BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Saviour Vella (K.I. 487966M)

vs

Angelo Bugeja (K.I. 477354M) u Rose Ann Bugeja (K.I. 446757M)

Rikors Numru: 151/2018JD

Illum 10 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-**rikorrent** ippreżentat fit-3 ta' Ottubru 2018 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kirja datat nhar l-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013), l-esponenti kkonċeda lill-intimati taħt titolu ta' kera, il-fond BS Buildings lokat f'Mosta Road, limiti ta' Hal-Lija u dana taħt il-patti u kundizzjonijiet kollha kif pattwiti fl-istess ftehim, u

[1] Fol. 1 sa 3

dan għall-finijiet kummerċjali, koppja tal-istkrittura qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dok 'A';

2. Illi din il-kirja ngħatat għall-perjodu mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) sat-tletin (30) ta' Gunju tas-sena elfejn u sbatax (2017) bil-kera ta' dsatax-il elf, u mitejn u sbatax-il Ewro u tletin ċenteżmu (€19,217.33);
3. Illi fit-tletin (30) ta' Gunju tas-sena elfejn u sbatax (2017), skada l-kuntratt li jirregola l-kirja de quo u l-intimati rrilaxxaw il-pussess tal-fond in kwistjoni u għaldaqstant illum il-ġurnata dina l-kirja m'għadhiex aktar in vigore;
4. Illi nonostante tad-dispożizzjonijiet tal-istess ftehim, l-intimati aġixxew in mala fede u in vjolazzjoni tal-obbligi tagħhom li jżommu u jippreservaw il-fond fl-istat prestin tiegħu;
5. Illi di piu, fit-tmiem tal-kirja, l-imsemmi fond ma ġiex ritornat fi stat tajjeb ta' manutenzjoni li kien fih, stante illi fiz-żmien tal-kirja twaħħlu stickers mat-twieqi, kif ukoll ġew ikkaġunti ħsarat estensivi minħabba l-imsemmi aġir, li kkonstitwixxa dannu fil-proprjeta a spejjeż tal-esponenti;
6. Illi l-esponenti daħal fi spejjeż addizzjoni minħabba t-twaħħil tal-imsemmija stickers da parti tal-aġir tal-intimati, stante li kellu jsir it-tindif professjonali fuq it-twieqi għat-tneħħija tal-kolla u agħar minn hekk kellu jsir is-sostiuzzjoni tal-ħġieġ laminat minhabba shattering li kien ikkawżat unikament mit-twaħħil tal-istickers u dan kollu ssarraf f'danni inġentissimi għall-esponenti;
7. Illi l-intimati huma debituri tal-esponenti fl-ammonti ta':
    a. Ħames t'elef, erbgħa mija u erbgħa u erbgħin Ewro u tenjn u ħamsin ċenteżmu (€5,444.52) rappreżentanti ta' tibdil tal-ħġieġ kkawżat mis-shattering;
    b. Mitejn u erbgħin Ewro (€240), rappreżentanti ta' ħlas għat-tindif professjonali fuq il-ħġieġ;
8. Illi effettivament, l-intimati ġew debitament interpellati sabiex inter alia jonoraw l-obbligi minnhom assunti sabiex jersqu għal-likwidazzjoni tad-danni nġunti u spejjeż b'konnessjoni mal-kirja surriferita;

9. Illi minkejja dan, l-intimati baqgħu inadempjenti u għaldaqstant kellhom jiġu stitwiti dawn il-proċeduri;
10. Illi għalhekk l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' ħames t'elef, sitt mija u erbgħa u tmenin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€5,684.52);
11. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tal-esponenti.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħed jitlob bir-rispett għala dan l-Onorabbli Bord, m'għandux prevja kwalunkwe deċiżjoni oħra neċessarja u opportuna f'dana r-rigward:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati naqsu milli jwettqu dak li huma kienu obligati illi jwettqu fit-termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni fuq imsemmija;

2. Jiddikjara illi dana l-aġir da parti tal-intimati kkawżaw danni lill-esponenti;

3. Jiddikjara illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' ħames t'elef, sitt mija u erbgħa u tmenin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€5,684.52), rappreżentanti l-bilanċ in konnessjoni mat-tibdil tal-ħġieġ u tindif professjonali;

4. Jordna lill-istess intimati iħallsu d-danni hekk likwidati.

BI-ispejjeż, u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effetiv, kontra l-intimati li qegħdin minn issa jiġu nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-Risposta[2] tal-**intimati Bugeja** preżentata fl-24 ta' Ottubru 2018 li permezz tagħha eċċepew li:

1. Illi primarjament, l-esponenti qed jeċepixxu in-nullita` ta' dan ir-rikors fit-totalita` tiegħu a tenur tal-Artikolu 907(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi l-atturi odjerni kienu diġa` intavolaw

[2] Fol. 11 sa fol.13

kawża oħra quddiem it-Tribunal Għal Talbiet Zgħar bl-avviz numru 67/2018 fuq mertu identiku għal dan fejn it-talbiet tagħhom sussegwentement ġew ċeduti u huma naqsu milli jħallsu l-ispejjeż tal-istess proċeduri;

2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti ma kkawżaw l-ebda ħsarat fil-fond lilhom mikri anzi rritornawh fi stat aħjar minn dak li kien qabel ma ġie mikri lilhom stante illi għamlu ħafna benefikati fl-istess fond bħal bibien, madum, blinds, shower bil-jets, surround system, fridge u airconditioners ġodda;

3. Illi l-esponenti nefqu ċirċa ħamsa u tletin elf ewro (€53,000) f'miljoramenti u tiswijiet fil-fond in kwistjoni u dan sabiex iġibu l-fond fi stat diċenti liema miljoramenti u tiswijiet baqgħu fil-fond in kwistjoni mat-terminazzjoni tal-kirja a benefiċċju tal-attur stante illi huma ma rċevew l-ebda rimbors għall-miljoramenti minnhom magħmula;

4. Illi mhuwiex minnu illi l-esponenti aġixxew b'*mala fede* u in vjolazzjoni tal-obbligi tagħhom li jżommu u jippreservaw il-fond in kwistjoni stante illi fit-terminazzjoni tal-kirja huma rritornaw l-fond fl-istat pristinu tiegħu saħansitra aħjar milli kienu haduh fil-bidu tal-kirja stante l-miljoramenti li saru tul il-perjodu tal-kirja;

5. Illi l-istickers li r-rikorrent qiegħed jagħmel referenza għalihom ġew imwaħħla bil-kunsens tas-sid mill-kerrej antecedenti u ċioe` minn Lavish Company Limited;

6. Illi l-allegati ħsarat li qed isemmi r-rikorrenti ma jeżistux u m'huma xejn ħlief *'fair wear and tear'* u għalhekk l-esponenti m'għandhom jagħtu xejn lir-rikorrenti;

7. Illi anke jekk dawn il-ħsarat jeżistu dawn ġew kaġunati mill-attur innifsu jew minn nies imqabbdin minnu stante illi fir-rikors promotur jingħad ex admissis illi l-allegata ħsara saret meta inqalgħu l-istickers minn mal-ħġieġ tramite "tindif professjonali", liema tindif jirriżulta illi ma' kien professjonali xejn ġialadarba tkisser il-ħġieġ biex inqalgħu l-istickers;

8. Illi a tenur tal-artikolu 1037 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta *"kull min għal xi xogħol jew servizz ieħor iqabbad persuna mhux ta' ħila, jew illi hu ma jkollux raġun jaħseb li hija ta' ħila, hu obbligat għall-ħsara illi dik il-persuna, minħabba n-nuqqas ta' ħila tagħha, tikkaġuna lil ħaddieħor fl-esekuzzjoni tax-xogħol jew servizz hawn fuq imsemmi"* u għalhekk l-eċċipjenti jirriżervaw minn issa li jitolbu l-kjamat fil-kawża tal-persuna jew persuni li qalgħu l-istickers in kwistjoni;

9. Illi l-esponenti jagħmlu referenza għas-sentenza ***Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 t'April 2010 fejn ġie stabbilit illi ġialadarba r-rikorrenti aċċettaw iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni mingħand l-intimati fil-ġurisprudenza huma rrinunzjaw għad-drittijiet li talvolta seta' kellhom fuq l-istess fond konsistenti ukoll f'danni li huma jippretendu li soffrew b'konsegwenza t'okkupazzjoni ta' dan il-fond;

10. Illi ġialadarba r-rikorrenti għażlu li jirċievu ċ-ċwievet tal-istess fond li setgħu liberament irriffjutaw, ħaga li m'għamlux, ma jistgħux jippretendu issa illi jirċievu danni ta' ħaga minnhom pretiża meta wieħed għandu jippresopponi illi l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond mill-intimat turi terminazzjoni tal-kirja fi stat tajjeb u adegwat mill-

istess inkwilini. Kieku dan ma kienx minnu ir-rikorrenti ma kienux jaċċettaw iċ-ċwievet u l-intimata kienet tiddepożita ċ-ċwievet fir-Registru tal-Qorti u b'hekk ir-rikorrenti kienu jippreservaw id-drittijiet minnhom pretizi a tenur tal-Liġi vide ***Emanuel Cauchi et vs BCF Holding Limited et*** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit 28 ta' Gunju 2006;

11. Illi l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet mir-rikorrenti jwassal għat-terminazzjoni tal-kirja u għar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond u wkoll għar-rinunzja da parti tal-atturi ta' kull dritt li seta' kellha rigwardanti drittijiet li hija tippretendi li għandha ħaga li m'għamlitx b'dan illi l-att tagħha li tirċievi iċ-ċwievet tekwivali għall-terminazzjoni tal-kirja u tal-obbligi naxxenti mill-istess kirja u dan kif ġie deċiż b'sentenza tal-Qorti tal-Appell, Sede Civili ***Antonio Catania vs Ronaldo Zahra*** fl-20 ta' Frar 1953;

12. Illi ġialadarba l-intimati irritornaw iċ-ċwievet tal-fond lis-sid bil-kunsens u l-approvazzjoni tagħhom ma jistax jimmilita favur tagħhom illi jippretendu l-ħlas tad-danni wara tali terminazzjoni għax l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet saret bla ebda riserva jew kundizzjoni. Tali riserva kellha ssir kontestwalment mal-aċċettazzjoni taċ-ċwievet iżda jidher ċar illi ċ-ċavetta tal-fond de quo ġiet aċċettat bla ebda kundizzjoni wara li saru l-ħlasijiet kollha li kellhom isiru, daru l-meters tad-dawl u ilma u r-rikorrenti ħadu l-pussess tal-fond lura minn għand l-intimati biex b'hekk din għandha l-effett naturali tagħha u ċioe` li ġiet terminata l-kirja għas-saldu vide ***Stivala Operations Limited vs Shandelle Scicluna*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati fil-15 ta' Lulju 2014;

13. Illi konsegwentament l-intimati m'għandhom jagħtu xejn u m'għandhom iħallsu xejn lir-rikorrenti;

14. Illi inoltre l-intimati m'għandhom iħallsu xejn stante illi l-inkwilini l-ġodda kissru kull m'hemm għall-iskopijiet tan-negozju tagħhom kif miftiehem mar-rikorrenti u dan kif jirriżulta mir-ritratti hawn annessi u mmarkati bħala **Dokument A sa F;**

15. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Ra d-dokumenti ppreżentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ikkunsidra:

Mill-provi prodotti jirriżulta li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet tal-fond inkwistjoni għal skop kummerċjali. F'dawn il-proċeduri ġie eżebit il-ftehim li kien ikopri l-perjodu mill-1 ta' Jannar 2013 sat-30 ta' Ġunju 2017. Mal-egħluq tat-terminu lokatizju l-intimati rrilaxxjaw il-pussess tal-fond.

Ir-rikorrenti ppreżenta l-proċeduri odjerni billi jsostni li l-fond ma ġiex ritornat fi stat tajjeb ta' manutenzjoni li kien fih u dan billi twaħħlu stickers mat-twieqi u li l-intimati kkaġunaw ħsarat estensivi.

Saviour Vella xehed[3] li qabel ma ġiet terminata l-kirja mar iżur il-fond u binhom kien urieh li kien hemm ħġieġ miksur. Kien hemm xi stickers imwaħħlin mal-ħġieġ u talabhom biex inaddfuhom sakemm joħorġu ħalli jkun jista' jara l-ħsara li kien hemm. Qal pero' li l-ħġieġ ma setax jitnaddaf għaliex l-istickers kien ilhom hemm ħafna u l-kolla weħlet. B'riżultat ta' dan ried jinbidel il-ħġieġ. In kontro-

[3] 26 ta' Settembru 2019

eżami wara li telqu l-intimati, il-post inkera sitt xhur wara. Il-ħġieġ inbidel u tħallas nofs mir-rikorrenti u nofs mill-inkwilin il-ġdid. Kien imtebba' u kien maqsum. Huma kienu waħħlu l-istickers bil-permess tiegħu u kellu inaddfu wara. Il-patt kien verbali. Iċ-ċwievet tahomlu iben l-intimati u wara xi xahrejn tawh l-aħħar sett taċ-ċwievet għaliex kien baqagħlhom jieħdu xi affarijiet.

Adrian Mangion, direttur ta' Archie+ Limited, xehed[4] li fis-sena 2018 krew uffiċini ġodda, mertu tal-proċeduri odjerni, mingħand Saviour Vella. Qal li l-ħġieġ mal-faċċata tal-uffiċini kienu maqsumin u mtebbgħin b'mod permanenti bl-adhesive stickers. Saviour Vella ħallas nofs l-ispiża li l-kumpanija inkorriet sabiex biddlu u rranġaw il-ħsara.

Ġie preżentat dokument a fol. 58 tal-proċess li Saviour Vella ħallas l-ammont ta' €5,500 *as a compensation and final settlement in relation to expenses incurrred by Archie+ Limited...., to change the previous cracked and damaged (by previous adhesive stickers installed), façade apertures.* Din l-ittra hija datata 31 ta' Jannar 2019 u bl-invoice annessa datata 11 ta' Jannar 2019.

Ir-rikorrenti ppreżentaw nota ġuramentata b'ħames ritratti minn liema jidhru stickers imwaħħlin mal-ħġieġ u l-qasma fil-ħġieġa tat-tieqa.

Rosanne Bugeja xehdet[5] li hekk kif spiċċat il-kirja ċ-ċwievet ġew ritornati lil Saviour Vella li aċċettahom. Ħadulu lil xi ħadd biex jikri warajhom u sa tawh open cheque minħabba l-ħlas tad-dawl u ilma biex jagħmel transfer huwa. Iċ-ċekk sarrfu għax is-servizz dar għal fuq Saviour Vella. Inkwantu għall-ħġieġ qalet li dan ma kienx imkisser imma imxaqqaq u kien hekk qabel daħlu huma u l-qasma tagħhom imxiet iżjed meta tħaffret it-triq. Tgħid li meta għaddew il-katusi tat-triq ġara hekk u infatti ġibdulu l-attenzjoni lil Saviour Vella. Tgħid li fil-fond inkwistjoni huma damu għoxrin sena u wettqu ħafna xogħilijiet u nefqu €53,000. L-istickers twaħħlu fil-bidu li daħlu fil-fond bil-kunsens ta' Saviour Vella. Xehdet ukoll li qabel ma taw iċ-ċwievet Saviour Vella mar fuq il-post u ma qal xejn dwar xi ħsarat. Ma tahomx riċevuta taċ-ċavetta, li ngħatat lilu fuq il-post. Hija ppreżentat ritratti li juru qsim fil-ħġieġ.

---

[4] Permezz ta' Affidavit a fol 57

[5] 24 ta' Mejju 2021

In kontro-eżami qalet li binha ta ċ-ċwievet lil Saviour Vella. Dwar is-snin qablet li l-kera bdiet f'Mejju 2007 u li l-kirja spiċċat f'Awwissu 2017. Qalet li kienu naddfu l-ħġieġ. L-istickers neħħewha kollha baqa' ftit kolla. Rigward il-qsim xehdet li huma kienu avżawh lil Saviour Vella u l-insurance ħallsuh. Il-ħġieġ inbidel għaliex kienu qishom f'akwarju. Kien hemm twieqi li ħafna minnhom ma kienux jinfetħu.

Ikkunsidra

Illi jibda biex jingħad li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati ġiet deċiża permezz ta' sentenza preliminari mogħtija fl-14 ta' Frar 2019. Għalhekk din is-sentenza se titratta t-talbiet fil-mertu u l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati li fadal ossija mit-tieni sal-erbatax-il eċċezzjoni.

Illi dan il-Bord wara li qies il-provi li ġew prodotti jqis li r-rikorrenti ma rnexxielux jipprova sal-grad rikjest mil-liġi li t-talbiet tiegħu għandhom jintlaqgħu:

- Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jirreferi għall-parti mill-klawsola 6.02 fl-iskrittura ta' lokazzjoni li tistipula *Tenant shall at the expiration of the Term, or at any earlier termination of this Lease, surrender the Leased Premises to Landlord in as good a condition as Tenant received the same, ordinary wear and tear excepted.*
- Jibda biex jingħad li ma tressqitx prova tal-istat tal-fond kif kien meta inkera. Ċertament jibda biex jingħad li huwa l-obbligu ta' kull inkwilin li jieħu ħsieb il-fond mikri bħala *bonus pater familias*.
- Mhux kontestat li l-intimati waħħlu l-istickers mat-twieqi u li dan sar bil-kunsens ta' Saviour Vella. Il-Perit Mangion fl-affidavit tiegħu qal li sab il-ħġieġ li kienu maqsumin u mtebbgħin b'mod permanenti. Aktar minn dan m'hemm xejn in atti. Kull ma tressqu ritratti min-naħa tar-rikorrenti li huma bla data. L-intimata Bugeja xehdet li huma neħħew l-istickers kollha qabel ma ħarġu fil-fond u tammetti li kien hemm minnhom bil-kolla. Iżda r-rikorrenti ma ressaq l-ebda prova dwar liema ħġieġ inbiddlu, dwar it-tentattivi ta' tindif li seta' sar u ma rnexxiex. Inkwantu għall-qsim fil-ħġieġ ma rriżultax lanqas li dan kien fil-ħġieġ kollha. Apparti l-fatt li ma jistax jiġi konkluż li tali qsim kien xi riżultat ta' xi nuqqas min-naħa tal-intimati.

- Ma jistax ma jiġix innutat ukoll li l-ittra eżebita mill-Perit Mangion iġġib id-data tal-31 ta' Jannar 2019 u l-invoice annessa hija datata 11 ta' Jannar 2019 u tidher li tħallset fl-istess ġurnata. Jiġi nnutat iżda li l-kirja tal-intimati ntemmet fl-aħħar ta' Ġunju 2017 u huma vvakaw il-fond, mentri dawn ix-xogħolijiet li mhumiex dettaljati ta' fhiex kienu jikkonsistu fl-invoice jidher li saru oltre minn sena wara. Ma ttellax rappreżentant tal-kumpanija Cuschieri Group biex jispeċifika x-xogħolijiet twettqu.
- Għaldaqstant il-Bord iqis li m'għandux provi biżżejjed biex jikkonkludi li l-intimati naqsu mill-obbligi tagħhom.
- Apparti dan ma jistax ma jiġix ukoll rilevat li mhux kontestat li qabel ma' l-inkwilini rritornaw iċ-ċavetta Saviour Vella kien mar fuq il-post. Dak kollu lamentat minnu f'dawn il-proċeduri seta' jarah *ictu oculi* u jekk dak li raha verament kien hemm tant problemi dwaru ma messux qabad u aċċetta ċ-ċwievet mingħajr ebda riżerva kif fil-fatt għamel. Tant ir-relazzjoni bejn il-partijiet kienet tajba mat-terminazzjoni tal-kirja li mhux kontestat lanqas li l-intimati taw lir-rikorrenti open cheque sabiex jiġi saldat il-kont tad-dawl u ilma u s-servizz idur fuq l-istess rikorrenti.
- Referenza ssir f'dan l-istadju referenza ssir għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et**[6] fejn ingħad:

"Illi *dwar il-kunċett ta' rinunzja ssir riferenza għad-deċiżjoni* ***– "Anthony Scerri v Anthony Cutajar et"*** *(A.I.C. (PS) - 16 ta' Marzu 2005) fejn ġew elenkati l-elementi neċessarji stabbiliti fil-ġurisprudenza dwar ir-rinunzja ta' dritt, u konsistenti ma' dan ingħad li:-*

*(1) "La rinunzia ad un diritto, perche' si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche". (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154**).*
*(2) "Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s' intenda rimesso quanto meno sia possibile" (**"Sciberras -vs- Giappone**, Qorti Civili, Prim' Awla, 12 ta' Ottubru 1840)".*
(3) "Ir-rinunzji huma di stretto diritto u għandhom jirriżultaw minn fatti assolutament inkonċċljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta

[6] Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' April 2010

*preċiża tar-rinunzjant" - "**Henry Thake -vs- Carmel sive Lino Borg**", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986.*
*(4) "In kwantu għall-eżami dwar in-natura ta' l-att u l-effikaċja tiegħu biex jopera r-rinunzja, dan l-eżami huwa rimess għall-apprezzament tal-ġudikant, li għandu jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li fihom ġie kompjut l-att" (**Kollez. Vol. XXXIV P II p 646**).*
Illi applikati għall-fattispecie tal-każ in eżami jirriżulta li l-iktar l-iktar bejn iż-żewġ versjonijiet tal-partijiet dwar ir-rinunzja tad-dritt għall-hlas skont il-kuntratt jista' jingħad li hemm dik tal-attriċi fejn hija tgħid li kienu l-konvenuti li riedu u fil-fatt tawha ċ-ċavetta, u dik tal-konvenuti fejn huma jgħidu li kienu l-attriċi li talbithom iċ-ċavetta.

Illi din il-Qorti tħoss li mill-kumpless tal-provi jirrizulta ċar li l-konvenuti kienu ċemplu lill-attriċi sabiex jgħidulha li huma ma kienux setgħu ikomplu bil-kirja, u fil-fatt sar appuntament sabiex jiltaqgħu fuq il-post, u jirriżulta li l-iskop kien sabiex il-partijiet prezenti jitkellmu u sabiex tgħaddi din iċ-ċavetta tal-post mingħand il-konvenuti lill-attriċi, tenut kont ukoll tal-fatt li l-attriċi kienet konxja, kemm ta' dak li kienet gja qaltilha l-konvenuta, u kif ukoll il-post kien qed jinżamm magħluq, u jirriżulta li l-konvenuti ħadu, jew dak in-nhar, jew qabel, l-oġġetti li kienu tagħhom mill-istess fond, ħlief għall-cash register, u li l-attriċi effettivament aċċettaw iċ-ċavetta tal-istess fond, mingħajr ebda riserva kwalunkwe. Jidher li l-attriċi kienet konxja ta' dan kollu, tant li ppruvat tirrimedja għal dan bl-ittra tal-11 ta' Settembru 2006, li biha qalet li hija rċeviet l-istess ċwievet "mingħajr preġudizzju", u wara l-istess ittra hija rċeviet il-cash register fit-13 ta' Settembru 2006.

Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti tħoss li bl-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici aċċettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall- perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal għal-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva għall-uzu ta' haġa, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suġġett għal-lokazzjoni ġie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix iżjed id-dritt ta' pagament, għaliex f'dan il-każ l-aċċettazzjoni u t-teħid lura tal-post mingħand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba għall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob ħlas ta' kera ta' fond, li hija aċċettat li tieħu lura, u l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond tfisser proprju dan.

Fil-fatt din il-Qorti tħoss li l-aġir tal-attriċi, li aċċettat iċ-ċwievet mingħand il-konvenuti għall-fond de quo ma jistax ħlief iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi dan qed jingħad fil-kuntest tal-fatt, li l-attriċi kellha għażla libera, jekk taċċettax jew le l-istess ċwievet; tant li setgħet liberalment irrifjutathom, ħaġa li ma għamlitx, iżda minn naħa l-oħra ma tistax taċċetta li tieħu l-fond lura, u fl-istess ħin tippretendi li titħallas mingħand il-konvenuti għall- użu ta' fond għal żmien li jiġi wara li hija aċċettat iċ-ċwievet tal-istess mingħandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab għandha u mhux għandhom. Dan il-każ jiddistingwi ruħu minn dak ta' ***"Emmanuel Cauchi et vs BCF Holding Limited et"*** *(P.A. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) peress li f'dak il-każ iċ-ċwievet żew depositati l-Qorti, proprju għaliex is-sidien f'dak il-każ ma aċċettawx l-istess.*

Illi għalhekk din il-Qorti tħoss li ġie ppruvat a sodisfazzjon tal-Qorti u fil-grad li trid il-liġi li bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi għaddew iċ-ċwievet tal-fond de quo mingħand il-konvenuti għal ghand l-attriċi, nkluz il-fatt li l-istess attriċi aċċettat l-istess mingħajr ebda kundizzjoni, dan iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja, u għar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll għar-rinunzja da parte tal-attriċi ta' kull dritt li seta` kellha sabiex tinsisti fuq l-kontinwazzjoni ta' kera di fermo, ħaġa li ma għamlitx, b'dan li l-att tagħha li tirċievi ċ-ċwievet huwa għal kollox inkonsistenti mal-premessa ta' eżistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera. Dan huwa konsistenti anke in vista ta' dak kontenut fl-istess skrittura fejn jidher ċar li l-konsenja taċ-ċwievet lis-sid tekwivali għal terminazzjoni tal-kirja u dan joħroġ ukoll mill-artikolu 17 tal-istess. Huwa wkoll konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza ***"Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra"*** *(A.C. – 20 ta' Frar 1953) fejn ingħad li l-konsenja taċ-ċwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li dan l-att jagħti titolu u dritt li jaġixxi lill-possessur tal-istess fond.*

Illi f'dan jista' wkoll jingħad li f'dan l-isfond ladarba l-konvenuti rritornaw iċ-ċwievet tal-fond lis-sid bil-kunsens u bl-approvazzjoni tagħha, jirriżulta li l-istess attriċi ma hijiex intitolata għall-ebda kera wara ż-żmien li hija ħadet konsenja tal-istess post, għaliex l-istess fond ma ġiex utiliżżat mill-konvenuti u lanqas kien iżjed fil-pussess tagħhom. Jingħad f'dan il-kuntest li l-ittra li hija bagħtet lill-konvenuti fil-11 ta' Settembru 2006, fejn hija zammet iċ-ċwievet

tal-istess fond mingħajr preġudizzju, ma tistax tbiddel dak li hija stess kienet għamlet qabel, għaliex meta hija aċċettat iċ-ċavetta jew ċwievet tal-fond de quo hija għamlet dan bla ebda riserva jew kondizzjoni, b'dan li l-ittra hija f'dan is-sens tentattiv minn naħa tal-attriċi sabiex tirrimedja għall-effetti tal-aġir tagħha, ħaġa li fil-mument tal-ispedizzjoni ta' l-ittra kien tard wisq li jsir. Tali riserva kellha se mai issir kontestwalment mal-aċċettazzjoni taċ-ċavetta, iżda jidher ċar li ċ-ċavetta tal-fond de quo ġiet aċċettata bla ebda kondizzjoni, u allura l-fatt li l-attriċi ħadet il-pussess tal-fond għandha l-effett naturali tagħha, u cjoe' li jittermina l-istess kirja."

- Din is-sentenza appena ċitata għandha ssib l-applikazzjoni tagħha f'dan il-każ ukoll.
- Is-sentenza fl-ismijiet **Stivala Operators Limited vs Shandell Scicluna**[7] iddeċidiet fuq l-istess linja u għalhekk il-Bord jagħmel referenza għall-istess.

- Fl-aħħar nett jiġi rilevat li inkwantu għal dak li jirrigwarda t-tieni u t-tielet u parti mir-raba' eċċezzjonijiet tal-intimati fejn ġie eċċepiet li l-fond tħalla fi stat aħjar milli ħaduh u li saru l-miljoramenti, ma tressqux provi dwar l-istess mill-intimati kemm għaliex ma kienux jirrigwardaw il-mertu tal-prċoeduri odjerni iżda fl-istess ħin tali affermazzjoni lanqas ma ġiet kontradetta mir-rikorrenti.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi, filwaqt li jilqa' mit-tieni sal-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimati safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż, jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż a karigu tal-istess rikorrenti.

Dr Josette Demicoli

Maġistrat

---

[7] Qorti tal-Maġistrati (Malta) mogħtija fil-15 ta' Lulju, 2014

Cora Azzopardi

Deputat Reġistratur