MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Settembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 162/2020/1 LM

Mark Attard (K.I. 176568M)
('l-appellat')

vs.

Johan Huy (K.I. 161816L)
('l-appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Johan Huy (K.I. 161816L)**, [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tad-9 ta' Diċembru, 2020 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord laqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent **Mark Attard (K.I. 176568M)**, ipprefiġġa terminu perentorju ta' xahar biex l-intimat jirrilaxxa l-pussess vakanti tal-fond bl-isem 'Denise' fi Triq is-Soll, Santa Venera

[minn issa ’l quddiem ‘il-fond’] favur ir-rikorrent, filwaqt li jikkonsenja ċ-ċwievet kollha relattivi għall-fond, kif ukoll ikkwantifika danni ta’ €550 fix-xahar, li għandhom jitħallsu mill-intimat lir-rikorrent b’effett mill-1 ta’ Settembru, 2020, sad-data tar-rilaxx tal-istess fond.

Fatti

2. Fir-rikors tiegħu, ir-rikorrenti spjega li permezz ta’ skrittura tal-1 ta’ Novembru, 2017, huwa kera l-fond, lill-intimat għal perijodu ta’ sena b’effett mill-1 ta’ Novembru, 2017, bil-kera ta’ €5,400 fis-sena, rinnovabbli għal sena oħra sal-31 ta’ Ottubru, 2019. Qal li meta skadiet il-kirja u l-estensjoni sal-31 ta’ Ottubru, 2019, l-intimat baqa’ fil-pussess tal-fond, u baqa’ jħallas kera bil-quddiem bir-rata ta’ €550 fix-xahar, sabiex b’hekk il-kirja baqgħet tiġġedded minn xahar għal xahar. Qal li l-intimat beda ma jħallasx il-kera miftiehma bejn il-partijiet, anki jekk għall-perijodu bejn April u Ġunju tal-2020, in vista tas-sitwazzjoni tal-COVID-19, u r-rikorrent informa lill-intimat li kien lest li jaċċetta ammont ridott ta’ kera ta’ €400. Qal li minflok bejn April u Awwissu tal-2020, l-intimat ħallsu biss is-somma ta’ €250 fix-xahar akkont tal-kera minnu dovuta, u għalhekk għal dawn il-ħames xhur l-intimat għandu jagħti lir-rikorrent l-ammont ta’ €1,500. Ir-rikorrent qal li l-iskont li huwa kien lest li joffri in vista tas-sitwazzjoni tal-pandemija, m’għadux japplika u hija dovuta lilu s-somma sħiħa mingħajr ebda tnaqqis, u r-rikorrent għarraf lill-intimat li ma kienx fi ħsiebu jerġa’ jġedded il-kirja wara l-aħħar t’Awwissu, 2020. Qal li minkejja dan l-intimat baqa’ fl-okkupazzjoni tal-fond, u għalhekk irrenda ruħu passibbli għall-ħlas tad-danni għall-okkupazzjoni bla titolu tal-imsemmi fond. Ir-

rikorrent qal li t-terminu lokatizju għadda u huwa qiegħed jippretendi li għandu jieħu lura l-pussess battal tal-fond. Kompla jgħid li f'dan il-każ jeżistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex il-Bord jilqa' dawn it-talbiet mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża, peress li fil-fehma tiegħu l-intimat ma kellux difiża x'jagħti għal dawn it-talbiet.

<u>Mertu</u>

3. Permezz tat-talbiet tiegħu lill-Bord, ir-rikorrent talab lill-Bord li l-kawża tinstema' bid-dispensa tas-smigħ, kif ukoll li l-Bord jiddikjara li l-kirja tal-fond terminata. Ir-rikorrent talab lill-Bord jikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi prefiss mill-Bord, jiżgombra mill-fond, u jirrilaxxa l-pussess vakanti tiegħu favur ir-rikorrent, filwaqt li jikkonsenja wkoll iċ-ċwievet relattivi għall-imsemmi fond. Ir-rikorrent talab lill-Bord jiddikjara wkoll li l-intimat għandu jħallas l-ammont ta' €1,500 bilanċ ta' kera għax-xhur ta' April, Mejju, Ġunju, Lulju u Awwissu tal-2020, u jiddikjara wkoll li l-intimat huwa passabbli għall-ħlas ta' danni għall-okkupazzjoni bla titolu tal-imsemmi fond. Ir-rikorrent talab ukoll lill-Bord jillikwida d-danni għall-okkupazzjoni bla titolu tal-imsemmi fond b'effett mill-1 ta' Settembru, 2020 sad-data tar-rilaxx effettiv, u jikkundanna lill-intimat għall-ħlas tas-somma kif likwidata in linea ta' danni għall-okkupazzjoni bla titolu.

4. Waqt l-udjenza tad-9 ta' Diċembru, 2020, il-Bord sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet, iżda qies li l-intimat m'għandux bażi *prima facie* sabiex jagħti eċċezzjonijiet validi, u għalhekk ċaħad it-talba tal-intimat sabiex

jippreżenta nota ta' eċċezzjonijiet, u minflok għadda biex jiddeċiedi t-talba tar-rikorrent. Fil-konsiderazzjonijiet tiegħu l-Bord qies li skont il-kopja tal-ftehim ta' kiri oriġinali, il-kirja saret mal-intimat personalment u mhux mal-kumpannija, u li huwa fatt magħruf li f'każijiet bħal dawn il-ħlas tal-kera seta' jsir mill-kumpannija. Il-Bord qies ukoll li huwa minnu li t-terminu lokatizju għadda, għaliex ma saret l-ebda skrittura oħra, iżda l-kirja baqgħet tiġġedded minn xahar għal xahar, u għalhekk ir-rikorrent talab lill-intimat biex jivvaka mill-fond skont il-liġi.

5. Ir-rikorrent **Mark Attard** fl-*affidavit* tiegħu xehed li l-fond inkwistjoni inkera lill-intimat permezz ta' skrittura tal-1 ta' Novembru, 2017, bil-kera ta' €5,400 fis-sena, rinnovabbli għal sena oħra sal-31 ta' Ottubru, 2019. Qal li meta skadiet il-kirja, inkluż it-terminu ta' estensjoni, fil-31 ta' Ottubru, 2019, l-intimat bil-kunsens tar-rikorrent baqa' fil-pussess tal-fond, u beda jħallas kera bil-quddiem fl-ammont ta' €550 fix-xahar, sabiex b'hekk il-kirja baqgħet tiġġedded għal termini konsekuttivi ta' xahar kull wieħed skont il-liġi. Qal li l-intimat beda ma jħallasx il-kera kollha pattwita, anki jekk ir-rikorrent kien infurmah li minħabba s-sitwazzjoni tal-COVID huwa kien dispost li jaċċetta ħlas ta' kera fl-ammont ta' €400 fix-xahar, u minflok ir-rikorrent beda jħallas €250 fix-xahar bħala kera. Ir-rikorrent kompla jgħid li huwa kien informa lill-intimat li ladarba ma kienx qiegħed iħallas il-kera kif suppost, ma kienx ser jerġa' jġeddidlu l-kera wara l-aħħar t'Awwissu, 2020, u minkejja dan l-intimat baqa' fl-okkupazzjoni tal-fond mingħajr ebda titolu u mingħajr ma jħallas għal din l-okkupazzjoni.

6. Xhud ieħor li xehed quddiem il-Bord bil-proċedura tal-*affidavit* kien **John Manché**, li qal li kien preżenti għal żewġ laqgħat li saru fil-preżenza tar-rikorrent. Qal li matul l-ewwel laqgħa, ir-rikorrent u Johan Huy jew White Sails Company Limited, qablu li matul il-perijodu tal-pandemija l-ħlas tal-kera kellu jkun ta' €400 fix-xahar, li minnhom għandhom jitħallsu €250 waqt li l-pandemija tkun għadha għaddejja. Qal li l-bilanċ tal-kera kellu jitħallas hekk kif ix-xejra tan-negozju terġa' lura għan-normal. Ix-xhud qal li waqt din il-laqgħa huwa kien spjega lir-rikorrent li l-pandemija u l-kriżi ekonomika li din ġabet magħha, huma realtà madwar id-dinja kollha, u ħafna sidien kienu qegħdin joffru tnaqqis sostanzjali fil-kera sakemm jirpilja n-negozju tal-inkwilini tagħhom. Qal ukoll li huwa jaf li l-intimat għamel sena jaħdem fil-fond sabiex iġibu utilizzabbli, u għalhekk ma kienx jagħmel sens li jċaqlaq in-negozju tiegħu xi mkien ieħor. Qal li t-tieni laqgħa saret sabiex il-partijiet jaslu għal ftehim reċiproku, u r-rikorrent dakinhar kien wiegħed li l-kirja inkwistjoni kellha tiġġedded għal diversi snin sabiex jiġi akkomodat l-intimat li nefaq ħafna flus u ħin sabiex ġab il-post fl-istat li huwa llum.

7. **Duncan Formosa** xehed ukoll quddiem il-Bord bil-proċedura tal-*affidavit,* u qal li kien preżenti għal-laqgħat li saru bejn il-partijiet, fejn ġew spjegati r-riperkussjonijiet ekonomiċi li kellu jiffaċċja l-intimat u n-negozju tiegħu minħabba l-pandemija. Qal li kien għalhekk li r-rikorrent kien qabel li l-ammont ta' kera kellu jitnaqqas għal €400, li minnhom kellhom jitħallsu biss €250 fix-xahar sakemm is-sitwazzjoni terġa' lura għan-normal. Qal li r-rikorrent wiegħed ukoll li kien ser jabbozza ftehim ta' kera ġdid, iżda dan il-ftehim baqa' ma wasalx. Ix-xhud qal li f'Ġunju r-rikorrent mar fil-ħanut tal-White Sails u kien

informa lill-intimat li s-sitwazzjoni tal-COVID kienet għaddiet u għalhekk kollox reġa' lura għan-normal. Qal li dakinhar huwa kien wieġbu li s-sitwazzjoni ekonomika kienet għadha ħażina, u anki offra li jakkumpanja lir-rikorrent f'garaxx minn fejn jinkrew il-karozzi sabiex jisma' l-perspettiva ta' sid dan in-negozju, iżda r-rikorrent ma riedx jagħtih widen. Ix-xhud qal li mhux ser ikun faċli għan-negozju tal-White Sails li jirriloka, għaliex huma damu madwar tmien xhur jibnu l-ħanut, il-maħżen u l-*workshop,* u matul il-perijodu ta' rilokazzjoni ser ikun hemm telf ta' negozju għall-kumpannija.

8. L-intimat **Johan Huy** fl-*affidavit* tiegħu spjega li fl-1 ta' Novembru, 2017 huwa daħal fi ftehim ta' kera mar-rikorrent, f'isem White Sails Company Limited, u l-ftehim ta' kera kien għal perijodu ta' sentejn. Qal li l-partijiet dak iż-żmien kienu qablu li hekk kif jgħaddi t-terminu lokatizju miftiehem, kellhom jilħqu ftehim mill-ġdid, li jkun jiddependi fuq dak li jkun jidher raġonevoli dak iż-żmien. Qal li x-xewqa tiegħu oriġinarjament kienet li l-kirja tkun għal perijodu ta' ħames snin, għaliex il-kumpannija White Sails Company Limited kellha tinvesti ammont sostanzjali ta' flus sabiex tikkonverti l-garaxx f'ħanut jew *workshop* fejn setgħet taħżen l-istokk. Kompla jgħid li meta għadda t-terminu ta' sentejn, ir-rikorrent naqas milli javviċinah sabiex jiddiskuti ftehim ta' kera ġdid miegħu, u minflok kien qallu li l-ammont ta' kera ġdid li kellu jibda jitħallas, kien jammonta għal €550. L-intimat qal li dak iż-żmien huwa kien informa lir-rikorrent li din il-kera kienet eċċessiva, iżda li r-rikorrent baqa' jinsisti fuq din il-kera, għaliex kien jaf li kien ser ikun diffiċli għall-intimat li joħroġ minn dan l-istabbiliment u jimxi f'post ieħor bin-negozju tiegħu. Qal li r-rikorrent qatt ma tah ftehim ġdid ta' kera, u minflok kien ippreżenta rikors

kontrih b'talba sabiex huwa jiżgombra mill-fond għaliex huwa ma kienx għad għandu kuntratt validu. Qal li meta feġġet il-pandemija, huwa kellu diversi diskussjonijiet mar-rikorrent, u matul dawn il-laqgħat huwa kien joqgħod attent li jkun hemm xhieda preżenti, għaliex fil-fehma tiegħu r-rikorrent jibdel fehemtu malajr ħafna. Qal li r-rikorrent kien qabel li jnaqqas il-kera għal €400 fix-xahar, li minnhom White Sails Company Limited kellha tħallas €250 sakemm tgħaddi l-kriżi ekonomika li ġabet magħha l-pandemija. Qal li dak iż-żmien kien hemm qbil li White Sails tibda tħallas l-ammont ta' kera miftiehem meta l-affarijiet jirritornaw għan-normal, għalkemm żied jgħid li s-sitwazzjoni tal-pandemija għadha waħda attwali. L-intimat qal ukoll li r-rikorrent naqas milli jtih abbozz ta' ftehim ta' kera ġdid, u għalhekk huwa ġie mċaħħad milli jkun jista' japplika għas-sussidju tal-Gvern u għall-kumpens li l-Gvern ta għall-ħlas tal-pagi u sussidji oħra b'rabta mal-effetti tal-pandemija. Qal li għalhekk ir-rikorrent ċaħħad lill-kumpannija minn kumpens finanzjarju sostanzjali fi żmien meta din kienet teħtieġu. L-intimat kompla jgħid li r-rikorrent naqas milli jaqdi l-obbligi tiegħu bħala sid il-fond f'numru ta' okkażjonijiet, u ħalla l-kundizzjoni tal-fond nieqsa minn ċerti tiswijiet meħtieġa.

9. Quddiem il-Bord ġie ppreżentat ukoll kopja tal-ftehim ta' kera tal-1 ta' Novembru, 2017. Ġew esebiti wkoll kopji ta' diversi *emails* b'korrispondenza bejn il-partijiet.

Is-Sentenza Appellata

10. Permezz tas-sentenza mogħtija fid-9 ta' Diċembru, 2020, il-Bord iddeċieda billi laqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent, ipprefiġġa terminu perentorju

ta' xahar li fih l-intimat kellu jiżgombra mill-fond u ffissa l-ammont ta' €550 fix-xahar bħala danni għall-okkupazzjoni, b'effett mill-1 ta' Settembru, 2020, sad-data tar-rilaxx tal-fond, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Permezz ta' skrittura datata 1 ta' Novembru, 2017, ir-rikorrent kera lill-intimat il-fond urban bl-isem 'Denise' fi Triq is-Soll, Santa Venera għal perijodu ta' sena b'effett mill-1 ta' Novembru, 2017 versu l-kera ta' €5,400 fis-sena rinnovabbli għal sena oħra sal-31 ta' Ottubru, 2019. Meta skadiet il-kirja inkluż it-terminu ta' estensjoni fil-31 ta' Ottubru, 2019, l-intimat bil-kunsens tal-esponent baqa' fil-pussess tal-imsemmi fond iħallas il-kera kull xahar bil-quddiem issa bir-rata ta' €550 fix-xahar.*
>
> *Stabbilit dan, jirriżulta mid-dokumentazzjoni u mis-sottomissjonijiet li l-intimat talab li minħabba l-effetti tal-Pandemija Covid-19 fuq in-negozju jkun hemm kera ridotta. Minn email datata 29 ta' Mejju, 2020, ir-rikorrent kiteb lill-intimat u qallu s-segwenti:* Please note that I am trying to help you out with the situation by reducing the rent for €400 for April and May from which you only paid €250. *Huwa fakkru li l-bilanċ dovut sal-aħħar ta' Mejju 2020 kien ta' €550. Kienet għaddiet korrispondenza anki fil-ġranet preċedenti.*
>
> *Jirriżulta li l-intimat baqa' jħallas biss l-ammont ta' €250 fix-xahar lir-rikorrent, liema ammont huwa evidenti li rriduċih huwa kif deherlu. Minn imkien ma rriżulta li kien hemm qbil mar-rikorrent li l-kera ġiet ridotta għal dak l-ammont. Nonostante l-interpellazzjonijiet baqa' ma jħallasx kif mitlub. B'hekk fis-6 ta' Awwissu, 2020, ir-rikorrent reġa' kiteb lill-intimat u talbu biex iħallsu l-pendenzi u jivvaka l-fond. Fit-28 ta' Awwissu, 2020 bagħatlu email oħra fejn talbu jivvaka l-fond u talbu l-bilanċ dovut. L-intimat baqa' la ħallas pendenzi u wisq anqas ma vvaka l-fond.*
>
> *B'mod preliminari l-intimat sostna li l-kirja ma saritx miegħu personalment iżda miegħu għan-nom tal-kumpannija White Sails Company Limited. Huwa sostna li fil-kopja tiegħu dan il-fatt ġie miżjud bil-biro. Proprju llum ġiet esebita mir-rikorrent l-oriġinali tal-iskrittura ta' lokazzjoni minn fejn jirriżulta b'mod ċar li l-kirja saret mal-intimat f'ismu personali. L-intimat sostna li tant il-kirja ma kinitx fuq ismu personali li l-ħlas kien jitwettaq mill-kumpannija imsemmija, iżda dan il-fatt ma jfissirx neċessarjament dak li jsostni l-intimat billi huwa magħruf li l-ħlas jista' jsir minn terz. Inoltre l-fatt li s-signage tal-ħanut huwa tal-kumpannija lanqas ma jfisser jew jekwivali li l-kirja saret mal-kumpannija.*

Il-Bord iqis li hija fondata s-sottomissjoni li t-terminu lokatizju skada għaliex hekk jirriżulta mill-atti. Infatti ma saret ebda skrittura oħra iżda l-kirja kienet qiegħda tiġġedded minn xahar għal xahar. Irriżulta iżda li minħabba dak rilevat fil-paragrafi preċedenti, ir-rikorrent talab lill-intimat biex jivvaka kif kellu dritt jagħmel.

Inkwantu għall-ammont pretiż mir-rikorrenti, il-Bord huwa sodisfatt li l-ammont reklamat huwa dovut billi rriżulta ampjament mill-provi prodotti.

Għalhekk il-Bord ċaħad it-talba tal-intimat biex jippreżenta risposta ġuramentata billi ma rriżultax li rnexxielu jipprova li fuq bażi prima facie huwa kellu eċċezzjoni valida x'jagħti.

Il-Bord qies li t-talbiet tar-rikorrent huma mistħoqqa.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent u

(i) Inkwantu għat-tielet talba jipprefiġġi terminu perentorju ta' xahar millum;

(ii) Inkwantu għas-seba' talba, id-danni għall-okkupazzjoni qegħdin jiġu kwantifikati bl-istess ammont ta' €550 fix-xahar b'effett mill-1 ta' Settembru, 2020 sad-data tal-effett rilaxx tal-fond;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kif mitlub kontra l-intimat."

L-Appell

11. L-intimat ressaq l-appell tiegħu minn din id-deċiżjoni fit-22 ta' Diċembru, 2020, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

> *"... jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord tal-Kera tad-disa' (9) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) u tgħaddi biex tilqa' t-talba tal-konvenut appellanti biex jippreżenta risposta, u sussegwentement tilqa' t-talbiet kollha msemmijin fl-istess risposta."*

12. L-appellant qal li huwa ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-Bord preliminarjament għaliex minkejja li huwa pproduċa diversi provi sabiex juri

b'mod ċar u unekwivoku li huwa kellu eċċezzjonijiet validi x'jagħti, il-Bord ċaħad it-talba tiegħu sabiex jippreżenta risposta, bi ksur tal-prinċipju tal-*audi alteram partem.*

13. L-appellant qal li huwa ħass ruħu aggravat ukoll għaliex il-proċedura stabbilita fl-artikolu 198 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġietx segwita dakinhar li kellha tinstema' l-kawża quddiem il-Bord. Qal li minkejja li l-liġi tipprovdi li qabel ma jibda s-smigħ ta' kawża, l-uffiċjal inkarigat għandu jxandar is-smigħ tagħha barra l-bieb tal-awla tal-Qorti, billi jsejjaħ l-ismijiet b'leħen għoli għal tliet darbiet, dan ma sarx, u fil-ħin li fih kellha tinstema' l-kawża, l-avukat tal-appellat kien għadu ma deherx. Qal li l-Maġistrata dak il-ħin ipproponiet li xi ħadd jikkuntattja lill-imsemmi avukat, u dan l-aġir jikkostitwixxi favoreġġement lejn ir-rikorrent.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

14. Fir-risposta tal-appell tiegħu l-appellat qal li l-proċedura speċjali sommarja, jew kif inhi magħrufa 'il-giljottina', hija proċedura stabbilita mil-leġislatur sabiex jispedixxi l-prosegwiment ta' kawża u jevita li kawża titwal għalxejn, meta jkun evidenti li l-intimat ma jkollux difiża valida skont il-liġi biex jilqa' għat-talbiet tar-rikorrent. Kompla jgħid li l-proċedura tapplika kemm quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn japplika l-artikolu 16A tal-Kap. 69, u quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, u għalhekk l-appellant ma jistax jilmenta li l-Bord kiser il-prinċipju tal-*audi alteram partem* għaliex applika proċedura li hija stabbilita bil-liġi stess. L-appellat qal li ma kienx hemm ksur ta' dan il-

prinċipju stante li f'dan il-każ il-Bord saħansitra kkonċeda differiment lill-appellant sabiex dan jipprepara ruħu aħjar u jkun jista' jispjega aħjar u permezz ta' dokumenti x'inhi d-difiża tiegħu. Qal li kien wara li ġew eżaminati dawn il-provi li l-Bord wasal għall-konklużjoni li l-appellant ma kellu l-ebda difiża x'jagħti, u pproċeda biex jiddeċiedi l-kawża skont il-proċedura speċjali sommarja.

15. B'riferiment għat-tieni aggravju, l-appellat qal li dan huwa wieħed pwerili u fieragħ, meta allega li kien hemm favoreġġament mar-rikorrent, l-appellat, għaliex il-kawża ma ssejħitx f'ħinha u l-appellat ingħata l-opportunità li jikkomunika mal-avukat tiegħu. L-appellat kompla jgħid li fil-ħin li fih issejħet il-kawża, l-avukat difensur tiegħu kien qiegħed f'parti oħra tal-bini tal-Qorti, u filwaqt li l-appellant ilmenta minn ksur tal-prinċipju tal-*audi alteram partem,* issa donnu qiegħed jippretendi li din il-kawża kellha tinstema' u tiġi deċiża mingħajr il-preżenza tal-avukat difensur tal-appellat. Kompla jgħid li l-appellant ma lmentax minn favoreġġament wara li l-Bord kien ikkonċedielu żmien biex jipprepara ruħu aħjar, u dan meta kawżi bil-giljottina normalment jinqatgħu dak il-ħin. Qal ukoll li dan l-appell kif impostat huwa null u bla effett għaliex bl-ebda mod ma jattakka s-sentenza tal-Bord fil-mertu, u qed jitlob lill-Qorti tilqa' t-talbiet kollha msemmija fir-risposta, meta huwa ma ppreżenta l-ebda risposta.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

16. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tevalwa l-aggravji sollevati mill-appellant, li fir-rikors tal-appell tiegħu qiegħed jilmenta għaliex fil-fehma tiegħu l-Bord

naqas milli jagħtih smigħ xieraq, kif ukoll għaliex fil-fehma tiegħu l-mod kif tmexxew il-proċedimenti mill-Bord saru b'mod li ffavorew lill-appellat.

L-ewwel aggravju: *[ksur tal-prinċipju tal-*'audi alteram partem'*]*

17. L-appellant qal li meta huwa ma tħalliex jippreżenta risposta mill-Bord, kien hemm ksur tal-prinċipju tal-*audi alteram partem* fil-konfront tiegħu, u dan għaliex fil-fehma tiegħu huwa wera li, almenu fuq livell *prima facie,* kellu eċċezzjonijiet x'jagħti.

18. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ il-Bord kien korrett fl-evalwazzjoni tiegħu li l-kawża kienet timmerita li tinstema' bil-proċedura speċjali sommarja, u dan wara li l-Bord qies it-talbiet tar-rikorrent u ra li l-intimat possibilment ma kellux eċċezzjonijiet validi x'jagħti għal dawk it-talbiet, għaliex mill-provi u mid-dokumentazzjoni miġjuba, irriżulta li l-ftehim tal-kera sar mal-appellant u mhux mal-kumpannija tiegħu, kif ukoll li huwa minnu li l-ftehim lokatizju bejn il-partijiet kien skada u ma saret l-ebda skrittura oħra biex iġġedded dan il-ftehim ta' kera. Minkejja li l-Bord iddeċieda li l-kawża għandha tinstema' bil-proċedura speċjali sommarja, fl-istess waqt ikkonċeda differiment lill-appellant sabiex iressaq il-provi u dokumenti li kellu fil-pussess tiegħu in sostenn tal-pożizzjoni li huwa ħa fil-kawża. L-appellant ressaq xi dokumentazzjoni u l-*affidavits* ta' persuni li allegatament kienu miegħu meta huwa ltaqa' mal-appellat. Il-Bord ħa konjizzjoni ta' dawn ix-xhieda, tant hu hekk li kkummenta li minn imkien ma jirriżulta li kien hemm qbil li għall-perijodu tal-pandemija l-kera kellha tkun ridotta għal €250 fix-xahar, u dan minkejja dak li xehdu John

Manché u Duncan Formosa fl-*affidavits* tagħhom. Fil-fatt jirriżulta li din ix-xhieda ma ġiet korroborata mill-ebda prova oġġettiva oħra, bħal xi dokument iffirmat mill-partijiet, jew xi forma ta' korrispondenza li turi li l-appellat aċċetta riduzzjoni fuq it-tnaqqis li diġà kien offra. Mill-provi jirriżulta biss li l-appellat aċċetta li jnaqqas il-kirja mensili għal €400, u minn waħda mill-*emails* esebiti jirriżulta li dan ma aċċettax il-ħlas ta' €250 li sar mill-appellant. Dan kollu l-Bord ħa konjizzjoni tiegħu fil-konsiderazzjonijiet tiegħu. Ma jistax jintqal lanqas li għaliex il-Bord aċċetta li l-proċeduri kellhom jinstemgħu bil-mod sommarju, kien hemm ksur ta' xi prinċipju tal-ġustizzja naturali fil-konfront tal-appellant, għaliex lanqas dan ma jirriżulta ġustifikat. Il-Bord kien qiegħed jimxi skont il-fakultà li tagħtih il-liġi, u għalhekk dan l-ewwel aggravju mhux ġustifikat, għaliex ma jirriżultawx il-lanjanzi li qiegħed jilmenta minnhom l-appellant.

It-tieni aggravju: *[ksur tal-artikolu 198 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili]*

19. L-appellant fit-tieni aggravju tiegħu jgħid li l-Bord naqas milli jimxi mad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 12, u dan għaliex allegatament ma ssejħux l-ismijiet tal-partijiet għal tliet darbiet qabel inbdiet il-kawża, kif ukoll għaliex qabel is-smigħ tal-kawża l-Maġistrat issuġġeriet li xi ħadd jikkuntattja lill-avukat difensur tal-appellat għaliex dan ma kienx preżenti fl-awla meta ssejħet il-kawża.

20. Il-Qorti tifhem li l-appellant huwa persuna ta' nazzjonalità barranija, u għalhekk jista' jkun li mhux familjari mal-mod kif jitmexxew il-proċeduri fil-Qrati tagħna, partikolarment quddiem tribunal bħalma huwa l-Bord tal-Kera,

fejn f'kull seduta jinstemgħu għadd ta' kawżi u jkun hemm preżenti għexieren ta' persuni lkoll akkumpanjati mill-avukati difensuri tagħhom. Huwa normali li waqt dawn il-proċeduri l-Maġistrat tagħti daqqa t'għajn lejn il-persuni preżenti fl-awla sabiex tassigura ruħha mill-preżenza tal-partijiet, u f'każ li xi ħadd mill-partijiet ma jkunx akkumpanjat mill-avukat difensur tiegħu għax dan jinzerta impenjat f'xi awla oħra, kif spiss jiġri wkoll, tippermetti li ssir komunika mal-avukat difensur sabiex dan ikun mgħarraf li l-kawża tiegħu ser tibda tinstema'. Ma hemm assolutament xejn li mhux f'postu f'dan kollu, u għalhekk il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma wkoll a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur