QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 49

Rikors numru 514/21/1 CFS

Johan Huy f'ismu personali, u għan-nom u in rappreżentanza ta' White Sails Company Limited (C-25904)

v.

Mark Attard

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq minn Johan Huy f'ismu proprju, kif ukoll f'isem il-kumpanija White Sails Company Limited (C-25904) kontra s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Novembru, 2022, fejn din laqgħat l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut, inkluż l-eċċezzjoni rigward in-nuqqas ta' rabta ġuridika bejnu u l-

kumpanija White Sails Company Limited, filwaqt li ċaħdet it-talbiet kollha tal-attur.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-28 ta' Mejju, 2021, l-attur fisser li fl-1 ta' Novembru, 2017, huwa daħal f'kuntratt mal-konvenut Mark Attard sabiex jikri l-post *Denise*, li jinsab fi Triq is-Soll, f'Santa Venera, u dan wara li l-attur ġie assigurat illi kollox kien f'kundizzjoni tajba u bil-permessi skont il-liġi. L-attur spjega li wara li ġie ffirmat il-kuntratt, huwa ntebaħ li l-kaxxa tal-*fuse* u l-arloġġ tad-dawl kienu perikolużi, kif ukoll li l-kamra tal-banju ma kellhiex ventilazzjoni u kienet mibnija bi ksur tar-regolamenti tas-sanità – però u fid-dawl tal-assigurazzjoni tal-konvenut, l-attur emmen illi l-konvenut kien qed jaġixxi in *buona fede*.

3. L-attur tenna wkoll li huwa kien ftiehem mal-konvenut li hekk kif jgħaddu s-sentejn tal-kirja, huma kienu sejrin jinnegozjaw kuntratt ġdid biex iġeddu l-kirja inkwistjoni. Sadanittant u sakemm l-attur baqa' jiġi mwiegħed li kienu ser jiffirmaw kuntratt ġdid, il-pagament għall-kirja kien ta' €550 fix-xahar, li għalkemm l-attur jgħid li ma kienx kuntent b'dan l-arranġament, huwa xorta waħda baqa' jħallas dan l-ammont fil-ħin. Magħdud ma' dan, l-attur itenni illi meta faqqgħat il-pandemija tal-COVID-19, il-partijiet ftehmu illi matul l-imsemmija pandemija l-pagament kellu

jonqos għal €250 fix-xahar, bil-kundizzjoni li kif kollox imur lura għan-normal l-attur jerġa' jibda jgħaddi s-somma ta' €550 fix-xahar lill-konvenut. Madankollu u minkejja tali ftehim bejniethom, tali kuntratt qatt ma ġie ffirmat, b'dana li l-attur ma kienx qed jifhem x'qed iżomm lil-konvenut milli jagħmel dan.

4. Ġara li wara tliet (3) pagamenti mnaqqsa, il-konvenut qal lill-attur li l-ħlas kellu jerġa' jsir fl-intier tiegħu, b'konsegwenza li ppreżenta kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bl-iskop li jiżgombra lill-attur mill-fond inkwistjoni. Jingħad li l-Bord ordna lill-attur jiżgumbra mill-fond tal-konvenut. Minkejja dan kollu, l-attur inkariga espert sabiex iħejji rapport dwar is-sistema elettrika tal-fond tal-konvenut, kif ukoll perit minħabba l-irregolaritajiet strutturali ġewwa l-fond. L-attur kien konvint li r-raġuni għala l-konvenut ma riedx iġedded il-kuntratt ta' kiri bil-miktub kienet għaliex ma riedx lill-attur japplika għas-sussidju offrut mill-istat għall-pandemija tal-COVID-19, peress li l-fond kien ikun suġġett għal spezzjoni sabiex jiġi ċertifiat li kollox kien regolari, meta fil-verità dan kellu xi irregolaritajiet. Għalhekk l-attur jgħid li kellu jiżgombra u sofra diversi danni. Minħabba f'hekk, l-attur fetaħ din il-kawża u talab lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *"1. Tiddeċiedi li l-attur sofra danni b'kaġun tal-azzjonijiet tal-konvenut;*
> *2. Taħtar perit nominandi sabiex jillikwida d-danni sofferti mill-attur;*
> *3. Tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati lill-attur."*

5. Il-konvenut ġie debitament notifikat bir-rikors maħluf fit-8 ta' Ġunju, 2021, u ressaq ir-risposta maħlufa tiegħu fil-25 ta' Ġunju, 2021, fejn qajjem eċċezzjonijiet fil-mertu, fejn saħaq illi l-allegazzjonijiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt, frivoli u vessatorji, bil-konsegwenza li għandhom jiġu miċħuda.

6. B'sentenza mogħtija fil-25 ta' Novembru, 2022, l-Ewwel Qorti ddeċediet il-kawża tal-attur, billi laqgħat l-eċċezzjonijet tal-konvenut, filwaqt li ċaħdet it-talbet kollha tal-attur *proprio et nomine*. Is-siltiet l-aktar rilevanti ta' din is-sentenza huma dawn:

> *"Konsiderazzjonijiet*
>
> *16. Din hija kawża fejn l-attur Johan Huy qiegħed jitlob li jiġi mħallas għad-danni li huwa jgħid li batew, kemm hu u kif ukoll il-kumpannija White Sails Co. Ltd, minħabba n-nuqqasijiet li kien hemm fil-post mikri lilu u kif ukoll minħabba li huwa ġie mkeċċi mill-imsemmi post. Fil-prospett li ġie mehmuż man-nota ta' sottomissjonijiet, l-attur proprio et nomine jgħid li minħabba l-azzjonijiet tal-konvenut, huwa ġarrab danni f'ammont li jlaħħaq mal-€51,355.52, filwaqt li l-kumpannija konvenuta ġarrbet danni fis-somma ta' €106,077. Magħduda dawn iż-żewġ somom flimkien, l-ammont totali ta' danni mitluba mill-attur proprio et nomine huwa dak ta' €157,432.52;*
>
> *17. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-konvenut jiċħad li huwa wettaq xi danni lil Johan Huy jew lill-kumpannija White Sails Co. Ltd u jisħaq li l-attur proprio et nomine fetaħ din il-kawża biss bl-għan li jpattihielu talli huwa kien mexa kontrih quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiżgumbrah. Huwa jisħaq li m'għamel xejn ħażin billi uża l-għodda mogħtija lilu mil-liġi biex iġiegħel lil Johan Huy jitlaq mill-proprjetà tiegħu. Minbarra dan, huwa jgħid ukoll li huwa m'għandu l-ebda rabta ġuridika mal-kumpannija White Sails Co. Ltd għaliex il-kuntratt tal-kirja sar biss ma' Johan Huy personalment u huwa qatt ma qabel li jikri l-proprjetà lil xi waħda mill-kumpanniji tiegħu;*
>
> *18. Darba li l-konvenut ma ressaq l-ebda eċċezzjoni li hija ta' xejra proċedurali, il-qorti sejra tissokta billi tqis mill-ewwel il-qofol tal-inkwiet li hemm bejn il-partijiet. L-attur proprio et nomine jisħaq li l-konvenut ma*

kienx krielu l-proprjetà inkwistjoni b'rieda tajba għaliex din kellha numru ta' nuqqasijiet u irregolaritajiet fosthom li: (i) is-sistema tal-elettriku kienet waħda perikoluża, (ii) il-permess miksub fuqha kien wieħed għall-użu tagħha bħala garaxx għall-parkeġġ ta' vetturi u mhux biex tintuża għal għanijiet kummerċjali, (iii) il-konvenut kien tella' numru ta' ħitan interni illegalment; u (iv) il-kamra tal-banju ma kinitx mibnija skont il-permessi u ma kinitx skont ir-regoli tas-sanità għaliex ma kellha lebda ventilazzjoni naturali jew mekkanika;

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

20. Dwar l-irregolaritajiet li qiegħed jilmenta minnhom l-attur proprio et nomine, il-qorti jkollha tistqarr li hija tinsab kemmxejn sorpriża kif kien biss wara li l-konvenut beda proċeduri ta' żgumbrament kontrih, li l-attur proprio et nomine ressaq għall-ewwel darba dawn l-ilmenti. L-attur proprio et nomine ma ressaq l-ebda prova li huwa kien għarraf lill-konvenut b'dawn in-nuqqasijiet sakemm huwa dam jikri l-proprjetà mingħandu. Sewwasew, il-qorti tinnota li kien biss f'Marzu tas-sena 2021, jiġifieri wara li kienu diġà għalqu s-sentejn tal-kirja skont il-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 2017 u wara li l-attur kellu diġà sentenza ta' żgumbrament kontra tiegħu mill-Bord li Jirregola l-Kera, li huwa qabbad lil Rebecca Galea u lill-perit Godwin Żammit biex jispezzjonaw il-fond;

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

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

bagħat l-ebda att ġudizzjarju lill-konvenut;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

34. Il-qorti tqis li t-tieni sena tal-kirja skont il-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 2017, intemmet fil-31 ta' Ottubru, 2019. Wara dakinhar ma saret l-ebda kitba oħra bejn il-partijiet iżda l-kirja baqgħet tiġġedded minn xahar għal xahar b'kera ta' €550 fix-xahar. Madankollu, il-konvenut jgħid li fl-ewwel

xhur wara li faqqgħet il-pandemija, huwa ddeċieda li jgħin ftit lil Johan Huy u fil-fatt naqqaslu l-kera għal €400 fix-xahar, sakemm imbagħad huwa reġa' beda jitlob il-ħlas ta' €550 fix-xahar (ara l-ittra elettronika mibgħuta minn Mark Attard fid-29 ta' Lulju, 2020 f'paġni 208 u 209 tal-atti tal-kawża);

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

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

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

38. Għaldaqstant, il-qorti ma tarax li bl-għemil tiegħu, il-konvenut għamel xi ħsara lil Johan Huy jew lill-kumpannija White Sails Co. Ltd;
39. Fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda ssib li ma hemm l-ebda danni dovuti mill-konvenut lill-attur proprio et nomine u b'konsegwenza t'hekk it-talbiet kollha mressqa minnu qegħdin jiġu miċħuda;

...

47. Din il-Qorti qiegħda ttemm din is-sentenza billi tgħid li hija jkollha taqbel mal-konvenut fejn dan qal li din il-kawża nfetħet mill-attur proprio et nomine biex ipattihielu talli dan neda proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiżgumbrah mill-ħanut inkwistjoni. Il-qorti terġa'

> *ttenni li kien biss wara li l-Bord hawn fuq imsemmi ta sentenza fejn ordna l-iżgumbrament ta' Johan Huy mill-ħanut, li dan ilmenta mill-irregolaritajiet li seta' kien hemm fil-post mikri lilu;*
>
> *48. Minn dan jinżel li mhuwiex minnu li dawn l-irregolaritajiet kienu qegħdin ixekkluh milli jagħmel użu sħiħ minn dan il-ħanut jew li kienu qegħdin idaħħluh f'xi spejjeż żejda. Wara kollox, sakemm il-post dam mikri lill-attur Johan Huy, dan qatt ma talab lill-konvenut biex isewwi dawn l-irregolaritajiet; anzi, b'mod x'aktarx ironiku, huwa stinka kemm felaħ biex il-kirja mogħtija lilu tiġi mġedda. Hekk ukoll, meta spiċċa jħabbat wiċċu ma' proċeduri biex jiġi żgumbrat mill-ħanut, huwa ma ċediex l-armi mill-ewwel iżda minflok, huwa kkontesta bil-ħerqa t-talbiet miġjuba kontra tiegħu għaliex huwa ma kellu l-ebda xewqa li joħroġ minn dak il-post;*
>
> *49. Għalhekk, din il-qorti qiegħda tasal għall-konklużjoni li l-azzjoni attriċi hija waħda tabilħaqq fiergħa u vessatorja skont kif jgħid il-konvenut fit-tweġiba maħlufa tiegħu u filfatt il-qorti sejra tipprovdi dwar dan fil-kap tal-ispejjeż"*

7. L-attur appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq fl-14 ta' Diċembru, 2022, fejn ressaq erba' (4) aggravji, ċjoè li: (i) ma sarx apprezzament tal-provi sewwa mill-Ewwel Qorti ġaladarba skartat dak kollu li kien relevanti għall-każ tal-attur; (ii) ma ngħatatx attenzjoni biżżejjed għall-prinċipju *fraus omnia corrumpit*, (iii) ma ġiex ikkonsidrat l-aġir qarrieqi tal-konvenut, u (iv) l-Ewwel Qorti kellha opinjoni diġà ffurmata dwar il-każ u dan fid-dawl illi ma kinitx qablet mal-appellant dwar l-ippreżentar taż-żewġ mandati ta' sekwestru fil-konfront tal-konvenut. Għalhekk, l-attur *proprio et nomine* talab sabiex:

> *"tirrevoka s-sentenza mogħtija fil-25 ta' Novembru, 2022, mill-Imħallef Christian Falzon Scerri fl-ismijiet fuq indikati u tilqa' t-talbiet oriġinali bl-ispejjeż kontra l-appellat Mark Attard, kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet premessi."*

8. Il-konvenut ġie debitament notifkat bir-rikors tal-appell fit-22 ta'

Diċembru, 2022, u wieġeb għalih b'risposta datata 12 ta' Jannar, 2023, fejn talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad dan l-appell.

9. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza bis-saħħa tal-**Artikolu 152 (5) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Konsiderazzjonijiet:

10. L-Ewwel Qorti rat illi din hija kawża dwar kitba privata ffirmata fl-1 ta' Novembru, 2017, fejn l-attur appellant f'ismu proprju, kera mingħand il-konvenut, *qua* appellat, il-fond bl-isem *Denise,* li jinsab fi Triq is-Soll, f'Santa Venera. Din il-kirja ngħatat għal żmien sena b'rata ta' €450 fix-xahar, biċ-ċans li l-attur appellat ikun jista' jerġa' jġedded l-imsemmija kirja għall-perjodu ta' sena oħra b'rata ta' €500 kull xahar. Fil-fatt l-attur appellant għażel li jikri l-fond inkwistjoni għal sentejn sħaħ, u ċjoè mill-1 ta' Novembru, 2017 sal-31 ta' Ottubru 2019. Wara dan il-perjodu, il-partijiet ftehmu bil-fomm li l-fond tal-konvenut jibqa' jiġi mikri mill-attur minn xahar għal xahar bir-rata ta' €550 fix-xahar.

11. Madankollu, minħabba dewmien mill-attur sabiex iħallas il-kirja, kif ukoll diffikultà kbira sabiex il-konvenut jikkomunika mal-attur, il-konvenut bagħat korrispondenza elettronika lill-attur sabiex iħallas l-ammont dovut

u jitlaq mill-fond inkwistjoni. Fid-dawl tal-fatt illi l-attur baqa' jokkupa l-fond ukoll kontra x-xewqat tal-konvenut, dan tal-aħħar bagħtlu ittra legali fl-4 ta' Awwissu 2020 sabiex jivvaka l-post tiegħu fi żmien ġimgħa. Minħabba inadempjenza da parti tal-attur, il-konvenut fid-9 ta' Settembru, 2020, fetaħ kawża kontra l-attur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ikeċċih mill-fond mikri lilu u biex jiġbor mingħandu l-kera li kienet għadha mhux imħallsa lilu. B'sentenza mogħtija fid-9 ta' Diċembru, 2020, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talbiet tal-konvenut, fejn fost oħrajn ordna lill-attur sabiex jitlaq mill-fond inkwistjoni fi żmien xahar. Din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-22 ta' Settembru, 2021, u ċjoè ftit tax-xhur wara li l-kawża in eżami ġiet mibdija.

12. Fil-fatt l-attur *proprio et nomine* ppreżenta l-kawża odjerna kontra l-konvenut fit-28 ta' Mejju, 2021, fejn talab li jiġi deċiż li l-attur sofra danni u dan b'kaġun tal-azzjonijiet tal-konvenut, liema danni għandhom jiġu likwidati u mħallsa mill-konvenut lill-attur. Madankollu, permezz tas-sentenza tagħha, l-Ewwel Qorti laqgħat l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, ċaħdet it-talbiet tal-attur u kienet konvinta illi r-rikors maħluf ippreżentat mill-attur, *qua* appellant, huwa għalkollox fieragħ u vessatorju.

13. Permezz tal-appell odjern, l-appellant ressaq erba' (4) aggravji, li fil-fehma ta' din il-Qorti għandhom jiġu kkonsidrati flimkien peress li jsegwu lil xulxin, billi l-attur jilmenta illi l-Ewwel Qorti ma għamlitx

apprezzament tajjeb tal-provi bil-konsegwenza li ma tatx biżżejjed piż lill-aġir *in mala fede* tal-konvenut u l-prinċipju tal-*fraus omnia corrumpit*, u għalhekk huwa tal-fehma illi l-Ewwel Qorti kellha diġà opinjoni ffurmata dwar il-każ in eżami u dan minn meta sabet li l-mandati ta' sekwestru ppreżentati mill-attur kontra l-konvenut kienu frivoli u vessatorji.

14. Għandu jingħad mal-ewwel li sa fejn l-appellant jilmenta mill-apprezzament ħażin tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti, tajjeb li jiġi mfakkar li, din il-Qorti bħala Qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax faċilment id-diskrezzjoni eżerċitata mill-Ewwel Qorti, sakemm ma tkunx manifestament żbaljata jew għax ikun hemm raġunijiet gravi biżżejjed, bil-konsegwenza li tkun ser titwettaq inġustizzja. Għalkemm din il-Qorti għandha tara u tifli l-valutazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti, m'għandhiex taqbad u twarrabha jekk ma jkunx hemm raġunijiet tabilħaqq serji biex tagħmel dan. Il-funzjoni ta' reviżjoni li trid tagħmel din il-Qorti ma jwasslux bilfors biex twarrab id-diskrezzjoni tal-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti, bħallikieku ma sar xejn. Għall-kuntrarju, jekk jirriżulta li l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti huwa wieħed sostnut mill-provi li jinsabu fl-atti, u li l-konklużjonijiet tas-sentenza appellata jkunu s-sinteżi tar-raġunament mibni fuq dawk il-provi u t-tħaddim xieraq tal-liġi dwarhom, din il-Qorti ma twaqqax dik id-diskrezzjoni.

15. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet ***Nazzareno Cardona et v. Massimo Zahra et***[1]:

> *"…din il-Qorti tagħraf li bħala regola m'għandhiex tagħmel rivalutazzjoni tal-provi jew ta' min imissu jitwemmen. F'ċirkostanzi bħal dawn, sakemm l-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi fattwali li jsir mill-ewwel Qorti ma jkunx fid-dieher wieħed irraġonevoli, din il-Qorti ma tindaħalx biex tgħid x'kienet taħseb hi jew jekk l-apprezzament magħmul mill-ewwel Qorti kinitx tagħmlu bħalha*[2]*. Madankollu, huwa minnu wkoll li din il-Qorti (diversament komposta) qalet li:*
>
> > *"Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-Ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-Ewwel Qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti*[3]*."*"

16. Jiġi osservat li l-azzjoni tal-attur hija waħda sabiex jiġi mħallas għad-danni li huwa jgħid li bata flimkien mal-kumpanija White Sails Company Limited (C-25904) minħabba: (i) in-nuqqasijiet u l-irregolaritajiet li kien hemm fil-fond inkwistjoni, u (ii) il-fatt li safa mkeċċi mill-fond, liema danni skont l-attur jammontaw għas-somma globali ta' €160,857.52, ċjoè €106,077 ikkawżati lill-kumpanija White Sails Company Limited, filwaqt li €54,780.52 ikkawżati lill-attur personalment. Madankollu, il-konvenut laqa' għat-talbiet tal-attur billi saħaq illi dawn

---

[1] Deċiża mill-Qorti tal-Appell, fis-16 ta' Diċembru, 2019.
[2] ***Josephine Agius v. Piju Theuma***, deċiża mill-Qorti tal-Appell, fis-26 ta' Jannar, 2018.
[3] ***Dott. Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dr. Joseph Muscat - Prim Ministru et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell, fl-14 ta' Diċembru, 2018.

huma infondati fil-fatt u fid-dritt, kif ukoll illi huwa ma għandu l-ebda rabta ġuridika mal-kumpanija White Sails Company Limited, liema eċċezzjonijiet ġew milqugħa mill-Ewwel Qorti.

17. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tara opportun illi tiċċara illi l-kwistjoni tan-nuqqas tar-rabta ġuridika bejn il-konvenut u l-kumpanija White Sails Company Limited hija waħda konklussiva, ġaladarba din il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti ma ġietx appellata mill-attur tant li ma ressaq l-ebda aggravju f'dan ir-rigward. Għalhekk u għall-fini ta' kjarezza, jidher li dan l-appell huwa limitat għal dak li jikkonċerna danni fil-konfront tal-attur f'ismu proprju. Fid-dawl ta' dan, jeħtieġ issa li l-kwistjoni odjerna tiġi eżaminata fid-dawl tal-liġi u ċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li għandha tgħarbel il-provi mressqa.

18. Mill-aspett legali, il-Qorti tara li l-liġi relevanti hija dik rigward il-kuntratt ta' kiri, kif misjuba taħt it-Titlu IX tat-Tieni Taqsima tal-Kodiċi Ċivili. Madankollu, fl-ewwel lok u b'referenza ġenerika għall-kuntratt ta' kiri, għandha ssir referenza għall-**Artikolu 993 tal-Kap. 16** li jistipula li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti in *buona fede*, liema *buona fede* hi preżunta f'kull kuntrattazzjoni. Magħdud ma' dan u fit-termini tal-**Artikolu 1540 (1) tal-Kap. 16**, jingħad ukoll illi *«sid il-kera għandu jikkunsinna l-ħaġa fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta.»* Iżda, kif stabbilit f'**Artikolu 1560 tal-Kap. 16**, *«jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa*

mogħtija b'kiri, jingħadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb.» Dan ġie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Is-Soċjetà Moby Rentals Limited v. Publius Farrugia***,[4] fejn intqal:

> *"Il-liġi tikkontempla l-possibilita' li ħaġa mikrija li jkollha ħsarat meta tinkera, u di fatti, il-liġi titkellem dwar deskrizzjoni dwar l-istat ta' ħaġa. Madanakollu, l-istess liġi tikkontempla specifikatament f'**Artikolu 1560** illi meta ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-ħaġa b'kiri, jingħadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb."*

19. Madankollu permezz ta' **Artikolu 1545 tal-Kap. 16**, isegwi illi:

> *"(1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.*
>
> *(2) Dan igħodd ukoll, għalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalgħu wara l-kuntratt.*
>
> *(3) Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt."*

20. Il-kerrej jista' wkoll fit-termini tal-**Artikolu 1541 u 1542 tal-Kap. 16** jagħżel illi jagħmel tiswijiet fil-fond mikri lilu, fejn fl-ewwel lok sid il-kera jrid jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju sabiex jagħmel it-tiswijiet li għalihom hu obbligat, iżda f'każ li t-tiswijiet ma jsirux, il-kerrej jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġi awtorizzat jagħmel dawk it-tiswijet bi spejjeż ta' sid il-kera taħt il-kondizzjonijiet tal-awtorità ġudizzjarja kompetenti. B'konsegwenza ta' dan, sid il-kera għandu jħallas lill-inkwilin il-ħsara li dan inkorra minħabba d-dewmien mis-sid sabiex jagħmel it-tiswijet inkwistjoni.

[4] Deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fis-26 ta' Ottubru, 2001.

21. Mill-fattispeċji tal-każ in eżami u l-provi mressqa mill-partijiet, il-Qorti tara illi:

i. Saret kitba privata bejn l-attur f'ismu proprju u l-konvenut, nhar l-1 ta' Novembru, 2017, fejn l-attur kera mingħand il-konvenut il-fond bl-isem ta *Denise,* fi Triq is-Soll, f'Santa Venera, u dan *«in its present state and condition tale quale, with the exclusion of the relative airspace.»* Fl-istess kitba privata tniżżlu numru ta' kundizzjonijiet, fosthom: (i) li tali kirja qed issir għall-perjodu ta' sena b'effett mill-1 ta' Novembru, 2017, (ii) b'rata ta' €450 fix-xahar pagabbli b'xahar 'il quddiem, (iii) il-kirja tista' tiġġedded għall-perjodu ta' sena oħra, b'effett mill-1 ta' Novembru, 2018 sal-31 ta' Ottubru, 2019 b'rata ta' €500 fix-xahar, (iv) li l-fond inkwistjoni qed jinkera *«for use by the lessee in connection with trade in general. The lessee shall apply and maintain any required permit and/or license as may be required from time to time for the purpose of the foregoing.»* L-attur kera mingħand il-konvenut b'mod formali u bil-miktub fit-termini tal-kitba privata surreferita għal sentejn sħaħ, b'dana illi wara l-31 ta' Ottubru, 2019, il-partijiet qablu bil-fomm li l-fond inkwistjoni jibqa' jinkera lill-attur minn xahar għal xahar għas-somma ta' €550.

ii. Min-numru ta' korrispondenza elettronika u telefonika, jidher li għal diversi drabi l-konvenut kien jiġri wara l-attur sabiex jitħallas il-kera u jitkellem miegħu rigward il-fond mikri, b'dana li l-attur jispjega li huwa kien ikun wisq impenjat. Madankollu jidher illi l-ħsieb tal-partijiet kien li jiġi ffirmat kuntratt ieħor, iżda qabel ma dan seta' jsir il-konvenut saħaq mal-attur illi huwa xtaq li jkollhom konverżazzjoni u jiddiskutu diversi affarijiet (ara *fol.* 189 sa 216).

iii. Jidher li seħħew żewġ (2) laqgħat bejn il-partijiet fil-preżenza ta' Duncan Formosa u John Manche, fejn waħda mil-laqgħat tidher li saret nhar l-4 ta' Mejju, 2020 (ara l-*email a fol.* 205) fejn permezz ta' *emails* mibgħuta mill-konvenut lill-attur fil-5, 21 u 26 ta' Mejju, 2020, u 29 ta' Lulju, 2020, jirriżulta li minħabba l-pandemija tal-COVID-19 il-konvenut niżżel ir-rata tal-kirja għal €400 fix-xahar b'effett minn April 2020 sa Lulju 2020, b'dana illi l-attur beda jħallas biss is-somma ta' €250. Għalhekk, il-konvenut kien qed jitlob li jitħallas is-somma rimanenti (ara *fol.* 205 sa 208). Magħdud ma' dan, fl-*email* tad-29 ta' Lulju, 2020, il-konvenut saħaq mal-attur:

> *"I have been asking you to give me a date when this will be settled but you never gave me a date and therefore, I am using my savings to go by with my expenses and payments. I am also very dispointed with you not answering my calls and email in a timely manner. Also, I have been contacted by several letting companies to lease my garage and at the moment I have an offer for Eur 700 a month, the potential customer wants to come and see the premises for his consideration. In light of the above, I am not in a position to issue a new contrac for you and therefore I'm asking you to vacate the premises at your earliest convenience."*

L-istess ġie mtenni fl-*email* tal-konvenut tas-6 ta' Awwissu, 2020, (ara *fol.* 210), ċjoè:

> *"I have been trying to help you through all the Covid months by reducing the rent to Eur 400, but you refused to pay the amount and payed just Eur 250. (…) At this point I can't get by anymore with this situation and I have the opportunity to rent out the premises to someone else at a better rent fee and get paid all the rent without any excuses and delays."*

iv. Il-konvenut bagħat ittra legali lill-attur, datata 4 ta' Awwissu, 2020 (ara *fol.* 223), u notifikata lilu fit-18 ta' Awwissu, 2020 (ara *fol.* 224), fejn talbu jitlaq mill-fond inkwistjoni fi żmien ġimgħa u kif ukoll il-ħlas ta' €1,300 f'kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu fil-fond wara li t-terminu stipulat fl-iskrittura privata ta' bejniethom spiċċa.

v. Nhar id-9 ta' Settembru, 2020, il-konvenut fetaħ kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn talab fost oħrajn, l-iżgumbrament tal-attur mill-fond inkwistjoni, il-ħlas tal-kera pendenti għax-xhur ta' April, Mejju, Ġunju, Lulju u Awwissu tal-2020 bl-imgħax legali, u l-ħlas ta' danni għall-okkupazzjoni bla titlu tal-imsemmi fond (ara *fol.* 246 *et seq*).

vi. Permezz ta' sentenza mogħtija fid-9 ta' Diċembru, 2020, il-Bord laqa' t-talbiet tal-konvenut. Madankollu, fit-22 ta' Diċembru, 2020, l-attur appella mill-istess, fejn il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ikkonfermat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera nhar it-22 ta' Settembru, 2021.

vii. F'Marzu 2021, l-attur qabbad lil Rebecca Galea sabiex tħejji rapport dwar is-sistema elettrika tal-fond mikri;

viii. L-attur ippreżenta l-kawża odjerna fit-28 ta' Mejju, 2021. Permezz tar-rikors maħluf tiegħu, l-attur qed jitlob għad-danni minħabba: (i) in-nuqqasijiet u irregolaritajiet li kien hemm fil-post mikri lilu, u (ii) l-fatt li safa mkeċċi mill-post wara li ġie rinfaċċjat b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. L-attur ikkorrabora l-verżjoni tiegħu permezz tar-rapport ta' Rebecca Galea, l-affidavit tal-Perit Godwin Żammit, ix-xhieda ta' Omar Cucciardi in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, l-affidavit tal-ħaddiem tiegħu Duncan Formosa, l-affidavit tal-ħabib tiegħu John Manche, u x-xhieda tiegħu stess. Fil-fehma tal-attur, il-konvenut ma kienx *in buona fede* meta krielu l-fond u magħdud ma' dan, il-fatt li l-konvenut ma riedx jiffirma t-tielet kuntratt kompla kkawżalu danni għaliex l-attur kien prekluż milli japplika għas-sussidju offrut mill-istat fi żmien il-pandemija tal-COVID-19. Għalhekk u fir-rigward tad-danni allegatament sofferti minnu, l-attur ippreżenta prospett indikattiv, li ma ġiex ikkorroborat b'dokumenti ulterjuri.

Dan kollu ġie kkonsidrat mill-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha. Għalhekk ma hemm l-ebda dubju li l-apprezzament tal-provi mill-Ewwel Qorti kien wieħed korrett.

22. Stabbilit il-premess u fir-rigward tal-aġir *in mala fede* tal-konvenut u l-prinċipju *fraus omnia corrumpit*, din il-Qorti ma għandha l-ebda dubju illi ġaladarba:

i. L-attur spezzjona l-fond qabel ma ffirma l-iskrittura privata mal-konvenut;

ii. Fl-iskrittura in eżami ma hemmx deskrizzjoni tal-ħaġa mikrija; u

iii. Fl-iskrittura tħalla wkoll f'idejn l-attur sabiex jakkwista l-permess neċessarju sabiex jopera fil-kummerċ,

dan kollu juri illi l-kuntratt sar *in buona fede* u l-attur irċieva l-fond mikri lilu bi preżunzjoni legali li kien fi stat tajjeb. Huwa minnu li l-attur ressaq diversi provi sabiex jistabbilixxi illi fil-fond tal-konvenut hemm numru ta' nuqqasijiet u irregolaritajiet, madankollu tali provi ma kinux biżżejjed sabiex jegħelbu l-preżunzjoni favur il-konvenut tal-*buona fede* u li l-ħaġa mikrija ġiet mgħoddija lill-inkwilin fi stat tajjeb, u dan għaliex tali nuqqasijiet ma kinux moħbija mill-attur, anzi ma hemm l-ebda dubju li meta l-attur spezzjona l-fond huwa seta' jara u jevalwa dan kollu qabel ma ddeċieda li jikri l-fond mingħand il-konvenut. Anzi fil-fehma ta' din il-

Qorti hu obbligu ta' min ikun ħa jikri li jara sew u bir-reqqa l-oġġett li jkun beħsiebu jikri, u mhux sempliċiment jara l-oġġett ta' fuq fuq.

23. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti hija konvinta illi qabel ma ffirma l-iskrittura privata, l-attur: (i) spezzjona l-fond, (ii) kien konsapevoli ta' dak kollu li kien hemm, (iii) tali nuqqasijiet u irregolaritajiet ma kinux ta' xkiel, lanqas ma kienu ser itellfulu l-qligħ u / jew jikkawżawlu danni, bil-konsegwenza illi l-attur ried jikri bis-saħħa l-fond inkwistjoni tant li talab lill-konvenut sabiex jikrilu l-fond għal ħames (5) snin, għal liema talba l-konvenut oġġezzjona. Madankollu, l-attur irnexxielu xorta waħda jikri l-fond għal sena, liema sena ġiet imġedda għal sena oħra. Wara t-tmiem tat-tieni sena, l-attur ipprova minn kollox biex jibqa' jikri u jokkupa l-fond tal-konvenut bit-titlu ta' kera, ħlief illi jħallas il-kirja ridotta minn kif miftehma mal-konvenut fi żmien il-pandemija. Għalhekk dan, jekk xejn, ikompli jikkonferma illi l-attur dejjem kien kuntent bil-kirja, qatt ma kellu problemi bil-fond kif mikri lilu u lanqas bl-intenzjoni tal-konvenut. B'hekk dak li tniżżel fl-iskrittura privata in eżami, huwa ċar u ma hemmx lok li l-iskrittura f'dan is-sens tiġi interpretata mod ieħor.

24. Barra minn hekk, u *dato ma non concesso* li l-attur ma ntebaħx mal-ewwel bin-nuqqasijiet u l-irregolaritajiet inkwistjoni, l-attur dejjem seta' jaġixxi skont kif tikkontempla l-liġi fi-termini ta' **Artikolu 1545**, jew **Artikolu 1541** u **Artikolu 1542 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Madankollu, huwa għażel li minnflok jitlob il-ħlas ta' danni, u dan proprju għaliex din l-azzjoni hija sempliċiment waħda ta' pika. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-attur kien konsapevoli ta' dawn in-nuqqasijiet u irregolaritajiet sa minn qabel ma ffirma l-iskrittura privata fl-1 ta' Novembru, 2017, iżda hekk kif il-konvenut għażel li jaġixxi kontra l-attur bil-konsegwenza li l-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda favurih, l-attur ried illi jpattiha lill-konvenut billi juża kontrih l-istess nuqqasijiet u irregolaritajiet sabiex jakkwista xi tip ta' eżitu favurih. Madankollu, minkejja t-taqbida bejn il-partijiet, din il-Qorti tara illi ma kien hemm xejn iktar li l-Ewwel Qorti setgħat iżżid fil-konsiderazzjonijiet tagħha rigward l-aġir tal-konvenut. Għalhekk u fin-nuqqas ta' prova ta' qerq u *mala fede* tal-konvenut, lanqas ma setgħat l-Ewwel Qorti tapplika l-massima legali *fraus omnia corrumpit*, liema prinċipju *se mai* għandu jiġi applikat mill-Qorti *"fejn jirriżulta agir skorrett li juri mala fides (u l-Qorti) ma ghandhiex thalli lil min jahti ghal dan l-agir jiehu vantagg mill-mala fides tieghu. Il-ligi taghna hija mibnija fuq il-bona fides.*[5]*"*.

25. Fid-dawl tal-premess, huwa wkoll inutli illi issa f'dan l-istadju l-attur appellant jisħaq illi l-iskrittura privata ta' bejn il-partijiet hija nulla u bla effett fil-liġi. F'dan ir-rigward u fl-ewwel lok, din il-Qorti tara illi din il-

[5] Ara sentenzi fl-ismijiet ***E. Enriquez et v. Avukat Dr. A. Farrugia et noe***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Ottubru, 1955, u sentenza fl-ismijiet ***Malta Development Corporation v. Zet Ltd***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Ottubru, 2001.

kwistjoni ma ġietx imqanqla quddiem l-Ewwel Qorti, u għalhekk jiġi mfakkar illi:

> *"mhux imħolli lill-partijiet iressqu argumenti ġodda fl-istadju tal-appell. Kif ingħad drabi oħra, m'għandhomx jitqajmu fl-istadju tal-appell, argumenti ġodda li ma jkunux il-bażi tal-azzjoni tal-attur u li qatt ma ġew trattati mill-partijiet fil-kors tas-smiegħ tal-provi. F'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Lulju, 2010, fil-kawża fl-ismijiet* ***Alfred Cini v. L'Awtorità tal-Ippjanar et****:*
>
> > *"m'huwiex permissibbli ghall-attur li, fil-pendenza tal-kawza, jbiddel ilkawzali u d-domandi li fuqhom ikun ibbaza originarjament l-azzjoni tieghu. Hekk ara, fost diversi ohrajn simili, id-decizjoni fil-kawza flismijiet Grobbett Holdings Limited v. Steve Abela et proprio et nomine, Qorti tal-Appell, 10 ta' Ottubru, 2005, citata wkoll mill-Qorti tal-ewwel grad."*

Fi kwalunkwe każ, tali skrittura llum ma għadhiex fis-seħħ u b'hekk ma hemmx iktar lok illi din tiġi dikjarata nulla u bla effett.

26. Fir-rigward tal-aggravju fejn l-attur appellant jilmenta illi l-Ewwel Qorti kellha diġà opinjoni ffurmata minħabba li kienet iddeċediet li l-attur ma kienx korrett meta ppreżenta l-mandati ta' sekwestru kontra l-konvenut, din il-Qorti tara illi dan l-aggravju ma ġiex mibni bl-ebda spjegazzjoni ulterjuri. Il-Qorti tfakkar li waħda mill-prinċipji tal-ġustizzja naturali hija dik tal-imparzjalità oġġettiva tal-ġudikant, fejn ma jridx ikun hemm preġudizzji jew simpatiji ma' xi parti. Però u ġaladarba dan l-aggravju ma ġiex spjegat b'mod ċar, kif ukoll li mill-atti jidher li l-ġudikant mexa b'mod korrett u evalwa l-provi mressqa kollha quddiemu, u li ż-żewġ partijiet kellhom il-fakoltà li jressqu x-xhieda tagħhom u s-sottomissjonijiet tagħhom, ma jidhirx illi l-ġudikant kien b'xi mod preġudikat jew influwenzat.

27. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib l-aggravji mhux ġustifikati u għalhekk sejra tiċħadhom.

28. Barra minn hekk, din il-Qorti tara li l-appellat issottometta fir-risposta għall-appell illi din il-Qorti għandha tapplika s-sanzjoni tal-ispejjeż doppji fit-termini tal-**Artikolu 223 (4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. F'dan ir-rigward jingħad illi:

> *"l-applikazzjoni ta' dik id-disposizzjoni (Artikolu 223(4) tal-Kap. 12) hija għall-Qorti fakoltattiva, u għalhekk għandha tiġi użata b'ċerta diskrezzjoni.[6]"*

Fil-każ odjern, din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti illi tali kawża hija frivola u vessatorja, u għalhekk hija tal-fehma illi hemm lok illi din is-sanzjoni tiġi applikata.

Deċide

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell imressaq minn Johann Huy, u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti,

[6] Ara s-sentenza fl-ismijiet ***Giuseppe Debono v. Giovanna Debono***, deċiża mill-Qorti tal-Appell, fit-13 ta' Marzu, 1953.

bl-ispejjeż doppji kollha ta' dan l-appell kontra l-appellant u dan fit-termini tal-**Artikolu 223 (4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm