MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta' April, 2022

Appell Inferjuri Numru 81/2020 LM

Anna Maria Fiorentino (K.I. nru. 0064259(M)); Denise Fiorentino (K.I. nru. 0310481(M)) u William Fiorentino (K.I. nru. 0006093(M))
('l-appellati')

vs.

Anthony Schembri (K.I. nru. 0476844(M))
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Anthony Schembri (K.I. nru. 0476844(M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fl-14 ta' Settembru, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi li

ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Anna Maria Fiorentino (K.I. nru. 0064259(M)), Denise Fiorentino (K.I. nru. 0310481(M))** u **William Fiorentino (K.I. nru. 0006093)M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tal-intimat Anthony Schembri [minn issa 'il quddiem 'l-appellant'], kif ġej:

> *"Il-Bord filwaqt li qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li din diġà ġiet deċiża, jilqa' t-talbiet rimanenti kollha tar-rikorrenti u jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, u għaldaqstant:*
>
> 1. *Jiddikjara l-konċessjoni lokatizja fuq il-fond 118, ġja 110, Triq is-Salini, Marsascala 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. *Jillikwida d-danni kollha subiti mir-rikorrenti 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, 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".*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-fond kummerċjali bin-numru 118 ġja 110 f'Triq is-Salini, Marsascala, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li kien jinkera mill-appellati lill-appellant skont ftehim ta' lokazzjoni tad-9 ta' Frar, 2010. Dan il-ftehim kien sar bejn l-antekawża tal-appellati, jiġifieri missierhom Lawrence Fiorentino, u l-istess appellant, fejn il-fond ingħata lil dan tal-aħħar b'titolu ta'

lokazzjoni għal perjodu ta' għaxar snin dekorribbli mill-1 ta' April, 2010 u li skadew fil-31 ta' Marzu, 2020[1], b'dana li l-appellant baqa' jiddetjeni l-fond.

Mertu

3. L-appellati istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-4 ta' Ġunju, 2020, fejn talbuh sabiex:

"1. Jisma' u jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-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 ħieles 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;

Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kull dannu ulterjuri li l-esponenti jistgħu jissubixxu, kontra l-intimat inġunt minn issa in subizzjoni."

4. L-intimat laqa' għat-talba billi eċċepixxa s-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom tal-fond; (b) huwa jokkupa l-fond

---

[1] Ara kopja Dok. A a *fol.* 6.

b'titolu validu ta' liġi; (ċ) il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-istat tal-fond dak iż-żmien kif inkera lilu u kif huwa llum fil-preżent; (d) jirrespinġi kwalunkwe responsabbiltà għad-danni; (e) it-talbiet tar-rikorrenti huma mill-bqija nfondati fil-fatt u fid-dritt; (f) salv eċċezzjonijiet oħra.

Is-Sentenza Appellata

5. L-ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"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, ġja 110, Triq is-Salini, Marsaskala. Maż-żmien l-istess fond ġie jifforma parti minn ħanut 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 mġedded 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 għamlu. B'dan però li setgħu joħorġu u jieħdu fil-pussess tagħhom l-apparat li jkun proprjetà tagħhom mingħajr ma jagħmlu ħsara strutturali fil-fond.

Illi jirriżulta li Lawrence Fiorentino ġie nieqes fl-2011. (fn. 1 Ara ċertifikat tal-mewt a fol. 36)

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 ntlaħaqx 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. Però kien hemm ieħor li fih kien hemm klawsola addizzjonali dwar l-

awment tal-kera. Jispjega li huma ftehmu li wara għaxar snin l-kirja ma togħliex iżjed. Jgħid li, però, 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' korrispondenza sabiex titħejja skrittura ta' lokazzjoni ġdida però 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 kwisjtoni huwa dak tan-nofs fejn fih hemm l-ikbar ammont ta' apparat, però 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-proprjetà in kwistjoni. Illi l-Bord josserva illi ma ġiet prodotta l-ebda prova dokumentarja f'dan ir-rigward. Però josserva wkoll illi r-rikorrenti Anna Maria Fiorentino u Denis Fiorentino xehdu dwar il-provenjenza tal-istess u cioé li huma kienu wirtu l-istess proprjetà mingħand Lawrence Fiorentino. Illi jirriżulta wkoll illi l-istess intimat ilu għal żmien twil jirrikonoxxi lil Lawrence Fiorentino u lill-eredi tiegħu bħala l-proprjetarji tal-istess fond, tant li daħal fi ftehim mal-imsemmi Lawrence Fiorentino u fi trattattivi mal-eredi tiegħu. (fn. 2 Ara ittra mmarkata bħala Dokument C a fol. 15 u ittra bħala Dokument SG1 a fol. 57) Illi kwindi fid-dawl ta' dan kollu, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Illi t-tieni eċċezzjoni tal-intimat hija fis-sens li huwa qiegħed jokkupa l-fond b'titolu validu fil-liġi. Illi jibda biex jingħad illi l-kirja li kien igawdi minnha l-intimat saret wara l-1995 u kwindi hija waħda liberalizzata. Ai termini tal-artikolu 1566 tal-Kodiċi Ċivili, il-kiri jispiċċa ipso iure meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin.

Illi mill-provi prodotti, it-titolu li l-intimat jallega li għandu huwa derivanti minn skrittura li però baqgħat qatt ma ġiet esebita in atti. In atti, l-uniku skrittura li ġiet esebita hija dik tad-9 ta' Frar 2010 li kienet tistipula li l-kirja miftehma bejn Lawrence Fiorentino u l-intimat kellha durata ta' għaxar (10) snin mill-1 ta' April 2010. Illi

jirriżulta li dan il-perijodu skada fil-31 ta' Marzu 2020. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti kienu daħlu f'diskussjonijiet, anke permezz tal-avukati tagħhom, sabiex possibilment isir kuntratt ta' kiri ġdid però dan qatt ma ġie materjalizzat għaliex 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 għandu quddiemu biss prova ta' skrittura waħda, u ċioé dik tad-9 ta' Frar 2010 u l-ebda skrittura oħra. Mill-imsemmija skrittura jirriżulta li l-kirja hemm stipulata illum hija terminata u kwindi, fin-nuqqas ta' kuntratt ġdid, l-intimat qiegħed jokkupa l-fond de quo mingħajr ebda titolu fil-liġi. Kwindi t-tieni eċċezzjoni qiegħda tiġi wkoll miċħuda. Illi apparti talba għall-iżgumbrament tal-intimat, ir-rikorrenti qegħdin ukoll jitolbu li dan il-Bord jillikwida d-danni għall-okkupazzjoni bla titolu mill-1 ta' April 2020 sad-data tar-rilaxx effettiva tal-fond in kwistjoni. Illi da parti tiegħu l-intimat eċċepixxa li huwa m'għandux jiġi tenut responsabbli għal ebda danni, u f'każ li jirriżultaw xi danni huwa ma jaħtix għalihom.

Illi mill-atti jirriżulta illi l-intimat kien jaf ben tajjeb li l-kirja kienet se tiskadi u dan stante li qabel skadiet il-kirja l-istess rikorrenti kienu daħlu f'diskussjonijiet miegħu dwar jekk kienx beħsiebu jilħaq ftehim ieħor. Nonostante li ma ntlaħaq 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 ġie dikjarat illi l-fond in kwistjoni jista' jġib kirja ta' ħamsa u għoxrin ewro (€25) kuljum. Illi mill-iskrittura tal-kera jirriżulta li l-intimat kien qiegħed iħallas tnax-il ewro (€12) kuljum għall-fond in kwistjoni. Illi l-intimat jisħaq illi ma nġabet l-ebda prova sodisfaċenti dwar id-danni reklamati mir-rikorrenti u dan għaliex id-dikjarazzjoni tar-REMAX ma ġietx ikkonfermata bil-ġurament. Il-Bord jinnota wkoll illi l-istess dikjarazzjoni mhix datata u kwindi l-Bord m'għandux ħjiel ta' meta saret jew għal-liema perijodu ta' żmien kienet qiegħda 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 però dan ma jfissirx illi dan il-Bord ma hux f'posizzjoni li jillikwida d-danni sofferti. Meta wieħed iqis kollox, inkluż il-pandemija tal-Covid 19 u li allura meta għalqet il-kirja kien proprju fil-bidu tal-pandemija wara liema perijodu l-ħwienet kummerċjali bħal dak de quo għaddew minn mumenti diffiċli, il-Bord huwa tal-fehma illi danni ta' għoxrin 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 ruħhu li mat-terminazzjoni tal-kirja huwa jirritorna l-fond bil-benefikati u l-ameljoramenti kollha li jkun għamel, salv li jieħu lura dak l-apparat li jkun jista' jinqala' mingħajr ħsarat strutturali. Kwindi, a kuntrarju ta' dak eċċepit mill-

intimat, huwa għandu jirrispondi għan-nuqqas ta' telf ta' kiri tal-fond in kwistjoni wara li skadiet il-kirja."

L-Appell

6. L-appellant ppreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-1 ta' Ottubru, 2021 fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

"...tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord fl-ismijiet premessi, kif datata 14 ta' Settembru 2021, u tilqa' b'hekk l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellanti, jew alternattivament, sussidjarjament u f'każ li ma tilqax l-ewwel żewġ aggravji kif postulati f'dan l-appell, tħassar id-digriet tal-1 ta' Ġunju 2021, tirrimetti lura l-atti lill-Bord, u tordna li l-kawża tissokta bit-testimonjanza tax-xhud Joseph Schembri u tgħaddi għas-sentenza min hemmhekk, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati".

L-appellant jgħid li l-aggravji tiegħu huma s-segwenti: (a) il-Bord naqas milli jagħraf li l-appellati ma ressqux prova kif imiss tat-titolu tagħhom tal-fond; (b) id-danni qatt ma ġew ippruvati skont il-liġi; u (ċ) fid-digriet tiegħu tal-1 ta' Ġunju, 2021, il-Bord ċaħad it-talba għal differiment sabiex ikun jista' jixhed iben l-appellant.

7. L-appellati wieġbu fit-28 ta' Ottubru, 2021 fejn filwaqt li ssottomettew li l-appell interpost huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt, u saħansitra frivolu u vessatorju, iddikjaraw li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u għalhekk talbu sabiex tiġi kkonfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

L-ewwel aggravju: *[l-appellati ma ressqux prova tat-titolu tagħhom kif imiss]*

9. L-appellant meta jispjega dan l-ewwel aggravju tiegħu, jibda billi jiċċita dik il-parti tas-sentenza appellata fejn il-Bord ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tiegħu li l-appellati kellhom iressqu prova kif xieraq tat-titolu tagħhom. Jikkontendi li l-Bord żbalja meta aċċetta l-prova tal-imsemmija appellati, li saret biss permezz ta' sempliċi testimonjanza tal-partijiet, u jgħid li kellhom jiġu esebiti: (a) ir-riċerki testamentarji tal-mejjet Lawrence Fiorentino; (b) jekk kien hemm, it-testment tiegħu; u (ċ) l-att li permezz tiegħu l-istess Lawrence Fiorentino sar sid il-fond. L-appellant ikompli jgħid li għalkemm il-Bord irrileva li kien l-appellant stess li rrikonoxxa lill-mejjet Lawrence Fiorentino, u mbagħad lill-appellati bħala sidien il-fond, għaliex huwa kien iħallas il-kera lilhom, dan ma kienx jistabbilixxi titolu. Jikkontendi li ġew injorati d-disposizzjonijiet tal-artikolu 559 u 562 tal-Kap. 12, li kienu jirrikjedu li l-appellati jressqu l-aqwa prova tat-titolu tagħhom.

10. L-appellati jilqgħu billi jgħidu li l-ewwel eċċezzjoni tal-appellant fil-fatt kienet żejda għal kollox, kif ukoll frivola u vessatorja. Jissottomettu li meħud in konsiderazzjoni li l-azzjoni kienet imsejsa fuq ftehim bil-miktub ta' lokazzjoni, kien ovvju għall-appellant li l-mejjet Lawrence Fiorentino kien is-sid. Ikomplu

billi jsostnu li l-fatt li l-appellant daħal f'dak il-ftehim, kien ifisser li huwa kien qed jirrikonoxxi espressament it-titolu tal-imsemmi defunt. Barra minn hekk huwa kien irrikonoxxa b'mod taċitu lill-appellati bħala s-suċċessuri tiegħu, meta mhux biss ħallas il-kera lilhom, iżda wkoll għaliex fi tmiem il-lokazzjoni huwa ttenta jidħol f'negozjati magħhom. Għalhekk l-iskop tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu kien biss sabiex itawwal il-proċeduri bla bżonn. Għal dak li jirrigwarda prova dokumentarja, jirrilevaw li hawn l-appellant ukoll huwa żbaljat. Il-ftehim ta' lokazzjoni kien saħansitra jikkostitwixxi prova inkonfutabbli li l-appellant irrikonoxxa espressament lil Lawrence Fiorentino bħala s-sid, u għalhekk ma kienx hemm bżonn ta' prova ulterjuri. Kien għalhekk imbagħad li huma għaddew sabiex ippreżentaw iċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu u anki r-riċerki testamentarji u kopja tal-aħħar testment. Dan minkejja li ma kienx hemm bżonn li jippruvaw it-titolu tagħhom, ġaladarba l-appellant kien irrikonoxxihom b'mod ċar u inekwivoku bħala sidien. Filwaqt li jiċċitaw sentenza ta' din il-Qorti kif diversament ippreseduta[2], fejn b'riferiment għas-subartikolu 8(1) tal-Kap. 69 hemm jingħad li *"sid il-kera (lessor) mhux neċessarjament huwa s-sid (owner)"*, jissottomettu li l-prova meħtieġa hawn mhijiex waħda riġida u assoluta, u għalhekk ma kienx hemm bżonn per eżempju li jiġi ppreżentat il-kuntratt ta' akkwist. Jikkontendu li wara kollox din mhijiex azzjoni ta' rivendika.

11. Il-Qorti għandha mill-ewwel tgħid li tikkondividi l-fehma tal-Bord. Tibda billi tirrileva li ma jirriżultax mill-provi li l-appellant fil-passat kien qajjem dubju mal-appellati jew mal-antekawża tagħhom dwar it-titolu tagħhom, anzi kif sewwa rrileva l-Bord, huwa dejjem irrikonoxxihom bħala l-proprjetarji, fejn

---

[2] App. Inf. Matthew Ellul et *vs.* Violet Cassar et, 11.02.2019.

saħansitra daħal fi ftehim lokatizju ma' missier l-appellati, u sussegwentement innegozja mal-istess appellati sabiex jiġġedded dak il-ftehim. Tosserva li kien biss meta l-appellati ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord li huwa qajjem il-kwistjoni tat-titolu tagħhom u dak tal-antekawża tagħhom, u dan wara li huwa kien għamel diversi snin twal igawdi d-dritt lokatizju mogħti lilu skont l-imsemmi ftehim. Tirrileva wkoll li kif sewwa jissottomettu l-appellati, din il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tippronunzja ruħha dwar il-prova li għandha titressaq dwar it-titolu f'proċeduri li jsiru taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament għaliex is-subartikolu 8(1) ta' dik il-liġi jipprovdi għall-eventwalità fejn sid il-kera li mhux neċessarjament huwa sid il-fond, jixtieq jieħu lura l-pussess tal-fond f'tmiem il-kirja. Il-Qorti tirrafferma l-insenjament tagħha u tgħid li m'għandha xejn aktar x'iżżid dwar il-materja.

12. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-ewwel aggravju tal-appellant mhux ġustifikat u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[id-danni qatt ma ġew ippruvati skont kif tirrikjedi il-liġi]*

13. It-tieni aggravju tal-appellant jikkonċerna n-nuqqas ta' prova min-naħa tal-appellati fir-rigward tad-danni allegatament subiti minnhom. Isostni li l-unika prova saret permezz ta' ittra mibgħuta lill-istess appellati mingħand l-aġenzija REMAX Lettings, li ma kien fiha l-ebda data u anki ma kinitx ġiet maħlufa. Huwa jiċċita dak li qal il-Bord dwar il-prova li saret mill-appellati fir-rigward tal-allegati danni, u jgħid li kien jidher li l-Bord straħ fuq din il-prova u llikwida *arbitrio boni viri* kumpens ta' €20 kuljum mill-1 t'April, 2020. Filwaqt li

jgħid li ma setax jifhem ir-raġunament ta' kif il-Bord wasal għal din iċ-ċifra, isostni li l-allegati danni qatt ma ġew ippruvati kif imiss. Ikompli jgħid li anki jekk il-provi kellhom mis-sewwa, il-Bord kellu jsib id-differenza bejn dak li kien qed iħallas bħala kera u l-€20.

14. L-appellati min-naħa tagħhom isostnu li ma kienx minnu li ma saritx il-prova tad-danni. Jgħidu li fl-ewwel lok kienet saret prova tajba tar-responsabbiltà tal-appellant stante l-pussess arbitrarju u sfaċċatament abbużiv tal-fond wara li għalaq it-terminu patwit. Imbagħad il-prova tad-danni riżultanti minn dan l-aġir kienet saret ukoll, u saħansitra ma kien hemmx bżonn ta' prova għaliha stante li kien evidenti li huma kienu tilfu l-introjtu ta' kera meta l-appellant naqas milli jirrilaxxja l-fond. Jikkontendu li l-ittra ta' aġent immobiljari li tat indikazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond, ukoll kellha l-valur probatorju tagħha. L-appellati jgħidu li għalhekk ma kienx il-każ li ma kienux ġew ippreżentati provi fir-rigward tad-danni, u dawn kienu tassew evidenti anki għall-Bord, għaliex li kieku ma kienx hekk, ma kienx jeżerċita d-diskrezzjoni tiegħu u jistabbilixxi r-rata ta' €20 kuljum. Isostnu li s-suġġeriment tal-appellant li d-danni għandhom jirriflettu d-differenza bejn il-kera li huwa kien iħallas u r-rata kif stabbilita mill-Bord, ma kienx wieħed loġiku u ma kellu l-ebda bażi legali, u jikkontendu li huma għandhom tal-anqas jirċievu kumpens għat-telf tagħhom.

15. Il-Qorti taqbel mad-deċiżjoni tal-Bord fejn dan ċaħad l-eċċezzjoni tal-appellant sabiex dan ma jinżammx responsabbli għad-danni jekk dawn jirriżultaw. Il-Qorti mill-ewwel tagħraf, bħal m'għamel il-Bord, li l-appellant kien baqa' jżomm il-pussess tal-fond wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju miftiehem. Dan ċertament seta' biss iwasslu sabiex jinżamm responsabbli għall-

pussess illegali tiegħu fejn huwa kien qiegħed jużufruwixxi ruħhu minn proprjetà ta' terzi mingħajr ma jħallas kumpens xieraq. Dwar dan m'għandu jkun hemm l-ebda dubju. Għal dak li jirrigwarda d-danni likwidati mill-Bord li għandhom jitħallsu mill-appellant lill-appellati, il-Qorti tgħid li hawn il-Bord uża d-diskrezzjoni tiegħu ġaladarba kien ċar li l-appellati kienu qegħdin isofru danni għal kull jum li l-appellant kien qed jiddetjeni l-fond wara li skada t-terminu tal-ftehim lokatizju. Iżda wara li qieset dak li qal il-Bord fid-deċiżjoni appellata, tgħid li ma tirriżulta l-ebda raġuni, u saħansitra wara kollox tagħraf li l-appellant stess ma pprovda l-ebda prova jew argument konvinċenti sabiex il-Qorti twarrab id-deċiżjoni tal-imsemmi Bord.

16. Għaldaqstant il-Qorti ssib dan l-aggravju wkoll mhux ġustifikat, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[id-digriet tal-1 ta' Ġunju, 2021]*

17. L-appellant iħoss ruħhu aggravat wkoll bid-digriet tal-Bord li ngħata fl-1 ta' Ġunju, 2021, fejn ġiet miċħuda t-talba tiegħu għal differiment sabiex jixhed ibnu Joseph Schembri, imma li kien imsiefer fuq studju. Ir-raġuni li ta l-Bord kienet li dik is-seduta tal-1 ta' Ġunju, 2021 kienet intiża għall-għeluq tal-provi tal-appellant, iżda dan tal-aħħar jikkontendi li l-Bord hawn żbalja għaliex il-proċeduri kienu ngħalqu fi żmien sena u ma kienx hemm ħela ta' seduti jew ta' ħin min-naħa tiegħu. Jirrileva li x-xhud kien ser jixhed dwar il-fatt li l-kirja kienet bdiet qabel 1995, punt li jgħid li kien wieħed kruċjali stante li l-kirjiet qabel din id-data kienu protetti. L-appellant jikkontendi li dan wassal għal ksur tal-jedd fundamentali tiegħu ta' smigħ xieraq.

18. L-appellati jwieġbu billi jsostnu li l-ordni tal-Bord għall-għeluq tal-provi kellha tiġi segwita, u saħansitra ma kienet tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni sabiex din titbiddel. Jirrilevaw li jekk dan ix-xhud kien wieħed 'kruċjali' għall-appellant, huwa messu ħaseb sabiex iressqu qabel, jew jippreżenta affidavit minflok.

19. Il-Qorti tosserva li fid-19 ta' Novembru, 2020 il-Bord kien iddifferixxa l-proċeduri għall-provi tal-appellant għat-8 ta' Jannar, 2021, u dan filwaqt li tah il-fakoltà li jippreżenta l-*affidavits* opportuni. F'dik is-seduta tat-8 ta' Jannar, 2021 jidher li l-appellant għamel il-kontro-eżamijiet tax-xhieda tal-appellati u l-proċeduri baqgħu differiti mill-Bord għall-1 ta' Frar, 2021 għall-għeluq tal-provi tiegħu. Wara li l-Bord dakinhar sema' il-kontro-eżami tal-appellata Denise Fiorentino u lill-appellant jixhed, iddifferixxa l-proċeduri għal darb'oħra għall-għeluq tal-provi tal-istess appellant. Wara żewġ differimenti oħra li l-Bord kien kostrett li jagħmel fuq direzzjoni tal-Prim'Imħallef sabiex jitnaqqas it-tixrid tal-COVID-19, il-partijiet dehru quddiemu fl-1 ta' Ġunju, 2021 fejn saret it-talba in kwistjoni mill-appellant għal differiment sabiex jinstema' jixhed ibnu, iżda l-Bord ċaħadha wara li kkonsidra li x-xhud seta' tressaq fis-seduta tat-8 ta' Jannar, 2021 meta x-xhud kien għadu hawn Malta. Il-Qorti għalhekk tosserva li hawn mhux il-każ li l-Bord ċaħħad lill-appellant mid-dritt tiegħu li jressaq il-provi, għaliex dan ngħata diversi opportunitajiet fejn seta' jtella' lil ibnu jixhed jew saħansitra jippreżenta x-xhieda tiegħu permezz ta' affidavit. Barra minn hekk, għalkemm l-appellant qed jikkontendi li x-xhud kien ser jixhed dwar punt kruċjali, jiġifieri l-allegat bidu tal-kirja qabel is-sena 1995, ma jirriżultax mill-atti li dan seta' kien il-każ, kif jixhed b'mod inekwivoku l-ftehim lokatizju ffirmat mill-appellant mal-

antekawża tal-appellati, u anki mill-eċċezzjonijiet tiegħu stess kif ippreżentati quddiem il-Bord.

20. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li l-aggravju tal-appellant mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

21. Dwar it-talba mressqa mill-appellati sabiex fl-eventwalità li din il-Qorti tiċħad l-appell tal-appellant, għandhom jiġu applikati d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 229(10) tal-Kap. 12, filwaqt li tosserva li d-disposizzjonijiet rilevanti huma dawk li jinsabu taħt is-subartikolu 229(9) tal-istess liġi, tgħid li d-danni kif likwidati mill-Bord u li għandhom jibqgħu jiddekorru sad-data li fiha l-appellant jirrilaxxja l-fond favur l-appellati, għandhom jikkostitwixxu penali suffiċjenti fil-każ odjern.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu flimkien mal-eċċezzjonijiet kollha tiegħu magħmulin quddiem il-Bord, u dan filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi, u dawk ta' dan l-appell għandhom ukoll ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur