MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' April, 2022

Appell Inferjuri Numru 198/2020 LM

Palace Gate Limited (C 26056)
('ir-rikorrenti')

vs.

Shapes Company Limited (C 12210)
('l-intimata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma żewġ appelli magħmulin wieħed prinċipali mis-soċjetà intimata **Shapes Company Limited (C 12210)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà intimata'], u l-ieħor inċidentalment mis-soċjetà rikorrenti **Palace Gate Limited (C 26056)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti'] mis-sentenza mogħtija fis-17 ta' Ġunju, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li

Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi li ddeċieda it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti kif ġej:

"Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq esposti qiegħed jilqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti ħlief għat-talbiet numerati (v) u (vi) fir-rikors promutur li qegħdin jiġu miċħuda. Għaldaqstant il-Bord:

1. *Jiddikjara li l-kirja taż-żewġ ambjenti kontigwi illi preżentement jiffurmaw il-lokal "The Gastro Pub", ġja magħruf bħala "The Londoner", ġewwa Triq id-Dragonara, San Ġiljan ġiet terminata u xolta fit-3 ta' Settembru 2020, skont il-klawsola (8) tal-kuntratti lokatizji viġenti bejn il-partijiet;*
2. *Jordna lis-soċjetà intimata sabiex tiżgombra mill-fond illum imsemmi "The Gastro Pub", ġja magħruf bħala "The Londoner", ġewwa Triq id-Dragonara, San Ġiljan, u jirritorna lis-soċjetà rikorrenti l-pussess liberu u battal tal-istess fond, u dan fi żmien erbgħin (40) ġurnata mil-lum;*
3. *Jiddikjara li s-soċjetà intimata hija moruża fil-ħlas tal-kera u għandha tħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta' tlieta u ħamsin elf, tmien mija u tmenin ewro u ħames ċenteżmi (€53,880.05) bħala arretrati ta' kera u VAT dovuti sat-3 ta' Settembru 2020;*
4. *Jiċħad il-ħames u s-sitt talba;*
5. *Jikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas l-arretrati ta' kera, flimkien ma' VAT dovuta, fis-somma ta' tlieta u ħamsin elf, tmien mija u tmenin ewro u ħames ċenteżmi (€53,880.05) però jiċħad it-talba għall-kundanna tad-danni ossia penali u dan mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe azzjoni talvolta spettanti lis-soċjetà rikorrenti wara li jiddekorri l-perijodu msemmi hawn fuq ta' erbghin (40) ġurnata.*

Bl-ispejjeż kif mitluba u bl-imgħax mid-data ta' kull skadenza sal-pagamenti effettiv kontra s-soċjetà intimata."

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja ta' żewġ ambjenti kontigwi li flimkien huma magħrufa bl-isem 'The Gastro Pub' [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], ġja magħruf bħala 'The Londoner' f'Triq id-Dragonara, San Ġiljan,

proprjetà tas-soċjetà rikorrenti, liema kirja kienet saret favur is-soċjetà intimata bis-saħħa ta' żewġ kuntratti lokatizzji fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa rispettivament fl-20 ta' April, 1991[1] u fid-29 ta' April, 1994[2], kif sussegwentement emendati bis-saħħa ta' żewġ kuntratti oħra fl-atti tal-istess nutar fit-3 ta' Diċembru, 1998[3] u fid-9 ta' Mejju, 2000[4] rispettivament.

Mertu

3. Is-soċjetà rikorrenti istitwiet proċeduri fil-konfront tas-soċjetà intimata quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fil-15 ta' Ottubru, 2020 fejn talbet lill-imsemmi Bord sabiex:

> "(i) *Jisma' u jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ għall-finijiet tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*
>
> (ii) *Jiddikjara li l-kirja taż-żewġ ambjenti kontigwi illi preżentement jiffurmaw il-lokal "The Gastro Pub", ġja magħruf bħala "The Londoner", ġewwa Triq id-Dragonata, San Ġiljan ġiet determinata u xolta fit-3 ta' Settembru, 2020 skont il-klawżola tmienja (8) tal-kuntratti lokatizji viġenti bejn il-partijiet kif fuq premess;*
>
> (iii) *Jordna lill-konvenuta sabiex tiżgombra mill-fond illum imsemmi "The Gastro Pub", ġja magħruf bħala "The Londoner", ġewwa Triq id-Dragonara, San Ġiljan, u jirritorna lis-soċjetà attriċi l-pussess liberu u battal tal-fond de quo, u dan fi żmien qasir u perentorju li jogħġbu jiffissa dan il-Bord;*
>
> (iv) *Jiddikjara li s-soċjetà konvenuta hija moruża fil-ħlas tal-kera u għandha tħallas lis-soċjetà attrici s-somma ta' €53,880.05 jew somma verjuri bħala arretrati ta' kera u VAT dovuti sat-3 ta' Settembru,2020;*

[1] Dok. PG1 *a fol.* 7.
[2] Dok. PG2 *a fol.* 18.
[3] Dok. PG3 *a fol.* 31.
[4] Dok. PG4 *a fol.* 35.

(v) Jiddikjara li huma dovuti mill-konvenuta, danni ossia penali, dovuti bħala kumpens sakemm il-fond jitbattal, ai termini tal-paragrafu 11 tal-kuntratt lokatizju mid-data ta' dan ir-rikors maħluf;

(vi) Jillikwida l-istess danni ossia penali;

(vii) Jikkundanna lill-konvenuta tħallas l-arretrati ta' kera, flimkien ma' VAT, dovuti fis-somma ta' tlieta u ħamsin elf tmien mija u tmenin Euro u ħames ċenteżmi (€53,880.05), kif ukoll id-danni ossia penali likwidati minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali tal-5 ta' Marzu 2019, u tal-20 ta' Mejju, 2020 u bl-imgħax legali sal-pagament effettiv, kontra l-konvenuta li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni."

4. Permezz tad-digriet li ngħata mill-Bord waqt l-udjenza tas-17 ta' Ġunju, 2021, ġiet miċħuda t-talba tas-soċjetà intimata sabiex tingħata l-fakoltà li tippreżenta risposta, għaliex skont il-Bord l-imsemmija soċjetà intimata ma irnexxiliex fuq bażi *prima facie* turi li kellha difiża valida.

Is-Sentenza Appellata

5. L-ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra:

Illi d-difensur tas-soċjetà intimata ssottometta, inter alia, illi s-soċjetà rikorrenti ma setgħetx unilateralment, mingħajr pronunzjament ġudizzjarju tittermina l-kirja de quo. Min-naħa l-oħra d-difensur tas-soċjetà rikorrenti ssottometta li dan l-istess soċjetà setgħet tagħmlu abbażi ta' klawsola 8 (a) tal-kuntatti lokatizji tal-20 ta' April 1991 u tad-29 ta' April 1994.

Minn qari tal-klawsola in kwistjoni jirriżulta li l-ante kawża tas-soċjetà rikorrenti u s-soċjetà intimata ftehmu illi s-soċjetà rikorrenti ***kellha d-dritt tittermina l-kirja jekk, fost oħrajn, ma titħallasx il-kera fi żmien tletin (30) ġurnata kalendarja minn meta tiġi interpellata u notifikata b'att ġudizzjarju biex tagħmel tali ħlas.*** *Illi fil-fehma*

tat-Tribunal m'hemmx dubju li hawn non si tratta ta' kundizzjoni riżoluttiva. Il-partijiet ma ftehmux li hekk kif iseħħ nuqqas ta' pagament wieħed il-ftehim jiġi terminat ipso jure. F'dan il-każ għalhekk l-artikolu tal-liġi applikabbli huwa dak a tenur tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili u konsegwentement s-soċjetà rikorrenti kellha tagħti avviż lis-soċjetà intimata li kienet se tinqeda bil-ftehim u li f'dan il-każ kienet se tittermina l-kirja u dan l-avviż ried isir permezz ta' ittra uffiċjali.

Illi jirriżulta illi din il-proċedura ġiet segwita billi s-soċjetà rikorrenti ppreżentat ittra uffiċjali fl-20 ta' Mejju 2020, liema ittra ġiet notifikata fl-10 ta' Lulju 2020, f'liema ittra s-soċjetà rikorrenti avżat lis-soċjetà intimata li jekk, inter alia, ma jitħallsux l-arretrati ta' kera, allura sejra tittermina l-kirja.

Illi jirriżulta wkoll illi sussegwentement, u ċioè fit-3 ta' Settembru 2020, intbagħtet ittra legali fejn is-soċjetà rikorrenti nfurmat lis-soċjetà intimata li "qed tqis il-lokazzjoni bħala terminata ipso iure, u dan ai termini tal-klawsola 8 tal-istess kuntratti tal-20 ta' April 1991 u tad-29 ta' April 1994."

Illi kwindi permezz tal-istess ittra s-soċjetà intimata ġiet formalment mgħarrfa illi l-kirja ġiet terminata.

Illi fir-rigward għat-talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera, is-soċjetà intimata ssottomettiet illi għandu japplika r-Regolament 3 (1) (ċ) tal-Avviż Legali 141 tal-2020 (Att Dwar is-Sospensjoni u l-Interruzzjoni ta' Perijodu ta' Żminijiet Legali u Oħrajn). Il-Bord josserva illi anke jekk għall-grazzja tal-argument, dan l-Avviż Legali kellu japplika għall-każ odjern, l-effetti tal-imsemmi Avviż Legali m'għadhomx effettivi u lanqas ma kienu effettivi meta s-soċjetà intimata ġiet notifikata bl-ittra uffiċjali fl-10 ta' Lulju 2020.

Illi fir-rigward tat-talba għall-penali jirriżulta illi l-partijiet kienu ftehmu illi f'każ li tiġi terminata l-kirja, allura s-soċjetà rikorrenti kellha dritt tieħu l-pussess materjali tal-fond immedjatament u s-soċjetà intimata obbligat ruħha li tagħti ċ-ċwievet tal-fond u ma tostakolax lis-soċjetà rikorrenti milli tieħu pussess materjali tal-istess fond. Illi mill-atti ppreżentati ma jirriżultax illi s-soċjetà rikorrenti sa issa qatt talbet li tieħu pussess materjali tal-fond jew li ġiet imfixkla mis-soċjetà intimata milli tieħu tali pussess. Dan it-tfixkil jista' jagħti lok għall-penali msemmija fil-kuntratti biss jekk is-soċjetà intimata ma tivvakax mill-fond in kwistjoni wara t-terminu li se jiġi deċiż minn dan il-Bord. Għaldaqstant it-talba għall-penali kif mitluba se tiġi miċħuda b'riserva għal kwalunkwe azzjoni spettanti lis-soċjetà rikorrenti jekk is-soċjetà intimata ma tivvakax mill-fond de quo fiż-żmien stipulat."

L-Appell u l-Appell Inċidentali

6. Is-soċjetà intimata ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-7 ta' Lulju, 2021 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

> *"...jogħġobha tirriforma is-sentenza appellata inkwantu caħdet il-ħames u s-sitt talba tas-soċjetà appellata, tannulla, tikkanċella u tirrevoka s-sentenza appellata inkwantu laqgħet it-talbiet kollha l-oħra u minnflok tiċħad l-istess talbiet, bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellata, jew altrimenti tirriforma is-sentenza appellata billi filwaqt illi tikkonfermaha inkwantu caħdet il-ħames u s-sitt talba tas-soċjetà appellata, tirrevokaha inkwantu laqgħet l-ewwel talba tas-soċjetà appellata u pproċediet għas-sentenza b'dispensa tas-smigħ tal-kawża u minflok tammetti lis-soċjetà appellanti illi jikkontesta l-kawża bil-mod stabbilit fil-Liġi, tirrevokaha wkoll inkwantu laqgħet it-talbiet tas-soċjetà appellata ħlief għaż-żewġ talbiet hawn fuq isemmija, u minflok tordna illi l-atti ta' din il-kawża jiġu rimessi u mibgħuta lill-Bord għas-smigħ regolari tal-kawża skont il-Liġi, bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellata".*

7. B'mod ġenerali is-soċjetà tgħid li l-Bord kien żbaljat meta ma ppermettiex li hija tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha. L-aggravji partikolari l-oħra huma s-segwenti: (i) il-Bord kellu jqis li l-benefiċċju li l-kawża tinqata' mingħajr smigħ, kien ġie mitluf; (ii) hija kienet uriet li kellha raġunijiet suffiċjenti sabiex tiġi permessa tippreżenta l-eċċezzjonijiet tagħha; (iii) il-Bord issolleva huwa stess eċċezzjonijiet; (iv) ir-raba' talba kellha tiġi miċħuda għaliex il-kera reklamata ma kinitx dovuta kollha *ai termini* tal-para. (ċ) tas-subregolament 3(1) tal-A.L. 141 tal-2020; (v) il-kirja ma ġietx mitmuma b'mod validu.

8. Is-soċjetà rikorrenti wieġbet fit-28 ta' Lulju, 2021 fejn issottomettiet li *"...salv għal dak li ser jingħad fl-appell inċidentali rigward il-bqija tas-sentenza, is-sentenza appellata, safejn laqgħet l-ewwel erba' talbiet u safejn laqgħet in*

parte s-seba' talba, bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra s-soċjetà intimata hija ġusta u timmerita konferma u konsegwentement l-appell odjern għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż għar-raġunijiet li sejrin jiġu trattati hawn taħt", u b'hekk tgħaddi sabiex tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha fir-rigward tal-appell prinċipali. Iżda hija pprevalixxiet ruħha minn dan l-appell tas-soċjetà intimata, sabiex intavolat appell inċidentali fir-rigward ta' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġew miċħuda mill-Bord il-ħames, is-sitt u parti mis-seba' talba tagħha. Tgħid li l-aggravju tagħha huwa li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-liġi u anki tal-fatti, meta filwaqt li sab li l-kirja kienet ġiet xolta sa mit-3 ta' Settembru, 2020, iżda s-soċjetà intimata kienet baqgħet tokkupa l-fond, iddeċieda li din ma kellhiex tiġi kkundannata tħallas id-danni.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi mressqa mill-partijiet, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula minnhom stess.

10. Is-soċjetà intimata tgħid li tħossha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex dan kellu jqis li l-benefiċċju li l-kawża tiġi deċiża mingħajr smigħ, kien ġie mitluf ġaladarba l-proċeduri kienu monki. Tgħid ukoll li tħossha aggravata b'dik is-sentenza appellata għaliex hija kienet uriet lill-Bord li kellha raġunijiet biżżejjed sabiex tiġi awtorizzata tippreżenta l-eċċezzjonijiet tagħha. Tirrileva li l-Bord saħansitra issolleva huwa stess eċċezzjonijiet li wassluh sabiex jiċħad il-ħames u s-sitt talba fir-rigward tal-ħlas u tal-likwidazzjoni tal-penali. Is-soċjetà intimata tkompli billi tikkontendi li fi proċeduri bħal dawn odjerni, mhux

neċessarju għall-intimata li tressaq raġunijiet li jwasslu lill-ġudikant għal konvinċiment morali biex titwarrab l-azzjoni tar-rikorrent. Tispjega li hija xtaqet ukoll tressaq eċċezzjoni quddiem il-Bord fir-rigward tar-raba' talba għaliex il-kera reklamata mis-soċjetà rikorrenti ma kinitx dovuta fl-intier tagħha stante d-disposizzjonijiet tal-para. (ċ) tas-subregolament 3(1) tal-A.L. 141 tal-2020, iżda hawn il-Bord kien iddeċieda li anki jekk l-Avviż Legali japplika għall-każ odjern, dan m'għadux effettiv. Eċċezzjoni oħra li tgħid li xtaqet tagħti s-soċjetà intimata hija li l-kirja ma kinitx ġiet itterminata b'mod validu, iżda l-Bord iddeċieda li din ma kinitx eċċezzjoni valida wara li kkonsidra d-disposizzjonijiet tal-kuntratti esebiti u applika d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16. Iżda tikkontendi li (a) dan ma kienx applikabbli għall-każ odjern skont l-artikolu 1531B, għaliex il-kirja saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995; (b) l-imsemmi artikolu jitlob l-intervent tal-Qorti u l-ħtieġa ta' sentenza sabiex tintemm il-kirja.

11. Is-soċjetà rikorrenti tikkontendi li huwa evidenti li fil-każ odjern is-soċjetà intimata ma kellhiex raġunijiet li poġġew fid-dubju t-talbiet tagħha, jiġifieri anki *prima facie.* Issostni li d-deċiżjoni dwar dan hija proprju fid-diskrezzjoni tal-Bord u l-Qorti tal-Appell m'għandhiex b'mod leġġer twarrab deċiżjoni tal-Bord jew ta' qorti oħra. Hija tagħmel riferiment għas-sentenza ċitata mis-soċjetà intimata fl-ismijiet **Dr. Victor Ragonesi *vs.* Albert Stagno Navarra et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-6 ta' Diċembru, 2002, fejn tirrileva li dik il-Qorti kienet iddikjarat li l-appell kien wieħed frivolu u vessatorju u magħmul b'abbuż tal-proċedura ġudizzjarja, u ntiż sabiex is-soċjetà hemm appellanta tirbaħ aktar żmien sakemm is-sentenza tkun waħda finali. Tgħid li hekk huwa l-każ odjern. Għal dak li jirrigwarda l-allegazzjoni tas-soċjetà intimata li l-proċeduri kienu

monki, is-soċjetà rikorrenti ssostni li tant dan mhux minnu li tali allegazzjoni ma kinitx saret waqt li s-soċjetà intimata kienet qegħda tippreżenta s-sottomissjonijiet tagħha quddiem il-Bord biex tikkonvinċih jawtorizzaha tippreżenta r-risposta tagħha. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li hija kienet qegħda tieħu spunt hawn mid-digriet tal-Bord tat-13 ta' April, 2021, iżda l-imsemmi Bord fl-istess digriet kien għamilha ċar li n-nuqqas tal-preżentata ta' dikjarazzjoni ġuramentata u ta' dikjarazzjoni li safejn kienet taf hi, is-soċjetà intimata ma kellha l-ebda difiża xi tressaq, ma kellhom l-ebda effett fuq il-proċeduri sommarji. Iżżid tgħid li dan kif saħansitra jipprovdi s-subartikolu 16A(3) tal-Kap. 69. Tissottometti li għalhekk il-Bord kien stedinha tirregola ruħha, kif fil-fatt għamlet, u għalhekk ma kellux mis-sew dak li kienet qegħda tisħaq fuqu s-soċjetà intimata. Is-soċjetà rikorrenti issostni wkoll l-argument tagħha billi għamlet riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, f'żewġ sentenzi rispettivi tagħha, u anki billi għamlet riferiment għall-artikolu 789 tal-Kap. 12. Tkompli tgħid li dak li kkonstata l-Bord ma seta' ibiddel xejn mis-sustanza tal-azzjoni fil-mertu, u setgħet issir kull korrezzjoni *ai termini* tas-subartikolu 175(1) tal-Kap. 12. Is-soċjetà rikorrenti tirrileva li wara li hija kienet ippreżentat rikors fl-4 ta' Mejju, 2021 sabiex tiġi awtorizzata tagħmel il-korrezzjoni neċessarja, il-Bord kien ikkonċeda lis-soċjetà intimata l-fakoltà li twieġeb, iżda wara li naqset li tagħmel dan, il-Bord laqa' t-talba tagħha. Għalhekk *ai termini* tas-subartikolu 789(2) tal-Kap. 12, is-soċjetà intimata ma setgħetx tressaq eċċezzjoni dwar nullità. Dwar it-tielet aggravju tas-soċjetà intimata, is-soċjetà rikorrenti tirrileva li l-fatt li ma jitressqux eċċezzjonijiet f'kawża, anki fejn il-konvenut jibqa' kontumaċi bl-għażla tiegħu, ma jġibx ammissjoni u rebħa ovvja għall-attur, u l-Bord kien tenut jinvestiga t-talbiet tas-

soċjetà rikorrenti u l-provi tagħha. Għal dak li jirrigwarda r-raba' aggravju tas-soċjetà intimata dwar l-applikabbilità tal-para. (ċ) tas-subregolament 3(1) tal-A.L. 141 tal-2020, tissottometti li dan ma jagħti l-ebda benefiċċju lill-inkwilina kif pretiż mill-istess soċjetà intimata. Is-soċjetà rikorrenti tirrileva li s-soċjetà intimata kienet ilha li waqfet li tħallas il-kera sew qabel il-pandemija, u semmai jekk kellu jiġi kkonsidrat li para. (ċ) tas-subregolament 3(1) tal-A.L. 141 tal-2020 kien applikabbli, il-ħlas ma sarx ukoll mis-soċjetà intimata wara li ma baqax aktar fis-seħħ. Dwar il-ħames aggravju, tibda bill qabel xejn tiddikjara li t-terminazzjoni tal-kirja saret skont il-ftehim lokatizzji bejn il-partijiet. Hija tiċċita d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16 qabel dan ġie emendat, u tispjega li wara l-emendi, l-ewwel paragrafu tal-artikolu baqa' l-istess u ġie miżjud il-*proviso* li jitlob li ssir interpellanza permezz ta' ittra uffiċjali qabel il-ħall tal-kuntratt. Tirrileva li fil-każ odjern, din l-interpellanza kienet saret għaliex kienet proprju rikjesta skont il-kuntratti lokatizzji. Tgħid li s-subartikolu (2) kif jirriżulta qabel l-emendi, kien jagħmilha ċara li kien applikabbli fejn il-ħall tal-kuntratt ma jkunx ġie miftiehem espressament kif filfatt seħħ fil-każ in kwistjoni, u kif ukoll ġie osservat mill-Bord. Is-soċjetà rikorrenti tagħmel riferiment għall-prinċipju *pacta sunt servanda,* u tgħid li fi kwalunkwe każ hija kienet talbet għal dikjarazzjoni mill-Bord, u din kienet ingħatat, sabiex b'hekk jirriżulta wkoll l-intervent ġudizzjarju li tagħmel riferiment għalih is-soċjetà intimata.

12. Qabel xejn din il-Qorti tagħraf li huwa tassew kif qegħda ssostni s-soċjetà rikorrenti, jiġifieri li l-Bord għandu d-diskrezzjoni jiddeċiedi jekk l-intimat fi proċeduri sommarji għandux raġunijiet tajbin biżżejjed sabiex iressaq difiża u li

qorti tal-appell m'għandhiex tiddisturba faċilment id-deċiżjoni tal-Bord. Iżda tgħid li dan jista' biss ikun sakemm ma jirriżultawx raġunijiet gravi u mpellenti li jitolbu l-indħil tagħha sabiex jiġi evitat kull preġudizzju lill-intimat f'dak il-każ. Għalhekk hija ser tgħaddi sabiex tinvestiga jekk tassew il-Bord kellux raġun li jċaħħad lis-soċjetà intimata mill-preżentata tad-difiża tagħha permezz ta' risposta.

13. Il-Qorti tibda billi tosserva li kif sewwa tgħid is-soċjetà rikorrenti, kien proprju l-Bord li permezz tad-digriet tiegħu tat-13 ta' April, 2021 li rrileva:

> *"...illi waqt l-eżami tal-atti, rriskontra irregolarità proċedurali u dan stante li ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, flimkien mar-rikors promutur kellha tiġi ppreżentata dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li fiha jiġi konfermat illi s-soċjetà rikorrenti, jew aħjar rappreżentant tagħha, jkun jaf b'dawk il-fatti. In oltre hemm mankanti wkoll, da parti tas-soċjetà rikorrenti, dikjarazzjoni fir-rikors ġuramentat li s-soċjetà intimata ma għandhiex difiża x'tagħti kontra t-talba tas-soċjetà rikorrenti;"*

14. Iżda l-Bord ukoll għaraf korrettement li:

> *"...ai termini tal-proviso tal-artikolu 16A(3) il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smigħ bi proċedura sommarja speċjali f'ċirkostanzi simili imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet;",*

u għalhekk ordna:

> *"lis-soċjetà rikorrenti sabiex tirregola ruħha fid-dawl ta' dan id-digriet billi tippreżenta d-dikjarazzjoni ġuramentata msemmija fl-artikolu 16A (1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u wkoll tagħmel id-dikjarazzjonijiet kollha imsemmija fl-istess artikolu".*

15. Għalhekk jirriżulta li mhux biss il-Bord ikkonsidra l-kwistjoni jekk il-proċeduri għandhomx jibqgħu sommarji, iżda ottempora ruħhu mas-subartikolu 16A(3) tal-Kap. 69, fejn ta ordni skont iċ-ċirkostanzi tal-każ sabiex jiġu ssanati l-irregolaritajiet skontrati minnu. Min-naħa tagħha jirriżulta mill-atti li s-soċjetà rikorrenti fil-4 ta' Mejju, 2021 ħadet l-azzjoni meħtieġa sabiex tirregola ruħha bil-preżentata ta' nota bl-affidavit ta' direttur tagħha[5], u anki rikors fejn talbet lill-Bord sabiex jawtorizza korrezzjoni fir-rikors promotur billi jiżdied paragrafu ieħor wara l-paragrafu 8 fejn kellu jiġi dikjarat *"illi safejn taf is-soċjetà attriċi, is-soċjetà konvenuta ma għandiex difiża x'tagħti kontra t-talbiet attriċi".* L-avukat difensur tas-soċjetà intimata ta ruħhu b'notifikat b'dawn l-atti waqt l-udjenza tad-19 ta' Mejju, 2021, u għalkemm il-Bord laqa' t-talba tagħha sabiex tingħata żmien ġimgħa fejn kellha tippreżenta r-risposta tagħha, is-soċjetà intimata naqset milli twieġeb, u t-talba tas-soċjetà rikorrenti ġiet milqugħa mill-Bord waqt is-seduta tas-17 ta' Ġunju, 2021.

16. B'hekk il-Qorti ssib li mhux biss ma jeżisti l-ebda difett fil-proċeduri quddiem il-Bord, imma li s-soċjetà intimata saħansitra kellha kull opportunità li topponi għal dak li ordna l-Bord u għal dak li ntalab mis-soċjetà rikorrenti. Tirrileva li għad li l-Bord kien marbut bil-liġi li ma jtellifx il-benefiċċju ta' proċeduri sommarji lis-soċjetà rikorrenti, huwa ta lis-soċjetà intimata l-opportunità li twieġeb għat-talba għall-korrezzjoni mis-soċjetà rikorrenti sabiex tottempora ruħha mad-disposizzjonijiet tal-para. (a) tas-subartikolu 16A(1) tal-Kap. 69. Iżda s-soċjetà intimata għażlet li ma tippreżenta l-ebda sottomissjoni

[5] Dok. TMV *a fol.* 79.

fir-rigward. Huwa biss hawn f'dawn il-proċeduri tal-appell, li qegħda tilmenta li l-proċeduri quddiem il-Bord huma monki.

17. Dwar it-tielet aggravju tas-soċjetà intimata, il-Qorti tgħid li dan ukoll ma jistax jintlaqa'. Il-Bord fis-sentenza appellata wara li spjega l-pożizzjoni legali rispettiva tal-partijiet, u hawn il-Qorti tgħid li d-difiża li xtaqet tressaq is-soċjetà intimata hija spjegata sew mill-avukat difensur tagħha fit-trattazzjoni tiegħu waqt l-udjenza tat-13 ta' April, 2021, osserva li għar-rigward tat-tmiem tal-kirja s-soċjetà rikorrenti kienet segwit il-proċedura kif kontemplata fl-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili bil-preżentata ta' ittra uffiċjali fl-20 ta' Mejju, 2020 u li ġiet segwita b'ittra legali fit-3 ta' Settembru, 2020. Il-Qorti hawn tikkonsidra dak li tirrileva s-soċjetà rikorrenti, jiġifieri li r-rekwiżit ta' ittra uffiċjali ma kienx imsemmi f'dan l-artikolu qabel l-emenda tiegħu fis-sena 2009, u li hija kienet imxiet skont dak miftiehem fil-kuntratti lokatizzji. Tgħid li fl-ittra uffiċjali tagħha tal-20 ta' Mejju, 2020, is-soċjetà rikorrenti qalet b'mod espliċitu li hija kienet qegħda *'...tinvoka l-kundizzjonijiet tal-kuntratti tal-20 t'April, 1994 u 29 t'April, 1994, partikolarment il-klawżola 8(a) u 8(d) tal-kuntratti msemmija...",* u għalhekk kienet qegħda tagħti żmien 30 ġurnata min-notifika ta' dak l-att sabiex is-soċjetà intimata tottempora ruħha kif rikjest, u fin-nuqqas avżatha li kienet ser tiġi tterminata l-lokazzjoni eżistenti. Il-Qorti tagħraf li l-preżentata ta' ittra uffiċjali hija tassew rikjesta mill-para. (a) u l-para. (d) tal-klawsola 8 tal-kuntratti li jistipulaw:

> *"...the Lessor shall have the right to terminate the present letting if the Lessee: (a) fails to pay any amount due as rent and interests in terms of clause three (3) and/or due as refund of insurance premium in terms of clause seven (7) within thirty (30) calendar days from the date of service of a judicial act intimating payment; ... (d)*

contravenes any other obligation imposed by the terms of the present agreement and fails to remedy such contravention within thirty (30) calendar days from the date of service of a judicial act demanding such remedy".

Għalhekk m'hemm l-ebda dubju li s-soċjetà rikorrenti mxiet skont dak li ġie miftiehem bejn il-partijiet permezz taż-żewġ kuntratti lokatizzji li saru bejniethom, u li għalihom hija għamlet riferiment ċar fl-ittra uffiċjali tagħha. Kuntrarjament għal dak li ssostni fuqu s-soċjetà intimata, il-proċedura addottata mis-soċjetà rikorrenti kienet waħda korretta, anki meħuda in konsiderazzjoni d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1570 qabel m'għaddew l-emendi tiegħu fis-sena 2009, li kien jitlob biss l-intervent tal-Qorti fejn il-partijiet ma jkunux ftehmu espressament fuq il-ħall tal-kuntratt.

18. Imbagħad il-Bord għaraf li anki jekk kellu jiġi aċċettat li l-A.L. 141 tal-2020 kien applikabbli għall-każ odjern, u hawn il-Qorti tazzarda tgħid li fil-fatt dan ma jgħid xejn dwar kirjiet eżistenti dakinhar, l-effetti ta' dak l-Avviż Legali ma kienux għadhom *in vigore* u lanqas ma kienu effettivi meta s-soċjetà intimata kienet ġiet notifikata bl-ittra uffiċjali fl-10 ta' Lulju, 2020. Dwar il-kwistjoni tal-penali applikabbli fl-eventwalità miftehma bejn il-partijiet, fejn f'każ ta' terminazzjoni tal-kirja s-soċjetà rikorrenti kellha d-dritt li tirriprendi mill-ewwel il-pussess effettiv tal-fond, u s-soċjetà intimata kienet intrabtet li tgħaddi lura ċ-ċwievet u ma tippreżenta l-ebda ostakolu sabiex is-soċjetà rikorrenti tieħu pussess materjali tal-fond, il-Bord osserva li din tal-aħħar qatt ma kienet talbet għall-pussess materjali tal-fond jew li s-soċjetà intimata ppreżentat xi xkiel għal dan. Għalhekk skont il-Bord il-penali kellha tiġi applikata biss jekk is-soċjetà intimata

kienet ser tonqos milli tirrilaxxa l-fond wara t-terminu kif kellu jiġi deċiż mill-Bord.

19. Iżda din il-Qorti hawn tgħid li jkun opportun u xieraq li tikkonsidra s-sottomissjonijiet magħmula mis-soċjetà rikorrenti meta tispjega l-aggravju ewlieni tagħha fuq il-kwistjoni tal-ħlas ta' penali allegatament dovuta lilha mingħand is-soċjetà intimata. Is-soċjetà rikorrenti tikkontendi li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-liġi u anki tal-fatti meta sab li l-kirja in kwistjoni fil-fatt kienet ilha li ntemmet u ġiet xolta sa mit-3 ta' Settembru, 2020. Tispjega li l-Bord hawn iddeċieda li s-soċjetà intimata ma kellhiex tiġi kkundannata tħallas id-danni, iżda tgħid li l-Bord kien żbaljat għaliex: (i) wara t-3 ta' Settembru, 2020 is-soċjetà intimata baqgħet tokkupa l-fond mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi, filwaqt li s-soċjetà rikorrenti kienet bħala riżultat qegħda ssofri d-danni. Meta l-Bord akkorda terminu lis-soċjetà intimata sabiex fih hija tgħaddi l-pussess liberu u battal tal-fond, din kienet għamlet perijodu ta' aktar minn għaxar xhur fil-pussess illegali tiegħu, li saħansitra qed jiġi estiż għall-perijodu kollu li matulu jibqa' pendenti l-appell odjern. Peress li l-kirja ġiet itterminata, hija ma setgħetx titlob il-ħlas tal-kera, b'inġustizzja serja fil-konfront tagħha. Fid-dawl tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 1120(1) tal-Kap. 16, ma kien hemm l-ebda raġuni għaliex il-Bord kellu jiċħad it-talba għall-penali ġaladarba sab li s-soċjetà intimata kienet kisret l-obbligazzjoni prinċipali. Tgħid li kien inġust li l-Bord kważi qed jordnalha li tintavola proċeduri oħra għal din it-talba, bil-konsegwenza ta' aktar spejjeż; (ii) tenut in konsiderazzjoni l-prinċipju *pacta sunt servanda,* il-Bord kellu wkoll jistrieħ fuq il-klawsoli kuntrattwali dwar il-ħlas ta' penali. Il-Bord kien żbaljat għaliex fil-fatt interpreta li l-penali mponibbli skont

il-klawsoli 11 rispettivi tal-kuntratti lokatizji, kienu dovuta jitħallsu biss fejn is-soċjetà intimata tostakolaha milli tirriprendi l-pussess tal-fond, u dan meta dawk il-klawsoli kienu jitkellmu b'mod ċar. Hekk kif ġiet terminata l-lokazzjoni fit-3 ta' Settembru, 2020, is-soċjetà intimata kienet ġiet ukoll interpellata *"sabiex tivvaka immedjatament il-proprjetà fuq imsemmija u tgħaddi minnufih il-pussess materjali u ċ-ċwievet tal-istess fond lura lilha ai termini tal-klawżola 11",* u għalhekk mhux minnu dak li qal il-Bord li *"mill-atti ppreżentati ma jirriżultax illi s-soċjetà rikorrenti sa issa qatt talbet li tieħu pussess materjali tal-fond"*. Meta s-soċjetà intimata ppruvat tikkontesta l-proċeduri odjerni, anki t-terminazzjoni tal-kirja, din hija prova suffiċjenti tal-fatt li hija kienet qegħda tostakola t-teħid lura tal-fond, u kienet għadha tokkupah b'mod li għalhekk is-soċjetà rikorrenti kienet qed tiġi mfixkla milli tirriprendi lura l-pussess tal-fond. Is-sentenza appellata qegħda tissuġġerixxi b'mod perikoluż li sabiex is-sid jitlob il-penali, huwa għandu jipprova fiżikament imur u jipprova jieħu lura l-pussess tal-fond bil-forza, jiġifieri billi jieħu l-liġi b'idejh u jikkometti *ragion fattasi* bi ksur tal-liġi. Minflok hija kienet qegħda tiġi ppenalizzata għaliex imxiet bil-prudenza u skont il-liġi.

20. Il-Qorti tgħid li dan l-aggravju mressaq mis-soċjetà rikorrenti għandu mis-sewwa. Qabel xejn tqis li l-klawsola 11 tal-ftehim lokatizzju tal-20 ta' April, 1991 u anki tal-ftehim lokatizzju tad-29 ta' April, 1994, b'mod inekwivoku jipprovdu li s-soċjetà rikorrenti għandha d-dritt sabiex b'mod immedjat tieħu pussess materjali tal-fond f'każ ta' terminazzjoni tal-kirja, u s-soċjetà intimata għandha l-obbligu li f'dak il-każ tgħaddi ċ-ċwievet tiegħu lis-soċjetà rikorrenti, u bl-ebda mod ma twaqqafha milli tieħu l-pussess materjali tiegħu. Tirrileva li l-ittra legali

tat-3 ta' Settembru, 2020 kellha l-effett li tittermina l-kirja, kif proprju maħsub f'din il-klawsola 11, u kuntrarjament għal dak li kkonstata l-Bord meta qal li ma kienx jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti qatt talbet li tieħu l-pussess materjali tal-fond mingħand is-soċjetà intimata. Għalhekk f'dawk iċ-ċirkostanzi din tal-aħħar kienet tenuta sabiex mill-ewwel tgħaddi ċ-ċwievet tal-imsemmi fond lis-soċjetà rikorrenti, u fin-nuqqas tinżamm responsabbli għall-ħlas ta' penali ta' Lm200 għal kull jum li hija tibqa' inadempjenti jew li tibqa' tostakola t-teħid lura tal-fond kif ikkontemplat mill-istess klawsola 11 ta' kull wieħed miż-żewġ ftehim. Il-Qorti għalhekk tikkonsidra li l-Bord iddeċieda ħażin fuq it-talba għall-ħlas u għal-likwidazzjoni ta' penali kif magħmula mis-soċjetà rikorrenti permezz tal-ħames u tas-sitt talba tagħha, u dan filwaqt li tqis li l-argument miġjub mis-soċjetà intimata fit-tielet subinċiż tal-para. 8 tar-rikors tagħha, ma jistax ireġi.

21. Għalhekk issib li l-aggravju tas-soċjetà rikorrenti huwa ġustifikat u tilqgħu, u b'hekk ser tgħaddi sabiex tillikwida l-penali dovuta lis-soċjetà rikorrenti skont it-talba tagħha. Tqis li skont l-affidavit ta' Peter Paul Testaferrata Moroni Viani fil-kwalità tiegħu ta' direttur tas-soċjetà rikorrenti[6], l-ittra legali mibgħuta mill-avukati tagħha fit-3 ta' Settembru, 2020 lid-direttur tas-soċjetà intimata, kienet baqgħet *unclaimed* meta ntbagħtet permezz tal-posta reġistrata. Għalhekk sussegwentement din intbagħtet permezz tal-posta normali, iżda l-Qorti tosserva li ma jirriżultax meta ntbagħtet. Għalhekk il-Qorti ser tieħu d-data tal-preżentata tar-rikors tas-soċjetà rikorrenti bħala d-data li minnha għandha tibda tiddekorri l-penali ta' €465.87 (Lm200) kuljum *ai termini* tal-klawsola 11 taż-żewġ kuntratti lokatizzji, u dan sad-data ta' din is-sentenza

[6] Dok. TMV a *fol*. 79.

stante li ma jirriżultax li s-soċjetà intimata fil-frattemp għaddiet il-pussess tal-fond lis-soċjetà rikorrenti. B'hekk l-ammont komplessiv pagabbli lil din tal-aħħar mingħand is-soċjetà intimata u rappreżentanti l-penali għal kull ġurnata li hija baqgħet iżżomm iċ-ċwievet wara d-data ta' tmiem il-kirja, għandu jkun ta' €251,569.80.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell prinċipali tas-soċjetà intimata billi tiċħdu, filwaqt li tilqa' l-appell inċidentali tas-soċjetà rikorrenti u tirriforma s-sentenza appellata billi:

(i) tilqa' il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet tagħha fl-intier tagħhom, u tillikwida l-penali dovuta sallum fis-somma ta' mitejn wieħed u ħamsin elf ħames mija disgħa u sittin Euro u tmenin ċenteżmu (€251,569.80), li għandha titħallas lis-soċjetà rikorrenti mingħand is-soċjetà intimata, u dan mingħajr preġudizzju għad-dritt tas-soċjetà rikorrenti li teżiġi l-ħlas ta' kull penali oħra li tista' tkun dovuta lilha sad-data li fiha s-soċjetà intimata tgħaddi l-pussess materjali tal-fond lill-istess soċjetà rikorrenti; u

(ii) tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li dawk tal-appell prinċipali u anki tal-appell inċidentali, għandhom ikunu wkoll a karigu tas-soċjetà intimata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Mary Josephine Musu'
Deputat Reġistratur