PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Novembru, 2022

Rikors Maħluf Nru: 514/2021

JOHAN HUY F'ISMU PERSONALI U GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TA' WHITE SAILS CO. LTD

VS.

MARK ATTARD

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha magħmula mill-attur, kemm f'ismu personali u kif ukoll f'isem il-kumpannija White Sails Co. Ltd, sabiex huwa jiġi mħallas mill-konvenut għad-danni li huwa jgħid li ġarrab minħabba l-azzjonijiet meħuda mill-konvenut f'dak li għandu x'jaqsam mal-post mikri lilu mill-istess konvenut;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-**<u>28 ta' Mejju, 2021</u>**, l-attur fisser li huwa kien daħal f'kuntratt mal-konvenut Mark Attard sabiex jikri l-post *Denise*, li jinsab fi Triq is-Soll, f'Santa Venera. Huwa spjega li wara li ġie ffirmat il-kuntratt, Johan Huy intebaħ li l-kaxxa tal-*fuse* u l-arloġġ tad-dawl kienu perikolużi u li minkejja li l-konvenut kien serraħlu moħħu li fil-post kien hemm kollox skont il-liġi, il-kamra tal-banju ma kellhiex ventilazzjoni u kienet mibnija bi ksur tar-regolamenti tas-sanità. Hekk ukoll, skont l-

attur, il-konvenut kien wettaq tibdiliet strutturali fil-post mingħajr il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar u l-istess post li ġie mikri lilu ma setax jintuża bħala ħanut jew post li jservi ta' vetrina ta' oġġetti għall-bejgħ;

3. L-attur tenna wkoll li huwa kien ftiehem mal-konvenut li hekk kif jgħaddu s-sentejn tal-kirja, huma kienu sejrin jinnegozjaw kuntratt ġdid biex iġeddu l-kirja. Huwa qal li, kemm hu hekk, kif spiċċa l-perijodu ta' sentejn, huwa beda jħallas lill-konvenut €550 fix-xahar sabiex jikri l-post. Kompla jispjega li meta faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, huwa kien qabel mal-konvenut sabiex iħallsu kera ta' €250 fix-xahar minflok €550, u dan sakemm tispiċċa l-pandemija. Madankollu, wara li l-attur ħallas tliet pagamenti mnaqqsa, il-konvenut reġa' beda jippretendi l-ħlas sħiħ ta' €550 fix-xahar u fetaħ kawża ta' żgumbrament biex jerġa' jieħu lura l-pussess tal-post. Wara ftit żmien, it-talbiet tal-konvenut f'dik il-kawża ġew milqugħa mill-Bord li Jirregola l-Kera;

4. L-attur saħaq li l-konvenut ma kellu l-ebda ħsieb li jġeddidlu l-kirja għaliex huwa ma ridux japplika għas-sussidju li kien qiegħed jagħti l-Gvern fi żmien il-pandemija, u dan minħabba li huwa kien jaf li din l-applikazzjoni kienet teħtieġ li jsiru l-verifiki mill-awtoritajiet responsabbli li l-post kellu kollox skont il-liġi. Huwa jsostni li minħabba l-azzjonijiet u l-imġiba tal-konvenut, huwa kellu joħroġ mill-post li huwa kien kera għal għanijiet kummerċjali u minħabba f'hekk ġarrab diversi danni. Għalhekk huwa qiegħed jitlob lil din il-qorti sabiex:

> *«1. Tiddeċiedi li l-attur sofra danni b'kaġun tal-azzjonijiet tal-konvenut;*
>
> *2. Taħtar perit nominandi sabiex jillikwida d-danni sofferti mill-attur;*
>
> *3. Tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati lill-attur;*
>
> *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.* [sic!]
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-attur* [sic!] *inġunt in subizzjoni.»*

5. Il-konvenut Mark Attard ippreżenta t-tweġiba maħlufa tiegħu fil-**<u>25 ta' Ġunju, 2021</u>**, u fiha huwa qal dan li ġej:

i. li t-talbiet attriċi mhumiex imsejsa, la bil-fatti u lanqas skont il-liġi, u għalhekk għadhom jiġu miċħuda minnufih bl-ispejjeż kontra l-attur;
ii. li hu ma wettaq l-ebda danni, la lil Johan Huy, u lanqas lill-kumpannija White Sails Co. Ltd;
iii. li huwa m'għandu l-ebda rabta ġuridika mal-kumpannija White Sails Co. Ltd;
iv. li darba li hemm sentenza ta' żgumbrament mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, il-proċeduri mibdija minn Johan Huy saru b'abbuż qawwi tal-proċess ġudizzjarju; u
v. li l-azzjoni mressqa minn Johan Huy hija frivola u vessatorja għaliex għalkemm dan jgħid li bata d-danni minħabba li kien hemm l-irregolaritajiet fil-post lilu mikri, huwa ġedded il-kirja għal diversi drabi u meta saret il-kawża ta' żgumbrament kontrih għaliex ma kienx ħallas il-kera maqbula, huwa iġġilidha bis-saħħa;

6. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tat-13 ta' Ġunju, 2022;

7. L-attur ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fl-20 ta' Settembru, 2022, filwaqt li l-konvenut ressaq tiegħu fit-28 ta' Settembru, 2022;

8. Il-qorti rat l-atti kollha tal-kawża u tinsab f'qagħda li tagħti din is-sentenza;

Fatti

9. Permezz ta' kitba privata li ġġib id-data tal-**<u>1 ta' Novembru, 2017</u>**, Johan Huy kera mingħand Mark Attard, il-post bl-isem *Denise*, fi Triq is-Soll, f'Santa Venera, bl-għan li juża l-post għan-negozju. Il-kirja ngħatat għal żmien ta' sena u l-kera kellha tkun dik ta' €5,400 fis-sena jew €450 kull xahar. Madankollu, fl-istess kitba Johan Huy ingħata ċ-ċans li jġedded il-kirja għal żmien ta' sena oħra b'kirja ta' €6,000 fis-sena jew €500 kull xahar (ara minn paġni 181 sa 184 tal-atti tal-kawża);

10. Wara li għaddiet l-ewwel sena tal-kirja fil-31 ta' Ottubru, 2018, Johan Huy għażel li jibqa' jikri l-post għal sena oħra, sal-31 ta' Ottubru, 2019;

11. Wara li ġiet fi tmiemha t-tieni sena tal-kirja, Johan Huy baqa' jikri l-post minn xahar għal xahar, wara li sar ftehim bil-fomm f'dan is-sens bejnu u bejn Mark Attard;

12. Madankollu, fid-**9 ta' Settembru, 2020**, Mark Attard fetaħ kawża kontra Johan Huy quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ikeċċih mill-fond li kien mikri lilu u sabiex jiġbor mingħandu l-kera li skontu kienet għadha ma tħallsitx (ara r-rikors maħluf ta' Mark Attard f'paġni 247 sa 251 tal-atti tal-kawża);

13. B'sentenza mogħtija fid-**9 ta' Diċembru, 2020**, il-Bord Li Jirregola l-Kera ta sentenza, li bis-saħħa tagħha laqa' t-talbiet ta' Mark Attard, u fost l-oħrajn, ordna lil Johan Huy biex jitlaq mill-post inkwistjoni fi żmien xahar (ara s-sentenza f'paġni 297 sa 302 tal-atti tal-kawża). Johan Huy appella minn din is-sentenza quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-**22 ta' Diċembru, 2021** (ara l-appell tiegħu f'paġni 306 u 307 tal-atti tal-kawża);

14. Imbagħad, fit-**28 ta' Mejju, 2021**, Johan Huy fetaħ din il-kawża;

15. B'sentenza tat-**22 ta' Settembru, 2021**, il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) ċaħdet l-appell li ressaq Johan Huy mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera u kkonfermat is-sentenza kollha kemm hi (ara minn paġna 332 sal-warrani ta' paġna 338 tal-atti tal-kawża);

Konsiderazzjonijiet

16. Din hija kawża fejn l-attur Johan Huy qiegħed jitlob li jiġi mħallas għad-danni li huwa jgħid li batew, kemm hu u kif ukoll il-kumpannija White Sails Co. Ltd, minħabba n-nuqqasijiet li kien hemm fil-post mikri lilu u kif ukoll minħabba li huwa ġie mkeċċi mill-imsemmi post. Fil-prospett li ġie mehmuż man-nota ta' sottomissjonijiet, l-attur *proprio et nomine* jgħid li minħabba l-azzjonijiet tal-konvenut, huwa ġarrab danni f'ammont li jlaħħaq mal-€51,355.52, filwaqt li l-kumpannija konvenuta ġarrbet danni fis-somma ta' €106,077. Magħduda dawn iż-żewġ somom flimkien, l-ammont totali ta' danni mitluba mill-attur *proprio et nomine* huwa dak ta' €157,432.52;

17. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-konvenut jiċħad li huwa wettaq xi danni lil Johan Huy jew lill-kumpannija White Sails Co. Ltd u jisħaq li l-attur *proprio et nomine* fetaħ din il-kawża biss bl-għan li jpattihielu talli huwa kien mexa kontrih quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiżgumbrah. Huwa jisħaq li m'għamel xejn ħażin billi uża l-għodda mogħtija lilu mil-liġi biex iġiegħel lil Johan Huy jitlaq mill-proprjetà tiegħu. Minbarra dan, huwa jgħid ukoll li huwa m'għandu l-ebda rabta ġuridika mal-kumpannija White Sails Co. Ltd għaliex il-kuntratt tal-kirja sar biss ma' Johan Huy personalment u huwa qatt ma qabel li jikri l-proprjetà lil xi waħda mill-kumpanniji tiegħu;

18. Darba li l-konvenut ma ressaq l-ebda eċċezzjoni li hija ta' xejra proċedurali, il-qorti sejra tissokta billi tqis mill-ewwel il-qofol tal-inkwiet li hemm bejn il-partijiet. L-*attur proprio et nomine* jisħaq li l-konvenut ma kienx krielu l-proprjetà inkwistjoni b'rieda tajba għaliex din kellha numru ta' nuqqasijiet u irregolaritajiet fosthom li: (i) is-sistema tal-elettriku kienet waħda perikoluża, (ii) il-permess miksub fuqha kien wieħed għall-użu tagħha bħala garaxx għall-parkeġġ ta' vetturi u mhux biex tintuża għal għanijiet kummerċjali, (iii) il-konvenut kien tella' numru ta' ħitan interni illegalment; u (iv) il-kamra tal-banju ma kinitx mibnija skont il-permessi u ma kinitx skont ir-regoli tas-sanità għaliex ma kellha l-ebda ventilazzjoni naturali jew mekkanika;

19. Biex isostni din l-allegazzjoni tiegħu, l-attur ressaq: (i) rapport ta' Rebecca Galea li tikkonferma li s-sistema tal-elettriku fil-ħanut kienet waħda perikoluża (ara paġni 55 sa 63 tal-atti tal-kawża); (ii) affidavit tal-perit Godwin Żammit fejn dan ikkonferma l-irregolarijiet hawn fuq imsemmija u li l-proprjetà kellha biss permess li tintuża bħala garaxx (ara paġni 93 sa 100 tal-atti tal-kawża); u (iii) rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar li kkonferma li l-proprjetà ma kellhiex permess biex tintuża bħala ħanut (ara x-xiehda ta' Omar Cucciardi f'paġni 107 u 108 tal-atti tal-kawża);

20. Dwar l-irregolaritajiet li qiegħed jilmenta minnhom l-attur *proprio et nomine*, il-qorti jkollha tistqarr li hija tinsab kemmxejn sorpriża kif kien biss wara li l-konvenut beda proċeduri ta' żgumbrament kontrih, li l-attur *proprio et nomine* ressaq għall-ewwel darba dawn l-ilmenti. L-attur *proprio et nomine* ma ressaq l-ebda prova li huwa kien

għarraf lill-konvenut b'dawn in-nuqqasijiet sakemm huwa dam jikri l-proprjetà mingħandu. Sewwasew, il-qorti tinnota li kien biss f'Marzu tas-sena 2021, jiġifieri wara li kienu diġà għalqu s-sentejn tal-kirja skont il-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 2017 u wara li l-attur kellu diġà sentenza ta' żgumbrament kontra tiegħu mill-Bord li Jirregola l-Kera, li huwa qabbad lil Rebecca Galea u lill-perit Godwin Żammit biex jispezzjonaw il-fond;

21. Din il-qorti ssibha bil-wisq diffiċli biex tifhem għaliex l-attur dam dan iż-żmien kollu biex ilmenta dwar dawn il-problemi. Il-qorti m'għandhiex dubju li kieku l-attur kien tassew qiegħed jiġi mxekkel mill-użu tal-proprjetà mikrija lilu minħabba dawn l-irregolaritajiet, jew saħansitra kien qiegħed iġarrab telf ta' qligħ minħabba fihom, huwa kien jieħu azzjoni immedjata kontra l-konvenut biex dan jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa;

22. Sfiq ma' dan, wieħed ma jridx jinsa li skont l-**artikolu 1542 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jistgħu jkunu dovuti d-danni lill-kerrej jekk sid il-kera jkun dam biex għamel it-tiswijiet, wara li l-kerrej jkun bagħatlu att ġudizzjarju biex iwettaqhom. L-attur *proprio et nomine* ma bagħat l-ebda att ġudizzjarju lill-konvenut biex dan isewwi n-nuqqasijiet li kien hemm fil-proprjetà mikrija. Kien biss fir-rikors maħluf, li ta bidu lil din il-kawża, li ssemmew għall-ewwel darba dawn l-irregolaritajiet li qiegħed iqajjem l-attur *proprio et nomine*. Għalhekk huwa ċar li bil-liġi l-attur *proprio et nomine* ma jistax titlob li jitħallas kumpens minħabba dawn l-irregolaritajiet ladarba sakemm damet fis-seħħ il-kirja huwa ma kien bagħat l-ebda att ġudizzjarju lill-konvenut;

23. Fuq kollox, jekk l-attur *proprio et nomine* ried li dawn in-nuqqasijiet jissewwew mingħajr dewmien, ma kien hemm xejn xi jżommu milli jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera skont l-**artikolu 1541 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** biex jagħmel it-tiswijiet huwa stess. Iżda minn eżami tal-provi miġjuba fl-atti, l-attur *proprio et nomine* m'għamel xejn minn dan. Mod ieħor, jidher li hu kien kuntent u paxxut bil-qagħda li kien fiha l-post mikru lilu, tant li skont kliemu stess, wara li għalqu s-sentejn tal-kirja fil-31 ta' Ottubru, 2019, huwa beda jiġri wara l-konvenut sabiex jiffirmaw kuntratt ta' kirja ġdida (ara l-affidavit ta' Johan Huy f'paġna 38 tal-atti tal-kawża);

24. Hekk ukoll, l-attur *proprio et nomine* kkontesta bil-ħrara, għalkemm mingħajr suċċess, il-proċeduri miġjuba kontrih mill-konvenut biex dan jieħu lura l-pussess tal-post. Li kieku huwa tassew kien qiegħed iġarrab id-danni minħabba l-qagħda li kien fiha l-post mikri lilu, hekk kif il-kirja ġiet fi tmiemha fil-31 ta' Ottubru, 2019, huwa kien jaqbad jgħaddi ċ-ċwievet tal-post lura lill-konvenut bla dewmien. Hekk ukoll, li kieku l-affarijiet kienu kif jipprova jpinġihom l-attur *proprio et nomine*, ma' tmiem il-kirja, huwa kien jibda jfittex post ieħor biex minnu jmexxi n-negozju tiegħu, u mhux jirsisti kemm jiflaħ biex jibqa' jikri l-post;

25. Dwar l-ilment tal-attur *proprio et nomine* li l-konvenut qarraq bih meta krielu l-post inkwistjoni bl-irregolaritajiet aktar 'il fuq imsemmija, il-qorti tqis li meta ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej jiġi meqjus li jkun irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb (ara l-**artikolu 1560 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u s-sentenza fl-ismijiet ***John Joseph Bezzina et v. Silvana Camilleri***, Appell Inferjuri, 3 ta' Frar, 2021);

26. Issa f'dan il-każ, qabel sar il-kuntratt tal-kirja fl-1 ta' Novembru, 2017, ma jirriżultax li kienet saret deskrizzjoni tal-kundizzjoni li kien fiha l-post inkwistjoni iżda matul is-smigħ ta' din il-kawża l-attur ressaq rapport ta' elettriċista u ieħor ta' perit biex isaħħaħ il-pożizzjoni tiegħu li l-post kellu numru ta' nuqqasijiet meta ġie mikri lilu, fosthom il-problemi fis-sistema tal-elettriku, in-nuqqas ta' ventilazzjoni tal-kamra tal-banju u l-ħitan interni li ġew mibnija bla permess;

27. Minkejja dawn ir-rapporti, l-attur *proprio et nomine* mhuwiex siewi meta jgħid li huwa ġarrab id-danni minħabba dawn il-problemi għaliex skont il-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 2017, huwa kera l-post fl-istat tiegħu kif kien dakinhar u fil-kundizzjoni *tale quale*. Il-problemi li jilmenta minnhom l-attur *proprio et nomine* ma jidhrux li tfaċċaw matul it-tgawdija tiegħu tal-post; anzi fi kliemu stess, dawn kienu hemm minn qabel bdiet il-kirja;

28. F'dan il-każ, il-qorti mhijiex konvinta li l-attur *proprio et nomine* ma kienx jaf minn qabel b'dawn il-problemi. Kemm hu hekk, skont Mark Attard, Johan Huy kien spezzjona l-

post qabel ma krieh (ara l-affidavit ta' Mark Attard f'paġna 174 tal-atti tal-kawża). Wara kollox, li kieku l-attur *proprio et nomine* ma kienx jaf b'dawn il-problemi, fil-kuntratt tal-kirja ma kienx jiġi mniżżel li l-post kien sejjer jinkera fil-kundizzjoni li kien iżda minflok kien jingħad li l-post kien qiegħed jinkera fi stat tajjeb. Huwa ċar f'għajnejn il-qorti, illi minkejja li fil-proprjetà kien hemm dawn il-problemi, l-attur *proprio et nomine* xorta waħda għażel li jidħol għall-kirja tagħha;

29. Issa, f'dan il-każ, l-attur *proprio et nomine* jargumenta li minħabba dawn l-irregolaritajiet, huwa ma setax japplika għas-sussidju għall-kera li ġie mogħti mill-Gvern waqt żmien il-pandemija tal-COVID-19. Jgħid ukoll li l-konvenut ma riedx iġeddidlu l-kirja sewwasew għaliex l-applikazzjoni għal dan is-sussidju kienet teħtieġ spezzjoni mill-awtoritajiet li eventwalment setgħet twassal biex jinkixfu dawn l-irregolaritajiet;

30. Il-qorti tqis li minkejja dawn il-ħafna xiljiet, l-attur *proprio et nomine* naqas milli jġib prova ta' x'kienu r-rekwiżiti meħtieġa biex wieħed ikun eliġibbli għas-sussidju tal-kera mogħti mill-Gvern waqt żmien il-pandemija. Hekk ukoll, l-attur *proprio et nomine* naqas milli jressaq prova li l-għotja ta' dan is-sussidju kienet suġġetta għal spezzjoni tal-post min-naħa tal-awtoritajiet. Għalhekk, dawn l-allegazzjonijiet baqgħu ma ġewx ippruvati;

31. B'hekk, meqjus dan kollu, il-preżenza ta' irregolaritajiet fil-post mikri ma tista' tkun tal-ebda fejda għall-attur *proprio et nomine* sabiex huwa jitħallas d-danni mingħand il-konvenut;

32. Hekk ukoll, l-argument tal-attur *proprio et nomine* li huwa għandu jirċievi d-danni mingħand il-konvenut għaliex il-post ma kellux il-permessi meħtieġa biex dan jintuża għall-għanijiet ta' negozju, huwa wieħed manifestament ħażin. It-tielet klawsola tal-kuntratt tal-kirja tal-1 ta' Novembru, 2017 kienet tgħid iswed fuq l-abjad li kien il-kerrej li kellu japplika għall-permess u/jew liċenzja sabiex il-post ikun jista' jintuża biex isir fih in-negozju. Darba li dan l-obbligu marbut mal-kisba tal-permess kien jaqa' f'ħoġor Johan Huy, huwa ma jista' jressaq l-ebda ilment li l-post mikri lilu ma kellux il-premessi meħtieġa għaliex kien huwa stess li naqas li jara li dan jiġi miksub. Fuq kollox, l-attur

proprio et nomine ma ta l-ebda ħjiel dwar x'inhuma d-danni li ġarrab minħabba n-nuqqas ta' kisba ta' dan il-permess;

33. Johan Huy jgħid ukoll, li kemm hu u kif ukoll il-kumpannija White Sails Co. Ltd batew id-danni għaliex huma ġew żgumbrati mill-proprjetà mikrija lilhom u minħabba f'hekk huma daħlu f'ħafna spejjeż u tilfu l-qligħ;

34. Il-qorti tqis li t-tieni sena tal-kirja skont il-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 2017, intemmet fil-31 ta' Ottubru, 2019. Wara dakinhar ma saret l-ebda kitba oħra bejn il-partijiet iżda l-kirja baqgħet tiġġedded minn xahar għal xahar b'kera ta' €550 fix-xahar. Madankollu, il-konvenut jgħid li fl-ewwel xhur wara li faqqgħet il-pandemija, huwa ddeċieda li jgħin ftit lil Johan Huy u fil-fatt naqqaslu l-kera għal €400 fix-xahar, sakemm imbagħad huwa reġa' beda jitlob il-ħlas ta' €550 fix-xahar (ara l-ittra elettronika mibgħuta minn Mark Attard fid-29 ta' Lulju, 2020 f'paġni 208 u 209 tal-atti tal-kawża);

35. L-attur *proprio et nomine* jgħid mod ieħor u jisħaq li l-konvenut kien naqqaslu l-kera għal €250 fix-xahar matul ix-xhur tal-pandemija. Mill-atti jirriżulta li huwa dan l-ammont ta' kera li l-attur Johan Huy beda jħallas lill-konvenut minn April tas-sena 2020; għalkemm huwa ċar li l-konvenut xejn ma kien kuntent b'dan (ara l-ittra elettronika tal-24 ta' April, 2020 f'paġna 201 tal-atti tal-kawża). Madankollu, dan il-ftehim dwar il-ħlas ta' €250 kera fix-xahar ma jirriżulta mkien mill-atti u l-attur *proprio et nomine* ma ressaq l-ebda prova konkreta u indipendenti li huwa dan l-ammont ta' kera li kien dovut minnu f'dawk ix-xhur;

36. Huwa ċar f'għajnejn il-qorti li l-attur Johan Huy iddeċieda minn jeddu li jibda jħallas biss is-somma ta' €250 fix-xahar bħala kera lill-konvenut. Dan żgur mhuwiex permisibbli fejn jidħlu kuntratti u obbligazzjonijiet bilaterali. Minkejja ċ-ċirkostanzi x'aktarx diffiċli li għaddew minnhom in-negozji matul ix-xhur tal-pandemija, l-attur Johan Huy ma setax jaqbad u jiddeċiedi waħdu kemm kellha tkun il-kera li huwa kellu jħallas mingħajr ma jilħaq qbil ma' sid il-kera. Kif jgħid il-Malti, l-attur ried jiekol bir-riħa u jħallas biċ-ċekċik;

37. Minbarra dan huwa evidenti wkoll li l-attur Johan Huy għamel xhur sħaħ iħallas il-kera tard jew f'ammonti li huma inqas minn dak li kien miftiehem bejn il-partijiet (ara l-korrispondenzi minn paġna 189 sa 216 tal-atti tal-kawża) u jidher li huwa dan li wassal lill-konvenut biex jibda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiżgumbrah mill-post. Meqjus dan, il-qorti taqbel mad-deċiżjoni meħuda mill-Bord, u li wara ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri). Wara kollox, kif ingħad aktar 'il fuq, wara li għalaq il-perijodu ta' sentejn imsemmi fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 2017, il-kirja baqgħet tiġġedded biss minn xahar għal xahar. B'hekk, il-konvenut Mark Attard kellu kull dritt li jitlob it-tkeċċija tal-attur Johan Huy mill-proprjetà tiegħu ladarba ma kien hemm l-ebda ftehim ieħor bejn il-partijiet dwar il-kirja tal-post;

38. Għaldaqstant, il-qorti ma tarax li bl-għemil tiegħu, il-konvenut għamel xi ħsara lil Johan Huy jew lill-kumpannija White Sails Co. Ltd;

39. Fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda ssib li ma hemm l-ebda danni dovuti mill-konvenut lill-attur *proprio et nomine* u b'konsegwenza t'hekk it-talbiet kollha mressqa minnu qegħdin jiġu miċħuda;

40. Darba li t-talbiet tal-attur *proprio et nomine* qegħdin jiġu miċħuda, il-qorti tista' tieqaf hawn, u mhijiex meħtieġa li tqis l-eċċezzjoni tal-konvenut li huwa m'għandu l-ebda rabta ġuridika mal-kumpannija White Sails Co. Ltd. Madankollu, biex il-ġudizzju jkun wieħed sħiħ, u biex il-qorti ma tonqosx mid-dmirijiet tagħha, hija sejra tgħid kelmtejn dwar din l-eċċezzjoni wkoll;

41. Il-qorti tqis li r-rabta ġuridika titnissel permezz ta' att jew numru ta' atti marbuta flimkien li jwasslu biex jinħoloq effett ġuridiku fl-ambitu tad-drittijiet bejn żewġ partijiet jew aktar. Hija minn din ir-relazzjoni ġuridika li mbagħad, fil-każ ta' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet, titwieled ir-relazzjoni proċesswali (ara ***Burmarrad Commercials Ltd v. Desmond Mizzi et***, Appell Inferjuri, 28 ta' Frar, 2007; ***Salvu Fenech nomine v. Karl Bonello et***, Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2007; ***Maltacom plc v. Silvan Industries Ltd***, Appell Inferjuri, 28 ta' Novembru, 2007; u ***Glascer & Bilom Ltd v. Anthony Azzopardi***, Appell Inferjuri, 28 ta' Frar, 2007);

42. Min-naħa tiegħu l-konvenut jisħaq li l-kuntratt tal-kirja tal-1 ta' Novembru, 2017, ġie ffirmat biss minn Johan Huy u li l-kumpannija White Sails Co. Ltd ma daħlet imkien fih. Biex isostni dan huwa hemeż mal-affidavit tiegħu, il-kopja tiegħu tal-kuntratt oriġinali (ara l-kuntratt f'paġni 181 sa 184 tal-atti tal-kawża). F'din il-kopja tal-kuntratt il-kumpannija White Sails Co. Ltd ma tissemma mkien;

43. Mill-banda l-oħra, mar-rikors maħluf l-attur *proprio et nomine* hemeż dik li skontu hija l-kopja tiegħu tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 2017 (ara l-kuntratt f'paġni 5 sa 8 tal-atti tal-kawża), u jisħaq li huwa kien iffirma l-kuntratt f'isem il-kumpannija White Sails Co. Ltd;

44. Il-qorti, wara li qabblet flimkien dawn iż-żewġ kopji tal-kuntratt, jirriżultalha li ż-żewġ kopji tal-kuntratt ma jaqblux għaliex filwaqt li fil-kopja li ġiet imressqa mill-konvenut il-kumpannija White Sails Co. Ltd ma tissemmiex, fil-kopja li ressaq l-attur, wara l-kliem "*Lessee*", hemm miżjud bil-pinna l-kliem *«o.b.o. White Sails Co. Ltd»*;

45. Il-qorti tqis li fejn fil-kopja tal-kuntratt li ġiet imressqa mill-attur hemm imniżżel il-kliem bil-pinna *«o.b.o. White Sails Co. Ltd»*, il-partijiet fuq il-kuntratt, Mark Attard u Johan Huy, ma għamlu l-ebda firma biex jissiġillaw il-qbil tagħhom għal din l-emenda. Din il-qorti m'għandha l-ebda dubju li l-attur żied dan il-kliem fuq il-kopja tal-kuntratt tiegħu mingħajr il-kunsens ta' Mark Attard wara li l-istess kuntratt ġie ffirmat miż-żewġ partijiet. Li kieku ma kienx hekk, anke l-kopja tal-kuntratt ta' Mark Attard kienet tinkludi dan il-kliem. Madankollu, għal darb'oħra jidher li Johan Huy għoġbu jbiddel il-kuntratt li kellu mal-konvenut minn jeddu u mingħajr ebda qbil mal-konvenut – ħaġa li huwa ma kellu l-ebda dritt li jagħmel;

46. Jiġi b'hekk, li Mark Attard jgħid tajjeb li huwa m'għandu l-ebda rabta ġuridika mal-kumpannija White Sails Co. Ltd, kemm għaliex b'għemilu huwa ma kkawża l-ebda ħsara lil din il-kumpannija, u kif ukoll għaliex huwa ma għandu l-ebda rabta kuntrattwali magħha. B'konsegwenza t'hekk, il-qorti ssib li din l-eċċezzjoni tal-konvenut hija fejjieda u għalhekk qiegħda tilqagħha;

47. Din il-qorti qiegħda ttemm din is-sentenza billi tgħid li hija jkollha taqbel mal-konvenut fejn dan qal li din il-kawża nfetħet mill-attur *proprio et nomine* biex ipattihielu talli dan neda proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiżgumbrah mill-ħanut inkwistjoni. Il-qorti terġa' ttenni li kien biss wara li l-Bord hawn fuq imsemmi ta sentenza fejn ordna l-iżgumbrament ta' Johan Huy mill-ħanut, li dan ilmenta mill-irregolaritajiet li seta' kien hemm fil-post mikri lilu;

48. Minn dan jinżel li mhuwiex minnu li dawn l-irregolaritajiet kienu qegħdin ixekkluh milli jagħmel użu sħiħ minn dan il-ħanut jew li kienu qegħdin idaħħluh f'xi spejjeż żejda. Wara kollox, sakemm il-post dam mikri lill-attur Johan Huy, dan qatt ma talab lill-konvenut biex isewwi dawn l-irregolaritajiet; anzi, b'mod x'aktarx ironiku, huwa stinka kemm felaħ biex il-kirja mogħtija lilu tiġi mġedda. Hekk ukoll, meta spiċċa jħabbat wiċċu ma' proċeduri biex jiġi żgumbrat mill-ħanut, huwa ma ċediex l-armi mill-ewwel iżda minflok, huwa kkontesta bil-ħerqa t-talbiet miġjuba kontra tiegħu għaliex huwa ma kellu l-ebda xewqa li joħroġ minn dak il-post;

49. Għalhekk, din il-qorti qiegħda tasal għall-konklużjoni li l-azzjoni attriċi hija waħda tabilħaqq fiergħa u vessatorja skont kif jgħid il-konvenut fit-tweġiba maħlufa tiegħu u fil-fatt il-qorti sejra tipprovdi dwar dan fil-kap tal-ispejjeż;

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. <u>**Tilqa'**</u> l-eċċezzjoni tal-konvenut Mark Attard fejn huwa jgħid li m'għandu l-ebda rabta ġuridika mal-kumpannija White Sails Co. Ltd għaliex il-kuntratt ta' kirja tal-1 ta' Novembru, 2017 ġie ffirmat biss bejn Mark Attard u Johan Huy;

ii. <u>**Tilqa'**</u> l-bqija tal-eċċezzjonijet l-oħra tal-konvenut, kemm għaliex huwa ma wettaq l-ebda danni lil Johan Huy u lil White Sails Co. Ltd, u kif ukoll għaliex fil-fehma tal-qorti

din il-kawża saret biss bi tpattija u biex tagħmel ħsara lill-konvenut wara li huwa kiseb sentenza favorevoli biex ikeċċi lil Johan Huy mill-post bl-isem *Denise*, fi Triq is-Soll, f'Santa Venera; u

iii. **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet kollha tal-attur Johan Huy *proprio et nomine* għaliex dawn m'għandhom l-ebda sies fattwali jew legali;

Fl-aħħar nett, peress li l-attur Johan Huy *proprio et nomine* huwa l-parti telliefa f'din il-kawża, il-qorti qiegħda **<u>tordna</u>** bit-tħaddim tal-**artikolu 223(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li dan għandu jbati l-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-kawża. Minbarra dan, billi hija tal-fehma wkoll illi r-rikors maħluf ippreżentat minnu huwa att għalkollox fieragħ u vessatorju, il-qorti, wara li rat il-**paragrafu 10 tat-Tariffa A** mehmuża mal-**Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, tikkundanna lill-attur Johan Huy *proprio et nomine* jħallas lir-reġistratur spejjeż addizzjonali ta' ħames mitt ewro (€500).

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur