Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 253/2015

Jason Mangion
(appellant)

Vs

Joe Mizzi
Chef Choice Limited (C14565)
(appellati)

30 ta' Lulju, 2018.

1. Permezz ta' Avviż tat-Talba preżentat mill-attur fis-27 ta' Marzu, 2015 huwa talab mingħand '*Joe Mizzi, Chef Choice Limited (C14565)* ir-rimbors ta' kera mħallsa minnu bil-quddiem lill-konvenut għall-kiri tal-fond li jinsab 119, Cospicua Road, Paola bħala '*take away outlet*' permezz ta' ftehim ta' lokazzjoni datat 30 ta' Settembru, 2009 stante li l-imsemmi ftehim kellu jiġi kanċellat '*minħabba ċirkostanzi mhux prevvisti',* iżda minkejja li l-intimat qabel dwar it-tħassir tal-ftehim, xorta talab li jitħallas €859 għax-xahar ta' Frar 2014 wara li kien diġa' rċieva l-kera dovuta għall-ewwel 3 xhur. Barra minn hekk tali fond ma kellux l-permessi meħtieġa u qatt ma seta' jopera.

2. B'digriet tad-9 ta' Frar, 2016 l-ammont mitlub ġie rivedut għal elfejn tmien mija u tnejn u għoxrin ewro (€2,822).[1]

3. Fil-21 ta' Aprtil 2015, Joe Mizzi, Chef Choice Ltd[2] wieġeb illi t-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt għal raġunijiet li se jinġiebu waqt is-smiegħ tat-talba.

4. Permezz ta' sentenza datata 27 t'Ottubru 2017,[3] it-Tribunal għal Talbiet Żgħar iddeċieda illi *'ma jistax jasal ghal konkluzjoni li s-Socjeta' konvenuta kisret xi*

[1] Fol. 27 – 28.
[2] Fol. 5.
[3] Fol. 132.

kondizzjoni mil-ftehim tal-lokazzjoni li sar bejn il-partijiet fit-30 ta' Settembru, 2017 u ghalhekk qed jichad it-talba tal-attur bl-ispejjez kontra l-istess attur.'

5. Illi minn din is-sentenza appella l-attur. L-aggravju tiegħu huwa illi: (i) t-Tribunal naqas milli jagħġen il-konsistenza tax-xhieda miġjuba *da parte* tal-attur innifsu; u (ii) it-Tribunal nesa jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-*attur* ġie ngannat mill-konvenut biex jidħol fil-ftehim in kwistjoni u li kien hemm qbil bejn il-partijiet biex il-kuntratt jiġi kkanċellat.

6. Illi permezz ta' risposta datata l-1 ta' Diċembru 2017 l-appellat, f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Chef Choice Ltd wieġeb illi l-appell huwa null u bla effett in kwantu l-okkju huwa vis-a-vis Joe Mizzi biss u mhux kontra s-soċjetà Chef Choice Ltd li kriet il-fond il-kwistjoni lill-appellant. F'kull każ, l-appell għandu jiġi miċħud in kwantu d-deċiżjoni tat-Tribunal hija ġusta u timmerita konferma.

<u>Konsiderazzjoni</u>:

7. In linea preliminari l-appellanti rrilevaw li l-appell għandu jkun ikkunsidrat null u bla effett in kwantu fir-rikors tal-appell, l-okkju ġie kkwotat biss bħala '*Jason Mangion vs Joe Mizzi*'. Jikkontendu iżda li l-kumpannija *Chef Choice Ltd* kellha tkun l-unika konvenut in bażi tad-deċiżjoni appellata permezz ta' liema ġie deċiż illi:

> *'Preliminarjament dan it-Tribunal ma jistax ma josservax kif il-persuna indikata bhala konvenut mhux car jekk hux personalment jew in rapprezentanza tas-Socjet' Chef Choice Limited izda peress li ebda eccezzjoni ma tqajmet f'dan is-sena u stante wkoll li mil-ftehim ta' lokazzjoni jirrizulta li s-Socjeta' Chef Choice Limited kriet tali fond lill-attur, l-konvenut huwa s-Socjeta' Chef Choice Limited.'*

8. L-appellanti m'għandhomx raġun jilmentaw li l-isem tal-kovenut fl-okkju għandu jaqra' '*Chef Choice Limited*' biss. Fl-Avviż tat-Talba l-konvenut indikat mill-attur illum appellant kien *'Joe Mizzi Chef Choice Limited (C14565)'*. Huwa minnu li t-Tribunal iddeċieda li l-konvenuta hija s-soċjetà Chef Choice Limited biss iżda ma ġiet ordnata l-ebda korrezzjoni fl-okkju f' dan is-sens u fil-fatt l-okkju tas-sentenza appellata baqa' '*Jason Mangion (K.I.459373M) vs Joe Mizzi Chef Choice Limited (C14565)*'.

9. Iżda huwa minnu li l-okkju fir-rikors tal-appell huwa inkomplet. Ladarba fl-Avviż tat-Talba l-konvenut indikat mill-attur kien *'Joe Mizzi Chef Choice Limited (C14565)'* hekk kif rifless fl-okkju tas-sentenza appellata, l-istess

okkju kellu jinżamm fir-rikors tal-appell u mhux '*Jason Mangion vs Joe Mizzi*' biss.

10. Mill-atti ma jirriżultax li l-appellant, edott bit-tweġiba tal-appellati, talab xi korrezzjoni biex jirrettifika dan in-nuqqas.

11. A tenur tal-artikolu 175(2) u (3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta:

> ***'(2) Kull qorti fi grad ta' appell tista' wkoll tordna jew tippermetti, f'kull żmien sas-sentenza, li jissewwa kull żball fir-rikors li bihom ikun tressaq l-appell jew fit-tweġiba, kif ukoll kull żball fl-isem tal-qorti li tkun tat is-sentenza appellata, jew f'dak tal-partijiet, jew fil-kwalità li fiha huma jidhru, jew fid-data tas-sentenza appellata:***[4]
>
> *Iżda kull qorti fi grad ta' appell tista' tordna wkoll korrezzjonijiet fis-sentenza tal-qorti tal-ewwel istanza u korrezzjonijet oħra li l-qorti fi grad ta' appell tqis li huma ġustifikati fl-atti ġudizzjarji fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri fl-appell sa meta l-appell jitħalla għas-sentenza, fuq talba ta' xi waħda mill-partijiet, u wara li tagħti lill-partijiet l-opportunità li jinstemgħu:*
>
> *Iżda wkoll qorti fi grad ta' appell tista' tordna wkoll korrezzjonijiet f'sentenza li tkun ingħatat minnha wara li jkun sar rikors preżentat minn waħda mill-partijiet fi żmien tletin ġurnata mid-data tas-sentenza.*
>
> ***(3) Il-qorti tista', sa dakinhar li tagħti s-sentenza u taqta' l-kawża, tordna minn jeddha li tissewwa kull omissjoni jew żball ġudizzjarju jew amministrattiv f'att ġudizzjarju***.'

12. Ladarba l-iżball in kwisjoni huwa evidenti u jista' jiġi sanat b' ordni ta' din il-Qorti mingħajr il-ħtieġa ta' talba da parti tal-appellant, m'huwiex il-każ li r-rikors tal-appell in diżamina jiġi dikjarat null kif mitlub mill-appellati.

13. **Konsegwentement, a tenur tal-artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tordna korrezzjoni fl-okkju tar-rikors tal-appell u kull fejn jirrikorri fl-atti ta' din il-kawża ghandu jizdied l-isem tal-kumpannija Chef Choice Limited (C14565).**

14. Fil-meritu, l-ilment tal-attur hu li: (i) t-Tribunal naqas milli jagħġen il-konsistenza tax-xhieda miġjuba *da parte* tal-attur innifsu; u (ii) t-Tibunal nesa jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-*attur* ġie ngannat mill-konvenut biex jidħol fil-ftehim in kwistjoni u li kien hemm qbil bejn il-partijiet biex il-kuntratt jiġi kkanċellat.

---

[4] Enfasi tal-Qorti.

15. F'dan ir-rigward, l-appellati wieġbu illi permezz tal-appell in diżamina l-attur appellant qiegħed jilmenta biss mill-apprezzament tal-fatti li għamel it-Tribunal. Jgħidu li ma hemm xejn manifestament żbaljat fl-apprezzament tal-provi u l-konklużjonijiet fattwali raġġunti mit-Tribunal u lanqas ma teżisti ebda raġuni gravi u impellenti li timmilita kontra l-konklużjoni tat-Tribunal fis-sentenza appellata b'dan illi din il-Qorti ta' reviżjoni m'għandiex tiddisturba d-diskrezzjoni tat-Tribunal.

16. Huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza nostrana li:

> *' … **f'materja ta' dixxiplina tal-proċeduri, Qorti tat-tieni grad bħala regola ma tiddisturbax ir-regolament tal-Qorti tal-ewwel grad jekk mhux verament għal motivi gravi**, dak li fil-fehma tal-Qorti ċertament hawn m' huwiex il-każ. Dan għaliex mill-provvedimetni tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili l-andament tal-kawża huwa sostanzjalment, anké jekk forsi mhux assolutament, imħolli fid-diskrezzjoni tal-Qorti. Kif drabi oħra ingħad "din il-fakultà hija soġġetta għall-prinċipji ġenerali tar-raġuni prattika u l-grad ta' din il-fakultà imbgħad jiddependi mill-ġudikant, u tista' ukoll toxxilla skont il-personalità ġuridika li jipposjedi l-ġudikant" – **Perit Giudo Vella -vs- Dr. Emmanuel Cefai**, Appell Ċivili, 14.01.1993.*[5]

17. Għalkemm dan huwa minnu, il-ġurisprudenza tipprovdi ukoll illi:

> *'... bħal fil-każ ta' kull regola oħra jeħtieġ li jiġu senjati l-veri limiti tal-prinċipju. Hekk jinsab ukoll sew affermat illi meta din il-Qorti tkun konvinta li tkun ser tiġi kaġonata inġustizzja manifesta, hi għandha, b' dover, l-obbligu li tissindika dak l-apprezzament u anké tasal għal konkluzjoni diversa minn dik li tkun waslet għaliha l-qorti ta' l-ewwel grad. Jokkorri għalhekk li jiġu ri-eżaminati l-fatti provati biex minnhom tara jekk jeżistux "raġunijiet gravi li jwassluha għall-konvinċiment illi dik il-Qorti ma setgħetx ma kienetx żbaljata fl-apprezzament tagħha. Raġunijiet li jwassluha għall-konvinzjoni illi jekk ma tissostitwix l-apprezzament tagħha ta' dawk il-provi għal dawk ta' l-ewwel Qorti tkun ser tiġi krejata inġustizzja manifesta" - "**Joseph Walker nomine -vs- Raymond Pizzuto**", Appell, 6 ta' Ottubru 1999 u "**Emily Stivala et -vs- George Pace**", Appell mill-Bord, 6 ta' Ottubru 2000*[6]

18. F'dan il-każ irid jitqies ukoll li proċediment quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar jinvolvi proċedura sommarja bi kriterji differenti minn dawk previsti mil-liġi proċedurali a tenur tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta adoperati fil-qrati ordinarji. Għalhekk, għalkemm l-artikolu 8 (3) tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta'

---

[5] ***Korporazzjoni Telemalta v Hili Diane***, Qorti tal-Appell Inferjuri (Imħallef P. Sciberras) 15.12.2003.

[6] ***Pirotta Rita vs Carbonaro Simon***, Qorti tal-Appell Inferjuri, 17.11.2004.

Malta jagħti dritt ta' appell fil-każijiet kollha fejn l-ammont in kwistjoni jaqbeż elf u ħames mitt euro (€1,500), bħal ma huwa l-każ odjern:

> *'wieħed għandu dejjem iżomm in mira illi d-deċiżjoni tat-Tribunal tiġi konfezzjonata prinċipalment skond l-ekwità (Artikolu 7 tal-Kapitolu 380). Dan ifisser li fl-eżami li jrid jiġi kondott ta' l-apprezzament tal-provi li għamel it-Tribunal din il-Qorti trid tara jekk kienx hemm fil-ġudizzju magħmul leżjoni tad-dritt ekwitattiv"*[7]

19. Madanakollu:

> *'l-ġustizzja u l-ekwita ` jirrikjedu illi d-deċiżjoni tat-Tribunal tkun bażata fuq il-**fatti provati**. Filwaqt li din il-Qorti ta' reviżjoni ma għandhiex il-kompetenza biex tissindika deċiżjoni ta' fatt li jkun wasal għaliha t-Tribunal in kwantu din hi materja ta' kompetenza esklussiva tiegħu, din il-Qorti ma hix eskluża mill-funzjoni li tiddeċiedi jekk tali deċiżjoni ta' fatt kienetx tirrifletti l-ġustizzja sostantiva u l-ekwità. **Ġustizzja sostantiva li fil-verità trid tkun bilfors konfortata b' modiku ossia minimu ta' fatt provat. Huwa wkoll prinċipju ta' ġustizzja naturali illi l-ġudikant għandu jiddeċiedi iuxta allegata et probata u ma jistax jiddeċiedi manifestament u ovvjament kontra dak li ġie quddiemu provat" – "Carmel Gerada -vs- Charles Borg Barthet (Beta Centre)"**, Appell, 29 ta' Jannar 1999'.*[8]
> (enfasi tal-Qorti)

20. F'dan l-isfond, din il-Qorti sejra tikkunsidra l-aggravji tal-appellant.

21. Fl-ewwel lok l-attur appellant jikkontendi li t-Tribunal naqas jikkunsdira l-konsistenza tax-xhieda, *ossija* illi:

- *da parte* tal-attur innifsu jirriżulta li l-intenzjoni tiegħu kienet dejjem li juża l-fond in kwistjoni bħala stabbiliment tal-ikel. Dejjem kien konsistenti fix-xhieda tiegħu li huwa qatt ma ġie nfurmat bin-nuqqas ta' permessi u li ried il-fond lest biex ikun jista' jibda jopera;

- l-konvenut min-naħa l-oħra, wara ħafna tidwir ta' kliem, fl-aħħar ammentta li t-toilets ma kienux skont il-permessi tal-MEPA u mistoqsi x'kien id-diskors mal-attur appellant ma ftakarx. Ix-xhieda tal-konvenut ma tipprovdi l-ebda fil ta' ċertezza anzi tikkontradixxi dak li qal huwa stess fl-affidavit tiegħu;

- l-appellant ikkonferma taħt ġurament li l-kelma '*food*' ma kitibhiex hu u għalhekk din l-emenda saret wara li ġie konkluż il-ftehim li juri li l-

[7] ***Schanzlin Gaby Vs Vella Joe Et***, Qorti tal-Appell Inferjuri, 08.06.2005.
[8] ***Jennifer Hubbers v Rite Mix (Gatt Bros) Ltd.***, Qorti tal-Appell, 26.01.2005.

intenzjoni tas-soċjetà konvenuta huwa li tivvantaġġja ruħha bil-kuntratt ġaladarba l-fond ma kienx kopert bil-permessi meħtieġa;

- Oliver Magro in rappreżentanza tal-MEPA kkonferma li l-fond ma kienx kopert bil-permessi meħtieġa sabiex l-attur ikun jista' jopera minnu;

- Il-Perit Joseph Zerafa Boffa jgħid li kien hu li applika għal *change of use* tal-fond u kien hemm illegalità li fissret problema ma' tas-Sanità;

- Il-konvenut kien jaf li l-fond ma kienx kopert bil-permessi meħtieġa iżda xorta kkommetta ruħu għall-kuntratt;

22. Fid-deċiżjoni appellata ingħad is-segwenti:

> *'... it-Tribunal ma jistax jibbaza din il-kawza primarjament fuq dak miftiehem bejn il-partijiet permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni a fol 60 et. Ghalkemm l-attur xehed li ma jafx min kiteb l-kelma 'food' para 8.1. bil-handwriting, jaf li kellu l-ewwel xahar bla kera liema kundizzjoni 2.1. wkoll jirrizulta li nkitbet bl-idejn bl-istess id li kitbet l-kelma 'food. Li dan iwassal lil dan it-Tribunal li jasal ghal konkluzjoni li l-attur kien gharraf lis-Socjeta' attrici li kien ser juza l-fond bhala 'food outlet'. Pero' mill-provi ma jirrizulta minn imkien li huwa kien informa lis-Socjeta' attrici li ried juza l-fond bhala take away ghax kieku fil-ftehim ta' lokazzjoni kien jitnizzel li l-hanut kien ser jintuza bhala take away u mhux bhala food outlet.*
>
> *Bir-ragun mela li s-Socjeta' konvenuta accertat lill-attur li l-fond ghandu permess ta' food outlet stante li mid-dokumenti esebiti a fol 88 jirrizulta car li s-Socjeta' attrici kellha l-permess tbiegh l-ikel minn tali fond kif spjegat fl-istess dokumenti fol 88 et u kien biss ghalhekk meta l-attur skopra li biex jopera l-hanut bhala take away ried japplika ghal Class 6 li intebah li kellu diversi spejjez biex jissottometti applikazzjoni mal-MEPA u jissanzjoni t-toilet li kien mibnija fil-bitha. Dan it-Tribunal jemmen l-verzjoni tax-xhieda Joseph Mizzi u Wayne Mizzi meta xehdu li kienu infurmaw lill-attur bil-problema tat-toilet jew toilets fil-bitha u li anke s-Socjeta' konvenuta offriet li twaqqa din l-istruttura fil-bitha a spejjez taghha izda li l-attur ma laqghax l-offerta bil-genn li kellu biex jibda haseb li kien ser jiftah l-hanut minghajr ma jinvolvi lil MEPA izda b'semplicement trasferiment tal-licenzja. Anke s-sekwenza tal-fatti turi li l-attur meta kien jaf zgur f'Novembru 2013 meta applika mal-MEPA ghal change of use halla sa Jannar, 2014 biex jirtira tali applikazzjoni u r-raguni li gab hija dwar l-ispejjez meta kull perit jghid lil klijent kemm jinvolvi spejjez tali applikazzjoni u ghalhekk dan it-Tribunal jasal biex jemmen lil Mizzi meta xehdu li l-attur kien qallhom li kellu problemi bankarji u ghalhekk ma setax jissokta bil-kirja. Dahhal lil zijuh fil-kredu ghax c-cheque tal-hlas ta' tlett xhur kera bil-quddiem kien hareg minn cheque book ta' zijuh u dan ikompli aktar jissoda lil dan it-Tribunal fid-decizjoni tieghu li jemmen l-verzjoni tas-Socjeta' konvenuta.'*

23. It-Tribunal ma kienx korrett meta qal li mill-provi ma jirrizulta minn imkien li l-attur kien informa lis-soċjetà konvenuta li ried juża l-fond bħala '*take away'*. In kontro-eżami, mistoqsi '*jiġifieri ma qallekx li ser ikun għal pizzeria u allura jbiddel il-ġeneru tal-klassi tan-negozju?'*, Joe Mizzi stess ikkonferma: ***'Le dak qalilna iva mela; qalilna li ser ikun hemm pizzeria, mela le?'***

24. Dan jaqbel ma' dak li qal l-attur fix-xhieda a fol. 8, ossija li meta kien iltaqa' mal-konvenut Wied il-Għajn rigward il-fond in kwistjoni huwa baqa' bil-ħsieb li jara l-fond sabiex jivverifika u jaċċerta ruħu, '*li jinħareġ il-permess għat-tip ta' ħanut li kelli f'moħħi jien.* ***Fil-fatt jiena kont avviċinajt lill-perit tiegħi u kont tajtu l-indirizz tal-proprjetà u hu kellu jaċċerta ruħu li dan il-permess seta' jinħareġ mill-MEPA****. Għandi ngħid illi wara li l-perit qalli li l-permess seta' joħroġ għat-tip ta' negozju li kelli f'moħħi jiena – jiena kont erġajt avviċinajt lill-konvenut u konna erġajna ikkonfermajna l-prezz tal-kera fost affarijiet oħra'*. Kliem li ma jħalli l-ebda dubju li qabel iffirmaw il-kuntratt ta' lokazzjoni, l-attur **kellu jkun jaf** li l-fond ma kellux il-permess għat-tip ta' negozju li ried jagħmel u għalhekk kellu japplika biex jottjeni permess ta' Class 6. Fil-fatt hekk agħmel.[9]

25. F'paragrafu 5 tal-kuntratt ta' lokazzjoni[10] intitolat '***Permits and Licences***', is-soċjetà konvenuta iggarantiet biss illi, '***the shop is duly licensed to operate as a <u>retail</u> outlet****. The parties hereto agree that every such licence shall be registered at all times in the name of the Sub-Lessee.* ***The Sub-Lessee*** *shall be exclusively responsible to renew, duly pay and maintain the said licences in force at all times throughout the currency of the sub-lease and* ***<u>shall be likewise responsible for any change of class in the relative permits</u>****'*.

26. Imbagħad f'paragrafu 8 tal-ftehim intestat, '***Use***' xi ħadd ingassa l-kelma '*retail*' bil-biro u kiteb 'food' sabiex il-paragrafu 8.1 jaqra': '*the Sub-Lessee shall utilise the shop solely and exclusively as a <u>food</u> outlet and shall not utilise the shop for any other reason except with the prior written consent of the Sub-Lessor'*.

27. F'dan il-kuntest, l-Qorti ma fehmitx għalfejn fl-appell tiegħu l-appellant qed jilmenta illi din l-emenda saret wara li ġie konkluż il-ftehim u skontu turi li l-intenzjoni tas-soċjetà konvenuta hija li tivvantaġġa ruħha bil-kuntratt ġialadarba l-fond ma kienx kopert bil-permessi meħtieġa. Il-ftehim in atti ppreżentah **l-attur stess** u fih hemm miktub li saru żewġ kopji oriġinali u

[9] Fol. 40.
[10] Fol. 62.

kull parti ħadet waħda minnhom. Għalhekk it-teżi tal-attur li s-soċjetà konvenuta emendat il-ftehim wara li ġie konkluż, hi inverosimili għall-aħħar.

28. **Abbażi ta' dak li ngħad hawn fuq, kellu jirriżulta pjuttost paċifiku li s-soċjetà konvenuta kienet taf li l-attur ried il-fond bħala pizzerija iżda ggarantiet <u>biss</u> li l-liċenzja kienet ta' '*retail outlet*' u kien l-attur li kellu jieħu ħsieb japplika għall-'*change of class'.* Fil-fatt hekk agħmel,[11] sabiex juża l-fond għall-iskop li ried. Se mai, skont l-attur, kien il-perit tiegħu li kkonfermalu li seta' jinħareġ il-permess għan-negozju li kellu f'moħħu.**

29. Mill-atti jirriżulta li:

- fl-01.11.2001 Pauline Simpson applikat għall-permess rigward il-fond in kwistjoni għal '*change of use from pet shop to Hi-Fi Shop and extension to rear of same shop'.* Dan il-permess inħareġ fl-01.07.2002;[12]

- fis-27.02.2008 is-soċjetà konvenuta kriet[13] il-fond in kwistjoni mingħand Paul u Pauline Simpson għal-perjodu ta' ħmistax-il sena li jagħlqu fis-26.02.2023 versu l-kera ta' €9.32 kull jum għall-ewwel ħames snin li tiżdied għal €16.31 kull jum mis-sitt sena sal-għaxar sena u togħla għal €18.63 għall-ħames snin rimanenti. Permezz ta' dak il-ftehim il-konjuġi Simpson iggarantew li l-fond kien liċenzjat bħala '*retail outlet';*

- bejn is-07.08.2008 u t-03.08.2013 is-soċjetà konvenuta kienet topera n-negozju tagħha mill-fond in kwistjoni u eżebiet t-*trade licences* relattivi għas-snin 2009, 2010 u 2011;[14]

- fit-30.09.2013 is-soċjetà konvenuta kriet l-istess fond lill-attur għal perjodu ta' 10 snin sabiex jopera bħala '*food outlet'.* L-ewwel sentejn kienu *di fermo* versu l-kera ta' €26 kull jum li kellha tiżdied b' €1 kull jum kull sentejn, iżda l-ebda kera ma kienet dovuta għall-ewwel xahar.[15]

---

[11] Fol. 40 – 41.
[12] Fol. 33 – 39.
[13] Fol. 82 – 87.
[14] Fol. 88 – 90.
[15] Fol. 60 – 64.

- fit-30.09.2013 l-attur ħallas lill-konvenuta s-somma ta' €2,392 rappreżentanti tlett xhur kera bil-quddiem.[16] Susssegwentement, fit-23.10.2013 ħallasha s-somma ulterjuri ta' €430.56 VAT fuq l-imsemmija tlett xhur;[17]

- fis-27.11.2013 l-attur applika mal-MEPA sabiex jingħata permess għal *'change of use from class 4 to class 6 and minor internal alterations';*

- fil-11 ta' Jannar, 2014 il-perit Zerafa Boffa bagħat ittra lil MEPA fejn għarrafha li l-attur ma kellux l-intenzjoni li jipproċedi bl-applikazzjoni u għaldaqstant, *"this application is being withdrawn"*;

- fl-12.03.2014 l-attur bagħat ittra legali[18] li taqra:

> *'due to unforseen circumstances, discussions were held between yourself and my client with the intention of cancelling the said agreement.*
>
> *However, Mr Mangion informs me that whilst you have agreed to cancel the agreement you have demanded the payment of a further €859 for the month of February 2014 after receiving the rent due for the first three (3) months when my client has not even commenced any refurbishing with the intent to open the said shop. Moreover my client has been informed that the shop is not in conformity to the requisite MEPA and Public Health Regulations.*
>
> *I feel that considering the present circumstances of Mr Mangion, I am of the opinion that the agreement should be cancelled with effect from the commencement date and you refund the money already paid ...'*

- fl-02.07.2014 l-attur bagħat ittra legali oħra lill-appellati[19] li permezz tagħħa reġa' talab ir-rifużjoni tal-€2,822 imħallsa u tenna li:

> *'the shop is not in conformity to the requisite MEPA and Public Health Regulations and therefore the said lease agreement couldn't have been entered into, if not by deceit.'*

- fis-27.03.2015 l-attur ippreżenta l-kawża.

30. Mill-assjem tal-fatti jirriżulta li l-fond in kwistjoni effettivament kien jiddetjeni liċenzji varji biex jopera bħala *'retail outlet'.* Dan jikkonfermawh:

---

[16] **Dok JM1** fol. 11 – 12.
[17] **Dok JM2** fol. 13 – 14.
[18] Fol. 16.
[19] Fol. 17.

(i) **Oliver Magro**, in rappreżentanza tal-MEPA, li xehed li fl-1 ta' Lulju 2002 il-MEPA ħarġet permess sabiex il-ħanut jopera bħala *HI-FI shop* u ssir *extension* fuq in-naħa ta' wara;

(ii) **Mark Cutajar**, Spettur tas-Sanità, li għalkemm qal li l-Awtorità ta' Malta għat-Turiżmu hija responsabbli għal-liċenzji in kwistjoni u mhux is-Sanità, ikkonferma li minn riċerka li huwa għamel fi ħdan l-imsemmija Awtorità rriżulta li sad-19 ta' Frar 2016 l-fond kien kopert b'liċenzja ta' '*second class snack bar'* ossija *'catering establishment .. jiġifieri jista' jipprepara affarijiet li huma magħmulin minn l-ikel'* u apparti li jbiegħ ikel seta' ukoll ibiegħ *alcohol*. Mistoqsi kienx hemm liċenzja għal bejgħ ta' laħam wieġeb li ħanut ta' dak it-tip għandu bżonn Class 4 retail mill-MEPA u liċenzja mit-*Trade;*

(iii) effettivament ġew eżebiti bħala **Dok CC6**[20] tlett liċenzji maħruġin mit-*Trade Licensing Unit* li permezz tagħhom is-soċjetà konvenuta illum appellata setgħat topera bħala '*retail sale in non-specialised stores with food, beverages and tobacco predominating'* kif ukoll *retail* ta' ikel u xorb ieħor speċjalizzat għas-snin 2009, 2010 u 2011.

31. Il-konvenut ma kkontestax li t-*toilets* ma kienux mibnija skont il-permessi tal-MEPA iżda jgħid li huwa avża lill-attur b'dan qabel ma ġie ffirmat il-ftehim u offrielu li jibgħatlu l-ħaddiema biex jirrilokaw it-*toilet* skont il-permess iżda kien l-attur li ma riedx. Fl-affidavit tiegħu Joseph Mizzi xehed:

> *'jien infurmajt lis-Sur Mangion li t-toilet kellu jiġi rijallokat f'parti oħra tal-ħanut, peress li ma kienx skont il-pjanta oriġinali. Jien offrejtlu li nibgħatu lin-nies ineħħuħ minn hemm. Is-Sur Mangion qal li mhux problema, press li l-ħanut kien kbir u setgħa jagħmel toilet partitions ta' l-aluminium fil-ħanut stess. Is-sur Mangion qalilna li ma kinitx problema u li ha jirranġa hu rigward it-toilet.'*[21]

32. In kontro-eżami[22] il-konvenut appellat reġa' tenna l-istess punt. Għalkemm l-attur in ri-eżami jinnega li kien jaf minn qabel li t-*toilet* ma kienx mibni skont il-permess,[23] l-verżjoni mogħtija minn Joseph Mizzi ġiet korraborata minn Wayne Mizzi[24] li fl-affidavit tiegħu kkonferma li kien preżenti għal-laqgħat li kien ikun hemm bejn il-partijiet:

---

[20] Fol. 88 – 90.
[21] Fol. 72.
[22] Fol. 92 – 94.
[23] Fol. 103 -014.
[24] Fol. 74.

'nikkonferma li s-Sur Joseph Mizzi informa mill-bidu tat-taħdidiet rigward il-kera tal-post dwar ir-rijallokazzjoni tat-toilet. Fil-preżenza tiegħi, aktar minn darba, is-Sur Mizzi offra lis-Sur Mangion din il-possibilità u s-Sur Mangion qal li dak kienu affarijiet żgħar li jistgħu jiġu rranġati u li kien lest jagħmilhom hu personali, billi jagħmel toilet bil-partitions fil-ħanut. Personalment tajt iċ-ċwievet lis-Sur Mangion u anke ħadtu fuq il-post u wrejtu t-toilet u l-ħanut. Is-Sur Mangion ftiehem mas-Sur Joseph Mizzi li jieħu l-ħanut u sar il-kuntratt. Iċ-ċwievet kienu diġa f' idejn is-Sur Mangion qabel sar il-kuntratt.'

33. Dan ix-xhud ma sarlux kontro-eżami u dak li qal fl-affidavit tiegħu fl-ebda waqt ma ġie kontraddett. F'dan l-isfond, din il-Qorti ma tara l-ebda żball manifest fil-fatt li l-Tribunal wasal għall-konklużjoni li l-verzjoni tal-appellati hija aktar kredibbli, ossija li l-attur kien jaf li t-*toilets* ma kinux mibnija skont il-permessi eżistenti u li riedu jitranġaw.

34. Fuq kollox, din il-Qorti hija konvinta li l-attur ma tterminax il-ftehim tal-kera minħabba problemi biex jottjeni l-permess għal *change of class* mill-MEPA kif ipprova jallega fil-mori ta' dawn il-proċeduri iżda dan kien biss pretest sabiex huwa jipprova jġib lura l-kera minnu mħallsa meta għal xi raġuni jew oħra ma baqax interessat fil-fond in kwistjoni. Dan in kwantu:

- l-applikazzjoni tal-attur mal-MEPA datata 27.11.2013 kienet għal '*chage of use from class 4 to classs 6 and **minor alterations***'. L-attur kien jaf x'inhuma dawn il-***minor alterations*** ladarba fil-pjanta tal-perit li qabbad, datata **18 ta' Novembru 2013,** ġie ndikat li t-*toilet* għandu jersaq metru u nofs 'l quddiem sabiex titħalla bitħa ta' metru u nofs fuq in-naħa ta' wara tal-fond. **Minkejja dan l-għarfien, ipproċed bl-applikazzjoni għal *change of use* u dam sa Jannar tal-2014 biex irtiraha. Probabbilment kieku verament ma kienx jaf li t-toilet ma nbeniex skont il-permess, kien minnufih jitlob għar-rexxissjoni tal-kuntratt u mhux japplika mal-MEPA biex issir *change of class* u jsir it-tibdil neċessarju;**

- id-dokumenti eżebiti minn Oliver Magro, uffiċjal tal-MEPA, juru li l-attur irtira l-applikazzjoni <u>qabel</u> ma kellu risposta mill-MEPA. Oliver Magro, għalkemm qal li jekk it-*toilet* jinsab fil-bitħa, kif suġġerit lilu mill-avukat tal-attur, dan ifisser li nbena illegalment, fl-ebda ħin ma qal li kien hemm xi *enforcement notice* dwaru. Jgħid sempliċement li biex jinħareġ permess irid jitneħħa u jinbena b'mod konformi mal-permessi;

- il-pjanta a fol. 66 redatta mill-perit Joseph Zerafa Briffa tindika kif irid jiġi l-fond sabiex ikun konformi mal-liġijiet sanitarji. Effettivament, il-pjanta '*as proposed*' a fol. 66, għal dak li huwa *toilet*, hija identika

għall-pjanta a fol. 39 li għaliha kien inħreġ premess fl-2002. Din il-Qorti ma tistax tifehm x'kienet id-diffikultà tal-attur li jerġa jibni t-toilet skont il-permess eżistenti / l-pjanti tal-perit tiegħu jew jinsisti li dak ix-xogħol isir mill-konvenuti;

- iżda l-attur, filwaqt li bagħat diversi ittri bl-avukat lill-konvenuti biex jigi rexxis il-kuntratt ta' lokazzjoni, fl-ebda waqt ma interpella lill-konvenuti jirranġaw it-*toilets* skont il-permessi relattivi sabiex ikun jista' jipproċedi bl-applikazzjoni tiegħu għal *change of use.*

- huwa wkoll sinfikattiv li fl-Avviż tat-Talba u l-ewwel ittra bl-avukat 'l fuq ċitata, l-attur jgħid li l-ftehim kellu jiġi mħassar, '*minħabba ċirkostanzi mhux prevvisti'.*

35. Minn dan isegwi ukoll li mhux minnu li l-attur ġie ngannat mill-konvenut biex jidħol fil-ftehim in kwistjoni. Ladarba l-attur daħal għall-ftehim tal-kera xjentement, l-imsemmi ftehim għandu jitqies li baqa' viġenti sakemm iż-żewġ partijiet qablu li jitterminawh b'dan illi l-ebda rifuzjoni mhi dovuta lill-appellant għall-perjodu meta l-fond kien effettivament mikri u fil-pussess tiegħu.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellant.

Anthony Ellul.