



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**  
**Magistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.**

**Illum 14 ta' Settembru 2021.**

**Rikors Numru 81/2020**

**Anna Maria Fiorentino**  
**Denise Fiorentino**  
**William Fiorentino**

**Vs**

**Anthony Schembri**

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fl-4 ta' Ġunju 2020 li permezz tiegħu gie premess u ntalab is-segwent:

“

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummerċjali bin-numru 118, ġja 110, Triq is-Salini, Marsascula;*
2. *Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-intimat bhala hanut bis-sahha ta' kuntratt datat 9 ta' Frar 2010 ghal perijodu ta' ghaxar snin dekorribbli mill-1 ta' April 2010 (Dok. A);*
3. *Illi l-imsemmija lokazzjoni ghalhekk ghalqet fil-31 ta' Marzu 2020;*
4. *Illi l-intimat, tramite l-konsulent legali tiegħu, kien wiegħed li sejjer jirrilaxxa l-fond in vista ta' din it-terminazzjoni (Dok. B), u ghalhekk ai fini tal-proviso tal-artikolu 16A tal-Kap 69, l-esponenti jiddikjaraw illi l-intimat m'ghandu l-ebda difiza x'jagħmel;*
5. *Illi ciononostante u minkejja li gie debitament interpellat (Dok. Ċ), l-intimat naqas illi jrodd lura l-imsemmija proprjeta', tant illi ricentement rega' fetah in-negozju tiegħu fl-imsemmija proprjeta', u ghaldaqstant qiegħed jiddetjeni l-istess proprjeta' mingħajr ebda titolu validu fil-ligi;*

6. *Illi issa li l-lokazzjoni intemmet u l-intimat ma fadallu ebda jedd fuq il-fond, l-esponenti jixtiequ jirriprendu l-pussess intjier u effettiv tal-fond in kwistjoni mingħajr aktar dewmien;*
7. *Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi sa fejn jafu huma, l-intimat ma għandux difiża x'jaġti kontra t-talbiet odjerni u għaldaqstant il-kawża tista' tiġi deċiża ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
8. *Illi l-esponenti tilfu, u għadhom qiegħdin jitifu, il-flus ta' kull gurnata li l-intimat kaħadhom mill-pussess tal-fond in kwistjoni, mill-1 ta' April 2020 sal-preżent;*
9. *Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi huma jaf u b'dawn il-fatti kollha personalment (Dok D);*
10. *Għalhekk, għar-raġunijiet premessi, kellhom jiġu istitwiti dawn il-proċeduri.*

*Għaldaqstant l-esponenti, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord, sabiex :*

1. *Jisma' u jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur ta' l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Jiddikjara l-konċessjoni lokatizja fuq il-fond 118, ġja 110, Triq is-Salini, Marsascala itterminata fil-31 ta' Marzu 2020;*
3. *Jiddikjara konsegwentement li l-intimat qed jokkupa l-imsemmi fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;*
4. *Per konsegwenza jordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju, jiżgombra u jrodd l-fond fuq imsemmi lura lill-esponenti bil-pussess battal fi stat tajjeb u hieles minn djun u piżijiet;*
5. *Jiddikjara li l-intimat huwa unikament responsabbli għad-danni subiti mill-esponenti kaġun tad-detenzjoni abbużiva tiegħu tal-fond de quo;*
6. *Jillikwida d-danni kollha subiti mill-esponenti matul il-perijodu li fih l-intimat iddetjena l-fond mingħajr titolu validu, ossia mill-1 ta' April 2020 sad-data tar-reintegrazzjoni tal-pussess effettiv, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;*
7. *Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-esponenti d-danni hekk likwidati;"*

**Ra illi permezz ta' digriet datat 10 ta' Settembru 2020 l-intimat thalla jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;**

**Ra r-risposta tal-intimat ipprezentata fit-30 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha eċċepixxa:**

“

1. Illi primarjament ir-rikorenti għandhom jipproduċu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-propjeta 118 gja 100, Triq is-Salini, Marsascala.
2. Illi di piu` u mingħajr preġudizzju għal permess, l-esponenti jikkupa l-fond de quo b'titolu valid fil-liġi.
3. Illi di piu` u mingħajr preġudizzju għal permess, dan l-Onorabli Bord għandu jiehu in konsiderazzjoni l-istat tal-fond oriġinarjament mikri, u l-istat attwali ta' l-istess fond.
4. Illi inoltre, kwalunkwe responsabbilita' addebitata lill-esponent in linea ta' danni qegħda tiġi respinta, u dan għar-raġunijiet li sejr in jirriżultaw fil-kawża. Ir-rikorrenti fil-fatt ma sofrew l-ebda danni, u għalhekk, it-talba tagħhom hija fattwalment u legalment infondata. B'żieda ma' dan, kwalunkwe danni li setgħu b'xi mod sofrew ir-rikorrenti, jekk jirriżultaw, f'kull każ, ma jahtix għalihom l-esponent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċhuda.
5. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma mill-bqija infondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jirriżulta waqt is-smiġħ ta' dan ir-rikors.
6. Salv' eccezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi, u b'riżerva ta' kwalunkwe jedd spettanti lill-istanti.”

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

### **Ikkunsidra:**

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fl-1996 l-ante kawża tar-rikorrenti, Lawrence Fiorentino, kien ikkonċeda lill-intimat u lil martu b'titolu ta' kera l-fond bin-numru 118, gja 110, Triq is-Salini, Marsaskala. Maż-żmien l-istess fond ġie jifforma parti minn hanut magħruf bl-isem “Gelateria Dolce Latte”. Meta ġiet biex tiskadi din il-konċessjoni lokatizja, Fiorentino kien daħal fi ftehim bil-kitba mal-intimat. Dan il-ftehim huwa datat 9 ta Frar 2010 u jinsab esebit a fol. 6 tal-proċess. Skont l-istess ftehim il-kirja kienet konċessa għal għaxar (10) snin mill-1 ta' April 2010. Ġie stipulat ukoll, *inter alia*, illi l-istess terminu seta' jiġi mgedded bi ftehim bil-miktub bejn il-partijiet. Ġie miftiehem ukoll illi f'għeluq u mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, l-intimati kellhom jirritornaw il-fond bil-benefikati u ameljoramenti kollha li huma jkunu setgħu għamli. B' dan

pero` li setghu johorgu u jieħdu fil-pussess tagħhom l-apparat li jkun proprjeta` tagħhom mingħajr ma jagħmlu ħsara strutturali fil-fond.

Illi jirriżulta li Lawrence Fiorentino ġie nieqes fl-2011.<sup>1</sup>

Illi jirriżulta illi qabel skada l-ftehim tal-2010 l-intimati u r-rikorrenti bdew negozjati biex issir kirja ġdida. Madanakollu jirriżulta li dan il-ftehim ma ntlahaqx u r-rikorrenti pproċedew b`din il-kawża.

Illi min-naħa tiegħu l-intimat stqarr illi huwa kien għamel żewġ kuntratti bil-miktub ma` Lawrence Fiorentino. Jispjega li l-kuntratt esebit in atti huwa l-ewwel wieħed li ġie ffirmat. Pero` kien hemm ieħor li fih kien hemm klawsola addizzjonali dwar l-awment tal-kera. Jispjega li huma fteħmu li wara għaxar snin l-kirja ma toghliex iżjed. Jgħid li, pero`, it-tieni kuntratt ma kienx fil-pussess tiegħu. L-intimat spjega wkoll illi huwa għamel ammont sostanzjali ta` spejjeż fil-fond lokat.

Illi l-intimat ipproduċa wkoll bħala xhud lil rappreżentant ta` DF Advocates, li spjega li l-intimat kien klijent tal-istess ditta legali. Huwa esebixxa numru ta` dokumenti li sab fis-sistema tal-istess ditta u li jirrigwardaw lill-intimat. Huwa xehed li rriżultalu li fl-2018 kien hemm xi skambju ta` korrisondenza sabiex tithejja skrittura ta` lokazzjonji ġdida pero` mir-riċerka li għamel la sab draft u lanqas xi skrittura ffirmata f`dan is-sens.

L-intimat ipproduċa wkoll lill-Perit Elaine Genovese li kkonfermat rapport redatt minnha fuq inkarigu tal-intimat, f`liema rapport, *inter alia*, il-Perit stmat ix-xogħlijiet li saru fil-ħanut Dolce Latte Gelateria li oriġinarjament kienu tlett fondi separati fl-ammont ta` ħamsin elf ewro (€50,000). Tispjega li l-fond in kwisjtuni huwa dak tan-nofs fejn fih hemm l-ikbar ammont ta` apparat, pero` li l-ambjenti kollha huma interdipendenti.

### **Ikkunsidra:**

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jipproduċu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Illi l-Bord josserva illi ma giet prodotta l-ebda prova

---

<sup>1</sup> Ara ċertifikat tal-mewt a fol. 36

dokumentarja f' dan ir-rigward. Pero` josserva wkoll illi r-rikorrenti Anna Maria Fiorentino u Denis Fiorentino xehdu dwar il-provenjenza tal-istess u cioe` li huma kienu wirtu l-istess proprjeta` minghand Lawrence Fiorentino. Illi jirrizulta wkoll illi l-istess intimat ilu ghal zmien twil jirrikonoxxi lil Lawrence Fiorentino u lill-eredi tieghu bhala l-proprjetarji tal-istess fond, tant li dahal fi ftehim mal-imsemmi Lawrence Fiorentino u fi trattattivi mal-eredi tieghu.<sup>2</sup> Illi kwindi fid-dawl ta' dan kollu, din l-eccezzjoni qieghda tigi mic'huda.

Illi t-tieni eccezzjoni tal-intimat hija fis-sens li huwa qieghed jokkupa l-fond b' titolu validu fil-ligi. Illi jibda biex jinghad illi l-kirja li kien igawdi minnha l-intimat saret wara l-1995 u kwindi hija wahda liberalizzata. Ai termini tal-artikolu 1566 tal-Kodiċi Ċivili, il-kiri jispicċa *ipso iure* meta jaghlaq iz-zmien miftiehem espressament, minghajr ma hu mehtieg li sid il-kera jew il-kerrej jaghtu avviz lil xulxin.

Illi mill-provi prodotti, it-titolu li l-intimat jallega li ghandu huwa derivanti minn skrittura li pero` baqghat qatt ma giet esebita in atti. In atti, l-uniku skrittura li giet esebita hija dik tad-9 ta' Frar 2010 li kienet tistipula li l-kirja miftehma bejn Lawrence Fiorentino u l-intimat kellha durata ta' ghaxar (10) snin mill-1 ta' April 2010. Illi jirrizulta li dan il-perjodu skada fil-31 ta' Marzu 2020. Jirrizulta wkoll illi r-rikorrenti kienu dahlu f' diskussjonijiet, anke permezz tal-avukati taghhom, sabiex possibilment isir kuntratt ta' kiri gdid pero` dan qatt ma gie materjalizzat ghaliex il-partijiet ma qablux fuq aspetti importanti tal-kirja. Illi ai termini tal-artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili, ftehim ta' kera jrid isir bil-miktub. Illi dan il-Bord ghandu quddiemu biss prova ta' skrittura wahda, u cioe dik tad-9 ta' Frar 2010 u l-ebda skrittura ohra. Mill-imsemmija skrittura jirrizulta li l-kirja hemm stipulata illum hija terminata u kwindi, fin-nuqqas ta' kuntratt gdid, l-intimat qieghed jokkupa l-fond *de quo* minghajr ebda titolu fil-ligi. Kwindi t-tieni eccezzjoni qieghda tigi wkoll mic'huda. Illi apparti talba ghall-izgumbrament tal-intimat, ir-rikorrenti qeghdin ukoll jitolbu li dan il-Bord jillikwida d-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu mill-1 ta' April 2020 sad-data tar-rilaxx effettiva tal-fond in kwistjoni. Illi da parti tieghu l-intimat eccepixxa li huwa m'ghandux jigi tenut responsabbli ghal ebda danni, u f'kaz li jirrizultaw xi danni huwa ma jahtix ghalihom.

---

<sup>2</sup> Ara ittra mmarkata bhala Dokument C a fol. 15 u ittra mmarkata bhala Dokument SG1 a fol. 57

Illi mill-atti jirrizulta illi l-intimat kien jaf ben tajjeb li l-kirja kienet se tiskadi u dan stante li qabel skadjet il-kirja l-istess rikorrenti kienu daħlu f'diskussjonijiet miegħu dwar jekk kienx beħsiebu jilhaq ftehim iehor. Nonostante li ma ntlahaq ebda ftehim huwa xorta waħda baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni. Illi da parti tagħhom ir-rikorrenti esebew ittra mibgħuta lir-rikorrenti Denise Fiorentino mingħand l-Aġenzija REMAXLettings fejn gie dikjarat illi l-fond in kwistjoni jista' jgħib kirja ta' hamsa u ghoxrin ewro (€25) kuljum. Illi mill-iskrittura tal-kera jirrizulta li l-intimat kien qieghed ihallas tmax-il ewro (€12) kuljum għall-fond in kwistjoni. Illi l-intimat jishaq illi ma ngabet l-ebda prova sodisfaċenti dwar id-danni reklamati mir-rikorrenti u dan għaliex id-dikjarazzjoni tar-REMAX ma gietx ikkonfermata bil-gurament. Il-Bord jinnota wkoll illi l-istess dikjarazzjoni mhix datata u kwindi l-Bord m'għandux hjiel ta' meta saret jew għal-liema perjodu ta' żmien kienet qieghda tirreferi. Illi għalhekk, filwaqt li l-Bord jaqbel illi l-aħjar prova kienet tkun li din id-dikjarazzjoni tiġi kkonfermata mill-persuna li għamlitha, jirrileva wkoll illi pero` dan ma jfissirx illi dan il-Bord ma hux f'posizzjoni li jillikwida d-danni sofferti. Meta wiehed iqis kollox, inkluż il-pandemija tal-Covid 19 u li allura meta għalqet il-kirja kien proprju fil-bidu tal-pandemija wara liema perjodu l-ħwienet kummerċjali bħal dak *de quo* għaddew minn mumentu diffiċli, il-Bord huwa tal-fehma illi danni ta' ghoxrin ewro (€20) kuljum huma ġustifikati fiċ-ċirkostanzi. Illi dawn id-danni huwa responsabbli għalihom l-intimat. Filwaqt li huwa minnu li għamel għadd ta' tibdiliet fil-fond *de quo*, skont l-iskrittura tad-9 ta' Frar 2010, huwa obbligu ruħu li mat-terminazzjoni tal-kirja huwa jirritorna l-fond bil-benefikati u l-ameljoramenti kollha li jkun għamel, salv li jiehu lura dak l-apparat li jkun jista' jinqala' mingħajr ħsarat strutturali. Kwindi, a kuntrarju ta' dak eċċepit mill-intimat, huwa għandu jirrispondi għannuqqas ta' telf ta' kiri tal-fond in kwistjoni wara li skadjet il-kirja.

## Decide

Il-Bord filwaqt li qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li din diġa giet deċiża, jilqa' t-talbiet rimanenti kollha tar-rikorrenti u jiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, u għaldaqstant:

1. Jiddikjara l-konċessjoni lokatizja fuq il-fond 118, ġja 110, Triq is-Salini, Marsascalea itterminata fil-31 ta' Marzu 2020;

2. Jiddikjara konsegwentement li l-intimat qed jokkupa l-imsemmi fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;
3. Per konsegwenza jordna lill-intimat sabiex fi żmien sittin (60) ġurnata jiżgombra u jrodd l-fond fuq imsemmi lura lir-rikorrenti bil-pussess battal fi stat tajjeb u ħieles minn djun u piżijiet;
4. Jiddikjara li l-intimat huwa unikament responsabbli għad-danni subiti mir-rikorrenti kaġun tad-detenzjoni abbużiva tiegħu tal-fond *de quo*;
5. Jilkwida d-danni kollha subiti mir-rikorrenti matul il-perjodu li fih l-intimat iddetjena l-fond mingħajr titolu validu, ossia mill-1 ta' April 2020 sad-data tar-reintegrazzjoni tal-pussess effettiv, fl-ammont ta' għoxrin ewro (€20) kuljum;
6. Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat.

---

**Dr. Charmaine Galea**  
**Magistrat**

---

**Diane Gatt**  
**Deputat Registratur**