QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 19

Rikors numru 833/2011 AF

Fl-Atti tal-Ittra Uffiċjali tal-1 ta' Awwissu 2011, magħmula a tenur tal-Artikolu 466 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-ismijiet:

Il-Kummissarju tal-Artijiet

v.

Saviour Borġ u Rita Borġ

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mir-rikorrenti eżekutati miżżewġin Borġ minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' April, 2016, fl-atti fl-ismijiet premessi (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza appellata") li biha, u għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti ċaħdet it-talba tagħhom biex issib ma tiswiex it-talba tal-Kummissarju eżekutant

intimat għall-ħlas tas-somma ta' mija u ħamsa u erbgħin elf seba' mija u sebgħin euro u dsatax-il ċenteżmu (€145,770.19) magħmula fl-ittra uffiċjali fuq imsemmija, bl-ispejjeż kontra tagħhom;

2. Il-miżżewġin Borġ (minn issa 'l hemm imsejħin "l-appellanti") fetħu l-kawża għall-finijiet tal-Artikolu 466(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta biex jikkontestaw talba magħmula mill-Kummissarju appellat f'ittra uffiċjali tal-1 ta' Awwissu, 2011, li bagħtilhom biex huma jħallsuh l-imsemmija somma bħala l-bilanċ ta' arretrati ta' kera għaż-żmien bejn id-29 ta' Novembru 2007 u l-25 ta' Mejju 2009 dwar it-tmexxija min-naħa tagħhom tal-*canteen* fl-Isptar San Luqa, f'Tal-Pieta`;

3. Is-sentenza appellata, fil-partijiet tagħha rilevanti għal dan l-appell, tgħid hekk:

> "*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:

> *"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-

---

[1] Kuntratt ta' kera re *tenement* 63817, (Canteen fl-iSptar San Luqa, Pietà) 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 minn Dr Norval Desira lill-Kummissarju tal-Artijiet, datata 21.03.2006, fol 83

[4] Dok JB8 a fol 84

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

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

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, 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."*

"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

[7] Dok B, fol 13
[8] Dok C, fol 14
[9] Dok D, fol 15
[10] Dok JB9, fol 85
[11] Affidavit ta' Dr Norval Desira, fol 56-58

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 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.*

[12] Dok F, fol 32
[13] Dok G, fol 33
[14] **Gloria Beacom vs l-Arkitett Anthony Spiteri Staines**, Q. Appell, 05.10.1998

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 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";

4. Bir-Rikors tal-Appell imressaq minnhom fis-26 ta' April, 2016, u

[15] **Is-soċjeta kummerċjali Malta International Airport plc v. Chev Joseph M Muscat**, PA (Imħ T Mallia), 09.10.2003

għar-raġunijiet hemm imfissra, l-appellanti talbu li din il-Qorti jogħġobha tilqa' l-appell tagħhom billi (i) jew tħassar is-sentenza appellata u tiċħad it-talba magħmula mill-Kummissarju appellat fl-ittra uffiċjali tiegħu li fiha talabhom iħallsu l-imsemmija somma bħala arretrati ta' kera jew, (ii) jekk ma tagħżilx li tħassar l-istess sentenza, tilqa' it-talba tagħhom f'biċċa minnha u ssib li jekk kellhom xi kera x'iħallsu lill-Kummissarju appellat din kellha tkun fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf tmien mija u ħamsa u sittin euro u tlieta u ħamsin ċenteżmi (€21,865.53) bħala kera mnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi tal-każ, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Kummissarju appellat;

5. Għal dan l-appell, il-Kummissarju appellat laqa' b'Risposta mressqa fit-13 ta' Mejju, 2016, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, warrab l-aggravji tal-appellanti u qal li s-sentenza appellata kienet tajba u ma kien hemm l-ebda siwi fiż-żewġ aggravji mqajmin minnha. Talab għalhekk, li din il-Qorti tiċħad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata għal kollox u torbot lill-appellanti jħallsu l-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

6. Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-3 ta' Novembru, 2020, meta l-appell tħalla għas-sentenza għal-lum;

7. Rat l-atti kollha tal-kawża, magħdud il-provvediment mogħti minnha (diversament komposta) fil-15 ta' Diċembru, 2016, li bih u għar-

raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet it-talba tal-Kummissarju appellat għall-eżekuzzjoni provviżorja tas-sentenza appellata;

Ikkunsidrat:

8. Illi l-qofol tal-appell huwa msejjes fuq l-argument li kien hemm ċirkostanzi partikolari u qbil li dak li kien miftiehem fil-kuntratt ta' kirja magħmula favur l-appellanti kien inbidel b'mod li l-kera li huma kellhom iħallsu kien tnaqqas b'mod proporzjonali man-nuqqas fl-attivita` kummerċjali reġistrata fit-tmexxija tal-fond lilhom mikri. Dawn iċ-ċirkostanzi partikolari seħħew minħabba li, matul iż-żmien tal-aħħar tiġdid tal-kirja, l-Isptar *San Luqa* f'Tal-Pieta` ma baqax jiffunzjona bħal qabel ladarba nfetaħ l-Isptar *Mater Dei* f'Tal-Qroqq. Il-kirja li ngħataw l-appellanti, kif imġedda, kienet tirrigwarda t-tmexxija u t-tħaddim tal-*canteen* tal-Isptar *San Luqa*, u minn meta nfetaħ l-Isptar *Mater Dei* il-bejgħ fl-imsemmija *canteen* naqas bil-kbir;

9. Illi l-appellanti jressqu **żewġ aggravji** mis-sentenza appellata. Fl-**ewwel aggravju** tagħhom, l-appellanti jgħidu li l-ewwel Qorti naqset li tagħti l-piż meħtieġ għall-fatt li, wara Novembru tal-2007, l-Isptar *San Luqa* ma baqax aktar l-isptar ġenerali ta' Malta u li meta l-appellati krew il-*canteen* dan kien meta l-Isptar *San Luqa* kien l-isptar ġenerali ta' Malta. Huma jgħidu, għalhekk, li l-ewwel Qorti ma tatx każ tal-prinċipju li, meta

parti f'kuntratt tonqos mir-rabtiet tagħha, ma tistax tistenna li l-parti l-oħra twettaq ir-rabtiet tagħha jew titlobha twettaqhom. Minbarra dan, jgħidu wkoll li bil-ftuħ tal-Isptar *Mater Dei* bħala l-isptar ġenerali l-ġdid ta' Malta minflok l-Isptar *San Luqa*, kienet seħħet bidla ta' element essenzjali tal-kirja li kienet ingħatatilhom;

10. Illi l-Kummissarju appellat iwarrab dan l-aggravju u jgħid bla tlaqliq li l-kirja li ngħataw l-appellanti ma kinitx kirja tal-*canteen* tal-Isptar Ġenerali ta' Malta imma l-kirja tal-*canteen* tal-Isptar *San Luqa* li, f'dak iż-żmien kien l-isptar ġenerali ta' Malta. Huwa jiċħad li, b'xi mod, naqas milli jwettaq ir-rabtiet kontrattwali li daħal għalihom fil-kuntratt tal-kirja lill-appellanti u jisħaq li ma jistgħu jattribwulu l-ebda inadempiment. Jiċħad ukoll li huwa kien b'xi mod intrabat jew laqa' it-talba tal-appellanti li l-kera li kellhom iħallsu kellha tonqos b'rabta mat-tnaqqis fil-bejgħ li beda jkollhom jew li xi tnaqqis fil-kera kellu jmur b'lura għaż-żmien minn meta nfetaħ l-Isptar *Mater Dei*;

11. Illi l-Qorti tqis li l-appellanti ma jgħidux sewwa li l-ewwel Qorti ma tatx piż xieraq liċ-ċirkostanza taċ-ċaqlieqa mill-Isptar *San Luqa* għall-Isptar *Mater Dei* sewwasew għaliex dik il-Qorti tat osservazzjonijiet f'waqthom u siewja dwar dik iċ-ċaqlieqa u l-kuntratt li l-appellanti daħlu għalih. It-tieni osservazzjoni hi li l-kirja ma kinitx marbuta ma' xi kundizzjoni, espressa jew mifhuma, li sakemm iddum il-kirja l-Isptar *San*

Luqa irid jibqa' l-isptar ġenerali ta' Malta. Dan l-argument tal-appellanti – li huwa l-fus tal-aggravju tagħhom – ma joħroġx mill-kuntratt tal-kirja u lanqas miċ-ċirkostanzi li taħthom l-appellanti mexxew il-*canteen*. Sa meta saret it-tielet tiġdida tal-kirja f'Mejju tal-2006, kien magħruf minn kulħadd, magħduda l-appellanti, li l-attivita` tal-isptar ġenerali ta' Malta kellha timxi għal Tal-Qroqq u dak it-tiġdid għamluh bla ma ħadd ġiegħelhom u wkoll bla ma ntlaqgħet il-proposta tagħhom li l-kirja tiġġedded taħt il-kundizzjoni li huma jkunu jistgħu jtemmu l-kirja billi jagħtu lill-Kummissarju appellat pre-avviż ta' tliet (3) xhur bil quddiem. It-tielet osservazzjoni hi li, jekk tabilħaqq kien hemm ksur tar-rabtiet kuntrattwali min-naħa tal-appellat, l-appellanti qatt ma talbuh iwettaqhom u lanqas talbu l-ħall tal-kuntratt. Ir-raba' osservazzjoni hi li l-kliem li l-Kummissarju ngħad li seta' qal lill-appellant u lill-avukat tiegħu f'laqgħa li qiegħed jingħad li saret disa' (9) xhur qabel ma għalaq il-kuntratt dwar tnaqqis fl-ammont ta' kera dovut ma kien jiswa xejn, ladarba bidla bħal dik f'kundizzjoni ewlenija fil-kuntratt ta' kirja ta' post tal-Gvern tista' sseħħ biss jekk kemm-il darba l-kuntratt jintemm u ssir sejħa pubblika mill-ġdid għal kirja ġdida;

12. Illi minn dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha l-Qorti tislet il-fehma li l-appellanti ma wrew li seħħ l-ebda ksur tal-kuntratt min-naħa tal-Kummissarju appellat u għalhekk iċ-ċirkostanzi li wasslu biex huma jaqilgħu ħafna anqas mit-tmexxija tal-*canteen* ma kienu jagħtuhom l-ebda

jedd li jippretendu t-tnaqqis fil-kera miftiehem u wisq anqas li ma jħallsux dik il-kera miftehma, bla ma huma nfushom ikunu ħatja ta' ksur tar-rabtiet kuntrattwali tagħhom[16]. Għalhekk, it-talba tal-appellat fl-ittra uffiċjali li bagħat lill-appellanti kienet waħda f'postha;

13. Illi għalhekk il-Qorti tasal għall-fehma li dan l-aggravju m'huwiex tajjeb u ma jistħoqqlux jintlaqa';

14. Illi t-**tieni aggravju** tagħhom l-appellanti jibnuh fuq il-fatt li l-ewwel Qorti ma laqgħetx it-teżi tagħhom li l-Kummissarju appellat kien tabilħaqq laqa' it-talba tagħhom li l-kera jitnaqqas u li tali tnaqqis kellu jgħodd b'lura. Huma jgħidu li ressqu provi tajbin biżżejjed biex isejsu dik it-teżi u li x-xhieda tagħhom, flimkien max-xhieda dokumentali, kienu juru dan. Jgħidu li ma kellhomx għalfejn iressqu lill-Kummissarju b'xhud tagħhom (għalkemm huma semmewh bħala wieħed mix-xhieda li kien fi ħsiebhom itellgħu u kienu wkoll ħarġu taħrika biex jitla' jixhed imma ma nstabx) għaliex il-provi l-oħrajn li ressqu kienu biżżejjed biex isostnu l-każ tagħhom u biex l-ewwel Qorti tasal li tilqa' it-teżi tagħhom. L-appellati jgħidu li jekk l-appellat ried tabilħaqq jiċħad dak li qalu huma, messu tela' jixhed minn rajh, għaliex il-piż tal-prova taċ-ċaħda tal-qbil dwar it-tnaqqis fil-kera kien jaqa' fuq l-istess appellat;

[16] Art. 1554(b) tal-Kap 16

15. Illi l-appellat iwarrab dan l-aggravju b'qawwa. Huwa jgħid li kien dejjem jaqa' fuq l-appellanti li jippruvaw dak li allegaw u li dan naqsu li jagħmluh, ukoll billi allegazzjoni bħal dik ma setgħet qatt tkun emmnuta billi tinbena fuq wegħda "li legalment u fattwalment (il-Kummissarju) ma seta' qatt iwiegħed";

16. Illi din il-Qorti tibda biex tgħid li r-relazzjoni ġuridika bejn l-appellanti u l-appellat kienet regolata b'kuntratt miktub. It-teżi tal-appellanti kienet timplika li l-partijiet ftehmu jew qablu mod ieħor minn dak li tniżżel bil-miktub. Ftehim bħal dan ried jintwera minn min allega l-qbil u mhux minn min jiċħad li kien hemm qbil differenti minn dak miftiehem fil-kuntratt. Fit-tieni lok, biex jintwera li l-kuntratt (jew xi kundizzjoni minnu) kien inbidel b'patt ieħor, ried jintwera li l-kuntratt ta' qabel tħassar u minfloku sar ieħor. Din il-prova wkoll kienet taqa' fuq min allega l-ftehim il-ġdid. Il-Qorti ssib li l-appellanti kienu jafu li ma kien hemm l-ebda ftehim bħal dak prospettat minnhom u dan joħroġ mill-fatt li, saħansitra meta kitbu lill-appellat xhur wara li għalaq il-kuntratt[17], kienu għadhom qegħdin jitolbuh jikkunsidra l-fatti u ċ-ċirkostanzi minnhom imsemmija. Li kieku tabilħaqq kien hemm ftehim, it-talba ma kinitx tkun dik imma oħra. Fit-tielet lok, il-Qorti jidhrilha li t-teżi tal-appellanti tinbena fuq ċirkostanza legali li ma setgħetx isseħħ. Kif ingħad qabel[18], il-Kummissarju ma seta' qatt minn rajh jilqa' talba għall-bdil tal-kera dovut, lanqas kieku għażel li jagħmel dan, bla ma

[17] Ara Dok "Ġ", f'paġġ. 33 – 4 tal-proċess
[18] § 11 *supra*

jitnieda l-proċess meħtieġ għat-tfassil ta' kuntratt ġdid bil-proċeduri maħsuba fil-liġi. L-appellat kien għamel dan kollu ċar lill-appellanti waqt li l-kuntratt kien għadu fis-seħħ u fejn ukoll wera li kien diġa` warrab it-talba għat-tnaqqis tal-kera dovut billi talabhom iħallsu l-arretrati ta' kera miġmugħa sa dak iż-żmien bla ma għamel tnaqqis mir-rata msemmija fil-kuntratt[19];

17. Illi dan kollu juri li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament tajjeb tal-provi li tressqu quddiemha mill-partijiet u ħaddmet ukoll il-liġi t-tajba għall-każ. Din il-Qorti tqis ukoll li bosta mis-sottomissjonijiet imressqa mill-appellanti f'dan l-aggravju kienu ssemmew minnhom fin-Nota ta' Sottomisssjonijiet li ressqu quddiem l-ewwel Qorti qabel ma ngħatat is-sentenza appellata;

18. Illi għal dawn ir-raġunijiet, lanqas dan it-tieni aggravju ma huwa tajjeb u mhux se jintlaqa';

Decide:

19. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-appell billi:

Tiċħad l-appell tar-rikorrenti eżekutati miżżewġin Borġ mis-sentenza mogħtija fit-12 ta' April, 2016, mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-

[19] Ara Dok "JB9", f'paġ. 85 tal-proċess

ismijiet premessi, u dan bl-**ispejjeż taż-żewġ istanzi** kontra l-istess appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr