PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 12 ta' April, 2016

Citazzjoni Nru: 833/2011 AF

Il-Kummissarju tal-Artijiet

vs

Saviour Borg u
Rita Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors lil għamlu r-rikorrenti Saviour u Rita Borg a tenur tal-Artikolu 466(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u li ġie ppreżentat fis-26 ta' Awwissu 2011, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Nhar it-8 ta' Awwissu 2011, ir-rikorrenti gew notifikati bl-ittra ufficcjali fl-ismijiet fuq premessi tal-1 ta' Awwissu 2011 li permezz taghha l-Kummissarju intimat talab il-hlas tas-somma ta' mija u hamsa u erbghin elf, seba' mija u sebghin Ewro u dsatax-il centezmu (€145,770.19) rapprezentanti l-bilanc tal-kera, allegatament dovut mir-rikorrenti, fuq it-tenement bin-numru 63817, ossija l-canteen tal-Isptar San Luqa, Pietà, u dan ghall-perjodu ta' bejn id-29 ta' Novembru 2007 u l-25 ta'

Mejju 2009.

Ir-rikorrenti qeghdin, permezz tal-prezenti, jopponu t-talba ghal hlas kif maghmulha mill-Kummissarju intimat, u dan, inter alia, ghas-segwenti ragunijiet:

i. Permezz ta’ kuntratt ta’ kiri (Dok. A) ta nhar id-29 ta’ Mejju 2000, ir-rikorrenti krew minghand il-Kummissarju intimat, kif debitament awtorizzat mill-Gvern ta’ Malta, l-fond, ossija *canteen*, fl-Isptar San Luqa, Pietà, ghal perjodu ta’ tlett snin, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kif ahjar imfissra fl-istess imsemmi kuntratt. Din il-kirja giet sussegwentement imgedda ghal zewg perjodi ta’ tlett snin kull wiehed, sakemm skadiet nhar id-29 ta’ Mejju 2009.

   Il-kera pagabbli mir-rikorrenti lill-Kummissarju intimat minn dejjem kienet wahda sostanzjali – cioé ta’ ‘l fuq minn €232.94 kuljum – u dan, principalment, minhabba l-fatt illi l-imsemmi *canteen* minn dejjem kien intiz illi jservi bhala l-*canteen* tal-Isptar Generali ta’ Malta.

   Madankollu, f’Novembru 2009, l-Isptar Generali mexa ghall-Isptar Mater Dei, minghajr ma gie trasferit ukoll il-*canteen* in kwistjoni, bil-konsegwenza illi r-rikorrenti bdew jiffaccjaw problemi finanzjarji serji b’kagun ta’ nuqqas sostanzjali ta’ bejgh, ossija nuqqas ta’ madwar hamsa u tmenin fil-mija (85%) rapprezentanti l-bejgh kollu li kien jigi derivat mill-out patients tal-Isptar San Luqa.

   Permezz ta’ ittra tal-10 ta’ Dicembru, 2007 (Dok. B), ir-rikorrenti infurmaw lill-Kummissarju intimat b’dan kollu, u konsegwentement talbu li ssir revizjoni gusta fil-kera pagabbli minnhom lill-istess Kummissarju intimat, tenut kont tal-bidla radikali li sehhet fl-Isptar San Luqa kif hawn fuq spjegat.

   Permezz ta’ ittra tad-9 ta’ Jannar 2008 (Dok. C), il-Kummissarju intimat informa lir-rikorrenti illi sabiex huwa jikkonsidra t-talba taghhom kif dedotta fl-ittra tal-10 ta’ Dicembru 2007, huwa kien jehtieg dokumentazzjoni li

tikkonferma dan it-tnaqqis fil-bejgh.

Permezz ta' ittra tal-21 ta' Frar 2008 (Dok. D), ir-rikorrenti pprezentaw kopji taz-*z readings* (Dok. E) relattivi ghax-xhur ta' bejn Settembru 2007 sa Jannar 2008, li kienu juru illi l-bejgh mill-*canteen* tal-Isptar San Luqa kien nizel b'madwar hamsa u tmenin fil-mija (85%) tal-bejgh li kien jigi registrat fiz-zmien meta dan l-isptar kien l-Isptar Generali ta' Malta.

In vista ta' dan, waqt laqgha li kienet saret nhar is-16 ta' Settembru 2008, is-Sur Albert Mamo, fil-kapacità tieghu ta' Kummissarju tal-Artijiet, kien qabel u accetta illi l-kera *de quo* kellha tigi ridotta b'mod retroattiv miz-zmien illi l-Isptar Generali ta' Malta mexa ghall-Isptar Mater Dei, dan sabiex jigi rifless dan it-tnaqqis sostanzjali tal-bejgh illi kienu qeghdin jirregistraw ir-rikorrenti mill-imsemmi *canteen*.

Madanakollu, l-Kummissarju intimat qatt ma ha hsieb illi ssir ir-revizjoni b'mod retroattiv kif minnu mwieghed, u dan minkejja l-fatt illi r-rikorrenti talbu li din isir permezz tal-ittra taghhom tal-25 ta' Mejju 2009 (Dok. F) u dik tat-23 ta' Gunju 2010 (Dok. G).

Habta u sabta, u fi zmien meta r-rikorrenti kien minghalihom illi l-Kummissarju intimat kien ghadu qed jikkonsidra kif kellha ssir tali revizjoni, huma gew notifikati bl-ittra ufficjali fl-ismijiet hawn fuq premessi minn fejn jirrizulta illi r-rikorrenti qeghdin, fil-fatt, jigu mitluba jhallsu dak l-ammont ta' kera kif originarjament miftiehem, fl-intier tieghu, u dan minkejja t-tnaqqis sostanzjali fil-bejgh illi sofrew, u minkejja wkoll il-fatt illi l-istess Kummissarju intimat kien già accetta u qabel illi l-imsemmija kera kellha tonqos b'mod retroattiv kif hawn fuq spjegat.

Kif jixhed il-kontenut tal-ittra ufficjali *de quo*, r-rikorrenti minn dejjem hallsu l-kera dovuta minnhom lill-Kummissarju intimat, ghajr ghall-perjodu ta' wara Novembru 2007, u cioé sa minn meta l-Isptar Generali

mexa għall-Isptar Mater Dei u dan unikament minħabba l-fatt illi r-rikorrenti kienu u għadhom qegħdin jistennew illi ssir reviżjoni tal-istess imsemmija kera, b'mod retroattiv, kif kienet già giet imweighda u accettata mill-istess Kummissarju intimat.

ii. Fi kwalunkwe kaz, it-talba tal-Kummissarju intimat kif dedotta fl-ittra ufficjali tal-1 ta' Awwissu 2011, hija infondata fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement timmerita li tigi respinta.

Intalbet din il-Qorti biex:

Tipprevja kull dikjarazzjoni ulterjuri neccessarja u opportuna, tilqa' dan ir-rikors u tiddikjara illi t-talba magħmulha mill-Kummissarju tal-Artijiet fl-ittra ufficjali tal-1 ta' Awwissu 2011 hija wahda infondata, u konsegwentement tiddikjara illi l-ammont ta' €145,770.19 mhuwiex dovut mir-rikorrenti lill-istess Kummissarju intimat bhala bilanc ta' kera fuq it-tenement bin-numru 63817, ossija fuq il-canteen tal-Isptar San Luqa, Pietà, ghall-perjodu ta' bejn id-29 ta' Novembru 2007 u l-25 ta' Mejju 2009, u dan ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi u bl-ispejjez kontra l-istess Kummissarju intimat.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Mejju 2014 fejn gie eccepit illi:

Wara sejha pubblika ghall-offerti u permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Mejju 2000, il-Kummissarju tal-Artijiet kera lir-rikorrenti Saviour u Rita konjugi Borg il-fond maghruf bhala l-*canteen* tal-Isptar San Luqa fil-Pietà.

Din il-kirja saret ghall-perjodu inizjali ta' 3 snin, liema kirja giet imgedda ghal zewg termini ohra ta' 3 snin kull wiehed, b'mod illi din il-kirja giet fi tmiemha fit-28 ta' Mejju 2009. Il-kuntratt surriferit kien jistabilixxi li l-kera tal-fond kellha tkun ta' Lm36,125.25, illum €84,149.20. Din il-kera kienet tigi riveduta ma kull skadenza tat-terminu tal-kirja, b'hekk illi sal-ahhar skadenza, l-kera annwali kienet ta' €97,181.46.

It-tigdid tal-kirja u revizjoni tal-kera li saret abbazi tal-policy

vigenti tad-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern, dejjem saru bil-kunsens tar-rikorrenti, izda minkejja dan, l-inkwilini frekwentament kienu jkunu moruzi fil-hlas tal-kera anke fiz-zmien meta l-Isptar San Luqa kien ghadu l-isptar generali ta' Malta, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Jirrizulta li r-rikorrenti bhala inkwilini tal-fond komplew jonqsu milli jonoraw l-obbligi taghhom li jhallsu l-kera b'mod regolari b'dan illi minkejja li saru xi pagamenti f'Dicembru 2007 u Jannar u Frar 2008, ammont konsiderevoli ta' kera baqghet ma thallsitx, b'dan illi minn Marzu 2008 sa meta skada l-ahhar terminu tal-kirja fit-28 ta' Mejju 2009 ma thallset ebda kera u ghaldaqstant illum huwa dovut mir-rikorrenti l-ammont ta' €145,770.19.

Huwa minnu li r-rikorrenti talbu lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex tigi ridotta l-kirja fuq il-fond izda din it-talba qatt ma ntlaqghet mill-Kummissarju tal-Artijiet u dan peress illi dan it-tnaqqis kien ifisser tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kiri, liema tibdil jikkostitwixxi trasferiment gdid skond il-provvedimenti tal-Kapitolu 268 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant ma setax isir minghajr ma tigi tterminata l-kirja tar-rikorrenti u terga ssir sejha pubblika ghall-offerti.

L-esponenti jissottometti li minkejja li l-isptar San Luqa ma baqax jopera bhala l-isptar generali ta' Malta sa minn Gunju tal-2007, il-canteen tal-isptar San Luqa xorta wahda kien jopera u jservi lill-pubbliku li kien jaghmel uzu mill-isptar Karin Grech li huwa parti mill-kumpless tal-isptar San Luqa, kif ukoll mill-impjegati tal-istess sptar Karin Grech.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u ladarba l-inkwilini ma kienux disposti ihallsu l-kera dovuta minhabba xi nuqqas fil-bejgh meta mqabbel mas-snin precedenti, kellhom jinfurmaw lill-Kummissarju tal-Artijiet li huma ma kienux interessati jiggestixxu n-negozju aktar b'hekk illi huma setghu talbu li tigi terminata l-kirja, kif fil-fatt ghamlu fis-sena 2009.

L-esponent umilment jissottometti li ma jistghux l-inkwilini jippretendu illi l-arretrati tal-kera m'humiex dovuta sempliciment ghaliex it-talba taghhom ghal tnaqqis fl-ammont

ta' kera ma gietx milqugha mill-Kummissarju tal-Artijiet meta dawn accettaw huma stess li jhallsu dan l-ammont ta' kera u semmai kellhom l-ghazla li jaghmlu talba lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jitterminaw il-kirja sa mis-sena 2007 meta bdew isofru tnaqqis fin-negozju taghhom.

Hawnhekk ghandu japplika l-principju ta' *pacta sunt servanda* u dan fid-dawl tal-fatt illi l-inkwilini dejjem kienu jafu bil-kundizzjonijiet tal-kirja, inkluz l-ammont ta' kera li kellha tithallas lill-Kummissarju tal-Artijiet.

Oltre minn hekk, l-inkwilini certament kienu konxji tal-fatt sa mill-inqas wara l-ewwel skadenza tal-kirja fis-sena 2003, u bla dubju meta skadiet il-kirja ghat-tieni darba fis-sena 2006, li l-isptar San Luqa ma kienx ser jibqa' jservi bhala sptar generali ta' Malta u ghaldaqstant kienu f'posizzjoni li jbassru li ser ikun hemm xi tnaqqis fin-negozju taghhom.

Ghaldaqstant l-esponent jissottometti illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tichad ir-rikors taghhom.

Tant ghandu x'jissottometti l-esponent ghas-salvju gudizzju u kunsiderazzjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li qeghdin minn issa jigu ingunti in subizzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti esebiti.

Semgħet ix-xiehda prodotta.

Rat is-sottomissjonijiet tal-kontendenti.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi r-rikorrenti fir-rikors tagħhom jispjegaw li fit-8 ta' Awwissu 2011 ġew notifikati b'ittra uffiċjali datata 1 ta' Awwissu 2011 li permezz tagħha l-Kummissarju tal-Artijiet talabhom il-ħlas tas-somma ta' €145,770.19 rappreżentanti l-bilanċ ta' kera fir-rigward tat-*tenement* bin-numru 63817, u cioè il-*canteen* tal-iSptar San Luqa, Pietà, għall-perjodu ta' bejn id-29 ta' Novembru 2007 u l-25 ta' Mejju 2009. (L-imsemmija ittra ma tidhirx li qatt ġiet esebita fl-atti, però l-istess Kummissarju tal-Artijiet fir-risposta tiegħu jikkonferma li fil-fatt kien bagħat tali ittra lir-rikorrenti.)

Ir-rikorrenti sussegwentement intavolaw dan ir-rikors odjern fis-26 ta' Awwissu 2011 abbażi tal-Artikolu 466(2) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili sabiex jopponu t-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet għall-ħlas. Huma jsostnu li t-talba magħmula mill-Kummissarju tal-Artijiet hija waħda infondata u għalhekk qed jitolbu lil din il-qorti tiddikjara li l-ammont ta' €145,770.19 mhux dovut.

Jirrizulta illi r-rikorrenti krew il-*canteen* fl-iSptar San Luqa, Pietà, għal perjodu ta' tlett (3) snin mid-29 ta' Mejju 2000 sat-28 ta' Mejju 2003 mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet bl-awtorizzazzjoni tal-Gvern ta' Malta[1]. Il-kera kienet fl-ammont ta' Lm36,125.25 fis-sena.

Huma aċċettaw li jġeddu il-kirja tal-imsemmi *canteen* għal perjodu ieħor ta' tlett snin, bl-istess kundizzjonjiet għall-perjodu mid-29 ta' Mejju 2003 sat-28 ta' Mejju 2006 bil-kera fl-ammont ta' Lm38,900[2] fis-sena.

Xahrejn qabel ma skada dan it-tieni perjodu, u cioè fil-21 ta' Marzu 2006[3], id-difensur tagħhom kiteb lill-Kummissarju tal-Artijiet u filwaqt li infurmah li riedu jġeddu l-kirja għal perjodu ieħor ta' tlett snin, talbuh biex huwa jikkunsidra illi:

---

[1] Kuntratt ta' kera re tenement 63817, (Canteen fl-iSptar San Luqa, Pieta`) għal perjodu ta' tlett snin mid-29.05.2000, fol 6. Kundizzjonijiet tal-kirja annessi mal-kuntratt – fol 7-11

[2] Dok JB5 a fol 81

[3] Dok JB7, Ittra mibgħuta inn Dr Norval Desira lill-Kummissarju tal-Artijiet, datata 21.03.2006, fol 83

"peress li hu ppjanat illi l-iSptar Ġenerali ta' Malta jimxi lejn l-isptar il-ġdid f'Tal-Qroqq għall-ħabta ta' Lulju 2007, il-klijenti tiegħi jitolbu illi ikollhom id-dritt li jitterminaw ossija jirrevedu din il-kirja bi tlett xhur pre-avviż, f'kull żmien wara li jinfetaħ l-iSptar il-ġdid. Din it-talba qed issir wara li l-klijenti ħadu in konsiderazzjoni l-fatt illi 'l fuq minn 80% tal-bejgħ tagħhom huwa derivat minn pazjenti tal-Out Patients fl-isptar. Nitolbok illi jogħġbok tikkunsidra din it-talba b'mod favorevoli."

Jidher li l-kirja però ġiet imġedda bl-istess kundizzjonijiet għal perjodu ieħor ta' tlett snin mid-29 ta' Mejju 2006 sat-28 ta' Mejju 2009 bil-kera fl-ammont ta' Lm41,720[4] fis-sena.

F'nofs dan it-tielet perjodu ta' kirja, u cioè għall-ħabta ta' Novembru 2007, sar il-proċess ta' migrazzjoni mill-iSptar San Luqa għall-iSptar Mater Dei. Ir-rikorrenti jispjegaw illi bdew jiffaċċjaw problem finanzjari serji minħabba tnaqqis sostanzjali fil-bejgħ.

Saviour Borg[5] fl-affidavit tiegħu xehed hekk:

"...hekk kif, f'Novembru 2007, infetaħ Mater Dei bħala l-isptar ġenerali l-ġdid, jien u marti bdejna naffaċċjaw problem finanzjarji serji b'kaġun tal-fatt illi l-bejgħ mill-canteen tal-iSptar San Luqa naqas b'madwar ħamsa u tmenin fil-mija (85%). Dan it-tnaqqis tista' tgħid illi kien jirrappreżenta l-bejgħ kollu li qabel konna nagħmlu mill-outpatients tal-istess sptar."

Charles Scerri[6] li huwa managing partner mad-ditta Charles Scerri & Associates illi kienet tagħmel l-awditjar tas-soċjeta` Salv Trading Ltd (il-kumpanija li ġiet iffurmata għall-iskopijiet tal-ġestjoni tal-*canteen* tal-iSptar San Luqa) iċċertifika illi:

"...b'effett minn Novembru 2007, jiġifieri miż-żmien illi fih l-iSptar Ġenerali ta' Malta kien mexa għall-iSptar Mater Dei,

---

[4] Dok JB8 a fol 84

[5] Affidavit ta' Saviour Borg, fol 52-55

[6] Affidavit ta' Charles Scerri, fol 62-63

id-dħul ġenerat mill-canteen kien naqas b'madwar 56% sa Mejju 2008 u b'madwar 85% sa Mejju 2009 u baqa' ridott b'dan il-mod sakemm ġiet mitmuma l-kirja f' Mejju 2009."

In vista tat-tnaqqis fil-bejgħ li bdew isofru, ir-rikorrenti fl-10 ta' Diċembru 2007[7] kitbu lill-Kummissarju tal-Artijiet tramite d-difensur tagħhom. Huma infurmawh bis-sitwazzjoni u talbuh sabiex jirrevedi l-kera in vista tat-tnaqqis fil-valur finanzjarju li jista' jirrendi l-*canteen* bħala konsegwenza tal-fatt li l-"*iSptar Ġenerali ta' Malta*" mexa għall-iSptar Mater Dei. Il-Kummissarju tal-Artijiet wieġeb permezz ta' ittra datata 9 ta' Jannar 2008[8] fejn qal li biex jieħu in konsiderazzjoni t-talba ta' Saviour u Rita Borg jridu primarjament jiġu ppreżentati d-dokumenti li jikkonfermaw it-tnaqqis fil-bejgħ allegat minnhom. Ir-rikorrenti Borg fil-21 ta' Frar 2008[9] reġgħu ikkomunikaw mal-Kummissarju tal-Artijiet u bagħtulu kopji taz-*Z Readings* għax-xhur ta' Settembru 2007 sa Jannar 2008 u talbuh jinnota illi wara Novembru 2007, il-bejgħ mill-*canteen* niżel b'madwar 85%. Il-Kummissarju tal-Artijiet wieġeb għal din l-ittra fis-26 ta' Awwissu 2008[10] fejn informahom illi ma kienx possibbli jsir tibdil fil-kundizzjonijiet oriġinali tal-kirja:

"Il-Kummissarju tal-Artijiet jixtieq jinfurmak li sabiex ikun hemm tibdil fil-kundizzjonjiet oriġinali tal-kirja fuq il-fond in kwistjoni hemm bżonn li ssir sejħa għal offerti mill-ġdid, kif huwa neċessarju skond id-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern (Kap 268 tal-Liġijiet ta' Malta). Permezz ta' sejħa għal offerti mill-ġdid ikun hemm valutazzjoni ġdida tal-kera li għandu jitħallas fuq il-fond in kwistjoni wara li jittieħdu in konsiderazzjoni l-fatturi kollha. Il-klijenti tiegħek qegħdin jerġgħu jiġu interpellati sabiex iħallsu l-arretrati tal-kera dovuti minnhom fuq l-imsemmi canteen bir-rata ta' kera eżistenti, li sat-28 ta' Novembru 2008 ikunu jammontaw għal €97,179.46."

---

[7] Dok B, fol 13

[8] Dok C, fol 14

[9] Dok D, fol 15

[10] Dok JB9, fol 85

Skont ma jirriżulta mill-affidavits tar-rikorrent Saviour Borg u tad-difensur tiegħu Dr Norval Desira[11], fis-16 ta' Settembru 2008 kienet saret laqgħa fejn kienu preżenti r-rikorrent Saviour Borg, id-difensur tiegħu Dr Norval Desira u Albert Mamo (li kien il-Kummissarju tal-Artijiet). Kemm Saviour Borg kif ukoll Dr Norval Desira xehdu li Albert Mamo kien qabel li l-kera kellha tiġi ridotta b'mod retroattiv biex jiġi rifless it-tnaqqis fil-bejgħ li r-rikorrenti kienu qegħdin isofru. F'ittra datata 25 ta' Mejju 2009[12] ir-rikorrenti tramite d-difensur tagħhom infurmaw lill-Kummissarju tal-Artijiet li ma kienux interessati jġeddu l-kirja għal perjodu ieħor u fakkruh fil-laqgħa li kienet saret fis-16 ta' Settembru 2008 fejn (skont huma) huwa kien aċċetta li l-kera kellha tiġi ridotta b'mod retroattiv miż-żmien illi l-isptar kien mexa għal Mater Dei. Reġgħu kitbulu fit-23 ta' Ġunju 2010[13] (sena wara li kienet spiċċat il-kirja) tramite d-difensur tagħhom, fejn talbuh jaġġusta l-kera dovuta għall-perjodu bejn l-10 ta' Diċembru 2007 u t-28 ta' Mejju 2009 b'riduzzjoni ekwivalenti għall-isproporzjon fl-introjtu – u cioè għal 85% inqas mill-kera oriġinarjament mifthema.

Jidher li qatt ma rċevew tweġiba għal tali talba u imbagħad fit-8 ta' Awwissu 2011 ġew notifikati bl-ittra uffiċjali tal-1 ta' Awwissu 2011, fejn ġew interpellati jħallsu s-somma ta' €145,770.19 għall-perjodu ta' bejn id-19 ta' Novembru 2007 u l-25 ta' Mejju 2009. Huma in vista tas-suespost qed jikkontestaw dan l-ammont u qed isostnu li t-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet għal tali ħlas hija infondata.

Din il-qorti hija tal-fehma invece, li dak li huwa infondat huwa t-talba tar-rikorrenti odjerni biex hija tilqa' r-rikors tagħhom u tiddikjara li l-ammont ta' €145,770.19 mitlub mill-Kummissarju tal-Artijiet mhux dovut.

Fl-ewwel lok ir-rikorrenti aċċettaw it-tiġdid tal-kirja għall-perjodu ta' bejn id-29 ta' Mejju 2006 u t-28 ta' Mejju 2009 meta kienu jafu ben tajjeb li l-isptar ġenerali ta' Malta (San Luqa) kien se jkun traslokat għal Tal-Qroqq (Mater Dei) fil-futur

[11] Affidavit ta' Dr Norval Desira, fol 56-58
[12] Dok F, fol 32
[13] Dok G, fol 33

qarib. Dan jirriżulta mill-ittra li kitbu lill-Kummissarju xahrejn qabel ma ġġeddet il-kirja f'Mejju 2006 għal perjodu ieħor ta' tlett snin fejn talbuh li jingħata lilhom "*id-dritt li jitterminaw ossija jirrevedu l-kirja bi tlett (3) xhur pre-avviż f' kull żmien wara li jinfetaħ l-isptar il-ġdid*". Din it-talba ma ġietx milqugħa, madanakollu r-rikorrenti aċċettaw li jġeddu l-kirja bil-kundizzjonijiet oriġinali għal perjodu ieħor ta' tlett snin, u dan minkejja li kienu jafu li l-introjtu mill-*canteen* kien ser ikun sostanzjalment ridott hekk kif l-isptar jiċċaċlaq għal Tal-Qroqq.

Kif inhu risaput, kuntratt għandu forza ta' liġi bejn il-partijiet u l-prinċipju *pacta sunt servanda* għandu jiġi osservat. L-intimat fil-fatt f'dan ir-rigward jagħmel riferenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "Gloria Beacom et vs l-Arkitett u l-Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines"[14] fejn ġie ritenut illi:

> *"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatus tal-kuntratti jibqa' dejjem li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hija l-volontà tal-kontraenti kif espresso fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda."*

Jirreferi wkoll għad-deċiżjoni ta' din il-qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet "Is-soċjetà kummerċjali Malta International Airport p.l.c. vs Chev. Joseph M Scicluna et noe"[15] fejn ġie ritenut illi :

> *"Il-prinċipju pacta sunt servanda huwa wieħed applikat rigorozament mill-Qrati tagħna, u jekk ma tirriżultax xi ċirkustanza li, skont il-liġi, tista' twassal għat-tħassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jiġi esegwit miż-żewġ naħat."*

Da parti tagħhom ir-rikorrenti jargumentaw illi ladarba jirriżulta ċar u manifest illi element essenzjali tal-kuntratt ta' lokazzjoni in kwisjtoni "*inbidel radikalment*" – u cioè minn canteen ta' "sptar ġenerali" sar canteen ta' sptar prattikament magħluq, l-intimat ma jistax jippretendi l-ħlas tal-kera kollha kif pattwita

[14] **Gloria Beacom vs l-Arkitett Anthony Spiteri Staines**, Q. Appell, 05.10.1998
[15] **Is-soċjeta kummerċjali Malta International Airport plc vs Chev Joseph M Muscat**, PA (Imħ T Mallia), 09.10.2003

fl-istess kuntratt. Iżda kif intqal *supra*, din il-bidla radikali ma kinitx waħda mhux mistennija mir-rikorrenti. Mhux talli kienu jafu li ser issir, talli saħansitra anke bassru l-percentwali ta' telf ta' bejgħ li kienu ser iġarrbu – u cioè ta' 80% - li skont l-awditur fil-fatt tela' għal 56% fl-ewwel sitt xhur (Novembru 2007 sa Mejju 2008) u 85% fis-sena ta' wara bejn Mejju 2008 u Mejju 2009.

Jiġi osservat ukoll illi huma ma kellhomx il-kirja tal-*canteen* tal-"isptar ġenerali ta' Malta" kif jirreferu għaliha huma, iżda speċifikatament tal-kirja tal-*canteen* tal-iSptar San Luqa.

Dwar l-allegazzjoni li Albert Mamo, il-Kummissarju tal-Artijiet, fil-laqgħa tas-16 ta' Settembru 2008, kien aċċetta li l-kirja kellha tiġi ridotta b'mod retroattiv miż-żmien li l-isptar ġenerali kien mexa għal Tal-Qroqq, din ma tirriżultax konfermata mill-istess Albert Mamo. Minkejja li r-rikorrenti iddikjaraw lil Albert Mamo bħala xhud fil-lista tax-xiehda tagħhom, huma għażlu li ma jtellgħuhx biex jikkonferma l-allegazzjoni tagħhom. Għalhekk din il-qorti mhix ser tikkunsidraha.

Għalkemm din il-qorti tifhem iċ-ċirkostanzi xejn feliċi tar-rikorrenti, ma tistax tinjora l-fatt li huma kienu konsapevoli tar-riskju kbir li daħlu għalih meta fid-29 ta' Mejju 2006 iddeċidew li jġeddu l-kirja għal perjodu ta' tlett snin bl-istess kundizzjonijiet nonostante li kienu jafu li s-sena ta' wara, meta l-isptar ġenerali ta' Malta kien se ikun traslokat għal Tal-Qroqq, il-*canteen* tagħhom kien ser ikun sostanzjalment inqas frekwentat mill-pubbliku.

Għalhekk fiċ-ċirkostanzi din il-qorti m'għandhiex triq oħra ħlief li tiċħad it-talba tar-rikorrenti, b'dana però illi kwalsiasi kunsiderazzjoni għal riduzzjoni fil-kera dovuta għall-perjodu bejn id-29 ta' Novembru 2007 u l-25 ta' Mejju 2009 sabiex din tirrifletti t-telf fil-bejgħ bħala riżultat tat-traslokazzjoni tal-isptar ġenerali għal Tal-Qroqq, tibqa' kompletament fid-diskrezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiċħad ir-rikors, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG