreparat il-konvenju (fol. 173).

7. Il-qorti tqies ukoll li ghandha tghaddi kumment fir-rigward:-

(a) Tal-argument tal-attrici li qatt ma seta hareg permess sabiex il-basement jintuza bhala hanut. Hu minnu li l-perit Raphael Axiak, ufficcjat tal-MEPA, qal hekk (ara dik il-parti tad-deposizzjoni tieghu a fol. 154). Madankollu skond id-*Development Control Policy and Design Guidance tal-2007*, Policy 5.2 li tittratta dwar *“The Commercial Use of Basements”* tipprovdi:- ***“The use of basements for retail or other purposes (as defined in the policy) is acceptable in certain circumstances and may provide a useful local amenity, subject to safeguards. In particular the use should not have an adverse impact on the amenity of adjoining dwellings (particularly any overlying dwelling or those immediately adjoining the site, at the sides or rear). The most likely impacts are noise (especially from Class 6 uses; storage***

and air conditioning or refrigeration); disturbance (again from Class 6 uses through customers at unsocial hours); and smell (particularly from Class 6 uses).” M’hemmx xi kriterju li hanut f’dan il-livell irid ikollu parti minnu ‘l fuq mil-livell tat-triq, kif hemm fil-kaz ta’ basement biex ikun jista’ jintuza bhala residenza (ara Policy 5.1). Ovvjament ma jistax jinghad b’certezza jekk kellha ssir applikazzjoni ghall-hrug ta’ permess ta’ zvilupp sabiex il-basement jintuza bhala hanut, x’ser ikun l-ezitu. F’kull kaz jekk hu minnu dak registrat fit-traskrizzjoni tad-deposizzjoni tal-perit Raphael Axiak hu minnu, dan iktar u iktar jaghti dritt lis-socjeta konvenuta li taghzel li ma tersaqx ghall-kuntratt ta’ lokazzjoni.

(b) Tad-dikjarazzjoni li ghamlet l-attrici fis-sens li l-parti l-ohra kienet dahket biha u telfitha kirjiet ohra. Jidher li l-attrici m’hijiex tapprezza li l-ftehim li ffirmat jipprovdi li s-socjeta konvenuta nghatat id-dritt li **f’kull zmien** tittermina l-kirja bil-patt li taghti pre-avviz ta’ sitt xhur permezz ta’ ittra uficcjali (klawzola 28). Il-konvenju ma jipprovdi li mill-25 sena hemm xi perjodu *di fermo*. Il-klawzola numru 28 ma taghti l-ebda garanzija lill-attrici li l-lokazzjoni, kieku saret, kienet ser tkun ghal xi tul ta’ zmien gialdarba s-socjeta konvenuta kien ser ikollha d-dritt li b’mod unilaterali tittermina l-kirja f’kull zmien minghajr il-htiega li tiggustifika tali decizjoni.

8. Fir-rigward tat-talbiet relatati mad-danni li l-attrici ssostni li sofriet, dawn ma jistghux jirnexxu gialadarba l-qorti waslet ghal konkluzjoni li s-socjeta konvenuta kellha dritt ma tersaqx ghall-kuntratt ta’ lokazzjoni.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tilqa’ t-tieni eccezzjoni u tichad it-talbiet tal-attrici bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----