MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2015

Appell Civili Numru. 1071/2003/1

Fekruna Limited

v.

***Gremar Company Limited*, Mario Grech u Maria Theresa Grech**

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija fil-31 ta' Mejju 2011 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li laqgħet talba tas-soċjetà attriċi għall-kundanna tas-soċjetà konvenuta bħala debitriċi ewlenija u tal-konvenuti l-oħra bħala garanti *in solidum* biex iħallsu disat elef u mitejn lira (Lm9,200) – daqs wieħed u għoxrin elf, erba' mija u tletin euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€21,430.24) – arretrati ta' kera u ċaħdet talba tal-konvenuti magħmula b'rikonvenzjoni għal dikjarazzjoni illi l-kiri għandu jitqies bħala maħlul biex hekk huma ma jkollhom iħallsu xejn b'titolu ta' kera. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba tat-12 ta' Diċembru 2001 is-soċjetà attriċi kriet fond kummerċjali lis-soċjetà konvenuta b'dan illi l-konvenuti Grech *proprio* ntrabtu *in solidum* mas-soċjetà konvenuta għall-ħlas tal-kera u ta' dak kollu li jkun dovut lill-attriċi. Il-kiri kien għal għaxar snin b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2002, li minnhom l-ewwel tliet snin kienu obbligatorji fuq is-sid u l-kerrej ("*di fermo*") u s-seba' snin ta' wara kienu fakoltativi għall-kerrej ("*di rispetto*"). Il-kera għall-ewwel sentejn kienet ta' tmint elef lira (Lm8,000) fis-sena, b'dan illi l-kerrej kellu jħallas ukoll it-taxxa relattiva fuq il-valur miżjud, b'kollox għalhekk disat elef u mitejn lira (Lm9,200) fis-sena.

3. Il-konvenuti ma ħallsux il-kera għas-sena li bdiet fl-1 ta' Jannar 2003 u għalhekk l-attriċi fetħet il-kawża tallum biex titlob il-ħlas ta' disat elef u mitejn lira (Lm9,200). L-attriċi kienet talbet ukoll illi l-kawża tinqata'

bid-dispensa tas-smigħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda din it-talba kienet miċħuda b'dikriet tat-12 ta' Novembru 2003.

4. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni illi ma għandhom jagħtu xejn lill-attriċi billi din kienet naqset li twettaq l-obbligazzjonijiet tagħha taħt il-kitba tat-12 ta' Diċembru 2001, b'mod illi s-soċjetà konvenuta bħala kerrej ma setgħetx tinqeda bil-fond mikri għall-għanijiet tal-kiri. B'rikonvenzjoni l-konvenuti talbu illi l-kiri jitqies maħlul b'seħħ mill-31 ta' Diċembru 2002 minħabba f'dawk in-nuqqasijiet tal-attriċi u illi għalhekk titqies maħlula wkoll il-garanzija mogħtija mill-konvenuti *proprio.*

5. Bis-sentenza tal-31 ta' Mejju 2011 li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti laqgħet it-talbiet tal-attriċi u ċaħdet il-kontro-talbiet tal-konvenuti wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "Illi din hija kawża fejn is-soċjetà attriċi qed titlob il-ħlas ta' Lm9,200 rappresentanti ħlas ta' arretrati ta' kera u *VAT* impost fuqha għall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2003 sal-31 ta' Diċembru 2003 għall-fond magħruf bħala *tal-Fekruna Pizzeria & Lido* formanti parti mill-*Mare d'Oro Complex*, ... kollox skond skrittura privata datata 12 ta' Diċembru 2001, liema fond kien mikri lis-soċjetà konvenuta, u għall-ħlas tal-istess daħlu garanti solidali l-konvenuti personalment skond l-istess skrittura.
>
> "Illi għal dan il-konvenuti ressqu l-ewwel eċċezzjoni li trid issir il-prova tar-rappresentanza ġudizzjarja tas-soċjetà attriċi, u din il-prova saret permezz tar-riżoluzzjoni tal-bord tas-soċjetà attriċi ... ... u la darba tali eċċezzjoni ma ġietx irtirata qed tiġi miċħuda.
>
> "Illi it-tieni eċċezzjoni hija li l-ammont ma huwiex dovut u fost id-diversi argumenti mressqa mill-konvenuti ngħad ukoll li l-fond mertu tal-lokazzjoni odjerna ġie ritornat lis-soċjetà konvenuta, iżda prova ta' din qatt ma inġabet mill-konvenuti, minkejja l-fatt li l-konvenut fit-12 ta' Novembru 2003 sostna li peress li s-soċjetà konvenuta rrifjutat iċ-ċwievet tal-fond, huwa ddeposita ċ-ċwievet permezz ta' ċedola ta' depositu l-qorti, iżda tali ċedola minkejja li għaddew tmien snin minn tali xiehda qatt ma ġiet esebita mill-istess konvenuti sal-ġurnata tallum.

"Illi dan ifisser li effettivament il-pussess tal-istess fond baqa' f'idejn is-soċjetà konvenuta u dan japplika wkoll għall-perjodu ta' kera li għalih qed jintalab il-ħlas permezz ta' din il-kawża u għalhekk fuq dan il-punt jirriżulta li s-soċjetà attriċi għandha raġun f'dak li tgħid fin-nota ta' osservazzjonijiet, li la darba l-istess soċjetà konvenuta baqgħet għall-istess perjodu żżomm il-pussess tal-fond mela allura hija għandha tħallas il-kera miftiehma għall-istess perjodu u dan anke jekk hija lmentat dwar allegati nuqqasijiet *da parte* tas-soċjetà attriċi bħala l-lokatur tal-post *de quo* u dan il-prinċipju huwa konstanti fil-ġuris-prudenza nostrali inkluz f'dak li ġie ritenut fis-sentenzi fl-ismijiet Paul Borg *proprio et nomine v.* Michael Stivala (A.Ċ. – 5 ta' Ottubru 2001) u John Galea *et v.* Raymond Falzon *et* (P.A. – 28 ta' April 2005).

"... ... ...

"Illi fil-fatt fuq ġie aċċentat għall-punt li l-konvenuti sostnew, iżda ma ppruvawx, li ddepositaw iċ-ċwievet tal-fond taħt l-awtorità tal-qorti, però anke kieku sar dan ma jfissirx li b'daqshekk il-lokatur jitlef id-dritt li jitħallas tal-kera pattwita skond il-kuntratt ... ...

"Illi ... ... jidher ċar li s-soċjetà konvenuta minkejja li qed jallega fil-kontro-talba li s-soċjetà attriċi kisret l-obbligi tagħha kuntrattwali fil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 12 ta' Diċembru 2001, b'mod li qed isostnu li l-kirja għandha titqies li ġiet terminata b'effett mill-aħħar ġurnata tal-ewwel sena tal-kirja kontratta, iżda mill-istess kontro-talba jirriżulta li l-istess konvenuti f'tali att ma indikawx fiex kienet naqset s-soċjetà attriċi, u dan apparti li ma huwiex ta' awspiċju tajjeb għat-talbiet tal-konvenuti fil-rikonvenzjoni tagħhom, lanqas ma huwa korrett għaliex la darba t-talba għar-rexissjoni tal-kera saret permezz tal-istess rikon-venzjoni preżentata fid-19 ta' Novembru 2003 mela alluta tali dikjarazzjoni ta' rexissjoni tal-kuntratt għandha *se mai* isseħħ meta jkun hemm pronuzjament ġuridiku [*sic*] tal-istess, fis-sens li jiġi ddikjarat li kien hemm in-nuqqas allegati u allura l-qorti tiddikjara r-rexissjoni tal-kirja *ope sentetniæ* u mhux *ipso iure.* … ... ...

"Illi issa f'dan il-kuntratt odjern fil-każijiet allegati mill-konvenuti, li għad iridu jiġu trattati f'din is-sentenza, ma hemm l-ebda kondizzjoni rizoluttiva espressa konsewgenti għall xi inadempjenza tal-lokatur, u għalhekk it-talba għar-rexizzjoni tal-kuntratt li qed tintalab mill-konvenuti ma tħollx il-kuntratt *ipso iure* u għalhekk tali talba ma tistax, jekk tintlaqa', tiġi applikata retroattivament u għalhekk f'dan il-każ, tenut kont meta saret tali talba, din ma jistax ikollha effett għall-perjodu li għalih qed tintalab il-kirja mill-1 ta' Jannar 2003 sal-31 ta' Diċembru 2003, u f'dan is-sens din il-qorti qed taqbel mas-sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi fin-nota tagħhom datata 8 ta' Marzu 2011.

"Illi dwar l-allegati lanjanzi tal-lokatur li s-soċjetà *Gremar Company Limited* tikkontendi li ma setgħatx tgwadi l-kirja dawn jidher li jistgħu jikkonsistu, almenu minn dak allegat mix-xiehda tal-konvenuti, fl-allegazzjoni li l-fond lokat ma kienx munit bil-liċenzji biex jopera, iżda din il-vantazzjoni [*sic*] hija bla bażi peress li jirriżulta mill-liċenzja esebita *a fol*. 193 tal-proċess li fil-fatt tali sit kien liċenzjat biex jopera sal-31 ta' Diċembru 2003 ... ...; tali liċenzja kienet sabiex jopera *bar*

and restaurant u li qatt ma kien hemm xi azzjoni ta' enforzar sabiex dan il-fond ma jitħalliex jopera. Fil-fatt jirriżulta li s-soċjetà konvenuta kellha tapplika bhala *substitute* skond klawsola 6 tal-iskrittura privata tat-12 ta' Diċembru 2001, iżda jirrizulta ... ... li tali applikazzjoni kellha ssir proprju mis-*substitute* fuq formula apposita iżda din ma saritx u jidher li din kienet u baqgħet il-posizzjoni minkejja li ntbagħat ittra uffiċjali lis-soċjetà konvenuta datata 7 ta' Ottubru 2002 fejn is-soċjeta konvenuta ġiet interpellata speċifikatament "sabiex tiffirma bħala sostitut fuq il-liċenzja u l-permessi relattivi għall-operazzjoni tal-fond mikri lilhek". Fid-dawl ta' dan kull kumment ieħor ikun superfluwu.

"Illi ngħad ukoll li l-fond *de quo* mikri lis-soċjetà intimata kien milqut b'*enforcement order* mill-*MEPA* u dan seta' jaffetwa l-operat tal-istess negozju tas-soċjetà konvenuta. Iżda dan ma huwa xejn minnu għaliex kemm mid-dokumenti esebiti mir-rappresentant tal-*MEPA* Ivor Robinich u wkoll mix-xiehda tiegħu tat-22 ta' Marzu 2007 jirriżulta li tali avviz ta' twettiq kien inħareġ biss fuq konrett [*sic*] li kien ingħata fuq il-*foreshore* u mhux fuq il-bini u l-ambjenti mikrija lis-soċjetà konvenuta ... ...

"Illi jingħad ukoll jew aħjar ġie aċċennat li s-soċjetà attriċi kellha xi obbligu li tagħmel *meter* tad-dawl separat minn dak tal-komplament tal-kumpless, li ma kienx mikri lis-soċjetà konvenuta, iżda dan bl-ebda mod ma jista' jingħad li waqqaf lis-soċjetà konvenuta mill-operat tagħha; dan apparti l-fatt li dan l-obbligu ma kienx jeżisti u s-soċjetà attriċi pproponiet li jsir *sub-meter* li kellu jindika l-konsum relattiv għal dik il-parti tal-fond mikri lis-soċjetà konvenuta, ħaġa jew proposta li s-soċjetà konvenuta ma qablitx magħha u ma riditx li ssir għar-raġunijiet li taf biss hi.

"Illi ġie allegat ukoll li s-soċjetà attriċi ma ottemperatx ruħha ma' klawsola numru 5 tal-ftehim fejn hemm stipulat li sakemm l-inkwilini jiġu provduti b'entratura separata mit-triq li kienet proposta li ssir fuq il-parti markata bil-blu fuq il-pjanta Dok. "Ċ" annessa mal-iskrittura ta' lokazzjoni, mela allura l-parti mmarkata bl-isfar u bil-blu fuq l-istess pjanta ma kellhiex tiġi użata sabiex jiġu akkommodati klijenti mis-soċjetà attriċi, iżda f'dan ir-rigward ma jirriżultax li s-soċjetà konvenuta ssodisfatt l-oneru ta' prova impost fuqha meta hija allegat li s-soċjetà attriċi kisret tali obbligazzjoni, u fil-fatt tali vantazzjoni wkoll ma jirriżultax li ġiet ippruvata mill-konvenuti. Anzi l-provi juru l-kuntrarju u x-xiehda ta' Raymond Vella f'dan ir-rigward mogħtija fit-23 ta' Jannar 2008 hija ħafna iktar verosimili u konvinċenti.

"Illi dwar allegat qtugħ tad-dawl fil-fond mikri jirriżulta li l-konvenuti qed jallegaw għal żewġ inċidenti li spjega tagħhom ingħatat b'mod konvinċenti minn Raymond Vella rappresentant tas-soċjetà attriċi fix-xiehda tiegħu datata 4 ta' Frar 2005 ... ...

"Illi abbażi ta' dak premess allura ma hemm ebda raġuni għaliex il-kontro-talba tal-konvenuti għandha b'xi mod tiġi milqugħa u dan għaliex ma jirriżultax li l-konvenuti ippruvaw l-allegazzjoni tagħhom u għalhekk it-talba attriċi qed tiġi milqugħa u l-kontro-talba qed tiġi miċħuda.

> "Illi jingħad dwar il-konvenuti proprju li huma daħlu garanti solidali mas-soċjetà konvenuta għall-ħlas *inter alia* tal-kera dovuta fuq l-istess skrittura ta' lokazzjoni u wkoll konsistenti mal-istess iffirmaw kuntratt fejn abbażi ta' din l-assunzjoni solidali mas-soċjetà konvenuta huma taw ipoteka speċjali ... ... u għalhekk it-talbiet attriċi fil-konfront tal-konvenuti proprju jissusstu wkoll."

6. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tal-20 ta' Ġunju 2011 li għalih l-attriċi wieġbet fl-4 ta' Diċembru 2014. L-aggravju tal-konvenuti jidher illi huma: i. illi l-kuntratt bejn il-partijiet kellu jitqies maħlul *ipso iure* taħt l-art. 117 tal-Kodiċi tal-Kummerċ; ii. illi l-kuntratt kellu jitqies maħlul b'seħħ retro-attiv; u iii. Illi kien hemm nuqqasijiet tal-attriċi li kellhom iwasslu biex il-kuntratt jitqies maħlul. Dawn l-aggravji ġew imfissra hekk:

> "Illi l-esponenti ma jaqblux mal-interpretazzjoni li tat l-ewwel onorabbli qorti għall-applikazzjoni tal-artikolu 117 tal-Kapitoli 13 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront ta' dan il-każ. Illi l-obbligazzjonijiet u drittjiet tal-kuntratt bejn il-kontendenti mhux esenti mill-provvedimenti li jistipolaw l-applikazzjoni ta' ħall mill-obbligi ta' parti meta parti oħra tkun naqset milli tesegwixxi l-obbligi tagħha fil-konfront tal-parti l-ohra. Lanqas *del resto* m'hemm biss kuntratt ta' kiri fil-kuntratt in kwistjoni, iżda kull klawsola hija tenuta indipendenti waħda mill-ohra.
>
> "Illi l-garanzija mogħtija mill-esponenti konjuġi Grech imbagħad ċerta-ment mhix esenti mill-protezzjoni tal-patt risoluttiv taċitu.
>
> "Illi huwa wkoll għalhekk żbaljat meta l-ewwel onorabbli qorti li fil-każ in esamina [*sic*] ma setgħetx tapplika l-ħall mill-kuntratt b'mod retroattiv, għaliex xejn ma jżommha milli setgħet tagħmel dan f'każ li jirrisultawlha l-allegati nuqqasijiet fil-konfront tal-aġir tas-soċjetà appellata lejn l-esponenti.
>
> "Illi meta l-ewwel onorabbli qorti għaddiet sabiex teżamina jekk in effetti kienx hemm raġunijiet għaliex l-esponenti setgħu allegaw li kien hemm nuqqasijiet fil-konfront tagħhom, għamlet referenza għall-provi minn fejn kellhom jirrisultawlha proprju konklużjonijiet opposti għal dawk li din bir-rispett riskontrat.
>
> "Per esempju, mhux minnu li irrisulta li il-fond *de quo* kien ġie ippruvat li kien validament liċenzjat sal-31 ta' Diċembru 2003. Kontrarjament għal dak li tgħid fis-sentenza tagħha, ix-xhud Dr Michael Camilleri fix-xiehda tiegħu tat-2 ta'Diċembru 2005 attwalment qal li f'dak il-mument il-liċenzja kienet sospiża minħabba pendenzi mill-2003 sa dak inhar.

Mistoqsi mill-2001 sal-2003 x'kienet il-posizzjoni wieġeb li għal dawk is-snin ma kellu xejn: kellu biss *records* li jirreferu għas-snin 2003 'l quddiem.

"Illi l-istess ġara meta dan ix-xhud ġie mistoqsi dwar il-proċedura sabiex jiġi nominat *substitute*. Dan ix-xhud saħaq li sabiex issir din l-applikazzjoni kellu japplika l-*licencee* u għalhekk ir-rappresentant tas-soċjetàappellata. Mistoqsi diversi drabi kienx hemm bżonn il-firma tas-*substitute*, dan ix-xhud xehed li ma kienx jaf u kellu jivverifika.

"Ma ġiet prodotta l-ebda prova dwar jekk effettivament kienx hemm applikazzjoni għal *substitute* min-naħa tas-soċjetà appellata. Hemm biss ix-xiehda ta' Mario Grech li qal li mar sabiex jivverifika u ġie infurmat diversi drabi li l-ewwel kellha ssir l-applikazzjoni mil-*licencee* kif allura irrisulta ukoll mix-xhud Dr Camilleri.

"Illi kemm mix-xiehda tal-esponent Mario Grech, kif ukoll minn dik ta' Ray Vella taħt kontro-eżami jirrisulta li xogħlijiet sabiex l-aċċess għall-fond *de quo* jkun separat minn dak li kien jagħti għall-fond ġestit mis-soċjetà appellata ma sarux, u mir-reazzjoni tax-xhud Ray Vella lanqas qatt ma setgħu saru l-permessi.

"Illi huwa ċar li il-permessi sabiex jiġi operat il-fond ma kenux tħallsu, għax Vella għas-soċjetà appellata ħass li ma kellux jerfa' l-obbligu tas-soċjetà appellanti. Dan ikkawża problema għall-proċessar tal-permessi. Jibqa' l-fatt li dan ir-raġunament kien għal kollox żbaljat *da parte* ta' Vella għaliex kif ried li is-soċietà appllanti tħallas sehemha, meta lanqas biss kienet tiffigura fil-permess?

"L-istess għar-rigward tad-dawl. Vella għan-nom tas-soċjetà appellata ippretenda li s-soċjetà esponenti tħallas id-dawl ikkalkolat kif ried huwa meta ma kienx kontrollabbli kif kellu jinqasam il-konsum relattiv. Huwa ċar mir-retiċenza ta' Vella waqt kontro-eżami li ried jivvessa lis-soċjetà appellanti għax deherlu li din kellha taċċetta li tħallas kif kien qed jippretendi huwa. Il-fatt biss li dan kellu mezz kif jaqbad u jaqta' d-dawl mill-*mains* hija raġuni oħra validissima għaliex is-soċjetà appellanti riedet sistema ta' *meter* għaliha.

"Illi l-inadempjenza ma tfissirx li din bil-fors trid toħloq ostakolu insormontabbli għall-operat attwali tal-parti l-oħra iżda jkun biżżejjed li jrendi l-operat differenti, iktar diffiċli jew favorevoli minn dak previst li kieku l-kondizzjonijiet tal-kuntratt kellhom jiġu osservati."

7. L-ewwel żewġ aggravji jolqtu l-effett tal-inadempiment – jekk dan iwassalx għall-ħall *ipso facto* tal-kuntratt u jekk dan il-ħall iseħħx *ex tunc* – waqt illi t-tielet aggravju jolqot il-kwistjoni jekk hemmx tassew inadempiment. Billi l-ewwel żewġ aggravji għalhekk jiddependu fuq id-deċiżjoni dwar it-tielet wieħed ikun aktar loġiku illi nibdew billi nqisu t-

tielet aggravju, għax ikun inutli li nqisu x'effett jista' jkollu l-inadempiment jekk wara nsibu illi inadempiment ma kienx hemm.

8. Il-konvenuti jgħidu illi l-attriċi naqset milli twettaq l-obbligazzjonijiet tagħha għal dawn ir-raġunijiet: i. għax il-fond ma kellux liċenzi validi għaż-żmien relevanti; ii. għax ma sarx dak li kellu jsir biex is-soċjetà konvenuta tkun magħrufa mill-awtoritajiet bħala *substitute*; iii. għax ma sarux ix-xogħlijiet biex il-fond mikri lis-soċjetà konvenuta jkollu aċċess għalih; u iv. għax il-fond mikri ma kellux arloġġ tad-dawl għalih.

9. Dwar il-liċenzi s-soċjetà attriċi wieġbet hekk:

> "Saret allegazzjoni fis-sens li l-fond *de quo* ma kienx kopert bil-permessi tal-kummerċ meħtieġa għall-operazzjoni tieghu. Mid-dokument eżibit minn Dr Michael Camilleri in rappreżentanza tal-Awtorità ta' Malta dwar it-Turiżmu (ara *fol*. 193) jirriżulta iżda li l-liċenza tħallset sal-31 ta' Diċembru 2003. L-iskadenza li dwarha qed jintalab il-ħlas ta' kera tirrigwarda l-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2003 u l-31 ta' Diċembru 2003 u għalhekk il-perijodu relattiv huwa kopert. L-istess Dr Michael Camilleri ikkonferma li l-fond kellu liċenza ta' *bar and restaurant* u qatt ma ttieħdet *enforcement action* ta' xi tip fuq il-fond *de quo*."

10. L-ewwel qorti wkoll osservat illi "jirriżulta mill-liċenzja esebita *a fol*. 193 tal-proċess li fil-fatt tali sit kien liċenzjat biex jopera sal-31 ta' Diċembru 2003". Għalkemm dan huwa minnu, ma huwiex għalkollox korrett. *Licence renewal notice* maħruġ fil-15 ta' Mejju 2003 relattiv għas-sena li tagħlaq fil-31 ta' Diċembru 2003[1] igħid illi "*The licence below is due for renewal. A licence will be issued against payment*". Igħid ukoll illi l-ħlas għandu jsir sal-15 ta' Lulju 2003, li jfisser illi sal-15 ta' Lulju 2003 l-fond kellu jitqies bħala kopert ukoll jekk il-liċenza tkun għadha ma

[1] *Fol.* 195 tal-proċess tal-ewwel qorti.

tħallsitx. Lista ta' *outstanding transactions* maħruġa fid-29 ta' Novembru 2005[2] turi li sa dakinhar il-liċenza kienet għadha ma tħallsitx. Id-dokument imbagħad li ssemmi l-ewwel qorti u li ssemmi wkoll l-attriċi fit-tweġiba tagħha[3], maħruġ ukoll fid-29 ta' Novembru 2005, juri "*last year paid licence*" bħala 31 ta' Diċembru 2003, li jfisser illi kien biss fid-29 ta' Novembru 2005 illi tħallset il-liċenza għas-sena 2003, u illi wara l-15 ta' Lulju 2003 l-fond kien effettivament mingħajr liċenza valida.

11. Il-para. 6 tal-ftehim ta' kiri jgħid illi "*The lessor shall maintain any such permits and licences* (*sc. as may be necessary for the operation of the premises*) *during the entire duration of this agreement*", għalkemm il-kerrej kellu jħallas nofs l-ispejjeż. Għalhekk, għallinqas sa mill-15 ta' Lulju 2003, l-attriċi tassew naqset mill-obbligazzjoni tagħha illi żżomm fis-seħħ il-liċenzi u l-permessi relativi għall-fond mikri.

12. Naraw aktar 'il quddiem x'jistgħu jkunu l-effetti ta' dan in-nuqqas, u partikolarment jekk iwassalx għall-ħall tal-kuntratt kif jippretendu l-konvenuti.

13. Dwar il-kwistjoni tas-*substitute* din il-qorti ma tistax ma taqbilx mal-ewwel qorti illi n-nuqqas kien tas-soċjetà konvenuta. Kif jidher mill-ittra ġudizzjarja tas-7 ta' Ottubru 2002[4] is-soċjetà attriċi kienet sejħet lil dik

2 *Fol.* 194 tal-proċess tal-ewwel qorti.

3 *Fol.* 193 tal-proċess tal-ewwel qorti.

4 *Fol.* 68 tal-proċess tal-ewwel qorti.

konvenuta biex "tersaq sabiex tiffirma bħala sostitut fuq il-liċenzi u l-permessi relattivi għall-operazzjoni tal-fond". Fil-fatt kien aktar fl-interess tal-attriċi milli tal-konvenuta illi din tal-aħħar tkun magħrufa bħala *substitute* mill-awtoritajiet, għax fin-nuqqas l-attriċi kien ikollha twieġeb hi bħala titolari tal-liċenza għal kull kontravvenzjoni relattiva għat-tmexxija tan-negozju fil-fond.

14. Dwar il-kwistjoni tal-aċċess il-qorti tosserva illi fil-ftehim ma hemm ebda obbligazzjoni *ut sic* fuq l-attriċi biex din tipprovdi lill-fond mikri aċċess għalih, jew, għall-inqas, li tagħmel dan fi żmien speċifiku. Li jgħid il-ftehim huwa dan:

> "It is furthermore being agreed between the Parties that until such time that the lessor has provided the lessee with a separate entrance to the premises from the road, (which proposed entrance is being marked in blue in the annexed plan marked Document 'C') and sanctioned by the relative competent authorities, the lessor binds itself and its assigns that the area marked in yellow and the area above-mentioned coloured in blue in the attached plan marked 'C' shall not be offered as an area in which to accommodate customers."

15. Il-fatt għalhekk illi, kif igħidu l-konvenuti, ix-"xogħlijiet sabiex l-aċċess għall-fond *de quo* jkun separat minn dak li kien jagħti għall-fond ġestit mis-soċjetà appellata ma sarux" ma jfissirx illi l-attriċi naqset minn xi obbligazzjoni. Kien forsi jkun hemm dak il-ksur li kieku l-attriċi nqdiet bil-parti murija bl-isfar u bil-blu fid-dokument 'C' anness mal-ftehim għall-klijenti tagħha, iżda ma hemm ebda aggravju dwar dan.

16. L-aħħar parti tal-aggravju tolqot l-arloġġ tad-dawl. Fil-kuntratt ma hemmx ftehim espress illi l-fond mikri jkollu arloġġ għalih għalkemm

din l-obbligazzjoni tista' titqies impliċita fil-patt illi l-konvenuta "*shall pay as the same shall become due all charges for utilities used for and in the premises*". Madankollu, il-fatt illi ma kienx hemm arloġġ tad-dawk kien forsi jiġġustifika lill-konvenuta illi tirrifjuta li tħallas sehemha mill-kont sakemm dan is-sehem ma jkunx stabbilit oġġettivament iżda ma jiġġustifikax il-ħall tal-kuntratt.

17. Ngħaddu issa biex naraw jekk in-nuqqas tal-attriċi li żżomm il-liċenza tal-fond fis-seħħ wara l-15 ta' Lulju 2003 għandux iwassal biex jinħall il-kiri.

18. Jingħad qabel xejn illi fil-ftehim bejn il-partijiet ma hemm ebda kondizzjoni risolutiva espressa relattiva għal nuqqasijiet tal-attriċi bħala sid-il-kera; il-kondizzjoni riżolutiva hija dik stipulata fil-para. 15 u tolqot biss nuqqasijiet tal-kerrej.

19. Il-konvenuti iżda jgħidu illi hemm il-kondizzjoni riżolutiva taċita regolata bl-art. 117 tal-Kodiċi tal-Kummerċ:

> "**117.** Fil-kuntratti kummerċjali, il-kondizzjoni riżoluttiva taċita msemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili tħoll il-kuntratt *ipso jure*, u l-qorti ma tistax tagħti żmien lill-konvenut sabiex jiġi meħlus mill-*mora*:
>
> "Iżda dan l-artikolu ma japplikax għal kuntratti ta' kiri ta' proprjetà immobbli jew għal kuntratti ta' enfitewsi jew għal kuntratti li l-ħall tagħhom, fil-każ ta' nuqqas ta' waħda mill-partijiet milli tħares l-obbligi tagħha, jkun regolat b'liġi b'mod speċjali."

20. B'disposizzjoni espressa l-art. 117 ma japplikax għal kuntratti ta' kiri ta' immobbli bħalma hu dak fil-każ tallum. Il-konvenuti jgħidu illi, għalkemm saru b'kitba waħda, il-kuntratt ta' kiri li jorbot lis-soċjetà

konvenuta u dak ta’ garanzija li jorbot lill-konvenuti *proprio* huma xindibbli, u l-art. 117 jolqot il-kuntratt ta’ garanzija.

21. Dan jista’ jkun minnu li kieku n-nuqqas tal-attriċi kien jolqot dik il-parti tal-kuntratt li tolqot il-garanzija, li, iżda, ma huwiex il-każ. L-obbligazzjoni tal-attriċi illi żżomm il-liċenzi fis-seħħ tolqot il-ftehim bejn sid il-kera u kerrej, u b’ebda mod ma tagħmel aktar oneruża l-obbligazzjoni tal-garanti.

22. Naturalment, jekk jinħall il-kiri tinħall ukoll il-garanzija, li hija aċċessorja għall-kiri, iżda l-kiri ma jinħallx *ipso iure* u ċertament, fil-fehma ta’ din il-qorti, in-nuqqas tal-attriċi huwa wieħed illi dwaru l-qorti għandha tinqeda bis-setgħa tagħha taħt l-art. 1570 kif kien fiż-żmien relevanti illi tagħti żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni. Għalhekk ma huwiex il-każ illi l-kiri jista’ jitqies maħlul kif jippretendu l-konvenuti.

23. Fil-fehma tal-qorti għalhekk ma ntweriex illi kien hemm nuqqasijiet tal-attriċi illi setgħu jwasslu biex il-kuntratt jinħall *ipso facto* u *ex tunc* kif jippretendu l-konvenuti.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż tal-appell.

< Sentenza Finali >

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