MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 1071/2003

Fekruna Limited (C9092)

vs

Gremar Company Limited, Mario Grech u Maria Theresa Grech

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta attrici Fekruna Limited datata 17 ta' Ottubru 2003 a fol. 1 tal-process fejn ippremetiet:-

Illi bi skrittura privata datata tnax (12) ta' Dicembru 2001 (Dok "A") is-socjeta' attrici kriet lis-socjeta' konvenuta Gremar Company Limited il-fond maghruf bhala 'Fekruna Pizzeria & Lido', formanti parti mill-Mare d'Oro Complex f' Shipwreck Promenade, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-

Bahar, b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2002 taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura.

Illi *ai temini* tal-istess skrittura l-konvenuti l-ohra Mario u Maria Theresa konjugi Grech intrabtu a favur is-socjeta' attrici bhala garanti solidali tas-socjeta' konvenuta Gremar Company Limited "*for the payment of all sums, including but not limited to the payment of the rent due under this Agreement, which may become due by the LESSEE to the LESSOR in connection with this Agreement*."

Illi s-socjeta` attrici hija kreditrici tal-konvenuti "in solidum" fl-ammont ta' disat elef u mitejn Lira Maltija (Lm9,200) liema somma tirrapprezenta, in quanto ghal tmint elef Lira Maltija (Lm8.000) arretrati ta' kera relattivi ghall-perijodu bejn l-ewwel (1) ta' Jannar 2003 u l-wiehed u tletin (31) ta' Dicembm 2003, liema skadenza ta' kera, *ai termini* tal-istess skrittura tal-lokazzjoni, saret dovuta bil-quddiem fl-ewwel (1) ta' Jannar 2003, u in quanto ghar-rimanenti elf u mitejn Lira Maltija (Lm1,200) bhala Taxxa fuq il-Valur Mizjud fuq l-imsemmi ammont ta' Lm8,000.

Illi l-imsemmi ammont ta' Lm9,200 huwa dejn cert, likwidu u dovut u, fil-fehma tal-istess socjeta' attrici jikkonkorru l-elementi preskritti mill-**artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh, billi fil-fehma tal-istess socjeta' attnci, il-konvenuti m'ghandhom ebda eccezzjoni xi jresqu kontra t-talba ghall-hlas tal-imsemmi ammont.

Illi s-socjeta' konvenuta Gremar Company Ltd bhala debitrici principali u l-konvenuti l-ohra Mario u Maria Theresa konjugi Grech bhala garanti solidali naqsu milli jhallsu l-imsemmi ammont ta' Lm9,200 lis-socjeta' attrici minkejja li gew interpellati ripetutament, anki permezz ta' ittra ufficjali datata sebgha (7) ta' Jannar 2003.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh, ghall-finjiet tal-**artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta**.

2. Tikkundanna s-socjeta’ konvenuta Gremar Company Limited bhala debitrici principali li thallas lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ disat elef u mitejn Lira Maltija (Lm9,200) liema somma hija dovuta lis-socjeta’ attrici kif fuq premess, bhala arretrati ta’ kera *ai temini* tal-iskrittura ta’ lokazzjoni datata 12 ta’ Dicembm 2003 flimkien mat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud fuq l-istess kera.

3. Tikkundanna lill-konvenuti l-ohra Mario u Maria Theresa konjugi Grech solidalment mas-socjeta’ konvenuta Gremar Company Limited ihallsu lis-socjeta’ attrici l-imsemmija somma ta’ disat elef u mitejn Lira Maltija (Lm9,200).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata sebgha (7) ta’ Jannar 2003 u tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju kontestwalment prezentat, *oltre* l-imghaxijiet legali dekorribbli mill-ewwel (1) ta’ Jannar 2002 sal jum tal-effettiv pagament, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 2 u 3 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 4 sa 15 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tat-12 ta’ Novembru 2003, fejn il-Qorti ddeciediet li l-konvenuti ppruvaw li ghandhom prima facie eccezzjoni x’jaghtu u konsegwentement ipprefigiet terminu ta’ 20 gurnata ghall-prezentata tal-istess (fol. 20).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 19 ta’ Novembru 2003 a fol. 23 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Preliminarjament illi s-socjeta’ attrici ghandha bzonn li tigi rapprezentata mill-bord tad-diretturi taghha ossia minn persuna awtorizzata sabiex jirrapprezentaha f’ gudizzju quddiem il-qrati. Ghaldaqstant huwa mehtieg li tigi prodotta l-prova dwar din l-awtorizazzjoni.

2. M’hi dovuta l-ebda somma mill-konvenuti lis-socjeta’ attrici fir-rigward ta’ xi kera.

3. Illi s-socjeta’ attrici kienet inadempjenti fl-obbligi taghha kif assunti permezz tal-iskrittura tat-12 ta’ Dicembru 2001 ezebita fil-process.

4. Is-socjeta’ attrici *inoltre* kisret l-obbligi taghha fil-konfront tas-socjeta’ konvenuta liema obbligi wkoll jiffurmaw parti mill-ftehim tat-12 ta’ Dicembru 2001.

5. Konsegwentement din l-imgieba *da parte* tas-societa’ attrici rrisultat li s-societa’ konvenuta ma setghetx topera l-kirja kif stipulat fl-iskrittura ta’ kirja tat-12 ta’ Dicembru 2003.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol. 24 u 25 tal-process.

Rat il-**kontro-talba** tal-konvenuti rikonvenzjonanti datata 19 ta’ Novembru 2003 a fol 25 tal-process fejn esponew illi : -

Illi jezistu fil-konfront tat-talbiet attrici c-cirkostanzi kontemplati fl-**artikolu 396 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u l-Procedura Civili**, il-konvenuti qeghdin iharrku lis-socjeta’ attrici in via rikonvenzjonali bil-mod li gej.

Illi l-kontendenti ffirmaw bejniethom skrittura ta’ kirja li ggib id-data tat-12 Dicembru 2001 minn fejn jirrizulta li s-socjeta’ attrici rikonvenzjonata kriet lis-socjeta` konvenuta rikonvenzjonanti l-fond hemm deskritt bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemm stipulati, u;

Illi kontestwalment il-konvenuti rikonvenzjonanti Mario u Maria Theresa konjugi Grech sabiex jaghmlu tajjeb b'mod ahjar ghall-garanzija solidali mas-socjeta' konvenuta rikonvenzjonanti kif jidher fl-iskrittura msemmija, koncedew ipoteka generali u specjali kif jirrizulta mill-anness kuntratt Dok. "MG1", u;

Illi s-socjeta' attrici rikonvenzjonata matul l-ewwel sena tal-kirja moghtija lis-socjeta' konvenuta rikonvenzjonanti rendiet ruhha hatja fil-konfront tas-socjeta' konvenuta rikonvenzjonanti ta' ksur ta' obbligi u inadempjenzi kuntrattwali bil-konsegwenza illi l-kirja ma setghetx tipprocedi bil-mod kontemplat fl-iskrittura ta' kirja imsemmija, u;

Illi dan l-agir ghandu jitqies li wassal ghat-terminazzjoni tal-iskrittura tal-kirja, u;

Illi in effetti s-socjeta' konvenuta nehhiet l-oggetti kollha propjeta' taghha li kellha fil-fond *de quo* u rilaxxat l-fond, u;

Illi ghalhekk il-kirja ghandha titqies li giet terminata b'effett mill-ahhar gurnata tal-ewwel sena tal-kirja kontrattata kif intqal, u;

Illi bl-istess mod ghandu jitqies li l-garanziji moghtija mill-konvenuti rikonvenzjonanti Mario u Maria Theresa konjugi Grech, kif intqal fuq, ghandhom jitqiesu ukoll terminati.

Tghid lis-socjeta' attrici rikonvenzjonata ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex

1. Tiddikjara li l-kirja kuntrattata mill-kontendenti ghandha titqies terminata kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi.

2. Tiddikjara bl-istess mod li l-garanzija solidali u l-ipoteki moghtija kif intqal fuq mill-konvenuti Mario u Maria Theresa konjugi Grech ghandhom jitqiesu terminati

b'effettt mill-ahhar gurnata tal-kirja fuq imsemmija, kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

3. Tordna lis-socjeta' attrici rikonvenzjonata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti, taddivjeni ghall-pubblikazzjoni ta' att ta' kancellament tal-ipoteki fuq imsemmija.

4. Tinnommina Nutar sabiex jippubblika l-att imsemmi f'data, hin u lok li jigi iffissat mill-Qorti.

5. Tinnomina kuratur sabiex jidher fuq l-imsemmi att ta' kancellament fil-kaz tal-kontumacja tas-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez kontra subizzjoni s-socjeta' attrici li tibqa' ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti rikonvenzjonanti a fol. 27 u 28 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti tal-konvenuti rikonvenzjonanti a fol 28 sa 31 ta-process.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` attrici rikonvenzjonata Fekruna Limited (C 9092) datata 6 ta' April 2004 a fol 44 tal-process fejn eccepiet:-

1. Illi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u bhala tali ghandhom jigu michuda *stante* li s-socjeta` eccipjenti ma kinetx inadempjenti fl-obbligi taghha *ai termini* tal-iskrittura privata datata 12 ta' Dicembru 2001.

2. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti ghandhom jigu michuda *stante* li s-socjeta` Gremar Company Limited zammet ic-cwievet tal-fond mertu ta' din il-kawza.

3. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti ghandhom jigu michuda *stante* li fil-kaz ta' kuntratt ta' kiri ta' immobbli inadempjenza kontrattwali ma twassalx ghall-hall *ipso iure*

tal-kuntratt u allura l-kirja *de quo* fl-ebda kaz ma tista' titqies bhala "li giet terminata b'effett mill-ahhar gurnata ta' l-ewwel sena tal-kirja kontrattata" hekk kif premess mill-konvenuti rikonvenzjonanti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-socjeta` attrici rikonvenzjonata Fekruna Limited (C 9092) a fol 45 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 46 – 28 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn fis-seduta tat-2 ta' Dicembru 2005 il-kawza giet differita ghat-12 ta' Jannar 2006 ghall-kontinwazzjoni.xx

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-12 ta' Jannar 2006 il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli biex tisma' il-provi tal-partijiet.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli flimkien max-xhieda kollha quddiemha prodotta.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti hekk presjeduta tal-15 ta' Jannar 2009 fejn il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri sabiex jiffissa s-seduti u jisma' l-provi tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri flimkien max-xhieda quddiemu prodotta.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta tal-20 ta' Mejju 2009 fejn il-Qorti nnominat lil

Dr. Gillian Portelli bhala Assistent Gudizzjarju sabiex fil-mori tad-differiment tiffissa seduta wahda ghall-konkluzjoni provi konvenuti, u wara l-provi tal-konvenuti jigu dikjarati maghluqa.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Gillian Portelli flimkien max-xhieda kollha quddiemha prodotta.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta fejn fis-seduta tat 3 ta' Frar 2011 meta ssejet il-kawza deher D. Massimo Vella li nforma lill-Qorti li hu ser jirrinunzja ghall-kontro-ezamijiet ta' Marco u Martin Grech peress li jhoss li m'ghandux bzonn jaghmel tali kontro-ezamijiet u nofrma lill-Qorti li nforma b'dan lil Dr. Anthony Farrugia ghas-socjeta` konvenuta. Dr. Vella talab jaghmel nota. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefeggiet tletin (30) gurnata zmien ghal tali nota bin-notifika lill-kontro-parti jew lid-difensur taghha li jkollha tletin (30) gurnata ghan-nota responsiva. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-31 ta' Mejju 2011.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Fekruna Limited datata 8 ta' Marzu 2011 a fol 351 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija kawza fejn is-socjeta' attrici qed titlob il-hlas ta' Lm9,200 rappresentanti hlas ta' arretrati ta' kera u Vat impost fuqha ghall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2003 sal-31 ta' Dicembru 2003 ghall fond maghruf bhala tal-Fekruna Pizzeria & Lido formanti parti mill-Mare d'Oro Complex,

f'Shipwreck Promenade, Xemxija, kollox skond skrittura privata datata 12 ta' Dicembru 2001, liema fond kien mikri lis-socjeta' konvenuta, u ghall-hlas tal-istess dahlu garanti solidali l-konvenuti personalment skond l-istess skrittura.

Illi ghall dan l-konvenuti resqu l-ewwel eccezzjoni li trid issir il-prova tar-rappresentanza gudizzjarja tas-socjeta' attrici, u din il-prova saret permezz tar-rizoluzzjoni tal-Bord tas-socjeta' attrici ipprezentati bhala Dok. “A” u “B” a fol. 47 u 48 tal-process, u la darba tali eccezzjoni ma gietx irtirata qed tigi michuda.

Illi it-tieni eccezzjoni hija li l-ammont ma huwiex dovut u fost id-diversi argumenti mressqa mill-konvenuti inghad ukoll li l-fond mertu tal-lokazzjoni odjerna gie ritornat lis-socjeta' konvenuta, izda prova ta' din qatt ma ingabhet mill-konvenuti, minkejja l-fatt li l-konvenut fit-12 ta' Novembru 2003 (fol. 35) sostna li peress li s-socjeta' konvenuta rrifjutat ic-cwievet tal-fond, huwa ddeposita c-cwievet permezz ta' Cedola ta' Depositu l-Qorti, izda tali cedola minkejja li ghaddew tmien snin minn tali xhieda qatt ma giet esebita mill-istess konvenuti sal-gurnata tal-lum.

Illi dan ifisser li effettivament l-pussess tal-istess fond baqa' f'idejn is-socjeta' konvenuta u dan japplika wkoll ghall-perjodu ta' kera li ghalih qed jintalab il-hlas permezz ta' din il-kawza u ghalhekk fuq dan il-punt jirrizulta li s-socjeta' attrici ghandha ragun f'dak li tghid fin-nota ta' osservazzjonijiet, li la darba l-istess socjeta' konvenuta baqghet ghall-istess perjodu zzomm il-pussess tal-fond mela allura hija ghandha thallas il-kera miftehma ghall-istess perjodu u dan anke jekk hija llmentat dwar allegati nuqqasijiet da parte tas-socjeta' attrici bhala l-lokatur tal-post de quo u dan il-principju huwa konstanti fil-gurisprudenza nostrali inkluz f'dak li gie ritenut fis-sentenzi fl-ismijiet **“Paul Borg proprio et nomine vs Michael Stivala”** (A.C. – 5 ta' Ottubru 2001) u **“John Galea et vs Raymond Falzon et”** (P.A. (TM) – 28 ta' April 2005).

Illi hawn is-sitwazzjoni hja distinta u differenti minn dik meta l-lokatur jinghata c-cwievet tal-fond u jaccetta l-

istess u dan peress li f'certi kawzi bhala dik fl-ismijiet **"Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Mecolucci"** (P.A. (RCP) – 27 ta' April 2010) fejn inghad li:-

"Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti thoss li bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal ghall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiv ghall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghall-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma' jissusstix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera, huma inkonsistenti ma' xulxin; persuna ma' tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu lura, u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall fond de quo ma' jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja".

Illi fil-fatt fuq gie accentat ghall punt li l-konvenuti sostnew, izda ma ppruvawx, li ddepositaw ic-cwievet tal-fond taht l-Awtorita' tal-Qorti, pero' anke kieku sar dan ma jfissirx li b'daqshekk il-lokatur jitlef id-dritt li jithallas tal-kera pattwieta skond il-kuntratt u dan kif inghad fis-sentenza **"Emmanuel Cauchi et vs BCF Holding Limited et"** (P.A. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) fejn l-inkwilini gew tenuti jhallsu l-kera tal-fond ghaliex hekk kien pattwiet fil-kuntratt ta' lokazzjoni li kien ghall terminu definit, u dan iktar u iktar meta ma' rrizultax f'dak il-kaz li kien hemm ragunijiet ghaliex l-istess kuntratt ta' kera jigi ddikjarat xolt, ma kienx hemm ebda nuqqas tal-lokatur.

Illi is-sitwazzjoni hija llum differenti anke minn dan il-kaz appena msemmi ghaliex jidher car li s-socjeta' konvenuta minkejja li qed jallega fil-kontro-talba li s-socjeta' attrici kisret l-obblighi taghha kuntrattwali fil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 12 ta' Dicembru 2001, b'mod li qed isostnu li l-kirja ghandha titqies li giet terminata b'effett mill-ahhar gurnata ta' l-ewwel sena tal-kirja kontratta, izda

mill-istess kontro-talba jirrizulta li l-istess konvenuti f'tali att ma indikawx f'hiex kienet naqset s-socjeta' attrici, u dan apparti li mahuwiex ta' aspicju tajjeb ghat-talbiet tal-konvenuti fil-rikonvenzjoni taghhom, lanqas ma huwa korrett ghaliex la darba t-talba ghar-rexissjoni tal-kera saret permezz tal-istess rikonvenzjoni prezentata fid-19 ta' Novembru 2003 mela alluta tali dikjarazzjoni ta' rexxissjoni tal-kuntratt ghandha *se mai* issehh meta jkun hemm ppronzjament guridiku tal-istess, fis-sens li jigi ddikjarat li kien hemm in-nuqqas allegati u allura l-Qorti tiddikjara ir-rexissjoni tal-kirja *ope senteniae* u mhux *ipso iure.* Dan gie ritenut fis-sentenzi **"Emanuele Borg vs Dr. Dorothy Scicluna"** (A.I.C. (PS) – 12 ta' Jannar 2005 fejn inghad illi:-

Kif issokta jigi deciz fil-kawza a Vol.XXXIV.P I. P.342 'jekk il-kontrattur jaghzel ir-rexissjoni tal-kuntratt din topera ope sententiae, u mjhux ipso iure. 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 tippronuzjaha".

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Sebastian Brincat noe vs Antonio Mifsud et"** (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2001) li giet ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell b'decizjoni datata 16 ta' April 2004 fejn inghad:-

Illi jidher ukoll li l-azzjoni attrici hija bbazata fuq l-**artikolu 1570 (1) tal-Kap 16** li jipprovdi :-

"Il-kiri jista' ukoll jinhall, ghad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni rizoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha; u, f'kull kaz bhal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista' taghzel jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-kuntratt.".

(2) *"F'dan l-ahhar kaz, basta li l-hall tal-kuntratt ma jkunx gie miftiehem espressament, il-qorti tista' taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-esekuzzjoni ta' l-obligazzjoni imsemmija, kemm-il darba dan jista' jsir minghajr hsara ta' l-attur".*

Illi ma hemm ebda dubju li f'dan il-kaz japplikaw il-principji enuncjati fil-kawza fl-isimijiet **"Victor Chetcuti *vs* Joseph Farrugia"** (A.C. 29 ta' April 1993 - LXXVII.ii.147) fejn inghad li:-

"Meta l-kondizzjoni risoluttiva, sew dik maghmula espressament kemm dik li titqies bhala maghmula tacitament, tkun ghall-kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos mill-obbligazzjonijet taghha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita, tista' taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli ***(artikolu 1069)****. Izda, hemm differenza sostanzjali, fl-applikazzjoni taghha, bejn il-wahda u l-ohra. Infatti, jekk il-kondizzjoni risoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt meta l-kondizzjoni ssehh, jinhall 'ipso iure', u l-Qorti ma tista' taghti ebda zmien lill-konvenut biex jesegwixxi l-obbligazzjoni* ***(artikolu 1067)****. Jekk il-kondizzjoni risolutiva hija tacita, il-kuntratt ma jinhallax 'ipso iure', u l-Qorti tista' skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut biex jesegwixxi l-obbligazzjoni tieghu* ***(artikolu 1068).*** *Madankollu, fil-kuntratti kummercjali anki l-kundizzjoni risoluttiva tacita ggib ghall-hall 'ipso iure' tal-kuntratt* ***(artikolu 117 Kap 13) hlief*** *(u din l-eccezzjoni ghar-regola giet introdotta bl-****Att XXII tal-1976****) fil-kaz ta' kuntratti ta' kiri ta' propjeta' immobbli jew ghall-kuntratti ta' enfitewsi jew ghall-kuntratti li l-hall taghhom, fil-kaz ta' nuqqas ta' wahda mill-partijiet milli thares l-obbligi taghha, ikun irregolat b'ligi b'mod specjali".*

Illi issa f'dan il-kuntratt odjern fil-kazijiet allegati mill-konvenuti, li ghad iridu jigu trattati f'din is-sentenza ma hemmx l-ebda kondizzjoni rizoluttiva espressa konsewgenti ghall xi inadempjenza tal-lokatur, u ghalhekk it-talba ghar-rexizzjoni tal-kuntratt li qed tintalab mill-konvenuti ma thollx il-kuntratt *ipso iure* u ghalhekk tali

talba ma tistax, hekk jekk tintlaqa' tigi applikata retroattivament u ghalhekk f'dan il-kaz tenut kont meta saret tali talba, din ma jistax ikollha effett ghall perjodu li ghalih qed tintalab il-kirja mill-1 ta' Jannar 2003 sal-31 ta' Dicembru 2003, u f'dan is-sens din il-Qorti qed taqbel mas-sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici fin-nota taghhom datata 8 ta' Marzu 2011.

Illi dwar l-allegati lanjanzi tal-lokatur li s-socjeta' Gremar Company Limited tikkontendi li ma setghatx tgwadi l-kirja dawn jidher li jistghu jikkonsistu, almenu minn dak allegat mix-xhieda tal-konvenuti fl-allegazzjoni li l-fond lokat ma kienx munit bil-licenzji biex jopera, izda din il-vantazzjoni hija bla bazi peress li jirrizulta mill-licenzja esebita a fol. 193 tal-process (Dok. “MC 6”) li fil-fatt tali sit kien licenzjat biex jopera sal-31 ta' Dicembru 2003 zgur (fol. 195) u dan anke kif xehed Dr. Michael Camilleri ghan-nom tal-Awtorita' dwar it-Turizmu; tali licenzja kienet sabiex jopera “bar and restaurant” u li qatt ma kien hemm xi azzjoni ta' enforzar sabiex dan il-fond ma jithallix jopera. Fil-fatt jirrizulta li s-socjeta' konvenuta kellha tapplika bhala *substitute* skond klawsola 6 tal-iskrittura privata tat-12 ta' Dicembru 2001, izda jirrizulta mix-xhieda ta' l-imsemmi Dr. Michael Camilleri fis-seduta tat-2 ta' Dicembru 2005, li tali applikazzjoni kellha ssir proprju mis-substitute fuq formula apposita izda din ma saritx (fol. 242) u jidher li din kienet u baqghet il-posizzjoni minkejja li intbaghat ittra ufficjali lis-socjeta' konvenuta datata 7 ta' Ottubru 2002 (Dok. “RV2” – fol. 68 tal-process fejn is-socjeta konvenuta giet interpellata specifikatament *“sabiex tiffirma bhala sostitut fuq il-licenzja u l-permessi relattivi ghall operazzjoni tal-fond mikri lilhek”.* Fid-dawl ta' dan kull kumment iehor ikun superflu.

Illi inghad ukoll li l-fond de quo mikri lis-socjeta' intimata kien milqut b'enforcement order mill-MEPA u dan setgha jaffetwa l-operat tal-istess negozju tas-socjeta' konvenuta. Izda dan ma huwa xejn minnu ghaliex kemm mid-dokumenti esebiti mir-rappresentant tal-MEPA Ivor Robinich u wkoll mix-xhieda tieghu tat-22 ta' Marzu 2007 jirrizulta li tali avviz ta' twettiq kien inhareg biss fuq konrett li kien inghata fuq il-foreshore u mhux fuq il-bini u l-

ambjenti mikrija lis-socjeta' konvenuta (fol. 266), u fil-fatt kien jaffetwa biss dik il-parti tal-art mertu tal-kawza kostituzzjonali fl-ismijiet **"Raymond Vella et nomine vs Il-Kummissarju tal-Artijiet"** deciza fil-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Mejju 2004 (Dok. "R1" – fol. 145 *et sequitur).*

Illi jinghad ukoll jew ahjar gie accennat li s-socjeta' attrici kellha xi obbligu li taghmel meter tad-dawl separat minn dak tal-komplament tal-kumpless, li ma kienx mikri lis-socjeta' konvenuta, izda dan bl-ebda mod ma jista' jinghad li waqqaf lis-socjeta' konvenuta mill-operat taghha; dan apparti l-fatt li dan l-obbligu ma kienx jezisti u s-socjeta' attrici ppproniet li jsir sub-meter li kellhu jindika l-konsum relattiv ghal dik il-parti tal-fond mikri lis-socjeta' konvenuta, haga jew proposta li s-socjeta' konvenuta ma qablitx maghha u ma rieditx li ssir ghar-ragunijiet li taf biss hi.

Illi gie allegat ukoll li s-socjeta' attrici ma ottemperatx ruhha ma' klawsola numru 5 tal-ftehim fejn hemm stipulat li sakemm l-inkwilini jigu provduti b'entratura separata mit-triq li kienet proposta li ssir fuq il-parti markata bil-blu fuq il-pjanta Dok. "C" annessa mal-iskrittura ta' lokazzjoni, mela allura l-parti mmarkata bl-isfar u bil-blu fuq l-istess pjanta ma kellhiex tigi uzata sabiex jigu akkomodati klijenti mis-socjeta' attrici, izda f'dan ir-rigward ma jirrizultax li s-socjeta' konvenuta ssodisfatt l-oneru ta' prova impost fuqha meta hija allegat li s-socjeta' attrici kisret tali obbligazzjoni, u fil-fatt tali vantazzjoni wkoll ma jirrizultax li giet ippruvata mill-konvenuti. Anzi l-provi juru l-kuntrarju u x-xhieda ta' Raymond Vella f'dan ir-rigward moghtija fit-23 ta' Jannar 2008 (fol. 302) hija hafna iktar verosimili u konvincenti.
Illi dwar allegat qtugh tad-dawl fil-fond mikri – jirrizulta li l-konvenuti qed jallegaw ghall zewgt incidenti li spjega taghhom inghatat b'mod konvincenti minn Raymond Vella rappresentant tas-socjeta' attrici fix-xhieda tieghu datata 4 ta' Frar 2005 u li ghaliha saret riferenza fl-ahhar faccata tan-nota ta' osservazzjonijiet attrici datata 8 ta' Marzu 2011 li ghaliha din il-Qorti qed tirreferi.

Illi abbazi ta' dak premess allura ma hemm ebda raguni ghaliex il-kontro-talba tal-konvenuti ghandha b'xi mod tigi milqugha u dan ghaliex ma jirrizultax li l-konvenuti ippruvaw l-allegazzjoni taghhom u ghalhekk it-talba attrici qed tigi milqugha u l-kontro-talba qed tigi michuda.

Illi jinghad dwar il-konvenuti proprju li huma dahhlu garanti solidali mas-socjeta' konvenuta ghall-hlas *inter alia* tal-kera dovuta fuq l-istess skrittura ta' lokazzjoni u wkoll konsistenti ma' l-istess iffirmaw kuntratt fejn abbazi ta' din l-assunzjoni solidali mas-socjeta' konvenuta huma taw ipoteka specjali fuq il-fond 30, Triq il-Masrija, Mellieha skond kuntratt datat 12 ta' Dicembru 2001 (Dok. "MG" – fol. 30) u ghalhekk it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti proprju jissusstu wkoll.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti datati 19 ta' Novembru 2003 ghaliex huma infondati fil-fatt u fid-dritt, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

2. Tikkundanna s-socjeta' konvenuta Gremar Company Limited bhala debitrici principali thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' disat elef u mitejn Lira Maltija (Lm9,200) ekwivalenti ghal wiehed u ghoxrin elf erba` mija u tletin ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€21,430.24), liema somma hija dovuta lis-socjeta' attrici kif fuq deciz, bhala arretrati ta' kera *ai termini* tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 12 ta' Dicembru 2003 flimkien mat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud fuq l-istess kera.

3. Tikkundanna lill-konvenuti l-ohra Mario u Maria Theresa konjugi Grech solidalment mas-socjeta' konvenuta Gremar Company Limited ihallsu lis-socjeta' attrici l-imsemmija somma ta' disat elef u mitejn Lira Maltija (Lm9,200) ekwivalenti ghal wiehed u ghoxrin elf erba` mija u tletin ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€21,430.24).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata sebgha (7) ta’ Jannar 2003 u tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju kontestwalment prezentat, *oltre* l-imghaxijiet legali dekorribbli mill-ewwel (1) ta’ Jannar 2002 sal jum tal-effettiv pagament, kontra l-konvenuti solidalment bejniethom.

Illi dwar il-**kontro-talba tal-konvenuti datata 19 ta’ Novembru 2003,** ghal dawn l-istess motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi fil-waqt li tilqa’ n-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta’ attrici rikonvenzjonata datata 6 ta’ April 2004 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma’ dak hawn deciz, **tichad it-talbiet tal-konvenuti fil-kontro-talba taghhom** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez tal-kontro-talba kontra l-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------