



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(FIN. SERV.) LL.D.

Seduta tal-Illum 27 ta' Jannar 2023

Anthony Brincat (K.I Nru 490256M) u

Mary Grace Brincat (K.I Nru 58755M)

vs

Clinica Medica Limited
(C85971)

Kawża Numru : 3

Rikors Numru : 67/2019 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Anthony Brincat (K.I Nru 490256M) u Mary Grace Brincat (K.I Nru 587554M) datat 2 ta' April 2019 fejn gie premess:

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-propjeta' bin-numru 6, bl-isem 'Gridiana'. Fi Triq P. P. Castagna, Birkirkara, limiti ta' Hal Balzan.

2. Fis-26 ta' Novembru 2018, il-partijiet dahlu fi skrittura ta' lokazzjoni mas-socjeta' intimata, ghall-kiri ta' din il-propjeta' "for commercial purposes excluding catering" , ghal perjodu ta' tlettax (13) il sena, bl-ewwel tnejn (2) ikunu di fermo, bil-kera ta' elf

hames mija u hamsin euro (€1,550) fix-xahar, VAT eskluż, pagabbli in avvanz kull tlett (3) xhur, li tizzied bi tnejn fil mija (2%) kull sena. Mal-iffirmar, ir-rikorrenti thallsu s-somma ta' tlett elef u mitt euro (€3,100) bhala depozitu, skont klawzola numru 4.3 tal-iskrittura (Dokument '**AB1**')

3. Il-partijiet ftehm u wkoll illi d-data tal-bidu tal-kirja kellha tkun mill-mument tal-hrug tal-'final and relative permits and licensing', definiti aktar tard fl-iskrittura (klawzola 9). Inghad illi "The Lessee shall be responsible for the acquisition and payment of all relative permits or licenses with respect to the operation of the Premises including the change of use and the intended use thereof. The lessee hereby agrees and undertakes to file the relative applications and documentation for the change of use by not later than fourteen (14) days) from the signing of this Agreement..." (klawzola 9.1 u 9.2). Il-partijiet qablu wkoll illi l-kirja kellha tkun soggetta għall-kondizzjoni illi "the relative and final Planning Authority permits are issued within (6) months from signing of this Agreement..." „, illi "in the event that the final and relative permits and/or licensing are not issued by the competent authorities, this Agreement shall be considered to be immediately terminated.

4. Filfatt, is-socjetà intimata resset proposta mal-Awtorità tal-Ippjanar (PA11031/18), mhux għal uzu kummercjali kwalsijasi (fl-iskrittura ta' lokazzjoni, l-uzu miftiehem kien "for commercial purposes excluding catering"), izda specifkament bhala 4A Clinic.

5. Gara izda li f'habta u sabta, fit-8 ta' Frar 2019, is-socjetà intimata qabdet u unilateralmnt u aribtrarjament cediet l-applikazzjoni tagħha għall-permess (Dokument '**AB2**'), u issa qeghda tippretendi illi tittermina l-iskrittura ta' kera. Qeghda tippretendi li ma thallasx kera, u wkoll li tiehu lura d-depożitu imhallas (Dokument '**AB3**').

6. Ir-rikorrenti ma humiex qed jaccettaw it-terminazzjoni arbitrarjament mitluba mis-socjetà intimata, u dan għal diversi ragunijiet fosthom illi:

- Fl-ewwel lok, is-socjetà intimata ghazlet illi tirtira l-proposta mal-Awtorità tal-Ippjanar qabel biss kien hemm decizjoni, b'dana għalhekk illi ma kien hemm l-ebda garanzija illi l-procedura kienet se twassal għar-rifjut. Tabilhaqq, l-ittra mibghuta mill-Awtorità tal-Ippjanar fil-25 ta' Jannar 2019 (li intuzat mis-socjetà intimata biex tipprowa tittermina l-lokazzjoni) (Dokument '**AB4**') hija parti mill-procedura komuni f'permessi ta' din ix-xorta, li setghet facilment tigi sorvolata b'alterazzjonijiet zghar. Ma hemmx dubju għalhekk illi is-socjetà intimata irtirat l-applikazzjoni bil-ghan li tohloq pretest falz u konvenjenti biex tittenta tabbanduna l-kirja ingustament, bi skopijiet ulterjuri, b'agir in *mala fede* li jmur direttament oppost għall-ispirtu tal-kuntratt skont il-Ligi;

- Fit-tieni lok, l-iskrittura tabbina l-permess mal-uzu prospettat, u cioè, skont l-istess skrittura, "for commercial purposes excluding catering", sic et simpliciter. Hija l-umili fehma tal-esponenti illi permess kummercjali seta' jingieb, fic-cirkostanzi tal-proprjetà kif inhi.
- Fit-tielet lok, u b'rabta ma' dak li ntqal precedentement, minkejja illi l-partijiet ftehm u illi l-uzu se jkun "for commercial purposes excluding catering", u t-talba għall-permess kienet abbinata mal-istess uzu, kienu l-mittenti illi għazlu illi jagħmlu talba specifika għall-uzu bhala 4A Clinic, bla ma ntrabtu ma' dan fl-istess skrittura ta' lokazzjoni - di fatti, kieku l-kundizzjoni tal-permess kienet abbinata ma uzu daqstant specifiku, ir-rikorrenti kienu jkunu f'qagħda illi jikkawtelaw ruhhom ahjar;
- Apparti, ragunijiet ohra, li se jemergu waqt is-smigh ta' dan ir-rikors.

7. Ma hemm l-ebda dubju allura illi is-socjetà intimata mhux biss ma għamlitx il-hila tagħha biex tissokta l-kirja u ma agixxietx bhala bonus pater familias, izda saħansitra agixxiet flagrantament in mala fede bil-ghan illi tipprova tohrog mill-obbligi lokatizji tagħha, u dan wara illi l-mittenti għamel arrangamenti u spejjez kbar biex jakkomoda l-kirja mogħtija lis-socjetà intimata. Huwa magħruf illi hadd ma jista' jiehu vantagg mill-mala fede tiegħu, stante illi l-ebda negozju guridiku ma għandu immunità mill-principju 'fraus omnia corrumpit'.

Tghid għalhekk is-socjetà intimata 'l għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux, previa kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni meqjusa meħtiega:

1. Jiddikjara illi ma hemmx lok għat-terminazzjoni tal-kirja, u li b'hekk, il-kirja hija fis-sehh, u jekk ihoss il-bzonn, iqis id-data tat-8 ta' Frar 2019, id-data ta' cessjoni tal-applikazzjoni tal-permess, jew data ohra, bhala d-data meta għandha titqies illi hija l-Commencement Date għall-finijiet tal-kirja;
2. Jawtorizza lir-rikorrenti izommu d-depozitu fis-somma ta' tlett elef u mitt euro (€3,100);
3. Jillikwida s-somma dovuta għal-iskadenzi kollha tal-kera li jimmaturaw pendente lite, skont l-iskrittura lokatizja, b'effett mid-data stabbilita skont l-ewwel talba, u jikkundanna lis-socjetà intimata thallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata, bl-imghax legali dekorribbli mid-data ta' kull skadenza;
4. Jiddikjara, sew jekk jintlaqghu z-zewg talbiet precedenti, inkella b'mod alternattiv għalihom, illi s-socjetà intimata hija responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti in konnessjoni mal-proprjetà mertu ta' din il-kawza, jillikwida d-

danni subiti, u jordna lis-socjetà intimata thallas lir-rikorrenti id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjetà intimata, u bl-imghaxijiet legali fuq l-ammonti kollha li dan l-Onorabbli Bord jghogbu jikkundanna lis-socjetà intimata thallas, kontra s-socjetà intimata illi hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Clinica Medica Ltd (C 85971) datata 27 ta' Awwissu 2019 (fol 29) fejn gie exceptit:

Illi preliminarjament qed tigi exceptita n-nullita' tar-rikors fl-ismijiet premessi stante li t-talbiet kif imposti mill-atturi mhumiex cari u jikkontradixxu lilhom infushom;

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' esponenti tichad bl-iktar mod kategoriku l-allegazzjonijiet vantati fil-konfront taghha fl-intier taghhom bhala infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

Illi fit-tielet lok, kuntrarju ghal dak li ged jishqu l-atturi u kif ser jirrizulta fil-mori tal-proceduri odjerni, il-kirja giet itterminata peress illi l-permessi relattivi ma jistghux jinhargu ghal ragunijiet validi fil-ligi, fosthom illi:

"The proposed Class 4A clinic covers a total floorspace of 101m² which exceeds the maximum allowable 75m² within the designated as per Policy CG 07 of the Central Malta Local Plan. It therefore runs counter to the Urban Objective 3.5 of the Strategic Plan for Environment and Development

Furthermore, the proposal is not accessible for all and therefore runs counter to Policy P11 Access for All of Development Control, Design Policy, Guidance and Standards, 2018, and Urban Objective 4.6 of the Strategic Plan for Environment and Development."

Illi kif jidher, il-permessi relattivi ma setghu qatt jinhargu ghal ragunijiet li soluzzjoni ghalihom ma tezistix;

Illi fit-tielet lok, kif ser jirrizulta wkoll, l-atturi kienu ben konsapevoli tal-fatt illi l-proprjeta' qed tinkera sabiex tintuza bhala clinic;

Illi nonostante dak premiss, il-proprjeta' ma tista' tintuza ghal ebda skop kummercjali stante il-fatt li l-permessi relattivi ma jistghux jinhargu ghal ragunijiet hawn fuq indikati;

Illi jirrizulta wkoll illi hemm diversi llegalijiet fil-binja, liema binja ma gietx mibnija skont il-pjanti approvati u relattivi;

Illi fir-raba' u l-ahhar lok, kif anke ser jirrizulta f'dawn il-proceduri, is-socjeta' esponenti dejjem imxiet bi *bona fide* u ghamlet dak kollu li setghat, sahansitra nkorriet spejjez sostanzjali, sabiex taghmel dak rikjest minnha u jigi ezegwit il-kuntratt tal-kirja in kwistjoni.

Ghaldaqstant, permezz tal-prezenti, is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet tal-atturi fil-konfront tas-socjeta' esponenti, bl-ispejjez kontra l-istess atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra l-Kontro-Talba tas-socjeta intimata Clinica Medica Ltd (C 85971) datata 27 ta' Awwissu 2019 (fol 36) fejn gie premess u ntalab:

1. Illi din it-talba rikonvenzjonali qed issir in relazzjoni mal-proceduri migjuba mill-atturi rikonvenzjonati Anthony u Mary Grace Brincat, fejn qed jitolbu li l-kirja tibqa' fis-sehh, izommu d-depozitu fis-somma ta' tlett elef u mitt Ewro, jithallsu ghall-allegati skadenzi tal-kirja u jithallsu ghall-allegati danni subuti;
2. Illi permezz ta' ftehim ta' lokazzjoni datat 26 ta' Novembru 2019, is-socjeta' rikonvenzjonata kriet il-propjeta' bin-numru 6, 'Gridiana', Triq P.P Castagna Birkirkara, minghand l-atturi rikonvenzjonati ghal numru ta' kundizzjonijiet hekk kif stipulat fl-istess ftehim;
3. Illi mal-iffirmat tal-istess ftehim, is-socjeta' rikonvenzjonanta halset lill-atturi rikonvenzjonati s-somma ta' tlett elef u mitt Ewro (€3, 100) bhala depozitu;
4. Illi rrizulta pero li l-permess ma setax jinhareg ghal ragunijiet indikati fid-dokument hawn anness u mmarkat bhala 'Dok CML1';
5. Illi s-socjeta' rikonvenzjonata infurmat lill-atturi rikonvenzjonati minnufih b'dan u ghal dawn ir-ragunijiet nfurmat lill-atturi rikonvenzjonati li l-kirja qed tigi tterminata skont il-ftehim u talbet sabiex tigi rifiuza d-depozitu (ara 'Dok CML2');
6. Illi nonostante dak premess, l-atturi rikonvenzjonati baqghu inadempjenti u rrispondew billi nsistew li l-kirja ghadha fis-sehh (ara Dok 'CML3');
7. Illi nel fratemp minkejja li l-atturi rikonvenzjonali nsistew b'sahha li l-kirja ghadha fis-sehh, irrizulta illi l-atturi vjolentement hadu l-pussess lura tal-fond u prezentament hemm terzi illi qed jokkupaw il-fond minghajr l-approvazzjoni tas-socjeta' esponenti, pendenti l-proceduri li ntavolaw huma stess.

8. Illi ghal kuntrarju ta' dak iddikjarat mill-atturi rikonvenzjonati hija s-socjeta' rikonvenzjonata li attwalment qed issofri pregudizzju bhala rizultat tal-azzjonijiet u l-agir tal-atturi rikonvenzjonati;

9. Illi ghalhekk kellha ssir din ir-rikonvenzjoni;

10. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tad-direttur tas-socjeta' rikonvenzjonanta.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, is-socjeta' rikonvenzjonanta titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni jew provvedimento necessarju jew opportun:

1. Tiddikjara li l-kirja giet itterminata ghal ragunu gusta u valifa fil-ligi;
2. Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex jirrifondu lis-socjeta' rikonvenzjonanta d-depozitu ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) ai termini tal-ftehim datat 26 ta' Novembru 2018.

Bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri, tal-mandat ta' sekwestru u cedola prezentati kontestwalment, konta l-atturi rikonvenzjonati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Anthony Brincat (K.I Nru 490256M) u Mary Grace Brincat (K.I Nru 587554M) ghall-Kontro-Talba tas-socjeta intimata, datata 26 ta' Settembru 2019 (fol 49) fejn gie eccepit:

1. Fl-ewwel lok, ma hemmx lok ghat-terminazzjoni tal-kirja;
2. Fit-tieni lok, b'rabta mat-talba tal-atturi rikonvenzjonati, ma hemmx lok ghat-terminazzjoni tal-kirja, u li b'hekk, il-kirja hija fis-sehh, u d-depozitu huwa b'hekk parti integrali bil-patt formanti l-kirja, allura ma hemm l-ebda lok li jinghata lura;
3. Fit-tielet lok, mill-bqija, it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonati huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kontra l-intimati rikonvenzjonati.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra s-sentenza preliminari tal-Bord tad-9 ta' Lulju 2020 (fol 61 et seq) permezz ta' liema l-Bord ċaħad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta intimata bl-ispejjez kontra l-istess socjeta intimata.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallel, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti pprezentata fit-28 ta' Ottubru 2022 (fol 300 et seq) u dik tas-socjeta intimata pprezentata fit-30 ta' Novembru 2022 (fol 311 et seq).

Ra l-verbal tas-seduta tas-26 ta' Settembru 2022 fejn il-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li m'hemmx lok għat-terminazzjoni tal-kirja tal-fond "Gridiana" fi Triq P.P. Castagna, Birkirkara limiti ta' Hal Balzan minnhom mikri lis-socjeta intimata skont iskrittura tas-26 ta' Novembru 2018 (Dok AB 1 – fol 6 et seq), oltre għal dikjarazzjonijiet dwar id-depożitu, likwidazzjoni tal-kirjiet *pendente lite* jew alternattivament likwidazzjoni tad-danni. Permezz ta' l-iskrittura sudetta r-rikorrenti krew il-fond imsemmi lis-socjeta' intimata "*for commercial purposes excluding catering*" għal perjodu ta' tlettax-il sena bl-ewwel sentejn ikunu *di fermo* versu l-kera mensili ta' €1,550 eskluż il-VAT pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem li tiżdied b'2% fis-sena. Mal-iffirmar l-intimata ħallset is-somma ta' €3,100 rappreżentanti depożitu ai termini tal-klawsola 4.3 tal-iskrittura.

Da parti tagħha s-socjeta' intimata ssollevat eccezzjoni preliminari li giet miċħuda permezz ta' sentenza mogħtija minn dan il-Bord diversament presjedut fid-9 ta' Lulju 2020 (fol 61 sa 78). Tgħid ukoll li l-permessi relattivi għal dan il-fond ma jistgħux jinħarġu għal raġunijiet validi fil-liġi u soluzzjoni għalihom ma teżistix u għalhekk il-kirja giet terminata. Inoltre r-rikorrenti kienu konsapevoli li l-fond kien ser jinkera sabiex jintuża bħala *clinic* oltre li hemm diversi illegalitajiet fil-binja u hija dejjem aġixxiet in *buona fede* (fol 29 sa 30). Permezz tal-kontro-talba tagħha s-socjeta intimata qed titlob dikjarazzjoni li l-kirja hija terminata u r-rifużjoni tad-depożitu ta' €3,100 (fol 36 u 37).

L-intimata ressqet proposta mal-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA11031/18 b'talba għal "Proposed change of use of existing ground floor maisonette, Class 1 Residential to Class 4A Clinic, including minor internal alterations, fixing of sign". Permezz ta' korrispondenza maħruġa mill-Awtorita tal-Ippjanar fil-25 ta' Jannar 2019 (Dok. CM1 – fol 41) l-intimata giet infurmata illi:-

The proposed Class 4A clinic covers a total floorspace of 101m² which exceeds the maximum allowable of 75m² within a designated as per Policy CG07 of the Central Malta Local Plan. It therefore runs counter to urban Objective 3.5 of the Strategic Plan for Environment and Development.

Furthermore the proposal is not accessible for all and therefore runs counter to Policy P11 Access for All of Development Control, Design Policy, Guidance and Standards, 2018, and urban Objective 4.6 of the Strategic Plan for Environment and Development.

The requested information is to be submitted by 9 February 2019, unless an extension is requested in terms of regulation 12(1) of Legal Notice 162 of 2016. Failure to submit within these periods shall be construed as a refusal to comply with the above request and the development application will be processed on the basis of the last submission received. If you wish to discuss these requirements, please contact the undersigned on 2290 000.

Sussewwentement l-intimata infurmat lir-rikorrenti permezz ta' ittra datata 18 ta' Frar 2019 (Dok CM 2 – fol 42) li għar-raġunijiet imsemmija mill-Awtorita' tal-Ippjanar qed tittermina l-kirja u talbet ir-rifużjoni tad-depożitu ta' €3,100. L-intimata esebiet korrispondenza ulterjuri skambjata bejn il-partijiet (Dok. CM3 sa CM5 – fol 43 sa 46).

Il-kwistjonijiet sollevati mir-rikorrenti fir-rigward tat-terminazzjoni huma s-segwenti:-

1. L-intimata irtirat il-proposta mal-Awtorita' tal-Ippjanar qabel biss kien hemm deċiżjoni. B'hekk ma kien hemm l-ebda garanzija li l-proċedura kienet ser twassal għal rifjut. Skont ir-rikorrenti l-oġġezzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar setgħet tiġi sorvolata faċilment b'alterazzjonijiet żgħar;
2. L-iskrittura tabbina l-permess mal-użu prospettat u ċjoe' *"for commercial purposes excluding catering"* u fil-fehma tagħhom il-permess kummerċjali seta' jingieb fiċ-ċirkostanzi tal-proprjeta' kif inhi;
3. L-intimata għamlet talba restrittiva għal 4A Clinic bla ma ntrabet ma' dan fl-iskrittura ta' lokazzjoni stante li l-iskrittura saret *"for commercial purposes excluding catering"*.

Il-klawsoli fl-iskrittura lokatizja li huma relevanti għal dawn il-proċeduri huma s-segwenti:-

1. USE OF PREMISES

1.1 The Premises forming the subject of this Agreement is being leased and shall be used by the Lessee for commercial purposes excluding catering.

2. TERMS OF THE LEASE

2.1 The duration of the lease shall be for a period of thirteen (13) years with the first two (2) years being for a fixed period *di fermo* to start running on the issuance of the final and relative permits and licensing referred to in this Agreement (herein referred to as the “Commencement Date”), and the remaining eleven (11) years being a discretionary *di rispetto* at the sole discretion of the Tenants.

2.2 The Parties agree that the Lessee may terminate this Lease at any time during the *di rispetto* period by providing a six (6) months prior notice to the Lessor.

2.3 The keys shall be passed by the Lessor unto the Lessee on the twentieth (20th) of December 2018. Parties agree that since the Premises is not finished yet, the Lessor will keep a copy of the keys until he finishes the remaining fixtures and fittings, and obliges himself to hand over the copy of the keys as soon as these are finished.

3. CONSIDERATION

3.3 Lessee is to pay the Lessor interest at the rate of 8%, or any higher rate permitted by law, whenever it is late in the payment of the rent.

3.4 The Parties hereby agree that no rent consideration shall be paid by the Lessee to the Lessor from the date of signing of this Agreement until the full and definite final permits are issued by the Planning Authority, and therefore not before the Commencement Date.

3.5 The rent shall be increased by two percent (2%) every year from the Commencement Date.

4. ADDITIONAL FEES AND COSTS

4.3 The Lessee is on the signing of this Agreement providing to the Lessor the amount of three thousand one hundred euros (€3,100) by way of deposit, which amount shall be refunded to the Lessee upon the termination of the Lease as long as there are no substantial damages to the Premises that warrant the keeping of the deposit by the Lessor.

Provided that such damages are directly imputable and a result of the Lessee’s carelessness.

5. UPKEEP OF PREMISES

5.2 The Lessee shall also, at their exclusive cost and expense, be entirely responsible to undertake all required works, including but not limited to structural alterations, for the Premises to operate for the permitted use.

9. LICENCES AND PERMITS

9.1 The Lessee shall be responsible for the acquisition and payment of all relative permits or licenses with respect to the operation of the Premises including the change of use and the intended use thereof.

9.2 The Lessee hereby agrees and undertakes to file the relative applications and documentations for the change of use by not later than fourteen (14) days from the signing of this Agreement. The lessor agrees to cooperate with the Lessee for the acquisition of said permits/licensing and shall sign any documentation where required.

9.3 This Lease Agreement shall be subject to the condition that the relative and final Planning Authority permits are issued within six (6) months from signing of this Agreement.

In the event that the final and relative permits and/or licensing are not issued by the competent authorities this Agreement shall be considered to be immediately terminated.

11. TERMINATION

11.1 The lease shall be terminated:

...

d. Subject to Clause 11.3, at any time throughout the duration of the lease should either of the parties breach any other condition specified in this Agreement. The party committing the breach shall not be entitled to invoke this section in respect of that breach.

11.3 with respect to paragraph (d) of sub-section 11.1 above, should any party breach any condition of this Agreement the aggrieved party shall have the right to request that the obligation be executed by serving a written notice on the other party and if within ten (10) days of such service the said obligation is not executed, the aggrieved party may either terminate the lease Agreement by a simple service of a registered or judicial letter onto the Lessee or take legal action to enforce the breached condition. If the lease is terminated, the Lessee is bound to vacate the Premises and return vacant possession thereof, unto Lessor within fourteen (14) days from service of the said registered or judicial letter. If the Lessee fails to return possession of the Premises within such time, Lessee shall pay Lessor a daily penalty of hundred Euros (€100) until Lessee remains so in default, without prejudice to any other rights competent to Lessor in such an event. The penalty is imposed for mere delay and is not subject to review or abatement by a Court of Law or other judicial authority.

L-attur Anthony Brincat xehed permezz ta' affidavit (fol 83 sa 113) li oriġinarjament kellu ħsieb jikri l-fond in meritu għal skopijiet residenzjali u kien ordna anke l-għamara¹ u ħallas depożitu ta' €2,200. L-aġent Joseph Wood ta' Commercial Real Estate Services ikkonvinċieh li jikri l-fond għal skopijiet kummerċjali għaliex kien jaqbillu. L-aġent infurmah li kellu klijenta interessata tikri l-fond biex tiftaħ klinika ta' sbuħija bl-isem *Clinica Medica Limited*. Lorraine Castagna u r-raġel tagħha Eman Castagna raw il-fond u dakinhar kienet attendiet ukoll il-Perit Krista Xuereb mqabbdha minnhom li aċċertathom li ma kellhux ikun hemm problemi biex iġibu permess kummerċjali iżda nfurmathom li trid issir rampa fuq barra. Inltre żewġt ikmamar tas-sodda kellhom isiru kamra waħda u jsir aċċess għalihom minn barra billi t-tieqa li kien hemm fuq il-faċċata ssir bieb. Din il-kamra kellha ssir arkivju jew store fuq il-pjanta biex tkun konformi mar-regolamenti tal-Awtorita' tal-Ippjanar peress li l-fond kien 101m.k u l-massimu permess kien ta' 75m.k. Xehed li fil-fond adjaċenti diġa topera klinika u b'hekk ma kienx ser ikun hemm problemi. Ir-rikorrenti ħassru l-ordni tal-għamara li kienu ghamlu ma' Distinct Homes bil-patt li xorta jiehu l-kcina billi kienet made to measure. Il-partijiet iffirmaw l-iskrittura lokatizja in meritu u l-intimata ħallset id-depożitu ta' €3,100.

Ir-rikorrent sar jaf li l-applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar mressqa mill-intimata ġiet irtirata (Dok. H – fol 104 sa 106) arbitrarijament u rrifjuta li jrodd lura d-depożitu. Ir-rikorrenti sar jaf mis-*social media* li Lorraine Castagna fetħet clinlic ġo Milan bl-isem "Medical Beauty Spot" (Dok. M u N – fol 112 u 113) u fil-fehma tar-rikorrenti din kienet ir-raġuni vera għaliex ġiet irtirata l-applikazzjoni. Bejn il-partijiet kien hemm numru ta' skambji u r-rikorrenti ddepożita l-ammont ta' €3,100 fir-Registru tal-Qorti.

In kontro-eżami xehed (fol 271d sa 271s) li l-fond fih 100MK u fih żewġ turgien u trid issir biss rampa żgħira. Huwa ma rax il-permess tal-klinika biswit iżda jaf li l-fond kien eżatt bħal tiegħu u għandu ħames turgien. Ikkonferma li l-applikazzjoni ġiet ċeduta u huwa kera l-fond bħala residenza biex jiminimizza d-danni.

Ir-rappreżentanta tal-Awtorita' tal-Ippjanar Marthese Debono esebit kopja tal-file tal-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA11031/18 (Dok. MD01 u MD02 – fol 117 sa 202) u kkonfermat li l-applikazzjoni ġiet irtirata fit-8 ta' Frar 2019 b'ittra tal-Perit Krista Xuereb (fol 190).

Il-Perit Krista Xuereb xehdet (fol 212A sa 212I) li hija giet inkarigata minn Clinica Medica Limited tissottometti l-applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar għal *Change of use* minn *Class 1 Residential* għal *Class 4A Clinic/Doctors Office*. Waqt il-proċess tal-applikazzjoni ġiet infurmata mill-*case officer* li peress li l-fond huwa akbar minn 75m.k u qiegħed f'żona residenzjali l-użu ma jistax ikun għal skop kummerċjali inltre l-fond

¹ Verżjoni kkonfermata wkoll mill-aġent Joseph Woods (fol 206 A sa 206D) li xehed ukoll li l-ħsieb kien li l-fond ikollu l-permess bħala klinika

ma kienx konformi mar-regoli ta' CRPD dwar l-accessibilita', fosthom li ma jridx ikun hemm turgien. Il-fond għandu tlett tariġet biex tidhol fil-*front garden* u biex issir rampa trid tkun twila 8 metri ċjoe 1:16. F'dan il-każ ir-rampa ma setgħatx issir għaliex ma kienx hemm it-8 metri rikjesti u lanqas ma setgħu jaqtgħu l-art għaliex din kienet is-saqaf ta' garaxx sottostanti. Apparti mir-rampa kien hemm ukoll kwistjoni bil-kurituri li jagħtu għal kmamar ta' wara għaliex ma kellhomx *turning circle* ta' 1.5m biex ikun jista' jimmanuvra *wheelchair*.

L-applikazzjoni giet għalhekk irtirata għaliex jekk ikun hemm *refusal*, dan ikun jidher f'applikazzjonijiet futuri fuq il-fond. Ikkonfermat li l-applikazzjoni giet irtirata qabel ma nħareġ id-DPA report mill-Awtorita' tal-Ippjanar għaliex il-kwistjonijiet imsemmija ma setgħux jigu ndirizzat kif ukoll għaliex meta jkun hemm kwistjonijiet ta' CRPD ma jkunx hemm alternattiva ħlief li tikkonforma magħhom biex ikun jista' jinhareg il-permess, ħaġa li f'dan il-każ ma setgħatx issir.

Il-case officer Omar Cucciardi kkonferma (fol 212J sa 212M) li r-rakkomandazzjoni tiegħu kienet li l-applikazzjoni tfalli minħabba l-kobor u l-aċċessibilita' iżda l-*case officer report* ma sarx għaliex l-applikazzjoni leġqet giet irtirata.

L-intimata xehdet permezz ta' affidavit (Dok. CM6 – fol 214 sa 217) li l-idea wara n-negozju kienet li tiftaħ klinika ta' sbuħija. Il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ma kienx f'kundizzjoni li joħroġ permess kummerċjali biex tkun tista' topera. Apparti l-Perit Krista Xuereb hija kienet qabbdet ukoll *interior designer* li fasslet il-pjan tal-fond u ppreparat anke d-*designs* (Dok. LC 2 u LC3 – fol 228 sa 234). In vista tal-eżitu tal-ittra tal-Awtorita' tal-Ippjanar tal-25 ta' Jannar 2019 (fol 41) u l-parir tal-Perit Xuereb u peress li ma kien hemm l-ebda alternattiva sabiex l-oggezzjonijiet sollevati mill-Awtorita' tal-Ippjanar jigu solvuti, ittieġdet id-deċiżjoni li l-applikazzjoni tiġi rtirata. Iċ-ċwieviet tal-fond gew depożitati fir-Registru tal-Qorti għaliex ir-rikorrenti rrifjutaw li jaċċetawhom (Dok. LC6 – fol 239 u 240). Ikkonfermat li riċentement hija kriet fond ieħor bl-istess għan li tiftaħ il-klinika (Dok. LC8 – fol 242 sa 255). Il-Bord ra wkoll l-**affidavit ta' Eman Castagna** li jikkonferma l-affidavit ta' Lorraine Castagna (Dok. CM7 – fol 261).

Anthony Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar xehed (fol 271a sa 271c) li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri gie registrat mal-Awtorita' tad-Djar b'kirja residenzjali b'kuntratt datat 11 ta' Diċembru 2020 (Dok. AX1 sa AX3 – fol 272 sa 278).

Reuben Bonnici in rappreżentanza ta' ARMS Limited (fol 283 sa 285) ippreżenta kopja tal-kontijiet tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, prospett u ħlasijiet tad-dawl u ilma (Dok. RB1 sa RB3 – fol 291 sa 328). Il-Bord ra wkoll **ix-xhieda ta' Dang Bo (fol 286 sa 290)** li mill-15 ta' Ġunju 2020 bdiet tghix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ikkonfermat li qabel l-iskrittura a fol 272 (Dok AX 1) kien hemm skrittura oħra li ma gietx registrata.

Talbiet Principali

Fil-fehma tal-Bord l-ewwel ma jrid jiġi deċiż huwa jekk it-terminazzjoni unilaterali min-naħa tal-kumpanija intimata kienitx waħda ġustifikata kif issostni hija. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti jgħidu li l-kwistjoni ddur mat-tip ta' permess li applikat għalih l-intimata konsistenti f'uzu ristrett ħafna meta l-uzu miftiehem kien "*for commercial purposes excluding catering*". Inltre l-applikazzjoni da parti tal-intimata mal-Awtorita' tal-Ippjanar ġiet ċeduta fi stadju bikri ħafna. B'hekk ir-rikorrenti jsostnu li għandhom xorta waħda jirċievu l-kirja għal perjodu *di fermo*. Fil-fehma tar-rikorrenti l-intimata ma għamlitx il-ħila tagħha biex tissokta l-kirja iżda wżat l-applikazzjoni biex toħroġ mill-obbligi assunti minnha.

Minn naħa l-oħra l-intimata tgħid li qabel xejn it-terminu tal-kirja kien għadu ma bediex jiddekorri ai termini tal-klawsola 2.1 tal-iskrittura. Inltre li kieku l-applikazzjoni ma ġietx irtirata xorta waħda l-permess kummerċjali ma kienx ser joħroġ stante li ma kellux ir-rekwiżiti sabiex jiġi operat kummerċjalment. Ix-xhieda tal-Perit Krista Xuereb hija ċara li l-kundizzjonijiet ta' CRPD ma setgħux jiġu sodisfatti. Tagħmel ukoll referenza għall-fatt li r-rikorrenti kera l-fond lil terzi mill-15 ta' Ġunju 2020 u dan kellu jwassal għat-terminazzjoni tal-kirja. Fir-rigward tad-danni tagħmel ukoll referenza li kien hemm konsum ta' dawl u ilma reġistrat bejn it-22 ta' Mejju 2019 u it-28 ta' April 2020 ċjoe fil-perjodu li fih skont ir-rikorrenti xehed li ma kienx mikri. Dan il-konsum huwa simili għall-konsum fil-perjodu li fih il-fond kien mikri lill-inkwilin Dang Bo. Dan fil-fehma tagħha jfisser li l-fond ma kienx vakanti u għalhekk id-danni mhumiex dovuti.

IKKUNSIDRA

Il-Bord sejjer l-ewwel jindirizza l-kwistjoni sollevata mill-intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha li l-perjodu *di fermo* kienu għadu ma bediex jiddekorri in vista tal-klawsola 2.1. Din il-klawsola tipprovdi:-

*2.1 The duration of the lease shall be for a period of thirteen (13) years with the first two (2) years being for a fixed period di fermo **to start running on the issuance of the final and relative permits and licensing referred to in this Agreement** (herein referred to as the "Commencement Date"), and the remaining eleven (11) years being a discretionary di rispetto at the sole discretion of the Tenants.*

Il-Bord jinnota li l-intimata ma ressqet ebda eċċezzjoni fuq dan il-punt fir-risposta tagħha (fol 29) iżda ressqet din l-eċċezzjoni biss fin-nota ta' sottomissjonijiet. B'hekk il-Bord mhux ser jinoltra ruħu fuq dan il-punt.

Il-vertenza mertu ta' din is-sentenza hija jekk it-terminazzjoni unilaterali da parti tal-intimata fil-perjodu *di fermo* hijiex ġustifikata o meno. Ix-xhieda tal-Perit Krista Xuereb u l-*case officer* Omar Cucciardi mogħtija fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2021 (fol 212A

et seq) jagħtu dawl fuq din il-kwistjoni. Il-Perit Krista Xuereb xehdet li z-żewġ kwistjonijiet prinċipali li mmeritaw l-irtirar tal-applikazzjoni kienu li (i) l-fond huwa akbar minn 75m.k u (ii) l-fond ma seta' qatt jiġi konformi mar-regoli tal-Kummissjoni Għad-Drittijiet ta' Persuni B'Diżabilità (CRPD). Mill-*Accessibility Audit Report* esebit minn Omar Cucciardi (fol 188) jirriżulta li CRPD oġġezzjonat għall-applikazzjoni għas-segwenti raġunijiet:-

1. *Spot levels on both sides should also be provided where line could refer to as a step (Max. Threshold 15mm)*
2. *The access route to the main entrance contains a flight of steps and hence it is not accessible at all*
3. *The access route leading to the Doctor's Offices (two offices on the same direction) do not accommodate a turning circle of a 1.5m*
4. *No accessible sanitary facilities have been provided as per AADG 2011*
5. *The accessible sanitary door should also be indicated on plan (opened outwards)*
6. *Moreover the accessible for all sanitary facilities should be clearly labelled with the international logo*
7. *All external paving material should be non-slip and clearly labelled on submitted plans.*

Il-Perit Xuereb tkompli tgħid li peress li t-turġien kienu tal-500mm, ir-rampa kellha tiġi ta' 8 metri bir-ratio ta' 1:16. Biex isolvu l-problema kkunsidraw ukoll li jaqtgħu is-saqaf tal-ambjent sottostanti iżda dan ma setgħax isir lanqas għaliex kien hemm garaxx fejn kellha tiġi r-rampa. Kwistjoni oħra kienet li l-kurituri li ma kellhomx *turning circle* ta' 1.5m. Da parti tiegħu, il-case officer Omar Cucciardi xehed li peress li l-fond kien akbar minn 75m.k u kien hemm kwistjonijiet ta' aċċessibilità ir-rakomadazzjoni tiegħu hija li l-applikazzjoni tfalli.

Filwaqt li huwa minnu li l-intimata ma stennietx li jkun hemm deċiżjoni finali mill-Awtorita' tal-ippjanar, il-Bord iqis li abbażi tax-xhieda tal-Perit Krista Xuereb u Omar Cucciardi l-intimata kienet ġustifikata li tirtira l-applikazzjoni tagħha. Il-fond ċertament ma kienx ser jiċkien minn 100MK għal 75m.k u wisq anqas l-Awtorita' tal-ippjanar kienet ser tawtorizza fond kummerċjali partikolarment klinika li ma tkunx aċċessibbli skond il-kriterji ta-CRPD.

Li kieku l-intimata riedet taħrab mill-obbligi assunti minnha fil-kuntratt, kellha kull opportunita' tagħmel dan qabel ma ġie pprezentat ir-rapport mic-CRPD. Mill-file tal-Awtorita' tal-ippjanar jidher li kien hemm diversi rikjesti u kundizzjonijiet oħra żmien qabel ma ġie sottomess ir-rapport ta' CRPD u dawn il-kwistjonijiet l-oħra ġew indirizzati. Jekk l-animu tal-intimata kienet li ma joħroġx il-permess ma kienetx ser tiegħu l-briga li tindirizza l-kwistjonijiet li ġew sollevati qabel. Inltre l-intimata nkorriet spejjeż sabiex issottomettiet l-applikazzjoni u kkummissjonat anke *noise report* mill-Inġinier Keith Genuis (fol 178 et seq), ġie preparat u sottomess anke *Electrical Load*

Breakdown hekk kif mitlub (183) u tqabbdet anke *designer* sabiex tiddisinja l-fond. Fil-fehemha tal-Bord dan l-aġir ma jirriflettix aġir ta' inkwilin li jrid jaħrab mill-obbligi assunti minnu. B'hekk il-Bord ser iqis li r-raġuni tal-intimata sabiex tittermina l-kirja fil-perjodu *di fermo* kienet waħda ġustifikata.

Il-fatt li l-fond adjaċenti jopera bħala klinika mhuwiex bizzejjed sabiex irendi l-irtirar tal-applikazzjoni da parti tal-intimata bħala waħda mhux ġustifikata. Ma ngabux provi dwar il-permess tal-fond adjaċenti inoltre lanqas giet esebita informazzjoni ta' meta nħareġ dan il-permess fejn jista' jgħati l-każ li r-regolamenti applikabli meta nħareġ dak il-permess kienu differenti minn dawk meta giet sottomessa l-applikazzjoni tal-intimata.

In kwantu għas-sottomossjoni tar-rikorrenti li l-intimata applikat għal permess kummerċjali ristrett meta l-iskrittura ma tagħmilx referenza għal permess ta' klinika m'għandhux mis-sewwa. Minkejja li fl-iskrittura ma jissemma xejn dwar l-użu tal-fond bħala *clinic*, il-ftehim bejn il-partijiet kien li l-fond jinkera biex jintuża bħala klinika. Ir-rikorrenti kien jaf b'dan mill-aġent saħansitra qabel ma' Lorraine Castagna marret tara l-fond. Inoltre fl-affidavit tiegħu stess jikkonferma dan (fol 83). Hu jgħid:-

Hu (Joseph Woods) kien qalli li kellu klijenta interessata li tiftaħ klinika tas-Sbuħija f'dawk l-inħawi u li għal din il-klijenta partikolari ma kinitx ħa tkun problema biex tottjeni l-permess biex il-post jopera bħala klinika f'it wara giet fuq il-post il-klijenta tiegħu li kienet Mrs Lorraine Castagna. Hi qaltli li kienet beħsiebha tiftaħ Klinika tas-Sbuħija u ssemiha Clinica Medica Limited (C85971).

Apparti minn hekk il-Bord hu tal-fehemha li l-użu intiz mill-intimata ossia bħala klinika huwa per se uzu kummerċjali u kwindi jentra perfettament fid-definizzjoni tal-kuntratt.

B'hekk il-Bord ser jiċċad it-talbiet tar-rikorrenti.

Kontro-talba

In kwantu għall-kontro-talba l-intimata rikonvenzjonanta qed titlob dikjarazzjoni li l-kirja giet itterminata għal raġuni ġusta u valida u konsegwentement sabiex il-Bord jikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati jirrifondu d-depożitu ta' €3,100 mhallas fuq il-kuntratt.

Dwar it-talba għal dikjarazzjoni li l-kirja giet itterminata mill-intimata għal raġuni ġusta il-Bord gja ddecieda *supra* li l-intimata kienet hekk ġustifikata.

Dwar it-talba għar-restituzzjoni tad-depożitu, il-Bord fl-ewwel lok josserva li d-depożitu huwa regolat mill-klawsola 4.3 tal-iskrittura li tipprovdi:-

The Lessee is on the signing of this Agreement providing to the Lessor the amount of three thousand one hundred euros (€3,100) by way of deposit, which amount shall be refunded to the Lessee upon the termination of the Lease as long as there are no substantial damages to the Premises that warrant the keeping of the deposit by the Lessor.

Ai termini ta' din il-klawsola, sabiex id-depożitu jingħata lura lill-intimata (i) il-kirja trid tiġi terminata u (ii) ma jkunx hemm ħsarat sostanzjali fil-fond. Fil-rigward tat-tieni element, minkejja li kienu ngħaddew iċ-ċwieviet tal-fond, il-klinika ma bdiex topera u ma tressqux provi li kien hemm xi ħsarat fil-fond. In kwantu għall-ewwel element u ċjoe li l-kirja trid tkun għet itterminata, fin-nota tagħha l-intimata tgħid li għaladarba r-rikorrenti krew il-fond lil terzi, il-kirja għet itterminata. Il-Bord jaqbel ma' dan l-argument. Fis-sentenza citata mill-intimata **Gismond Attard et vs Yog. Art Catering Limited (146/17 JD)** deciża minn dan il-Bord diversament presjedut fil-31 ta' Jannar 2022² saret esposizzjoni ta' ġurisprudenza relatata ma' dan il-punt. Ingħad:-

Min-naħa l-oħra hemm ukoll il-punt dwar il-fatt li għalkemm ir-rikorrenti m'acċettawx lura ċ-ċavetta tal-fond, madankollu ftit tax-xhur wara huma krew il-fond inkwistjoni lil terzi. X'inhil-konsegwenza legali ta' dan? Ifisser allura li kien hemm l-acċettazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja u l-konsegwenti rinunzja għall-perjodu di fermo li kien fadal?

F'dan l-istadju referenza ssir għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et³ fejn ingħad:

"Illi dwar il-kuncett ta' rinunzja ssir riferenza għad-deciżjoni – "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 inkoncġjabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta preciza tar-rinunzjant" - "Henry Thake -vs- Carmel sive Lino Borg", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986.*

² U kkonfermata fl-Appell b'sentenza tat-2 ta' Novembru 2022

³ Prim'Awla tal-Qorti Ċivili deciża fis-27 ta' April 2010

(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 kompju l-att” (Kollez. Vol. XXXIV P II p 646).*

Illi applikati għall-fattispecie tal-każ in eżami jirrizulta li l-iktar l-iktar bejn iż-żewġ versjonijiet tal-partijiet dwar ir-rinunzja tad-dritt għall-ħlas 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 jirrizulta li l-iskop kien sabiex il-partijiet prezenti jtkellmu 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 jirrizulta 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 ċwieviet “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-ċwieviet tal-fond mill-konvenuti, l-attriċi aċċettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-keru tissokta għall-perjodu di fermo, u b’hekk dan l-att wassal għal-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-keru hija korrispettiva għall-uzu ta’ haġa, u l-fatt li allura b’dan l-att, il-post sugġett 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-sussekwenti talba għall-pagament ta’ keru, huma nkonsistenti ma’ xulxin; persuna ma tistax titlob ħlas ta’ keru ta’ fond, li hija aċċettat li tiegħu lura, u l-aċċettazzjoni taċ-ċwieviet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti tħoss li l-aġir tal-attriċi, li aċċettat iċ-ċwieviet 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 ċwieviet; tant li setgħet liberalment irrifjutathom, haġa li ma għamlitx, iżda minn naħa l-oħra ma tistax taċċetta li tiegħu l-fond lura, u fl-istess ħin tippretendi li tithallas mingħand il-konvenuti għall-uzu ta’ fond għal żmien li jiġi wara li hija aċċettat iċ-ċwieviet 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-ċwieviet gew depositati l-Qorti, proprju għaliex is-sidien f’dak il-każ ma aċċettawx l-istess.

Illi għalhekk din il-Qorti tħoss li gie ppruvat a sodisfazzjon tal-Qorti u fil-grad li trid il-liġi li bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi għaddew iċ-ċwieviet tal-fond de quo mingħand il-konvenuti għal għand 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 tircievi iċ-ċwieviet 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-ċwieviet 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-ċwieviet 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-ċwieviet 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 utilizza 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-ċwieviet tal-istess fond mingħajr preġudizzju, ma tistax tbiddel dak li hija stess kienet għamlet qabel, għaliex meta hija aċċettat iċ-ċavetta jew ċwieviet 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 iċ-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."

Illi l-fatti u ċirkostanzi tal-proċeduri odjerni huma differenti mix-xenarju fuq riferut. Madankollu xorta l-insenjamenti ċitati huma ta' għajjnuna għad-determinazzjoni tal-każ odjern. F'dan il-każ meta r-rikorrenti ġew infurmati li s-socjeta' intimata ma setgħetx tkompli bil-kirja m'aċċettatx iċ-ċwieviet u għaldaqstant f'dak il-mument stante li s-socjeta' intimata kisret l-obbligazzjonijiet tagħha l-kirja ma ġietx terminata dakinhar tal-31 ta' Ottubru 2014 meta informat lir-rikorrenti li ma kienitx se tkompli bil-kirja. Madankollu l-mument li r-rikorrenti għażlu li jikru l-fond lil terzi, għalkemm ma ġabrux iċ-ċavetta mir-reġistru tal-Qorti madankollu huwa evidenti li huma ħadu pussess lura tal-fond inkwistjoni.

Abbażi tal-istess insenjament riportat *supra*, il-Bord iqis li l-kirja in kwistjoni fil-każ *de quo* hija terminata, ma saru u ma gie ppruvat li saru ebda ħsarat fil-fond mikri u għalhekk id-depożitu għandu jiġi ritornat lura lill-intimata.

III. KONKLUŻJONI.

Għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata jiċhad it-talbiet tar-rikorrenti.

In kwantu għall-kontro-talba, jiddisponi mit-talbiet tal-intimata rikonvenzjonanta u l-eċċezzjonijiet tar-rikorrenti rikonvenzjonati billi filwaqt li jiċhad l-eċċezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati jilqa' t-talbiet tal-intimata rikonvenzjonanta u jiddikjara li l-kirja ġiet itterminata għal raġuni ġusta u valida fil-liġi u konsegwentement jordna lill-atturi rikonvenzjonati jirrifondu lis-soċjeta' rikonvenzjonanta d-depożitu ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) ai termini tal-ftehim tas-26 ta' Novembru 2018, bl-imghax dekorribbli mill-lum.

L-ispejjeż tas-sentenza mogħtija fid-9 ta' Lulju 2020 u l-ispejjeż relatati mad-digriet mogħti llum stess huma a karigu tas-soċjeta' intimata filwaqt illi l-ispejjeż kemm tat-talba prinċipali u tal-kontro-talba ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

**Dr. Noel Bartolo
Magistrat**

**Caroline Perrett
Deputat Registratur**

27 ta' Jannar 2023