MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta’ Ġunju, 2023

Appell Inferjuri Numru 8/2021 LM

P&S Limited
(‘l-appellata’)

vs.

Claude Camilleri
(‘l-appellant’)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Claude Camilleri (K.I. nru. 606863M)**, [hawnhekk ‘l-appellant’], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’], tas-27 ta’ Ġunju, 2022 [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’], li permezz tagħha l-Bord laqa’ l-ewwel żewġ talbiet tas-soċjetà rikorrenti P&S Limited [hawnhekk ‘is-soċjetà appellata’] u b’hekk ordna d-dispensa tas-smigħ tal-kawża, u l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond, iżda

awtorizza lill-appellant jippreżenta risposta għar-rikors maħluf tal-appellata dwar it-tielet, ir-raba’ u l-ħames talbiet tagħha. Permezz tat-tielet, ir-raba’ u l-ħames talba tagħha, is-soċjetà rikorrenti qegħda titlob lill-Bord jiddikjara li l-appellant huwa debitur għall-ammont indikat minnha, u konsegwentement jordnalu jħallas l-imsemmi ammont.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem il-Bord, is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija kienet kriet il-fond konsistenti f’*bar and restaurant,* bl-isem ‘Palazzo Santa Rosa’, fil-Bajja tal-Mistra [minn issa ‘il-fond’], lill-intimat għal perijodu ta’ ħmistax-il sena, bil-parkeġġ relattiv u mgħammar b’diversi mobbli. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-intimat naqas milli jħallas il-kera dovuta *ai termini* tal-iskrittura maqbula bejniethom, b’tali mod li sal-1 ta’ Novembru, 2020 kien hemm dovut l-ammont ta’ €120,380.30 f’kera, naqas milli jħallas il-liċenzja tat-turiżmu għall-perijodu bejn it-22 ta’ Marzu, 2017 u l-10 ta’ Lulju, 2019, fl-ammont ta’ €3,403.20, naqas milli jħallas ir-rigal li kien tenut iħallas *ai termini* tal-klawsola numru 4 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni, fl-ammont ta’ €27,486.60, naqas milli jħallas is-somma ta’ €2,444.24 dovuta minnu *ai termini* tal-klawsola 21 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni bħala arretrati ta’ kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond, u dawn l-arretrati flimkien jammontaw għal €153,714.34. Is-soċjetà rikorrent qalet ukoll li minkejja li ġie interpellat diversi drabi, l-intimat naqas milli jħallas dak li huwa dovut minnu.

3. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li t-terminu lokatizju skada, u għalhekk il-kirja in kwistjoni ġiet fi tmiemha, bil-konsegwenza li l-intimat huwa obbligat jirritorna

l-fond mertu tal-lokazzjoni lura. Qalet li l-intimat naqas milli jħallas dak dovut minnu u baqa' jżomm il-pussess tal-fond, u hija għad għandha interess li titħallas dak kollu li huwa dovut lilha. Qalet ukoll li l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet x'iressaq għat-talbiet tagħha.

<u>Mertu</u>

4. Permezz tat-talbiet tagħha, is-soċjetà rikorrenti talbet lill-Bord jiddeċiedi bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża, u jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond, filwaqt li talbet lill-Bord jiddikjara li l-intimat huwa debitur tagħha fl-ammont komplessiv ta' €153,714.34, u tordnalu jħallas dan l-ammont lis-soċjetà rikorrenti.

5. Fid-dikjarazzjoni ġuramentata annessa mar-rikors promutur, is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija kienet kriet il-fond lill-intimat. Spjegat li l-intimat naqas milli jħallas il-kera dovuta *ai termini* tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Novembru, 2005 għal diversi xhur, u dan sal-iskadenza tal-kirja fl-1 ta' Novembru, 2020, u l-intimat naqas milli jħallas il-liċenzja tat-turiżmu relattiva, ir-rigal ta' €27,486.60 skont l-iskrittura ta' lokazzjoni, u s-somma ta' €2,444.24 f'arretrati tad-dawl u l-ilma. Qalet li t-terminu oriġinali tal-kirja għalaq, u għalhekk l-intimat huwa obbligat jirritorna l-fond lis-soċjetà rikorrenti, minkejja li huwa baqa' fil-pussess tal-imsemmi fond anki wara l-għeluq tal-kirja. Dan kollu ġie kkonfermat fl-*affidavit* ta' **Paul Vella**, direttur tas-soċjetà rikorrenti.

6. L-intimat ippreżenta nota *ai termini* tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, fejn qal li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda għaliex huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qal li permezz

tal-ftehim lokatizju tal-1 ta' Novembru, 2005, is-soċjetà rikorrenti krietlu l-fond 'Palazzo Santa Rosa', fi Triq il-Mistra, fil-Bajja tal-Mistra, kif debitament liċenzjat mill-awtoritajiet kompetenti sabiex jiġi operat bħala *bar and restaurant.* Qal li ftit taż-żmien wara r-ratifika ta' dan il-ftehim, irriżulta li t-tank tal-gass li kien jaqdi l-kċina tal-fond li minnha kien isir it-tisjir kollu, ma kienx kopert bl-awtorizzazzjonijiet kif stipulat bil-liġi, u għalhekk kellu jitneħħa. Qal li anki meta tqiegħdu minflok għadd ta' ċilindri tal-gass żgħar, wara ftit taż-żmien dawn tneħħew ukoll. L-intimat qal li għalhekk, bħala inkwilin tal-fond, huwa kellu jissospendi l-operat tar-*restaurant,* għaliex il-kċina ma kinitx operabbli minkejja li permezz tal-imsemmi ftehim, is-soċjetà rikorrenti bħala lokatriċi kienet iggarantiet dan, anki jekk indirettament. Qal li n-nuqqas ta' operabilità tal-kċina wassal biex ir-*restaurant* ma setax jibqa' għaddej bil-funzjoni tiegħu, u dan bi ksur tal-obbligi assunti mis-soċjetà rikorrenti, għal liema nuqqas taħti biss hi. L-intimat qal li minkejja dan, huwa baqa' jħallas il-kera tal-fond. Qal li s-sospensjoni tal-operat tal-kċina baqgħet fis-seħħ mis-sena 2007, jiġifieri ftit tas-snin wara li kien sar il-ftehim relattiv, sas-sena 2018, meta s-sitwazzjoni tal-fond ġiet regolata mal-awtorità kompetenti u t-tank tal-gass reġa' tqiegħed fil-post sabiex jaqdi l-istess għanijiet kummerċjali tal-inkwilin. L-intimat qal li għas-saldu tan-nuqqas tagħha fuq medda ta' għaxar snin, is-soċjetà rikorrenti, tramite d-direttur tagħha Paul Vella, u bi qbil ħieles, volontarju u bonarju bejn il-partijiet, ġeddet il-ftehim lokatizju għaż-żmien, bil-kundizzjonijiet u bl-istipulazzjonijiet miftiehma u maqbula. L-intimat qal li dan tant huwa minnu, li wara li għalaq il-perijodu oriġinali tal-kirja fl-1 ta' Novembru, 2020, huwa baqa' jagħmel pagamenti mensili għall-okkupazzjoni tal-fond skont il-ftehim bil-miktub, u kien anki avviċinat minn Paul Vella li talbu ħlas għall-kiri tal-arloġġi tad-dawl u l-ilma

relattivi, liema pagament sar mill-intimat. Qal ukoll li l-modalità tal-ħlas ilha l-istess għal żmien twil, u s-soċjetà rikorrenti qatt ma talbet għall-iżgumbrament tal-intimat, u kull bilanċ dovut ġie ssaldat għaliex il-kirja tal-fond mikri għadha għaddejja fil-perijodu mġedded tagħha. L-intimat qal li hemm ukoll proċeduri ta' kontestazzjoni u ksur ta' kundizzjonijiet fil-konfront tal-Awtorità Maltija għat-Turiżmu mill-intimat, u dan b'riferiment għall-pretensjoni mressqa 'l quddiem mis-soċjetà rikorrenti li hemm arretrati ta' ħlasijiet ta' liċenzja dovuti. B'riferiment għall-pretensjoni li hemm dovut il-ħlas ta' rigal, l-intimat qal li dan tħallas għas-saldu kemm in parti meta l-intimat issalda d-dejn ma' fornitur tax-xorb li kien jinkombi fuq is-soċjetà rikorrenti, u fir-rigward tar-rimanenti bilanċ, is-soċjetà rikorrenti organizzat diversi festini u riċevimenti fil-fond mikri li kienet tħallas għalihom bi tnaqqis mill-kreditu dovut lilha. L-intimat qal ukoll li l-arretrati pretiżi b'rabta mal-kera tal-arloġġi tad-dawl u l-ilma, dawn huma mħallsa għas-saldu sal-aħħar kont maħruġ mill-entità kompetenti. L-intimat qal li għalhekk ma jistax jingħad li huwa m'għandux difiża x'jagħti kontra l-pretensjonijiet infondati tas-soċjetà rikorrenti, kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt, fosthom fir-rigward tal-iżgumbrament tiegħu mill-fond mikri, u qal li jkun tassew inġust li s-soċjetà rikorrenti, wara li ntrabtet li ġġedded il-kirja relattiva fid-dawl tan-nuqqasijiet tagħha, tinqeda bil-proċeduri sommarji speċjali sabiex tittenta tmur lura minn kelmtha, u tikser il-ftehim għat-tiġdid li sar mal-intimat. Qal li t-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti huma marbuta mat-tieni talba tagħha għall-iżgumbrament, u għalhekk il-Bord m'għandux jilqa' t-talba li saret għad-dispensa tas-smigħ tal-kawża, u lanqas m'għandha tintlaqa' t-talba għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond mikri, għaliex jekk jintlaqgħu dawn it-talbiet jikkawżaw preġudizzju irriversibbli lill-intimat.

7. Waqt l-udjenza tal-4 ta' Mejju, 2021, il-Bord sema' x-xhieda ta' Paul Vella, li qal li l-ftehim lokatizju ġie fi tmiemu fl-1 ta' Novembru, 2020, u kkonferma li l-intimat għamel żewġ pagamenti ta' €3,000 kull wieħed, sabiex b'hekk l-ammont dovut minnu issa ġie jammonta għal €147,714.34. Il-Bord qies li dakinhar tas-seduta, l-intimat ma resaqx quddiem il-Bord sabiex jiġġustifika jekk għandux eċċezzjonijiet validi x'iressaq, u għalhekk il-Bord laqa' t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti fl-ammont ridott ta' €147,714.34, bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-ittra uffiċjali tas-26 ta' Mejju, 2017, u ordna li l-intimat jiġi ordnat jiżgombra mill-fond fi żmien tletin jum mid-data tas-sentenza.

8. L-intimat appella minn din is-sentenza permezz ta' rikors tal-appell intavolat fis-7 ta' Mejju, 2021, fejn talab lill-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord tal-4 ta' Mejju, 2021, u tirriverti lill-partijiet għall-i*status quo ante* immedjatament qabel is-sentenza appellata, u għalhekk tirrinvija l-atti lura lill-Bord sabiex dan jirriappuntah mill-ġdid daqs li kieku għadu ser isir l-ewwel smigħ *ai termini* tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat, fir-rikors tal-appell tiegħu spjega li huwa ġie infurmat li kellu jidher quddiem il-Bord fis-12:45pm, iżda li l-verbal fuq id-differiment relattiv jgħid li l-kawża ssejħet fil-11:10am, u huwa m'għandux iwieġeb għal dan l-iżball amministrattiv. Qal ukoll li dan sewa ta' preġudizzju aħrax fil-konfront tiegħu għaliex il-Bord ma semax hu x'kellu xi jgħid bil-ġurament, u ma ngħatax l-opportunità li jixhed *viva voce* u jelabora fuq il-fatti spjegati minnu fin-nota ppreżentata minnu. Qal li stante li l-Bord kien diġà għadda l-ġudizzju tiegħu fil-proċeduri miftuħa kontra tiegħu, huwa ma kellu l-ebda għażla għajr li jipproċedi bl-appell sabiex iħares id-drittijiet tiegħu. L-intimat qal li f'każ li l-Qorti tal-Appell tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord, huwa ser isofri preġudizzju irrimedjabbli għad-drittijiet ċivili tiegħu għaliex ser

ikompli jġarrab ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għal smigħ xieraq u ksur tal-prinċipju ta' ġustizzja naturali *audi alteram partem* minħabba żball amministrattiv. Qal li d-diskrepanza fil-ħinijiet wasslet ukoll għall-ksur tal-prinċipju tal-*equality of arms,* bir-riżultat li huwa kellu jġarrab żvantaġġ sostanzjali u piż eċċessiv. Qal ukoll li l-iżball proċedurali evidenti wassal biex huwa ma setax igawdi aċċess għall-Qorti, u dan ħalla impatt fuq il-prinċipju tal-proporzjonalità bejn il-partijiet fil-kawża. L-intimat qal li l-preżenza u l-kontribuzzjoni tal-intimat f'kawżi bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kap. 69 hija kruċjali *ai termini* tal-artikolu 16A(1)(ċ) u 16A(5)(a) tal-istess Kap., fejn l-intimat huwa msejjaħ sabiex jagħti x-xhieda tiegħu bil-ġurament quddiem il-Bord, u jippreżenta l-evidenza tiegħu sabiex il-kawża ma tiġix deċiża bid-dispensa tas-smigħ, u b'hekk jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord sabiex jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta r-risposta tiegħu.

9. Is-soċjetà rikorrenti fir-risposta tagħha qalet li huwa minnu li kien hemm żball ta' natura amministrattiva, billi jidher li l-intimat irċieva avviż tas-smigħ b'indikazzjoni żbaljata tal-ħin tas-seduta tal-4 ta' Mejju, 2021. Qalet li għalhekk hija tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell f'dan ir-rigward. Qalet ukoll li r-risposta tagħha hija mingħajr preġudizzju għall-pretensjonijiet tagħha, li l-intimat għandu jħallas €157,714.34, u li l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet x'jagħti għat-talbiet tagħha.

10. Permezz tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif preseduta fit-30 ta' Lulju, 2021, ġie deċiż li s-sentenza appellata għandha titħassar fl-intier tagħha; filwaqt li l-partijiet għandhom jirrivertu għall-*istatus quo ante* immedjatament qabel is-sentenza appellata, u għalhekk ordnat ir-rinviju tal-atti tal-kawża

quddiem il-Bord sabiex jiġi riappuntat ir-rikors promutur daqslikieku għadu se jsir l-ewwel smigħ *ai termini* tal-artikolu 16A tal-Kap. 69.

11. Il-proċeduri quddiem il-Bord tkomplew fis-27 ta' Ġunju, 2022, bis-smigħ tad-deposizzjoni tal-intimat. Fix-xhieda tiegħu l-intimat qal li huwa ħa l-kirja tal-fond in kwistjoni fl-2005, wara li dan il-fond kien ilu jinkera bħala *restaurant* iżda mingħajr suċċess. Qal li huwa kien l-aktar persuna li dam fil-kirja tal-fond, u huwa pprova biex it-tmexxija ta' dan ir-*restaurant* tkun waħda ta' suċċess. Qal li kien hemm żmien meta parti mill-proprjetà nbiegħet lil terz, u għalhekk id-daqs tal-proprjetà ċkien. Semma li fl-2008 jew fl-2009 kien hemm il-kwistjoni dwar it-tankijiet tal-gass, u huwa dam mingħajr konnessjoni tal-gass sal-2018, għaliex meta pprova jinstalla ċilindri tal-gass domestiċi, huwa twaqqaf milli jagħmel dan mill-awtoritajiet tas-saħħa u s-sigurtà. Qal li huwa pprova jiftaħ pizzeria li kienet taħdem b'forn tal-ħatab u kien qiegħed jirnexxilu jiġġestixxi r-*restaurant* fuq dan il-kunċett. Qal iżda li xi żmien wara huwa rċieva ittra fejn intalab jiżgombra minn dan il-fond. L-intimat qal li sad-data tal-iskadenza tal-kirja, il-kera dovuta kienet imħallsa kollha għajr għall-perijodu li fih ir-*restaurant* ma kellux dħul minħabba li ma kienx operattiv. Qal iżda li wara l-iskadenza tal-kirja, huwa baqa' jħallas il-kera dvouta. L-intimat qal li wara l-iskadenza tal-kirja, il-ftehim dwar it-tkomplija fil-kirja sar b'mod verbali, u l-partijiet qatt ma ffirmaw ftehim ieħor bejniethom. Minkejja dan, l-intimat insista li l-kirja tal-fond għadha għaddejja. Waqt id-domandi li sarulu in kontro-eżami, huwa ġie mfakkar fil-klawsola tal-penali fil-kuntratt. L-intimat qal li l-kundizzjonijiet tal-kirja nkisru meta huwa ma setax jopera r-*restaurant* skont il-ftehim li kellhom il-partijiet, u huwa qiegħed jikkontesta l-ammont kollu pretiż mis-soċjetà rikorrenti. L-intimat qal li hemm kumpens li huwa dovut lilu minħabba d-danni li sofra.

Is-Sentenza Appellata

12. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-27 ta' Ġunju, 2022, il-Bord iddeċieda li l-ewwel żewġ talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom ikunu milqugħa, iddikjara l-kirja terminata, ordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond, u ordna wkoll li l-kawża tkompli tinstema' fir-rigward tat-tielet u r-raba' talbiet tas-soċjetà rikorrenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Konsiderazzjonijiet***

Illi f'din il-kawża, ir-rikorrenti qed titlob lill-Bord jgħaddi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jgħid hekk:

"16A(1)(a) Dawk il-kawżi li kienu qegħdin quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża:

Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:

Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;

Iżda wkoll ir-rikorrent għandu jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu kkonfermati l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-talba.

(b) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formula preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u l-ħin imsemmija.

(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad-dikjarazzjoni ġuramentata.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fin-nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smigħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adattati biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-ħin ġudizzjarju.

(5)(a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx issodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża *prima facie*, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minħabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża *prima facie* għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, huwa għandu jitħalla jiddefendi

l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d) ...".

Illi fis-seduta tas-27 ta' Ġunju, 2022 xehed l-intimat fejn spjega illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat 1 ta' Novembru, 2005 (dok. PS 1 – fol. 11) huwa ngħata b'kiri mis-soċjetà rikorrenti l-fond in meritu ossia bar and restaurant*, magħruf bħala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, inkluż ukoll il-parkeġġ relattiv. Jgħid illi n-negozju ma kienx sejjer tajjeb u wara ċertu żmien l-art adjaċenti nbiegħet lil terzi u ċ-ċilindru tal-gass li kien jissuplixxi l-kċina tiegħu u li kien jinsab fl-imsemmija art, tneħħa bir-riżultat li fit-2008/2009 huwa ġie "*disconnected*" mill-gass u ma setax jopera. Jgħid li pprova jinstalla ċilindri tal-gass domestiċi mqabbda direttament mal-kċina iżda dan ma kienx skont il-liġi tas-saħħa u s-sigurtà u fil-fatt kellhom jitneħħew. Jispjega li l-gass ġie konness mill-ġdid fit-2018.*

Fil-frattemp huwa kien qed ikellem lit-tifel tas-Sur Vella, Reuben, biex il-gass jiġi konness iżda dan ma ġarax ħlief fit-2018. Fil-frattemp huwa ma ħax ebda passi kontra s-soċjetà rikorrenti billi huma ħbieb. Biex jelimina l-problema ta' nuqqas ta' gass u jibqa' jopera huwa qaleb in-negozju għal pizzerija li ma kinitx tirrikjedi gass iżda injam u kompla bin-negozju. Huwa kien avża b'dan it-tibdil lil bin is-Sur Vella. Sena qabel l-iskadenza tal-kuntratt ħu Vella kien kuntent bin-negozju tal-intimat u xtaqu jibqa' għaddej bil-kirja. L-istess intimat jgħid li n-negozju kien miexi sew. Iżda wara ftit irċieva ittra legali fejn intalab jiżgombra u meta ffaċċja lil ħu Vella bl-istess ittra, dan tal-aħħar qallu li billi huwa ma kienx waħdu fil-kumpannija kien aħjar li jimxu bil-liġi.

F'Novembru 2020 l-kirja skont il-ftehim oriġinali skadiet iżda huwa baqa' fil-fond u jopera billi skont hu l-kirja ġiet imġedda għall-istess perijodu oriġinarjament pattwit biex jagħmel tajjeb għal kemm dam mingħajr gass. Jgħid li mhux il-kera kollha hija mħallsa minħabba problema ta' dħul iżda meta jkun hemm dħul iħallas. Huwa jgħid li ma sar ebda ftehim bil-miktub dwar il-kera li huwa jsejjaħ bħala mġedda u li dwar tali tiġdid jgħid li kien wasal fi ftehim ma' David Vella.

*In kontro-eżami jgħid li David Vella mhux direttur tas-soċjetà attriċi però skont hu kien iġib ruħu bħala tali. Muri klawsola 31 tal-kuntratt li tgħid li kull modifika tal-kuntratt trid issir per iskritt u mistoqsi jagħrafx il-firem tiegħu fuq l-istess ftehim jgħid li l-firma hija tiegħu u ma sar ebda kuntratt ieħor għajr dak oriġinarjament iffirmat tal-1 ta' Novembru, 2005. Mistoqsi dwar klawsola 2 tal-kuntratt li hija l-*penalty clause *jgħid li huwa jaf biha iżda jsostni li l-kirja għadha għaddejja. Mistoqsi dwar kemm mill-ammont reklamat huwa kien qed jikkontesta jgħid li huwa kien qed jikkontesta l-ammont sħiħ u mhux biss iżda qed jesiġi wkoll kumpens billi jsostni li s-soċjetà rikorrenti kisret il-ftehim. Huwa jikkonferma li kien u għadu fil-pussess tal-fond in*

meritu ininterrottament mill-bidu tal-ftehim sallum. Finalment jgħid li ma ħa ebda azzjoni kontra s-soċjetà rikorrenti għad-danni.

Illi fis-seduta tas-27 ta' Ġunju, 2022 il-Bord sema' wkoll sottomissjonijiet dwar it-talba tar-rikorrenti biex il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa mis-smigħ.

Il-Bord ikkunsidra illi skont il-ftehim ta' lokazzjoni Dok. PS 1 a fol. 11 il-kirja kienet għal perijodu ta' 15-il sena b'effett mill-1 ta' Novembru, 2005 (klawsola 1). Skont klawsola 2 mat-terminazzjoni tal-perijodu pattwit il-fond kellu jiġi ritornat lura lis-sid. Skont klawsola 31 il-kuntratt jista' biss jiġi mibdul permezz ta' ftehim bil-miktub.

Illi mill-fatti jirriżulta li l-ftehim pattwit ġie fi tmiemu fl-1 ta' Novembru, 2020. L-argument tal-intimat li kien hemm xi tiġdid tal-kirja minħabba allegat nuqqas ta' provvista ta' gass ma jirriżulta minn imkien u ċertament ma hux kopert bil-kuntratt tal-kera de quo li kien jesiġi speċifikament kuntratt per iskritt biex ikun hemm modifika jew tibdil fil-kuntratt oriġinali. Ma ġiex esebit ebda kuntratt skritt li b'xi mod immodifika l-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 2005 u s-soċjetà rikorrenti tiċħad kategorikament li kien hemm xi tiġdid. Di più David Vella, msemmi mill-intimat bħala l-persuna li magħha allegatament seħħ dan il-ftehim ta' tiġdid, lanqas huwa direttur tas-soċjetà rikorrenti u kwindi żgur li ma setax jorbot lis-soċjetà rikorrenti.

Illi tenut kont tal-fatti kif esposti quddiem il-Bord u wara li sema' s-sottomissjonijiet tad-difensuri ta' entrambi l-partijiet il-Bord ma jara li hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan fir-rigward tal-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti filwaqt li ai termini *tal-istess Artikolu sejjer jiddeferixxi l-kawża għas-smigħ tal-provi fir-rigward tat-talbiet enumerati tlieta (3) u erbgħa (4).*

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, ra n-nota tal-intimat u sema' x-xhieda tal-intimat u s-sottomissjonijiet tal-partijiet u ra dak verbalizzat illum waqt l-udjenza tal-Bord huwa tal-fehma li r-rekwiżiti proċedurali kollha li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew sodisfatti. Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi, it-talba kif dedotta fir-rikors promutur, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-ewwel żewġ talbiet attriċi.

III. <u>Konklużjoni</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, dan il-Bord, jaqta' u jiddeċiedi dan il-każ billi jilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fond magħruf bħala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-Bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Baħar inkluż ukoll il-

parkeġġ relattiv, bħala terminata għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u għal dak li jirrigwarda t-tieni talba ossia t-talba għall-iżgumbrament tal-intimat mill-ambjenti in kwistjoni ossia mill-fond magħruf bħala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-Bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Baħar inkluż ukoll il-parkeġġ relattiv, jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-istess fond u parkeġġ u jordna lill-istess intimat jirritorna ċ-ċwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xahrejn mil-lum liema terminu huwa wieħed perentorju.

Filwaqt li jordna l-prosegwiment tal-kawża fir-rigward tal-kumplament tat-talbiet ossia t-talbiet enumerati tlieta (3) u erbgħa (4).

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza kontra l-istess intimat."

<u>L-Appell</u>

13. Permezz ta' rikors ippreżentat minnu quddiem il-Bord, l-intimat spjega li huwa ħassu tassew aggravat bis-sentenza appellata. Huwa għamel riferiment għas-sottomissjonijiet mressqa minnu li l-kirja reġgħet ġiet imġedda, u qal li huwa baqa' jokkupa l-fond wara l-iskadenza tal-kirja oriġinali għaliex huwa il-ftehim bejn il-partijiet kien jiġġedded bi qbil bilaterali bejniethom. Qal li il-ftehim oriġinali bejn il-partijiet jistipula penali, li fil-fehma tal-intimat hija "esaġerata" ta' LM1,000 kull jum, u qal li l-penali llum telgħet għal aktar minn miljun Euro. Qal li għalhekk huwa kien tassew aggravat bis-sentenza tal-Bord, u għandu kull interess li jintavola appell minn din is-sentenza parzjali.

14. Fir-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellant fis-16 t'Awwissu, 2022, huwa talab lil din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata safejn il-Bord laqa' l-ewwel żewġ talbiet tas-soċjetà rikorrenti, bil-konsegwenzi kollha li dan it-tħassir iġib miegħu, magħdud ir-radd tal-pussess tal-fond mikri lill-appellant jekk dan ikun ġie effettivament żgumbrat sa dakinhar tat-tħassir, u tawtorizzah

jippreżenta risposta ulterjuri in atti għar-rikors maħluf promutur fid-dawl tat-tħassir.

15. L-aggravju mressaq mill-appellant huwa li fil-każ odjern kien hemm apprezzament ħażin tal-provi li wassal għal interpretazzjoni errata tal-liġi. Sar riferiment għall-artikolu 992 tal-Kap. 16, li jipprovdi li l-kuntratti għandhom is-saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom, u li l-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens tal-partijiet. Sar riferiment ukoll għall-artikolu 993 tal-Kap. 16, li jgħid li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li dik l-obbligazzjoni ġġib magħha. Sar riferiment ukoll għall-artikolu 1536 tal-Kap. 16 li jgħid li jekk meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, l-inkwilin jitħalla fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija, il-kirja titqies li ġġeddet taħt l-istess kundizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532 tal-Kap. 16, minbarra għal dak li huwa raba'. L-appellant qal li fil-każ odjern, wara l-iskadenza tal-kirja oriġinali, l-appellata baqgħet taċċetta l-kera mħallsa mill-appellant kif maqbul bejn il-partijietu, u rappreżentanti tas-soċjetà appellata avviċinaw lill-appellant sabiex dan iħallas ukoll l-arretrati tal-konsum tad-dawl u l-ilma. L-appellant qal li dan il-ftehim bejn il-partijiet tant jirriżulta, li meta l-appellata bħala sid il-kera naqset mill-obbligi kuntrattwali tagħha, bejn l-2017 u l-2020, meta waħda mill-partijiet ma mxietx fil-konfront tal-oħra kif trid il-liġi, l-appellant fir-rigward tal-limitazzjoni konsiderevoli fl-użu u t-tgawdija tal-fond mikri, u s-soċjetà appellata bħala sid il-kera, aċċettat kera mnaqqsa u mdewma. Qal li huwa xehed dan kollu bil-ġurament tiegħu waqt is-seduta tas-27 ta' Ġunju, 2022. Qal li għalhekk għandu jirriżulta li l-Bord wasal għal konklużjoni errata fil-liġi meta qies id-difiża

tal-appellant imqajma minnu fil-prim'istanza, u m'apprezzax tassew li l-kirja hija waħda regolata bl-imsemmija artikoli.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

16. Fir-risposta tal-appell tagħha, is-soċjetà appellata qalet li l-aggravju tal-appellant huwa limitat għall-kritika tal-apprezzament tal-provi li wasslet lill-Bord biex jilqa' t-talba għall-iżgumbrament *ai termini* tal-artikolu 167 tal-Kap. 12.[1] Qalet li l-kirja *de quo* kienet għal terminu ta' ħmistax-il sena li skada fl-1 ta' Novembru, 2020, u l-kawża ġiet istitwita fil-15 ta' Jannar, 2021 wara li l-appellant baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni. Qalet ukoll li l-appellant għandu arretrati sostanzjali ta' kera, kif ukoll arretrati ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma li huma dovuti. Qalet ukoll li l-appellant qiegħed jallega li ntlaħaq ftehim li l-kirja tiġi estiża sabiex ipatti għal xi żmien meta huwa kien sprovvist mill-użu tal-gass, mentri l-Bord ikkonkluda li ma saret l-ebda prova li kien hemm tali estensjoni tat-terminu ta' lokazzjoni. Qalet ukoll li l-klawsola 31 tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Novembru, 2005 tipprovdi li kwalsiasi modifika tal-kuntratt kellha ssir bil-miktub, u l-appellant ma ressaq l-ebda prova li jeżisti l-ftehim minnu allegat. Lanqas ma nġabet xi prova li kien hemm korrispondenza da parti tal-appellant sabiex juri li kien ilmenta fiż-żmien meta allegatament ma kellux provvista ta' gass, u dan apparti li l-ftehim bejn il-partijiet imkien ma jgħid li s-sid għandu xi obbligu jassigura l-provvista ta' gass. Is-soċjetà appellata qalet li hija responsabbli biss għat-tiswijiet u l-manutenzjoni ta' natura straordinarja fl-istruttura tal-fond, iżda kull manutenzjoni u riparazzjoni oħra kienet a karigu tal-

[1] *Recte:* l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

appellant. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll illi li kieku huwa minnu li l-appellant għamel għaxar snin mingħajr fornitura ta' gass u dan l-istat ta' fatt kien attribwibbli għal xi nuqqas tas-soċjetà appellata, wieħed kien jippretendi li bħala minimu l-appellant iressaq xi tip ta' prova dwar dan meta rinfaċċjat b'talba għall-iżgumbrament. Qalet ukoll li l-appellant xehed li huwa baqa' fil-pussess tal-fond lokatizju għad-durata kollha tal-kirja u għadu hemm sallum, u dan juri li l-appellant baqa' jopera mill-fond bla xkiel minkejja l-allegazzjonijiet li qiegħed jissolleva.

17. Is-soċjetà appellata qalet li minkejja li l-appellant jgħid li huwa laħaq ftehim ma' ċertu David Vella, dan l-individwu mhux direttur tagħha, u għalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera kkonkluda korrettement li din il-persuna ma setgħet qatt torbot lis-soċjetà appellata. Qalet li fi kwalunkwe każ, l-appellant lanqas biss ipproduċa lil dan l-individwu bħala xhud, u l-appellant ma jistax jippretendi li jsemmi terzi li m'għandhomx x'jaqsmu mas-soċjetà appellata, u jgħid li laħaq xi ftehim magħhom bħala prova li kien hemm tiġdid tal-kirja. Qalet li l-appellant kellu l-obbligu li jressaq l-aħjar prova, u jekk huwa minnu li dak li ngħad minn David Vella kien daqshekk ċentrali, l-appellant kellu jipproduċieh bħala xhud. Is-soċjetà appellata qalet li allegazzjoni tal-appellant dwar ftehim li huwa seta' laħaq ma' terz li mhuwiex direttur tal-kumpannija, u li lanqas ma xehed fil-kawża, ma tikkostitwixxix imqar prova *prima facie* tal-*probabilis causa litigandi.* B'riferiment għall-allegazzjoni tal-appellant li s-soċjetà appellata baqgħet taċċetta l-kera anki wara t-terminazzjoni, is-soċjetà appellata qalet li l-kera kienet titħallas permezz ta' *bank transfers,* u dawn il-pagamenti ġew rifjutati kollha, u kellhom jiġu depożitati taħt l-awtorità tal-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' ċedoli appożiti. Qalet ukoll li l-penali għad-dewmien li qiegħed

jinkorri l-appellant konsegwenza tal-fatt li żamm il-pussess tal-fond, hija kwistjoni estranea għall-mertu ta' din il-kawża, u jekk l-appellant huwa daqstant ħerqan li ma jinkorrix l-penali, huwa kien tenut li jwettaq l-obbligi tiegħu u jirritorna l-pussess tal-fond lokatizju lis-soċjetà appellata fi tmiem il-kirja. Qalet li l-Bord kellu l-opportunità li jisma' x-xhieda *viva voce* tal-appellant, kellu l-opportunità li jivvaluta direttament l-assjem tal-allegazzjonijiet li saru, u kien fuq apprezzament fattwali tal-provi li ma emminx lill-apellant. Qalet li għalhekk m'hemm l-ebda ċirkostanza li tiġġustifika li dan l-apprezzament jiġi disturbat.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

18. Il-Qorti kkonsidrat l-atti fl-intier tagħhom, sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-aggravju waħdieni sollevat mill-appellant, li qiegħed jgħid li l-Bord m'għamilx apprezzament korrett tal-provi, u bħala konsegwenza ta' dan naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-liġi. L-appellant semma artikoli tal-Kodiċi Ċivili li jirregolaw l-istitut tal-kuntratti u l-istitut tal-kera, u qal li ċentrali għad-determinazzjoni ta' din il-vertenza hemm il-prinċipju li l-kuntratti għandhom is-saħħa ta' liġi għall-partijiet kontraenti, u li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in *bona fede.* L-appellant ikkontenda wkoll li ladarba huwa tħalla fit-tgawdija tal-fond, kellu jiġi preżunt li l-kirja ġiet imġedda bl-istess kundizzjonijiet ta' qabel, ladarba s-soċjetà appellata baqgħet tirċievi l-kera mingħandu.

19. Il-Qorti tqis li l-Bord sema' lill-appellant jixhed qabel għadda għad-deċiżjoni tiegħu. L-appellant ta l-verżjoni tiegħu tal-fatti, sostna li kien hemm tiġdid tal-kirja minkejja li l-persuna li allegatament laħaq ftehim magħha

m'għandu x'jaqsam xejn mat-tmexxija tas-soċjetà appellata, u saħaq li huwa għadu jħallas il-kera dovuta. Qal ukoll li kien hemm xi tip ta' ftehim taċitu bejn il-partijiet li huwa jitħalla fl-okkupazzjoni tal-fond bħala tpaċija għaż-żmien li fih huwa ma setax jopera dan il-fond bħala *restaurant* kif xtaq minħabba problemi bil-fornitura tal-gass, u żied jgħid li d-deċiżjoni li huwa jiġi żgumbrat mill-fond lilu qiegħda tesponih għal danni "esaġerati" skont il-klawsola penali maqbula bejn il-partijiet fil-kuntratt. Iżda l-allegazzjonijiet li saru mill-appellant ma jsibu l-ebda konfort la fil-provi u lanqas fl-iter proċedurali ta' din il-kawża. Fl-ewwel lok għandu jingħad li l-kirja in kwistjoni ġiet fi tmiemha fl-1 ta' Novembru, 2020, u s-soċjetà appellata istitwiet proċeduri kontra l-appellant għall-iżgumbrament mill-fond ftit tal-ġimgħat wara, proprju fil-15 ta' Jannar, 2021. Dan jindika li mhux minnu li s-soċjetà appellata kienet qablet li l-kirja kellha tiġġedded. Il-ftehim bil-miktub bejn il-partijiet kien jgħid li kull modifika jew tibdil għall-kuntratt kellha ssir bil-miktub, imma fir-realtà ma saret l-ebda skrittura bħal din. L-obbligu waħdieni li kellu l-appellant fi tmiem il-kirja, kien li jirritorna l-fond lura bil-pussess battal lis-soċjetà appellanta, iżda għal xi raġuni, u minkejja li huwa stess iffirma l-iskrittura li tistipula l-klawsola penali li issa qiegħed jgħid li hija "esaġerata", l-appellant baqa' fl-okkupazzjoni tal-fond minkejja li kien jaf li dan l-aġir kien qiegħed jesponih għad-danni. Is-soċjetà appellata fir-risposta tagħha qalet li minkejja li l-appellant qiegħed jinsisti li huwa baqa' jħallas il-kera dovuta minnu, l-appellant naqas milli jgħid li l-ħlasijiet tal-kera relattiva ma ġietx aċċettata minnha u li din il-kera ġiet iddepożitat taħt l-awtorità tal-Qorti. Għaldaqstant dan it-tiġdid taċitu li jgħid li kien hemm l-appellant, ma jirriżulta minn imkien. Jirriżulta mill-atti li l-Bord ma pproċediex bl-għoti tas-sentenza mingħajr ma sema' x-xhieda tal-appellant, imma dan tħalla jixhed u jagħti l-

verżoni tiegħu, għalkemm meta l-Bord ġie biex jagħmel il-konsiderazzjonijiet tiegħu abbażi tal-evalwazzjoni tal-provi li għamel, iddeċida li l-appellant ma kellux jingħata raġun fil-pretensjonijiet tiegħu. Il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fis-sentenza appellanta, u tqis li l-Bord m'għamel l-ebda interpretazzjoni żbaljata tal-fatti, u l-liġijiet rilevanti ġew applikat b'mod korrett għaċ-ċirkostanzi tal-każ. In vista ta' dan kollu, l-appell qiegħed jiġi miċħud, filwaqt li l-Qorti qegħda tordna li l-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex il-kawża tkompli tinstema' dwar il-kumplament tat-talbiet tas-soċjetà appellata.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur