QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)
Għawdex

Onorevoli Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Appell numru: 2/2018/2
Wara sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera għal Għawdex
datata 23 ta' Awwissu, 2022

Tiziano Debbia

vs.

Anna Maria Meilak

Illum 4 ta' April, 2023

Il-Qorti;

1. Illi dan huwa appell minn deċizjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera għal Għawdex datata 23 ta' Awwissu, 2022 fejn ġie deċiż kif isegwi:

'Għar-raġunijiet hawn fuq sottomessi, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi qiegħed jilqa' l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimata filwaqt li qiegħed jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti. Jordna li l-ispejjeż kollha relattivi jiġu sopportati mill-istess rikorrenti.'

2. Illi s-sentenza appellata ngħatat wara li l-appellant rikorrent Tiziano Debbia intavola kawża kontra l-intimata li permezz tagħha qed jitlob li jiġi dikjarat li ai termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni ffirmata bejniethom, kellu jiġi kkonsenjat lilu fond konsistenti f'*one big room and one smaller room, a toilet and a backyard* u kif ukoll fond debitament kopert b'liċenzji għal *snack bar* mingħajr il-ħtieġa ta' tqassim ġdid jew differenti. Huwa talab li jiġi dikjarat li l-intimata appellata naqset li twettaq dak li obbligat ruħha li twettaq u għalhekk kaġun ta' dan l-aġir jew nuqqas ta' aġir da parti tal-intimata, ġew ikkawżati danni lilu. Huwa talab sabiex jiġu likwidati d-danni sofferti minnu u sabiex l-intimata tiġi kkundannata tħallas id-danni hekk likwidati.

Fir-risposta tagħha l-intimata appellata ċaħdet it-talbiet tar-rikorrent u sostniet li mhux minnu li hija naqset milli tikkonsenja l-fond mertu tal-iskrittura kif miftiehem. Hija sostniet li kien ir-rikorrent appellant li ma riedx assolutament jottempra ruħu mad-dispożizzjonijiet tal-iskrittura. L-intimata sostniet li r-raġuni primarja għalfejn ir-rikorrent ma setax jopera fil-fond kienet stante li r-rikorrent attrezza l-fond b'makkinarju ngombranti u pretenda li jibdel id-destinazzjoni tal-fond għal dak li xtaq hu. Eċċepiet li kien l-istess rikorrent li kkawża danni lilu nnifsu u li hi ma kkawżat l-ebda danni. Talbet għalhekk li l-Bord jiċħad it-talbiet tar-rikorrent.

4. Rat illi r-rikorrent Tiziano Debbia appella mid-deċizjoni u għalkemm fl-appell tiegħu huwa jelenka bin-numru sitt aggravji, fil-

fatt l-ewwel ħames paragrafi huma aktar elenku ta' fatti kif esposti minnu filwaqt li l-veru aggravju huwa dak indikat fis-sitt paragrafu kif isegwi:

'Illi dawn il-fatti kollha wasslu għall-ksur ċar tal-kuntratt ta' kera da parti tal-attriċi li effettivament ma kinitx f'pożizzjoni li tagħti lill-appellant l-fond li hija ntrabtet li tikri u dana:

(i) kemm għar-rigward tal-permessi li kienu differenti minn dawk miftehma fil-mument li ġie ffirmat il-kuntratt
(ii) kif ukoll għar-rigward tal-fizjonomija interna li l-attriċi appellata għażlet li tbiddel bi ksur tal-kuntratt.'

Talab għalhekk li din il-Qorti tal-Appell tirrevoka s-sentenza appellata billi filwaqt li tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent appellat, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inimata in toto bi spejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata.

5. Rat illi l-appellata wieġbet għall-appell billi sostniet li l-fatti kif esposti fl-appell tal-appellant m'humiex minnhom u tikkontesta l-istess, tinsisti li kien l-istess rikorrent li ma aderixxiex ruħu mal-ftehim bejn il-partijiet u dwar is-sitt aggravju li kif ingħad huwa l-paragrafu li din il-Qorti tqis li verament jikkontjeni l-veru u proprju aggravju tal-appellant issostni:

'Illi għal darb'oħra, dan l-aggravju jkompli juri li l-appellant jibqa' jsostni punti u argumenti li ma jsibu l-ebda konfort tal-iċken prova kwalisiasi fil-proċess kollu – hekk kif ġie spjegat, il-fond ġie mikri bil-permessi kollha neċessarji liema permess kien ġie mgħoddi lilu dakinhar stess tal-kuntratt quddiem ix-xhieda u cioe' l-persuni kollha li kienu preżenti. Illi barra minn hekk, il-fiżjonomija tal-fond baqgħet l-istess kemm meta daħal fih l-appellat l-ewwel darba kif ukoll wara li ġie ffirmat l-kuntratt tal-kiri. Illi fil-fatt il-fond kien u baqa' l–istess kemm mill-ewwel darba li daħal fih qabel il-kuntratt sal-mument li għoġbu l-appellant joħroġ mill-fond de quo.'

L-intimata appellata tinsisti li l-appell tar-rikorrenti huwa wieħed għal kollox frivolu u vessatorju u ma jimmeritax li jintlaqa' anzi tqis li l-Qorti għandha tapplika l-artikolu 223(4) tal-Kap. XII tal-Liġijiet ta' Malta u tordna lill-appellant iħallas spejjeż doppji.

6. Semghet it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet fis-seduta tat-23 ta' Jannar, 2023 u ddifferiet l-appell għal-lum għad-deċiżjoni. Rat l-atti tal-ewwel Qorti kemm fl-ismijiet odjerni bin-numru 2/2018 kif ukoll dawk fl-ismijiet inversi bin-numru 6/2018 stante l-qbil bejn il-partijiet fl-atti li l-provi fiż-żewġ proċeduri japplikaw fit-tnejn.

Konsiderazzjonijiet

7. Illi l-Qorti rat li l-Bord wasal għad-deċizjoni tiegħu kif isegwi:

'Sema' x-xhieda prodotta.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti tal-kawża fl-ismijiet inversi bin-numru 6/2018 b'mod partikolari x-xhieda mogħtija fl-10 ta' Marzu 2020 u fl-20 ta' Novembru 2020, stante li ġie vverbalizzat li x-xhieda mogħtija f'dik il-kawża kienu jgħoddu wkoll għal kawża odjerna.

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza. Ra l-atti kollha tal-kawża odjerna.

Ikkunsidra

Permezz ta' din il-kawża, ir-rikorrenti qed jitlob li jiġi dikjarat li ai termini ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni ffirmata, kellu jiġi kkonsenjat fond konsistenti f'*one big room and one smaller room, a toilet and a back yard* u kif ukoll fond debitament kopert b'liċenzji għal *snack bar* mingħajr il-ħtieġa ta' tqassim ġdid jew differenti. Ġie mitlub li jiġi dikjarat li l-konvenuta naqset li twettaq dak li obbligat ruħha li twettaq u għalhekk kaġun ta' dan l-aġir jew nuqqas ta' aġir da parti tal-konvenuta, ġew ikkawżati danni lir-rikorrenti. Intalab sabiex jiġu likwidati d-danni sofferti mir-rikorrenti u sabiex l-istess konvenuta tiġi kkundannata tħallas l-istess danni likwidati.

Il-konvenuta opponiet għal tali talbiet u sostniet li mhux minnu li hija naqset milli tikkonsenja l-fond mertu ta' l-iskrittura. Sostniet li kien ir-rikorrenti li ma riedx assolutament jottempra ruħu mad-dispożizzjonijiet tal-fond. Skont l-intimata, ir-raġuni primarja għalfejn ma setax jopera fil-fond kienet minħabba li r-rikorrenti attrezza l-fond b'makkinarju ingombranti u ppretenda li jibdel id-destinazzjoni tal-fond għal dak li xtaq hu. Sostniet li kien l-istess rikorrenti li kkawża danni lilu nnifsu u l-intimata qatt ma kkawżat l-ebda danni.

Provi prodotti

In suċċint, il-provi miġbura f'din il-kawża odjerna u ċioe' dik bin-numru 2/2018 huma s-segwenti:

Anne Marie Meilak xehdet li l-ftehim ta' kera bejnha u Debbia sar fil-21 ta' Lulju 2017 għand l-avukat Joshua Grech. Ikkonfermat li ai termini tal-kuntratt kellu jinkera fond b'kamra kbira, kamra iżgħar, toilet u back yard. Ikkonfermat li sa Settembru/Ottubru 2017, Debbia kien ħeles ix-xogħolijiet li kellu jagħmel biex ikun jista' jiftaħ il-ħanut. Ikkonfermat li x-xogħol kienet ratu lest, iżda kien baqalu l-clearance mill-MTA. Sostniet li l-permess mill-MTA jingħata lilek wara li l-post ikun lest minn kollox biex jopera. Ikkonfermat li s-suġġerimenti li ngħataw biex tissolva l-problema, ma kinux aċċettabli għaliha. Sostna li ġie suġġerit li titnaqqas il-grad ta' snack bar u dan ma kienx aċċettabbli. Ikkonfermat li Debbia kien offra li jħallas għall-ispejjeż involuti għal dan id-downgrading tal-permess. Talabha wkoll biex tissaqqaf il-backyard a spejjeż tiegħu iżda hi ma aċċettatx.

Mark Cini in rappreżentanza tal-MEPA xehed li saret applikazzjoni minn Tarcisia Meilak fis-17 ta' Otubru 2015 u nħareġ permess fid-9 ta' April 2015 *to amend permission and change from snack bar Class 4C to snack bar Class 4D and internal alterations.*

In kontroeżami, huwa spjega li Class 4C hija katerogija ta' catering sale of foods and drink imma ma jkunx hemm tisjir mentri Class 4D jkun hemm. Ikkonferma li Class 4D tkopri iktar attivitajiet. Spjega li Class 4D ikopri l-attivita' ta' Class 4C.

Debbia Tiziano xehed li huwa ffirma ftehim ma' Meilak. Ikkonferma li kien hemm il-firma tiegħu fuq il-ftehim. Sostna li huwa ried iħallas iżda ma ngħatax il-ħanut kif xtaq hu. Sostna li huwa ma setax iwettaq in-negozju tiegħu u qatt ma ħallas. Sostna li huwa qatt ma ħallas kont tal-ilma u tad-dawl iżda kien ħallas €900 biex isir three phase meter. Sostna li huwa qatt ma rċieva ittri biex iħallas il-kera jew biex iħallas il-kont tad-dawl u ilma. Huwa sostna li qatt ma ngħata kopja tal-pjanti mehmuża mal-kuntratt. Sostna li kellu biss il-kuntratt mngħajr pjanti.

Sostna li Mario Botte kien akkumpanjah fuq il-kuntratt biex ifehmu x'qed jingħad. Sostna li huwa dejjem għamilha ċara li huwa ried jaħdem bħala ġelaterija. Ikkonferma li huwa ma jaħdimx.

Debbia Tiziano xehed li huwa sar jaf lil Meilak tramite Kevin Cauchi għax kien qed ifittex ħanut. Spjega li sar il-kuntratt fl-uffiċju tal-avukat tal-kontroparti. Qal li Meilak kien dejjem għamlitilu ċara li jekk huwa Sqalli, hija ma kinitx ser tikrilu l-ħanut. Spjega li d-deskrizzjoni tal-fond kienet eżatt kif miktuba fuq il-kuntratt. Spjega li kieku huwa ġie nfurmat li kien ser isir ħajt, huwa kien iċedi l-kirja u jieħu lura l-flus. Spjega li bil-ħajt ma kienx ser ikun hemm spazju biex jaħdem. Spjega li qabel ma' ffirma l-kuntratt, huwa kien mar jara l-post. Spjega li huwa lesta kollox u kien jifdal biss li jinkines meta Meilak ġiet bil-karti f'idejha u qaltlu li jrid isir il-ħajt skont il-permess. Spjega li sar dan il-ħajt ta' l-injam u Mario Botte kien qallu li mbagħad ineħħuh wara. Spjega li huwa kien informa lil Meilak li huwa ma setax jaħdem iżda hi kienet qaltlu li mhux problema tagħha.

Spjega li nefaq sitt elef, sebat elef, tmint elef lil electrician u l-plumber kif ukoll lill-persuna li nstallat il-fridge. Sostna li din is-sitwazzjoni baqgħet tippersisti għal sitt xhur mentri l-perit Alex Bigeni kien jinfurmah li b'mitejn ewro titranġa din il-kwistjoni tal-permess. Sostna li huwa l-post riedu skont il-kuntratt. Sostna li huwa sofra ħafna danni għax għamel ħafna spejjeż.

F'seduta oħra huwa kkonferma bil-ġurament tiegħu r-rendikont ta' danni sofferti minnu. Dan jinkludi l-ispejjeż li kellu jagħmel u n-nuqqas ta' qligħ. Ġelaterija Charlotte hija kumpanija proprjeta' tiegħu stess kif ukoll il-kumpannija Ice Cream Manufacturer. Sostna li l-pagamenti dwar dawn il-fatturi esebiti kienu jsiru mit-tifel tiegħu, iżda l-flejjes utilizzati kienu proprjeta' tiegħu. Sostna li huwa ta l-fondi lil ibnu biex jagħmel dawn il- ħlasijiet, hekk kif jirriżulta mit-trasferimenti bankarji esebiti. Sostna li mbagħad ħlasijet ta' ammonti żgħar ta' bejn €100 – €200 kien jagħmilhom hu stess bi flus kontanti li jiġbed mill-ATM. Sostna li huwa kkalkola li qliegħ ta' €150 kuljum li jwasslu għal medja ta' bejn €500 sa €600. Sostna li huwa kellu jħallas spejjeż relatati ma' avukat li kellu jikkonsulta.

In kontroeżami, huwa spjega li xi dokumenti huma ntestati lil Mario Botte għaliex huwa kien għamel ix-xogħolijiet. Sostna li huwa ħallas lil Mario Botte permezz ta' trasferimenti bankarji.

Dottor Joshua Grech xehed fejn spjega li r-ritratti esebiti permezz ta' nota fl-14 ta' Jannar 2021 ittieħdu minnu stess fis-27 ta' Settembru 2018. Dawn ir-ritratti juru l-istat li tħalla fih dan il-fond minn Debbia Tiziano. Kien seħħ aċċess fil-preżenza ta' Dottor Damien Bigeni u ġiet mgħoddija ċ-ċavetta minnu għan-nom ta' Debbia Tiziano lil Anne Marie Meilak.

Dr Nadine Stivala in rappreżentanza ta' Citadel Insurance plc spjegat li Debbia kien attenda l-Gozo Branch u talab quotation. Din ġiet aċċettata u mħallsa iżda mbagħad sussegwetement ġiet ikkanċellata. Spjegat li Debbia ngħata credit note ta' €348.03ċ. Dan kien ħallas għal kopertura ta' small and medium enterprises, li kienet tinkludi *buildings and debris removal, stock in trade, plant and machinery* iżda ma kienx inkluż *fixtures and fittings.* Kien hemm ukoll inkluża l-kopertura tal-kirja.

Il-Bord qies ukoll ix-xhieda mogħtija minn **Mario Botte.** Dan spjega li huwa jaf lil Tiziano Debbia u li kien iltaqa' miegħu fl-2017 sabiex jagħmel xi xogħol ta' *interior design* għal ġelaterija li kien ser jiftaħ fi Pjazza San Ġorg, Victoria, Għawdex. Spjega li huwa kien akkumpanja lil Tiziano Debbia meta kienu qed isiru n-negozjati dwar il-kera ta' dan il-ħanut u kif ukoll meta ġie ffirmat il-ftehim tal-kera fl-uffiċju ta' Dottor Joshua Grech. Spjega li huwa ddissinja pjanti dwar is-sistema elettrika u dik ta' l-ilma, kif ukoll pjanti dwar kif kellu jitpoġġa l-*equipment.* Spjega li kienu għenu wkoll sabiex isib minn fejn jixtri l-*equipment,* madum u *parquet.* Sostna li meta għamel ix-xogħolijiet, il-ħanut kien lest. Spjega li Debbia ma ħallsux tax-xogħolijiet li għamel fuq inkarigu tiegħu stess. Sostna li huwa baqa' ma tħallasx minn Debbia iżda ma segwiex b'atti ġudizzjarji għax minn riċerka li għamel, sar jaf li Debbia ma għandux proprjetajiet f'ismu u lanqas kontijiet bankarji. Spjega li huwa għandu jiġbor madwar €8,000 kif ukoll spejjeż oħra ta' avukati.

Ikkonferma li qabel ma' sar il-ftehima tal-kera, huwa kien mar il-ħanut flimkien ma' Tiziano Debbia u Kevin Cauchi għan-nom ta' Remax. Ikkonferma li Debbia kien ra l-ħanut li kien ser jikri. Ikkonferma wkoll li Debbia fehem il-kontenut tal-ftehim tal-kera peress li kien ġie diskuss diversi drabi u anke ġie mitkellem il-Perit Micallef li kien anke għadda lilu u lil Debbia kopja tal-permessi tal-MEPA li bihom kien kopert il-ħanut. Sostna li l-ħanut kien lest minn kollox u seta' jibda jinnegozja iżda Debbia beda jsostni li ma jistax jaħdem u li huwa qed jitlef il-flus kif ukoll li mhux ser jiftaħ il-ħanut. Spjega li huwa ma setax jifhem għalfejn Debbia kien qed jgħid hekk. Sostna li Debbia beda jgħid li ma għandux spazju biex jaħdem il-ġelat. Spjega li Debbia qatt ma lmenta miegħu li x-xogħolijiet ma kinux saru sew. Beda jilmenta biss meta kien dovut il-pagament. Ikkonferma wkoll li Anne Marie Meilak dejjem ikkoperat u anke ħallset spejjeż hi stess minn butha, peress li Debbia kien ilmenta li ma jridx iħallashom. Irrakkonta in fatti dak li ġara fir-rigward ta' *fire safety equipment* li kellu jiġi nstallat.

Sostna li Debbia kien ħallas xi garanzija ma' l-ARMS fir-rigward tal-*meter* tad-dawl u kellha titħallas xi somma ta' €1,500. Din kellha titħallas peress li Debbia ried li jiġi nstallat *3 phase meter.* Spjega li Debbia kien ordna xi ftit materjal minn Malta ċirka €200 jew €300. Ikkonferma li kien wasal *container* minn Sassolo u kien ġab xi għamara, u xi *equipment* tal-ġelat minn ġelaterija li kellu fl-Italja bl-isem *Ġelateria Charlotte.* Insista li Debbia ma xtara l-ebda *equipment* ġdid, ħlief għal *sink*. Spjega li huwa baqa' involut sa l-aħħar ta' Settembru u bidu ta' Ottubru 2017. Spjega li huwa kien ser jagħmel xi xogħol lil Debbia ġewwa l-appartament tiegħu iżda mbagħad kien infurmah li jekk mhux ser iħallsu, huwa ma kienx ser jagħmillu xogħol iktar. Sostna wkoll li Debbia poġġa l-flus tiegħu fuq isem Andrea Debbia u għalhekk din hija problema kbira peress li huwa kien jiffirma l-ftehim hu stess iżda mbagħad Tiziano Debbia ma kellu xejn fuq ismu. Spjega li huwa għandu wkoll filmat tax-xogħol li kien sar minnu.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord jagħmilha ċara mill-ewwel li bejn il-partijiet in kwistjoni, ġie ffirmat ftehim ta' lokazzjoni li huwa esebit fl-atti proċesswali.

Huwa prinċipju affermat mill-ġurisprudenza nostrana li ma hemm lok għal interpretazzjoni f'każ li l-ftehim li jkollha quddiemha Qorti jkun wieħed ċar, bħalma fil-fatt huwa dak in eżami quddiem dan il-Bord. In sostenn ta' dan, hemm numru konsiderevoli ta' deċiżjonijiet li kkonfermaw dan il-prinċipju fosthom id-deċiżjoni fl-ismijiet Stanislao Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar tal-15 ta' Diċembru 1995(LXXIX.II.704) fejn ingħad li:

"Meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li għandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car ma hemmx lok għal interpretazzjoni" (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili). Issa hu ovvju illi fil-kliem espress fil-klawsoli taz-zewg kuntratti fuq riportati ma hemm l-ebda ambigwita' jew ekwivocita'. . . Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, (li) għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet" (artikolu 1003 tal-Kap. 16). . .

Kif gie osservat mill-Qorti Civili, Prim'Awla fil-kawża Sciberras Trigona - Aneico tas-6 ta' Ottubru, 1883, "quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettura dell'atto, e non vi e' luogo a ricorrere a congetture" (Vol. XXXVI,P.I.p.191);

"Il-legislatur fil-materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratt inissel certi regoli, li huma pjuttost direttivi milli assoluti, li għandhom jigu segwiti skond ic-cirkostanzi, u principalment il-principju illi partijiet kontraenti riedu". A contrario senso meta t-termini jkunu cari mhux lecitu għall-Qorti li tinterpreta l-volonta' tal-kontraenti oltre dak li gie konvenut u miktub."

L-istess ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet Arthur Stuart Motimer, A & C.E., ne vs Onor. Nutar Dr. Giorgio Borg Olivier et noe tat-18 ta' Novembru 1957:

"B'dispozizzjoni espressa tal-ligi, meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li għandu fiz-zmien li sar il-kutratt hu car, ma hemmx lok għal interpretazzjoni."

Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-prinċipju ġenerali tal-interpretazzjoni tal-kuntratti fl-art. 1002 tal-Kodiċi Ċivili li "meta il-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens skond l-użu tal-kuntratt, hu ċar,

ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, għaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tingħata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorju tagħha" ("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" - A. C. 30 ta' Marzu 1997)." "F'dan ir-rigward ġie ritenut ukoll fil-ġurisprudenza: "[i]lli dan huwa wkoll konformi mal-prinċipju 'contra scriptum non est argumentum', li jibqa' japplika sakemm ma tinġiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostitutiv tagħha." (Anthony Zarb et vs Emmanuele Carabott et, Appell, 27.10.2021).

Dan il-Bord iqis illi f'dan il-każ, l-iskrittura esebita hija waħda ċara u ma tagħti l-ebda lok għal xi interpretazzjoni. Fiha hemm imniżżel li l-proprjeta' hija dik bin-numru 26, Shop C, Saint George's Square, Rabat, Għawdex konsistenti f'*one big room, and one smaller room, a toilet and a backyard.* Jirriżulta wkoll li ai termini ta' l-istess skrittura, ġie miftiehem li:

"2.1 The premises is being leased in its present state and condition, that is tale quale;

2.2 The lessee confirms that he has inspected the premises and that he deems them fit and are to his satisfaction. The lessor therefore offers no additional warranties relating to the condition or use of the premises, nor can he be deemed liable for any damages but not including the non-issuing of permits as above-mentioned.

2.3 Similarly, the lessor shall not be required to provide any additional works or to make available any services except as may be agreed hereunder.

...

4.1 The premises shall be used solely and exclusively as a snack bar in accordance to the permits in hand for a Grade C premises. Any other use is being specifically prohibited.

4.2 All permits and licences pertaining to the business shall be issued in the

name of the lessor. The lessee is bound to keep in place and in no way waiver or alter any of the licences and/or permits acquired by the lessee unless such waiver or alteration is consented to by the lessor in writing.

...

4.6 Use of the premises shall always be subjected to the proper observance by the lessee of all the applicable laws and regulations which may from time to time be applicable. The lessee may not any time require the lessor to carry out any works, to incur any expense, or to make any contribution in connection with any breach of the applicable laws and regulations by the lessee.

7.1 The lessee shall not hold the lessor liable to and against all claims arising from the lessee's operation of the business, the use of the premises or from any activity, work or anything done, permitted or suffered by the lessee in or about the premises."

Ir-rikorrenti fil-każ odjern ibbaża t-talbiet tiegħu fuq l-allegazzjoni li wara li għamel investiment inġenti sabiex jgħammar il-fond lokatizju għal negozju ta' ġelatarija, huwa ġie a konoxxenza li l-permess ta' *snack bar* jirrikjedi li dan il-fond jinqasam b'tali mod li kamra minnhom kienet ser titlef l-użu tagħha għal kollox. Huwa sostna li tali alterazzjonijiet u tqassim tal-fond lokatizju ma jrendux biss l-istess fond inutilizzabbli għall-iskopijiet li kellu f'moħħu r-rikorrenti u ċioe' dak li jaħdem il-ġelat, iżda jrendu wkoll il-fond inkonformi ma' dak li effettivament inkera u ċioe' *one big room, one smaller room, a toilet and a back yard.*

Irriżulta mix-xhieda li sabiex dan il-fond ikun jista' jopera bħala *snack bar*, kien neċessarju li ssir partition fil-*preparation area* u ċioe' fil-kamra l-kbira, sabiex jiġi ffurmat kuritur li jwassal lill-klijenti għat-*toilet.* Mix-xhieda rriżulta ben evidenti, li ma hux konformi mal-liġijiet applikabbli sanitarji, li klijenti jgħaddu minn ġol-*preparation area* sabiex jaċċedu għat-*toilet.* Kien minħabba dan il-*partition* li kellu jsir, li r-rikorrenti sostna li huwa mhux ser jingħata *one big room,* u ser ikun impossibbli għalih li jopera u jaħdem il-ġelat mill-kamra hekk kif kellha tiġi mċekkna.

Dan il-Bord iqis li għalkemm huwa minnu li kien hemm imniżżel *one big room,* ma kienx hemm imniżżel id-dimensjonijiet ta' din il-kamra fil-ftehim tal-lokazzjoni. Il-kamra xorta waħda baqgħet *one big room* meta kkomparatha mal-kamra l-oħra li kienet iżgħar. Huwa minnu li r-rikorrenti ma kienx ra b'għajnejh din il-*partition* meta aċċeda fuq il-post, iżda huwa kien konsapevoli li dan il-fond lokatizju kellu l-permess ta' *snack bar "in accordance to the permits in hand for a Grade C premises".* Mix-xhieda tal-perit Saviour Micallef, irriżulta li sa minn dejjem fil-permessi li nħarġu, kienet tidher din il-*partition* u li din kellha ssir biex il-fond ikun in regola mal-permess għal *snack bar.* Għalhekk, għalkemm dan il-permess ma kienx dokument anness ma' l-iskrittura ffirmatha, ir-rikorrenti seta' faċilment talab li jiġi muri l-istess dokument qabel ma' għadda biex iffirma għal tali skrittura.

Irriżulta wkoll mix-xhieda li dawn il-pjanti annessi mal-permess għal *snack bar* kienu aċċessibbli għal Mario Botte li kienet il-persuna nkarigata mir-rikorrenti biex jieħu ħsieb ix-xogħolijet neċessarji biex dan il-fond lokatizju jkun jista' jibda opera. Il-Bord iqis ukoll li nonostante li r-rikorrenti jinsisti li l-intenzjoni tiegħu kienet li tinfetaħ ġelaterija, huwa kien ben konsapevoli li l-liċenzja kienet għal *snack bar.* Nonostante dan, huwa xorta għażel li jiffirma din l-iskrittura ta' lokazzjoni, mingħajr ma kkjarifika li huwa ried jimmanifattura l-ġelat f'dan il-fond stess u għalhekk mingħajr ma għamel verifiki sabiex jara jekk immanifatturar tal-ġelat kienx kopert bil-permess li kien hemm viġenti.

Il-Bord iqis li l-ftehim raġġunt bejn il-partijiet kien wieħed ċar u r-rikorrenti ma jistax issa jargumenta li huwa ma kienx ra l-pjanti tal-permessi jew li ma kienx fehem eżatt xi jfisser il-permess ta' *snack bar* jew li ma tantx fehem dak li kien qed jiġi ffirmat għax ma jifhimx bil-lingwa Ingliża. Il-Bord huwa tal-fehma li dawn huma biss skużi li r-rikorrenti beda jġib meta huwa nduna li ma setax jaqbad u jagħmel dk li jiġih f'moħħu iżda li kellu joqgħod għal-liġijiet u regolamenti viġenti. Il-Bord ħa in konsiderazzjoni wkoll li sid il-post għamlet spejjeż ulterjuri hija wkoll sabiex tassisti lir-rikorrenti bil-għan li dan ikun jista' jibda jopera (dana nonostante li ma kellha l-ebda obbligu li

tħallashom hi), iżda jidher ben evidenti li r-rikorrenti beda jkaxkar saqajh, spiċċa ma ħallas l-ebda kera u kontijiet oħra filwaqt li sussegwentement addirittura fetaħ din il-kawża għal danni.

Apparti li dan il-Bord mhuwiex konvint mill-provi prodotti li l-konvenuta naqset milli twettaq dak li hi obbligat ruħha li twettaq, **anke li kieku għall-grazzja ta' l-argument biss**, kellhom jiġu milqugħa l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti, xorta waħda quddiem dan il-Bord ma tressqux provi konvinċenti dwar l-allegati danni allegatament sofferti mir-rikorrenti. Dan qed jingħad in vista tas-segwenti:

3. L-*invoices* a fol 89, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, saru għan-nom ta' Gelateria Charlotte srls. Din hija kumpanija Taljana kif jirriżulta mix-xhieda ta' Debbia Tiziano li għalkemm sostna li huwa proprjetarju tagħha, ma ġab l-ebda prova dokumentarja biex jikkorrabora dan il-punt. In oltre, din il-kawża saret minn Tiziano Debbia f'ismu personali u mhux f'isem xi kumpanija.

4. L-*invoices* a fol 90, 91 u 92 huma indirizzati lil Tiziano Debbia. Madanakollu, l- *invoices* a fol 90 u 91 jirrelataw għal data u ċioe' dik tat-23 ta' Ġunju 2017 li tkopri perijodu qabel ma' saret l-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet. Fl-*invoice* a fol 90 lanqas ma hemm referenza għal sit in kwistjoni. L-*invoice* a fol 91 saret ukoll qabel id-data li saret l-iskrittura ta' lokazzjoni iżda fiha hemm imniżżel l-indirizz tal-fond lokat in eżami. Din l-*invoice* bl-ebda mod ma taqbel mal-*invoices* li esebixxa l-istess Mario Botte fin-nota esebita fit-8 ta' Frar 2022. L-*invoice* a fol 92 tkopri data wara li saret l-iskrittura ta' lokazzjoni, iżda fiha kulma hemm referenza għal *consulting new open company* mingħajr ma hemm xi referenza li din għandha x'taqsam ma' dan il-fond lokat.

5. L-irċevuta a fol 101 hija maħruġa għan-nom ta' Anna Maria Mejlak u mhux għan-nom ta' Debbia Tiziano. Id-dokument li jsegwi a fol 102 juri li tħallset is- smma ta' €900 iżda ma jindikax il-*credit card* li minnha sar il-ħlas f'isem min kienet.

6. L-*invoice* a fol 103 lanqas ma hija leġibbli u infatti l-ammont ġie

mniżżel bil-biro u ma jidher xejn iktar fuqha. Lanqas ma jidher lil min kienet intestata din l-*invoice.*

7. L-*invoices* a fol 104, 105 u 106 hija intestata lil Ice Cream Manufacture Malta Ltd u kif ġia ngħad, din il-kawża saret minn Tiziano Debbia f'ismu proprju u mhux f'isem xi kumpanija oħra. Huwa minnu li l-*invoice* a fol 106 tagħmel referenza wkoll għal Tiziano Debbia iżda din xorta waħda saret fir-rigward tal-kumpanija Ice Cream Manufacture Malta.

L-*invoices* a fol 108, 109, 110 u 111 m'huma intestati f'isem ħadd u għalhekk minn imkien ma jista' jiġi kkonstat li dawn inħarġu a favur ta' Tiziano Debbia proprju sabiex jiġu utilizzati f'dan il-fond lokat.

Il-*quotation* tal-polza ta' assigurazzjoni a fol 112 ġiet maħruġa għan-nom ta' Ice Cream Manufacturers Malta Ltd c/o Tiziano Debbia. In oltre, mix-xhieda tar-rappreżentant ta' Citadel Insurance irriżulta li din il-polza ta' assigurazzjoni ġiet irtirata u Tiziano Debbia ngħata lura *credit note.*

L-*invoice* a fol 115 hija ntestata li xi kumpanija għaliex il-Bord jista' jara biss li hemm imniżżel LTD, kif ukoll lanqas tressqet provi x'kienu l-items li nxtraw u għalxiex intużaw;

Dak miktub a fol 116 bil-biro ma jistax jiġi ammess bħala prova ammissibbli, stante li dan sempliċiment ikkalkola €2,400 mingħajr ma spjega kif u come wasal għal tali ammont.

L-irċevuti a fol 117, 120, 121,125, 126 huma maħruġa fuq isem Ice Cream Manufacture Malta Ltd u/jew Gelateria Charlotte SRL.

L-irċevuti a fol 118, 119, 122, 123 huma irċevuti maħruġa mill-Qorti u li semmai dawn ikunu koperti fit-taxxa uffiċjali ta' din il-kawża.

L-irċevuta a fol 124 hija indirizzata lil Tiziano Debbia iżda fiha hemm imniżżel *consultations at office* u ma tindikax jekk dawn il-

konsultazzjonijiet saru in konnessjoni ma' din il-lokazzjoni ommeno.

L-irċevuti a fol 127 u 128 mhumiex intestati f'isem persuna partikolari u lanqas ġie spjegat x'inxtara u jekk dak li nxtara ġiex użat fil-fond lokat.

L-irċevuta a fol 129 hija ntestata lil Ice Cream Manufacture Ltd.

Rendikont ta' ħlasijiet magħmula għal garaxx – Din ma hijiex intestata f'isem l-ebda persuna u lanqas ma ġie spjegat lil Bord x' kellu x'jaqsam dan il-garaxx f'Lourdes Court, Għajnsielem, Għawdex.

Il-kont a fol 131 sa 132 huwa kont legali ta' drittijiet extra-ġudizzjarji fir-rigward ta' xi kawża li Debbia Tiziano għandu jew kellu ma' Mario Botte u fir-rigward tal-kawża kontra Anna Maria Meilak.

Ir-rimanenti dokumenti a fol 133 sa 147 huma dokumenti bankarji iżda dawn inħarġu minn Andrea Debbia. Huwa minnu li Tiziano Debbia sostna li kien hu li għadda l-flus lil ibnu, iżda din il-verżjoni ma ġiet ikkorraborata minn ħadd ħlief Tiziano Debbia. Kien ikun ferm utli li kieku tressaq Andrea Debbia jikkonferma dak li qed isostni missieru. Dana iktar u iktar meta mid-dokumenti esebiti mill-istess Tiziano Debbia jirriżulta li dawk il-ftit pagamenti li saru nħarġu minn Andrea Debbia.

L-irċevuta a fol 150 hija intestata lil Tiziano Debbia imma għal darb'oħra ma ġiex spjegat din l-ispiża x'kellha x'taqsam mal-lokazzjoni in kwistjoni.

Fid-dawl ta' dan kollu, dan il-Bord iqis li t-talbiet tar-rikorrenti ma jirriżultawx pruvati u sejrin jiġu miċħuda.'

Konsegwenti għas-suespost l-Bord għadda sabiex jiċħad it-talbiet tar-rikorrent.

8. Illi mill-aggravji tar-rikorrent kif esposti l-Qorti rat li prinċipalment l-appell tar-rikorrent jikkonsisti fil-fatt li hu ma jaqbilx mal-applikazzjoni tal-fatti tal-każ mill-Bord li wassal għaċ-ċaħda tat-talbiet tiegħu u jibqa jinsisti li t-talbiet tiegħu kellhom jiġu milqugħa fis-sens li din il-Qorti għandha ssib li l-intimata naqset mill-obbligi tagħha skont l-iskrittura ta' kera tal-fond in kwistjoni ffirmata bejniethom partikolarment għaliex skont l-appellant:

(i) il-permess li bih kien mogħni l-fond kien differenti minn dak miftiehem fil-mument li ġie ffirmat il-kuntratt, u
(ii) li kienet l-intimata appellata li biddlet il-fiżjonomija interna tal-fond b'dana li ġabitu differenti minn kif kien dak in-nhar tal-kuntratt u li allura dan iwassal għal ksur tal-ftehim.

Konsegwenti għal dawn l-allegati nuqqasijiet da parti tal-intimata appellata l-appellat jitlob li din il-Qorti li allura t-talbiet tiegħu sabiex jigi dikjarat il-ksur tal-ftehim da parti tal-intimat u għal hlas ta' danni kif dedotti quddiem il-Bord għandhom jiġu milqugha.

Illi l-Qorti rat l-iskrittura ta' bejn il-partijiet u vverifikat li fl-istess skrittura tniżżel ċar u mingħajr ebda ekwivoku jew lok ta' interpretazzjoni li l-fond kien qed jiġi mikri biex jintuża esklussivament bħala 'snack bar in accordance to the permits in hand for Grade C premises' (ara klawzola 4.1) u li kwalunkwe użu ieħor kien qed jiġi projbit. Minn din il-klawsola u wkoll mill-provi fl-atti

wkoll isegwi u rriżulta li l-permess ta' żvilupp fuq il-fond fil-klassi indikata ta' 'snack-bar' gia kien jeżisti dakinhar li ġie ffirmat il-ftehim u għalhekk ir-rikorrent seta' faċilment jikkonferma l-kontenut tal-permess in kwistjoni u l-pjanti kif approvati.

Illi kif jirriżulta mill-provi fl-atti fosthom diversi xhieda l-permess għal 'snack bar' eżistenti dakinhar tal-ftehim kien gia jirrikjedi li ssir il-'partition' li jidher li r-rikorrent l-aktar li emfasizza fl-atti odjerni li ma kinitx eżistenti fuq il-post u li saret wara l-ftehim, b'allegat ksur tal-ftehim bejn il-partijiet.

Illi l-Qorti rat mill-atti li verament il-'partition' li tant dejqet lir-rikorrent ma kinitx teżisti fuq il-post dakinhar li r-rikorrent ra l-fond u meta ġie ffirmat il-ftehim. Pero' l-Qorti rat ukoll li l-ftehim ġie kkundizzjonat għall-permess ta' żvilupp gia ezistenti fuq il-post qabel ma ġie ffirmat il-ftehim li kien jimponi din il-'partition' fuq is-sit. Jirriżulta għalhekk lil din il-Qorti li n-nuqqas ma ġiex da parti tal-intimata li fil-ftehim għamlitha ċara li l-fond kien qed jinkera skont il-permessi eżistenti imma se mai kien tar-rikorrent appellant li naqas li jivverifika l-pjanti tal-fond kif approvati qabel ma resaq għal ftehim.

Illi in oltre l-Qorti mill-atti rat li mhux minnu li kienet l-intimata li riedet tbiddel xi parti mill-ftehim ta' bejniethom iżda effettivament kien l-istess rikorrent li minn sempliċi użu tal-fond bħala 'gelateria', li jirriżulta li dan l-użu kien kopert bil-permess eżistenti, beda jinsisti li

l-fond jintuża wkoll għall-manifattura tal-ġelat, użu li huwa divers minn dak approvat ta' 'snack-bar'.

Illi mill-provi fl-atti din il-Qorti tikkonkludi li l-intimata ma għamlet xejn sabiex tvarja l-permess eżistenti fuq il-fond in kwistjoni wara li ġiet iffirmata l-iskrittura anzi pjuttost hija insistiet, kif kien jedd tagħha, li dan il-permess ma jiġix varjat kif pretenda li jagħmel ir-rikorrent appellant. Dwar il-fiżjonomija interna tal-fond kif kien rah ir-rikorrent qabel l-iffirmar tal-iskrittura jirriżulta wkoll li l-intimata ma biddlet xejn għal dik li hija struttura tal-fond. It-tqassim tal-fond varja riżultat tal-permess gia approvat fuq il-fond liema permess ir-rikorrent kellu l-obbligu li jieħu kont tiegħu dakinhar li ġiet iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni stante li kienet qed tiġi kkundizzjonata għall-istess.

Illi għalkemm ir-rikorrent appellant ma ressaq l-ebda aggravju speċifiku sabiex ivarja d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti dwar id-danni, ulerjorment din il-Qorti rat li r-rikorrent fit-talba oriġinali tiegħu jilmenta li huwa sofra danni riżultat li ma kienx jaf li kellha ssir il-'partition' u wkoll, milli fehmet il-Qorti mill-atti, li ma kienx jaf li ma setax jimmanifattura l-ġelat fuq il-post. Il-Qorti dwar dan tirrileva li skont l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet jirriżulta li r-rikorrent ingħata perjodu ta' disgħin ġurnata sabiex jibda jopera minn dan il-fond mingħajr ma jħallas kera u għalhekk tqis li kellu biżżejjed żmien sabiex jekk jaħseb li l-fond bil-permess ta' żvilupp, kif eżistenti u mikri,

ma kienx idoneu għal dak li huwa kellu f'moħħu li jagħmel fl-istess fond, li allura ma jkomplix jagħmel aktar spejjeż fil-fond. Bil-kuntrarju, nonostante li rriżulta ċar mill-atti li r-rikorrent tista' tgħid sar jaf mill-ewwel b'dak li lilu seta' jwaqqfu milli jopera, fosthom l-ispazju kif limitat bil-permess ('il-partition') huwa għażel li xorta waħda jibqa' għaddej bil-proġett u jibqa' jagħmel spejjeż għalkemm kien jaf li possibilment ma kienx ser ikun possibbli li jaħdem kif kellu f'moħħu hu. Għal dan in-nuqqas jaħti biss l-appellant u mhux l-appellata. Dan apparti l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti fid-deċiżjoni mirquma tagħha fejn elenkat ir-raġunijiet tagħha għalfejn ma kinitx qeda tqis l-allegati danni bħala sufficjentement pruvati.

Illi in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti tqis li għandha taqbel mal-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet li waslet għalihom l-ewwel Qorti u ma tara l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn għandha tvarja mqar b'virgola d-deċizjoni tal-ewwel Qorti.

9. Illi dwar it-talba tal-intimata sabiex jiġu applikati d-*doppie spese,* il-Qorti, għalkemm tqis li verament ir-rikorrent seta' ħasibha ftit aktar qabel ma ntavola l-appell odjern in vista tad-dettal li daħlet fih l-Ewwel Qorti qabel ma waslet għall-konkużjonijiet tagħha, xorta waħda tqis li fil-każ odjern l-appell kif sottomess ma fihx l-estremi sabiex jiġi dikjarat frivolu u vessatorju.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta u tiddeċiedi l-appell kif isegwi:

(i) tilqa' in parte r-risposta tal-intimata appellata;
(ii) tiċħad l-aggravji kollha u *per conseguenza* l-appell tar-rikorrent;
(iii) tiċħad biss dik il-parti tar-risposta tal-intimata appellata fejn talbet li l-appell jiġi dikjarat frivolu u vessatorju u sabiex jiġu mposti l-ispejjeż doppji fuq l-appellant.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrent appellant.

(ft.) Onor. Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imħallef

(ft.) Mary Jane Attard
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur