*appell mhux ammissibbli ai termini tal-para. (b) tas-subartikolu 24(1) tal-Kap. 69*

MALTA

# QORTI TAL-APPELL

**(Sede Inferjuri)**

## ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2023

Appell Inferjuri Numru 67/2019 LM

**Anthony Brincat (K.I. nru. 490256(M)) u**
**Mary Grace Brincat (K.I. nru. 58755(M))**
*('l-appellanti')*

***vs.***

**Clinica Medica Limited (C 85971)**
*('l-appellata')*

**Il-Qorti,**

**<u>Preliminari</u>**

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Anthony Brincat (K.I. nru. 490256(M))** u **Mary Grace Brincat (K.I. nru. 58755(M)** [minn issa 'l quddiem 'l-

appellanti'], mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar, 2023, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi li ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tas-soċjetà intimata **Clinica Medica Limited (C 85971)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellata'] kif ġej:

> *"Għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.*
>
> *In kwantu għall-kontro-talba, jiddisponi mit-talbiet tal-intimata rikonvenzjonanta u l-eċċezzjonijiet tar-rikorrenti rikonvenzjonati billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati jilqa' t-talbiet tal-intimata rikonvenzjonanta u jiddikjara li l-kirja ġiet itterminata għal raġuni ġusta u valida fil-liġi u konsegwentement jordna lill-atturi rikonvenzjonati jirrifondu lis-soċjetà rikonvenzjonanta d-depożitu ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) ai termini tal-ftehim tas-26 ta' Novembru 2018, bl-imgħax dekorribbli mil-lum.*
>
> *L-ispejjeż tas-sentenza mogħtija fid-9 ta' Lulju 2020 u l-ispejjeż relatati mad-digriet mogħti llum stess huma a karigu tas-soċjetà intimata filwaqt illi l-ispejjeż kemm tat-talba prinċipali u tal-kontro-talba ikunu a karigu tar-rikorrenti."*

## Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond bin-numru 6 u bl-isem 'Gridiana' f'Triq P.P. Castagna, Birkirkara limiti ta' Ħal Balzan, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li ġiet konċessa mill-appellanti lis-soċjetà appellata permezz ta' ftehim lokatizju tas-26 ta' Novembru, 2018, skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fost l-oħrajn kien ġie patwit li l-fond kellu jintuża għal skopijiet kummerċjali iżda eskluż il-*catering,* u dan għal perijodu ta' tlettax-il sena fejn l-ewwel tnejn kienu *di fermo,* b'kera ta' €1,550 fix-xahar (eskluża t-taxxa fuq il-valur miżjud), li kellha tiżdied bil-perċentwali ta' 2% kull sena,

filwaqt li tħallas depożitu ta' €3,100 *ai termini* tal-klawsola 4.3 tal-imsemmija skrittura. Jirriżulta li l-partijiet ftehmu wkoll li d-data li fiha kellha tibda l-kirja kellha tkun marbuta mad-data li fiha kellhom jinħarġu l-permessi u l-liċenzji relattivi, fejn is-soċjetà appellata kienet responsabbli għall-ħruġ u għall-ħlas tagħhom. Is-soċjetà appellanta fil-fatt ressqet applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar (PA11031/18) għall-użu tal-fond bħala 4A *Clinic,* iżda fit-8 ta' Frar, 2019 irtirat l-applikazzjoni tagħha u ppretendiet li kellha tittermina l-kirja in kwistjoni.

**<u>Mertu</u>**

3. Ir-rikorrenti għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fit-2 ta' April, 2019, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

*"1. Jiddikjara illi ma hemmx lok għat-terminazzjoni tal-kirja, u li b'hekk, il-kirja hija fis-seħħ, u jekk iħoss il-bżonn, iqis id-data tat-8 ta' Frar 2019, id-data taċ-ċessjoni tal-applikazzjoni tal-permess, jew data oħra, bħala d-data meta għandha titqies illi hija l-*Commencement Date *għall-finijiet tal-kirja;*

*2. Jawtorizza lir-rikorrenti iżommu d-depożitu fis-somma ta' tlett elef u mitt euro (€3,100);*

*3. Jillikwida s-somma dovuta għal-iskadenzi kollha tal-kera li jimmaturaw* pendente lite, *skont l-iskrittura lokatizja, b'effett mid-data stabbilita skont l-ewwel talba, u jikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata, bl-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' kull skadenza;*

*4. Jiddikjara, sew jekk jintlaqgħu iż-żewġ talbiet preċedenti, inkella b'mod alternattiv għalihom, illi s-soċjetà intimata hija responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti in konnessjoni mal-proprjetà mertu ta' din il-kawża, jillikwida d-danni subiti, u jordna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti id-danni hekk likwidati.*

*Bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjetà intimata, u bl-imgħaxijiet legali fuq l-ammonti kollha li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas, kontra s-soċjetà intimata illi hija minn issa nġunta għas-subizzjoni."*

4. Is-soċjetà ntimata laqgħet għat-talbiet tal-appellanti billi ppreżentat it-tweġiba tagħha fis-27 ta' Awwissu, 2019 fejn eċċepiet kif ġej:

*"Illi preliminarjament qed tiġi eċċepita n-nullità tar-rikors fl-ismijiet premessi stante li t-talbiet kif imposti mill-atturi mhumiex ċari u jikkontradixxu lilhom infushom;*

*Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà esponenti tiċħad bl-iktar mod kategoriku l-allegazzjonijiet vantati fil-konfront tagħha fl-intier tagħhom bħala infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;*

*Illi fit-tielet lok, kuntrarju għal dak li qed jisħqu l-atturi u kif ser jirriżulta fil-mori tal-proċeduri odjerni, il-kirja ġiet itterminata peress illi l-permessi relattivi ma jistgħux jinħarġu għal raġunijiet validi fil-liġi, fosthom illi:*

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

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

*Illi kif jidher, il-permessi relattivi ma setgħu qatt jinħarġu għal raġunijiet li soluzzjoni għalihom ma teżistix;*

*Illi fit-tielet lok, kif ser jirriżulta wkoll, l-atturi kienu ben konsapevoli tal-fatt illi l-proprjetà qed tinkera sabiex tintuża bħala* clinic*;*

*Illi nonostante dak premess, il-proprjetà ma tista' tintuża għal ebda skop kummerċjali stante il-fatt li l-permessi relattivi ma jistgħux jinħarġu għal raġunijiet hawn fuq indikati;*

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

*Illi fir-raba' u l-aħħar lok, kif anke ser jirriżulta f'dawn il-proċeduri, is-soċjetà esponenti dejjem imxiet bi* bona fide *u għamlet dak kollu li setgħat, saħansitra nkorriet spejjeż*

*sostanzjali, sabiex tagħmel dak rikjest minnha u jiġi eżegwit il-kuntratt tal-kirja in kwistjoni.*

*Għaldaqstant, permezz tal-preżenti, is-soċjetà esponenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad it-talbiet tal-atturi fil-konfront tas-soċjetà esponenti, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi li huma minn issa nġunti in subizzjoni.*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

## Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

II. KONSIDERAZZJONIJIET

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

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

*L-intimata ressqet proposta mal-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA11031/18 b'talba għal* "Proposed change of use of existing ground floor maisonette, Class 1 Residential

to Class 4A Clinic, including minor internal alterations, fixing of sign". *Permezz ta' korrispondenza maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar fil-25 ta' Jannar 2019 (Dok. CM1 – fol 41) l-intimata ġiet infurmata illi:-*

> The proposed Class 4A clinic covers a total floorspace of 101m² which exceeds the maximum allowable of 75m² within a designated as per Policy CG07 of the Central Malta Local Plan. It therefore runs counter to urban Objective 3.5 of the Strategic Plan for Environment and Development.
>
> Furthermore the proposal is not accessible for all and therefore runs counter to Policy P11 Access for All of Development Control, Design Policy, Guidance and Standards, 2018, and urban Objective 4.6 of the Strategic Plan for Environment and Development.
>
> The requested information is to be submitted by 9 February 2019, unless an extension is requested in terms of regulation 12(1) of Legal Notice 162 of 2016. Failure to submit within these periods shall be construed as a refusal to comply with the above request and the development application will be processed on the basis of the last submission received. If you wish to discuss these requirements, please contact the undersigned on 2290 000.

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

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

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

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

**1. USE OF PREMISES**

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

**2. TERMS OF THE LEASE**

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

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

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

**3. CONSIDERATION**

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

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

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

**4. ADDITIONAL FEES AND COSTS**

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

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

**5. UPKEEP OF PREMISES**

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

**9. LICENCES AND PERMITS**

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

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

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

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

**11. TERMINATION**

11.1 The lease shall be terminated:

…

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

11.3 With respect to paragraph (d) of sub-section 11.1 above, should any party breach any condition of this Agreement the aggrieved party shall have the right to request that the obligation be executed by serving a written notice on the other party and if within ten (10) days of such service the said obligation is not executed, the aggrieved party may either terminate the lease Agreement by a

simple service of a registered or judicial letter onto the Lessee or take legal action to enforce the breached condition. If the lease is terminated, the Lessee is bound to vacate the Premises and return vacant possession thereof, unto Lessor within fourteen (14) days from service of the said registered or judicial letter. If the Lessee fails to return possession of the Premises within such time, Lessee shall pay Lessor a daily penalty of hundred Euros (€100) until Lessee remains so in default, without prejudice to any other rights competent to Lessor in such an event. The penalty is imposed for mere delay and is not subject to review or abatement by a Court of Law or other judicial authority.

**…**

***Talbiet Prinċipali***

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

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

***IKKUNSIDRA***

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

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

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

*Il-vertenza mertu ta' din is-sentenza hija jekk it-terminazzjoni unilaterali da parti tal-intimata fil-perijodu* di fermo *hijiex ġustifikata o meno. Ix-xhieda tal-Perit Krista Xuereb u l-ca*se officer *Omar Cucciardi mogħtija fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2021 (fol 212A* et seq*) jagħtu dawl fuq din il-kwistjoni. Il-Perit Krista Xuereb xehdet li z-żewġ kwistjonijiet prinċipali li mmeritaw l-irtirar tal-applikazzjoni kienu li (i) l-fond huwa akbar minn 75m.k u (ii) l-fond ma seta' qatt jiġi konformi mar-regoli tal-Kummissjoni Għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità (CRPD). Mill-*Accessibility Audit Report *esebit minn Omar Cucciardi (fol 188) jirriżulta li CRPD oġġezzjonat għall-applikazzjoni għas-segwenti raġunijiet:-*

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

*Il-Perit Xuereb tkompli tgħid li peress li t-turġien kienu tal-500mm, ir-rampa kellha tiġi ta' 8 metri bir-*ratio *ta' 1:16. Biex isolvu l-problema kkunsidraw ukoll li jaqtgħu is-saqaf tal-ambjent sottostanti iżda dan ma setgħax isir lanqas għaliex kien hemm garaxx fejn kellha tiġi r-rampa. Kwistjoni oħra kienet li l-kurituri li ma kellhomx* turning circle

*ta' 1.5m. Da parti tiegħu, il-*case officer *Omar Cucciardi xehed li peress li l-fond kien akbar minn 75m.k u kien hemm kwistjonijiet ta' aċċessibilità ir-rakkomandazzjoni tiegħu hija li l-applikazzjoni tfalli.*

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

*Li kieku l-intimata riedet taħrab mill-obbligi assunti minnha fil-kuntratt, kellha kull opportunità tagħmel dan qabel ma ġie ppreżentat ir-rapport miċ-CRPD. Mill-*file *tal-Awtorità tal-Ippjanar jidher li kien hemm diversi rikjesti u kundizzjonijiet oħra żmien qabel ma ġie sottomess ir-rapport ta' CRPD u dawn il-kwistjonijiet l-oħra ġew indirizzati. Jekk l-animu tal-intimata kienet li ma joħroġx il-permess ma kienetx ser tieħu l-briga li tindirizza l-kwistjonijiet li ġew sollevati qabel. Inoltre l-intimata nkorriet spejjeż sabiex issottomettiet l-applikazzjoni u kkumissjonat anke* noise report *mill-Inġinier Keith Genuis (fol 178* et seq*), ġie preparat u sottomess anke* Electrical Load Breakdown *hekk kif mitlub (183) u tqabbdet anke* designer *sabiex tiddisinja l-fond. Fil-fehma tal-Bord dan l-aġir ma jirriflettix aġir ta' inkwilin li jrid jaħrab mill-obbligi assunti minnu. B'hekk il-Bord ser iqis li r-raġuni tal-intimata sabiex tittermina l-kirja fil-perijodu* di fermo *kienet waħda ġustifikata.*

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

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

> Hu (Joseph Woods) kien qalli li kellu klijenta interessata li tiftaħ klinika tas-Sbuħija f'dawk l-inħawi u li għal din il-klijenta partikolari ma kinitx ħa tkun problema biex tottjeni l-permess biex il-post jopera bħala klinika ....... ftit wara

> ġiet fuq il-post il-klijenta tiegħu li kienet Mrs Lorraine Castagna. Hi qaltli li kienet beħsiebha tiftaħ Klinika tas-Sbuħija u ssemiha Clinica Medica Limited (C85971).

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

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

***Kontro-talba***

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

*Dwar it-talba għal dikjarazzjoni li l-kirja ġiet itterminata mill-intimata għal raġuni ġusta il-Bord ġja ddeċieda* supra *li l-intimata kienet hekk ġustifikata.*

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

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

Ai termini *ta' din il-klawsola, sabiex id-depożitu jingħata lura lill-intimata (i) il-kirja trid tiġi terminata u (ii) ma jkunx hemm ħsarat sostanzjali fil-fond. Fil-rigward tat-tieni element, minkejja li kienu ngħaddew iċ-ċwievet tal-fond, il-klinika ma bdietx topera u ma tressqux provi li kien hemm xi ħsarat fil-fond. In kwantu għall-ewwel element u ċjoe li l-kirja trid tkun ġiet itterminata, fin-nota tagħha l-intimata tgħid li ġjaladarba r-rikorrenti krew il-fond lil terzi, il-kirja ġiet itterminata. Il-Bord jaqbel ma' dan l-argument. Fis-sentenza ċitata mill-intimata* ***Gismond Attard et vs Yog. Art Catering Limited (146/17 JD)*** *deċiża minn dan il-Bord diversament presjedut fil-31 ta' Jannar 2022 (fn. 2 U kkonfermata fl-Appell b'sentenza tat-2 ta' Novembru 2022) saret esposizzjoni ta' ġurisprudenza relatata ma' dan il-punt. Ingħad:-*

> Min-naħa l-oħra hemm ukoll il-punt dwar il-fatt li għalkemm ir-rikorrenti m'aċċettawx lura ċ-ċavetta tal-fond, madankollu ftit tax-xhur wara huma krew il-fond inkwistjoni lil terzi. X'inhi l-konsegwenza legali ta' dan? Ifisser allura li

kien hemm l-aċċettazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja u l-konsegwenti rinunzja għall-perijodu di fermo li kien fadal?

F'dan l-istadju referenza ssir għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et (*fn. 3 Prim'Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fis-27 ta' April 2010)* fejn ingħad:

"Illi dwar il-kunċett ta' rinunzja ssir riferenza għad-deċiżjoni – "Anthony Scerri v Anthony Cutajar et" (A.I.C. (PS) - 16 ta' Marzu 2005) fejn ġew elenkati l-elementi neċessarji stabbiliti fil-ġurisprudenza dwar ir-rinunzja ta' dritt, u konsistenti ma' dan ingħad li:-

(1) "La rinunzia ad un diritto, perche' si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche". (Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154).
(2) "Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s'intenda rimesso quanto meno sia possibile" ("Sciberras -vs- Giappone, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 12 ta' Ottubru 1840)".
(3) "Ir-rinunzji huma di stretto diritto u għandhom jirriżultaw minn fatti assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volontà preċiża tar-rinunzjant" - "Henry Thake -vs- Carmel sive Lino Borg", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986.
(4) "In kwantu għall-eżami dwar in-natura tal-att u l-effikaċja tiegħu biex jopera r-rinunzja, dan l-eżami huwa rimess għall-apprezzament tal-ġudikant, li għandu jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li fihom ġie kompjut l-att" (Kollez. Vol. XXXIV P II p 646).

Illi applikati għall-fattispecie tal-każ in eżami jirriżulta li l-iktar l-iktar bejn iż-żewġ versjonijiet tal-partijiet dwar ir-rinunzja tad-dritt għall-ħlas skont il-kuntratt jista' jingħad li hemm dik tal-attriċi fejn hija tgħid li kienu l-konvenuti li riedu u fil-fatt tawha ċ-ċavetta, u dik tal-konvenuti fejn huma jgħidu li kienet l-attriċi li talbithom iċ-ċavetta.

Illi din il-Qorti tħoss li mill-kumpless tal-provi jirriżulta ċar li l-konvenuti kienu ċemplu lill-attriċi sabiex jgħidulha li huma ma kienux setgħu ikomplu bil-kirja, u filfatt sar appuntament sabiex jiltaqgħu fuq il-post, u jirriżulta li l-iskop kien sabiex il-partijiet preżenti jitkellmu u sabiex tgħaddi din iċ-ċavetta tal-post mingħand il-konvenuti lill-attriċi, tenut kont ukoll tal-fatt li l-attriċi kienet konxja, kemm ta' dak li kienet ġja qaltilha l-konvenuta, u kif ukoll il-post kien qed jinżamm magħluq, u jirriżulta li l-konvenuti ħadu, jew dak in-nhar, jew

qabel, l-oġġetti li kienu tagħhom mill-istess fond, ħlief għall-cash register, u li l-attriċi effettivament aċċettat iċ-ċavetta tal-istess fond, mingħajr ebda riserva kwalunkwe. Jidher li l-attriċi kienet konxja ta' dan kollu, tant li ppruvat tirrimedja għal dan bl-ittra tal-11 ta' Settembru 2006, li biha qalet li hija rċeviet l-istess ċwievet "mingħajr preġudizzju", u wara l-istess ittra hija rċeviet il-cash register fit-13 ta' Settembru 2006.

Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti tħoss li bl-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attriċi aċċettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta għall-perijodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal għal-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva għall-użu ta' ħaġa, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suġġett għal-lokazzjoni ġie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix iżjed id-dritt ta' pagament, għaliex f'dan il-każ l-aċċettazzjoni u t-teħid lura tal-post mingħand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba għall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob ħlas ta' kera ta' fond, li hija aċċettat li tieħu lura, u l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti tħoss li l-aġir tal-attriċi, li aċċettat iċ-ċwievet mingħand il-konvenuti għall-fond de quo ma jistax ħlief iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi dan qed jingħad fil-kuntest tal-fatt, li l-attriċi kellha għażla libera, jekk taċċettax jew le l-istess ċwievet; tant li setgħet liberalment irrifjutathom, ħaġa li ma għamlitx, iżda minn naħa l-oħra ma tistax taċċetta li tieħu l-fond lura, u fl-istess ħin tippretendi li titħallas mingħand il-konvenuti għall-użu ta' fond għal żmien li jiġi wara li hija aċċettat iċ-ċwievet tal-istess mingħandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab għandha u mhux għandhom. Dan il-każ jiddistingwi ruħu minn dak ta' "Emmanuel Cauchi et vs BCF Holding Limited et" (P.A. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) peress li f'dak il-każ iċ-ċwievet gew depositati l-Qorti, proprju għaliex is-sidien f'dak il-każ ma aċċettawx l-istess.

Illi għalhekk din il-Qorti tħoss li ġie ppruvat a sodisfazzjon tal-Qorti u fil-grad li trid il-liġi li bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi għaddew iċ-ċwievet tal-fond de quo mingħand il-konvenuti għal ghand l-attriċi, nkluż il-fatt li l-istess attriċi aċċettat l-istess mingħajr ebda kundizzjoni, dan iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja, u għar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll għar-rinunzja da parte tal-attriċi ta' kull dritt li seta' kellha sabiex tinsisti fuq l-kontinwazzjoni ta' kera di fermo, ħaġa li ma għamlitx, b'dan li l-att tagħha li tirċievi ċ-ċwievet huwa għal kollox inkonsistenti mal-premessa ta' eżistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera. Dan huwa konsistenti anke in vista ta' dak kontenut fl-istess skrittura fejn jidher ċar li l-konsenja taċ-

ċwievet lis-sid tekwivali għal terminazzjoni tal-kirja u dan joħroġ ukoll mill-artikolu 17 tal-istess. Huwa wkoll konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza "Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra" (A.C. – 20 ta' Frar 1953) fejn ingħad li l-konsenja taċ-ċwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li dan l-att jagħti titolu u dritt li jaġixxi lill-possessur tal-istess fond.

Illi f'dan jista' wkoll jingħad li f'dan l-isfond ladarba l-konvenuti rritornaw iċ-ċwievet tal-fond lis-sid bil-kunsens u bl-approvazzjoni tagħha, jirriżulta li l-istess attriċi ma hijiex intitolata għall-ebda kera wara ż-żmien li hija ħadet konsenja tal-istess post, għaliex l-istess fond ma ġiex utilizzat mill-konvenuti u lanqas kien iżjed fil-pussess tagħhom. Jingħad f'dan il-kuntest li l-ittra li hija bagħtet lill-konvenuti fil-11 ta' Settembru 2006, fejn hija żammet iċ-ċwievet tal-istess fond mingħajr preġudizzju, ma tistax tbiddel dak li hija stess kienet għamlet qabel, għaliex meta hija aċċettat iċ-ċavetta jew ċwievet tal-fond de quo hija għamlet dan bla ebda riserva jew kondizzjoni, b'dan li l-ittra hija f'dan is-sens tentattiv minn naħa tal-attriċi sabiex tirrimedja għall-effetti tal-aġir tagħha, ħaġa li fil-mument tal-ispedizzjoni tal-ittra kien tard wisq li jsir. Tali riserva kellha se mai issir kontestwalment mal-aċċettazzjoni taċ-ċavetta, iżda jidher ċar li ċ-ċavetta tal-fond de quo ġiet aċċettata bla ebda kondizzjoni, u allura l-fatt li l-attriċi ħadet il-pussess tal-fond għandha l-effett naturali tagħha, u ċjoe' li jittermina l-istess kirja."

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

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

## L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fid-9 ta' Frar, 2023 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

> *"...tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera mogħtija fis-27 ta' Jannar 2023 fl-ismijiet premessi, u minflok, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u tgħaddi sabiex jew tibgħat lura l-atti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jillikwida l-kumpens/ammont dovut u jordna l-ħlas, jew tkun hi illi tillikwida dan l-ammont, u tordna l-ħlas kif mitlub, u inoltre, tiċħad il-kontrotalba tas-soċjetà intimata rikonvenzjonanti, u f'kull każ bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi imorru kontra l-intimata."*

Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma dawn: (i) il-Bord żbalja meta ddeċieda li s-soċjetà appellata ma kisritx l-obbligi tagħha skont il-ftehim ta' bejniethom meta applikat għal permess ta' klinika; u (ii) il-Bord żbalja meta ddeċieda li l-permess ma kienx ser joħroġ.

7. Is-soċjetà appellata ppreżentat it-tweġiba tagħha fl-10 ta' Marzu, 2023, fejn sostniet li s-sentenza tal-Bord hija waħda ġusta u timmerita konferma għal dawk ir-raġunijiet li fissret fl-imsemmija tweġiba tagħha, u dan bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

## Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet ppreżentati mis-soċjetà appellanta.

9. L-appellanti jibdew billi jirrilevaw li f'kull ftehim, anki dak ta' kiri, għandu jkun hemm il-*bonafede* tal-partijiet firmatarji sabiex b'hekk jiġu salvagwardjati l-benefiċċji ta' ħaddieħor fil-limiti tar-raġonevolezza. Jissottomettu li d-

dispożizzjonijiet tal-artikolu 1007 tal-Kodiċi Ċivili huma ċari f'dan ir-rigward, u dan filwaqt li jagħżmlu riferiment għal dak li jiddisponu għalih l-artikolu 1011 u l-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili. Hawnhekk l-appellanti jgħaddu sabiex jiċċitaw dak li qalet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, dwar il-bona*fede* fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Lulju, 2008 fl-ismijiet **Michael Gatt et *vs.* Joseph Portelli**, u anki fis-sentenza aktar riċenti tagħha tat-12 ta' Ġunju, 2020 fl-ismijiet **Victor Vella et *vs.* Brian Micallef et.** Jgħidu li fid-dawl tal-insenjament ta' din il-Qorti, hemm diversi mistoqsijiet li għandhom isiru fir-rigward tal-komportament tas-soċjetà appellata u jelenkaw uħud minnhom, minn fejn jgħidu li jitwieldu ż-żewġ aggravji tagħhom. Jirrilevaw li huwa paċifiku li fil-ftehim miktub mill-avukati tas-soċjetà appellata stess, ġie deċiż li l-użu tal-fond kellu jkun wieħed kummerċjali b'mod ġenerali. Hawnhekk jikkontendu li huwa irrilevanti dak li tkellmu bejniethom il-partijiet qabel ma ffirmaw il-ftehim ta' bejniethom, għaliex huwa l-ftehim li jgħodd, u jagħmlu riferiment għall-prinċipju legali *contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufertu.* Jissottomettu li l-użu ndikat fil-ftehim mhux wieħed aċċidentali għaliex huwa rikjest mid-dispożizzjonijiet tal-para. (b) tas-subartikolu 1531A(1) tal-Kap. 16, u fin-nuqqas il-liġi tqis li l-ftehim ma jiswiex. L-appellanti jkomplu jissottomettu li b'hekk jista' jiġi faċilment determinat l-użu miftiehem u konsegwentement il-ftehim jagħti ċertezza u jevita t-tilwim. Iżda għalkemm il-liġi ma tipprovdix dwar id-dettall li għandu jitniżżel fl-imsemmi ftehim, l-appellanti jissottomettu li wieħed isib kuntratti fejn l-użu jkun wieħed tassew speċifiku, jew oħrajn fejn l-użu huwa ndikat b'mod wiesgħa. Isostnu li filwaqt li l-inkwilin jittenta li jikseb użu wiesgħa tal-fond sabiex jassikura ċertu flessibilità, is-sid jittenta jirrestrinġi l-użu sabiex iżomm kontroll fuq il-proprjetà. L-appellanti jgħidu li għalhekk il-flessibilità mogħtija lill-inkwilin iġġib magħha r-

responsabbiltajiet, skont il-prinċipju tal-*bonafede* ukoll. Jirrilevaw li l-klawsola partikolari fil-ftehim ta' bejn il-partijiet ma tistax tinftiehem li qiegħda tagħti lok ukoll għal użu tal-fond bħala klinika, iżda għal użu kummerċjali b'mod ġenerali. L-appellanti jissottomettu li l-liġi tipprovdi biss għal żewġ obbligi prinċipali tal-kerrej fl-artikolu 1554 tal-Kap. 16, jiġifieri li dan jagħmel użu mill-ħaġa mikrija lilu bħala missier tajjeb tal-familja u għall-użu miftiehem. Filwaqt li jikkontendu li fil-każ odjern l-użu kien ġie miftiehem, jissottomettu li huma ma jaqblux mar-raġunament tal-Bord li l-fatt li l-partijiet kienu tkellmu fuq il-possibiltà ta' 'klinika', dan għandu jkun ta' żvantaġġ għall-pożizzjoni tagħhom. Jinsistu li l-każ huwa pjuttost fil-kuntrarju, u jargumentaw li huma ma jistgħux jifhmu kif klawsola bil-miktub li minnha huma ma jistgħu jibbenefikaw xejn, tista' b'xi mod titqies kontrihom. L-appellanti jisħqu li s-soċjetà appellata ma setgħetx titlob użu ferm wiesgħa għal skopijiet ovvji, u sussegwentement tapplika għal permess speċifiku li tassew jmur 'il hemm minn dak miftiehem, u dan filwaqt li jirrilevaw li fil-ftehim ma kienx ġie patwit li dan għandu jaqa' fl-eventwalita li s-soċjetà appellata ma tiksibx permess għal klinika. Jgħidu li minn hawn joħroġ l-ewwel żball tal-Bord. Dwar it-tieni aggravju li l-appellanti jgħidu li kienu qegħdin iressqu mingħajr preġudizzju għall-ewwel wieħed, isostnu li qatt ma kien hemm talba għal permess li kienet ġiet rifjutata. Jissottomettu li hawnhekk huma qegħdin jippreżentaw tliet punti: (i) il-Bord ma setax jiddeċiedi jekk il-permess mitlub kienx ser joħroġ jew le; (ii) il-Bord ma setax jiddeċiedi dwar din il-kwistjoni mingħajr il-fehma tal-Membri Tekniċi tiegħu skont is-subartikolu 23(1) tal-Kap. 69; u (iii) kienet is-soċjetà appellata li ddeċidiet li tirtira l-applikazzjoni għall-permess fi stadju bikri sabiex b'hekk tevita il-ftehim. Dwar l-ewwel punt tagħhom, l-appellanti jissottomettu li l-Bord m'għandu l-ebda kompetenza u lanqas l-għodda sabiex jiddeċiedi jekk

permess jistax joħroġ jew le, liema kwistjoni taqa' fl-ambitu tal-funzjonijiet tal-Awtorità tal-Ippjanar skont il-Kap. 552. Għalhekk jgħidu li l-Bord żbalja meta straħ, kważi b'mod sommarju, fuq xhieda ta' perit u ta' uffiċjal sabiex iddeċieda li l-permess ma kienx ser jingħata, u b'hekk iddeċieda dak li kellu jiġi deċiż mill-Kummissjoni tal-Ippjanar. Huma jinsistu li dwar din il-kwistjoni saħansitra il-Membri Tekniċi tal-Bord ma kienux esprimew il-fehma tagħhom *ai termini* tas-subartikolu 23(1) tal-Kap. 69, iżda jgħidu li l-fehma tagħhom ukoll ma setgħetx tissodisfa l-kundizzjoni riżoluttiva fil-ftehim ta' bejn il-partijiet, għaliex tali fehma ma setgħet tkun xejn iktar għajr previżjoni inċerta espressa minn organu ġudizzjarju li ma kellu l-ebda kompetenza fil-materja. L-appellanti jissottomettu li t-test li kien tenut jagħmel il-Bord kien wieħed sempliċi, u jirrilevaw kif is-soċjetà appellata kienet irtirat l-applikazzjoni bil-proposta tagħha lill-Awtorità tal-Ippjanar qabel ma ttieħdet deċiżjoni, għaliex l-ittra tal-25 ta' Jannar, 2019 kienet biss tagħmel parti minn proċedura komuni u li kienet tippermetti li jsiru alterazzjonijiet żgħar. Dwar dan l-aħħar punt, l-appellanti jikkontendu li soluzzjoni kien hemm u dan kif evidenti mill-każ tal-fond adjaċenti għal dak mertu tal-proċeduri odjerni. Iżda minflok is-soċjetà appellata għażlet triq oħra billi ssib proprjetà oħra minn fejn topera, u għalhekk ħolqot raġuni falza sabiex b'hekk iddeċidiet li tabbanduna l-kirja, billi saħansitra addottat aġir *in mala fede* li jikkontradixxi l-ispirtu tal-ftehim skont il-liġi. L-appellanti jinsistu li s-soċjetà appellata kienet irtirat l-applikazzjoni tagħha f'stadju tassew bikri, u filwaqt li jgħidu li huma ma kienux qegħdin jippretendu li din kellha teżawrixxi r-rimedji kollha tagħha, jissottomettu li huma kienu stennew imġiba raġjonevoli mingħandha billi tħalli l-proċedura tal-applikazzjoni tiġi deċiża mill-Kummissjoni tal-Ippjanar. Hawnhekk jirrilevaw li mhuwiex il-*case officer* li jiddeċiedi dwar l-applikazzjoni, iżda dan jagħmel biss ir-

rakkomandazzjonijiet tiegħu lill-Kummissjoni tal-Ippjanar, li min-naħa tagħha mhijiex marbuta mal-imsemmija rakkomandazzjonijiet tiegħu. L-appellanti jirrilevaw li fil-każ odjern saħansitra lanqas ma kien għadu tħejja il-*case officer report,* u għalhekk jinsistu li s-soċjetà appellata weriet *mala fede* assoluta billi ttentat tevita l-obbligi lokatizji tagħha meta huma kienu għamlu investimenti sostanzjali biex sabiex jakkomodaw lill-intimata. Jagħlqu billi jissottomettu li s-soċjetà appellata hawnhekk kienet kisret iż-żewġ obbligi prinċipali tagħha kif imfissra fl-artikolu 1554 tal-Kap. 16.

10. Is-soċjetà appellata tilqa' billi qabel xejn tagħmel riferiment għal klawsola 2.1 tal-ftehim lokatizju ta' bejn il-partijiet, u anki għal klawsola 9.3 li tirrigwarda proprju l-ħruġ tal-permessi relattivi. Tispjega li hija kienet ħallset wkoll depożitu lill-appellanti ta' €3,100 *ai termini* tal-klawsola 4.3 tal-istess ftehim, u dan permezz ta' ċekk li ssarraf fis-27 ta' Diċembru, 2018. Spjegat ukoll li fil-frattemp sabiex tottempora ruħha mal-obbligi kuntrattwali tagħha, hija kienet ssottomettiet applikazzjoni fl-4 ta' Diċembru, 2018 lill-Awtorità tal-Ippjanar għal *'Change of Use of the Premises'* bin-numru ta' referenza PA 11031/18, iżda kienet mill-ewwel ġiet avżata permezz ta' korrispondenza mill-istess Awtorità datata 25 ta' Jannar, 2019, li l-imsemmija applikazzjoni kienet ser tiġi rrifjutata għaliex:

> *"i. Il-Fond jeċċedi l-ħamsa u sebgħin metru kwadru (75sqm) u għalhekk jikser ir-regolamenti ta' 'Policy CG07 Central Malta Local Plan' peress illi l-Fond jinsab f'żona residenzjali magħrufa ukoll bħala 'designated area';*
>
> *ii. Il-Fond mhux aċċessibbli skont ir-regola ta' '*Policy P11 Access for All of Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2018' u 'Urban Objective 4.6 of the Strategic Plan for Environment and Development'*".*

11. Is-soċjetà appellata tissottometti li minn dan kollu jirriżulta b'mod ċar li ma setax jinħareġ permess kummerċjali mill-Awtorità tal-Ippjanar minħabba n-natura strutturali tal-fond, sabiex b'hekk hija ma setgħetx tkompli bil-kirja skont il-ftehim ta' bejniethom. Dan wassalha sabiex irtirat l-applikazzjoni tagħha u sussegwentement sabiex ukoll avżat lill-appellanti li hija kienet qiegħda tittermina l-kirja skont il-klawsola 9.3 tal-ftehim lokatizju. Filwaqt li s-soċjetà appellata tagħmel riferiment għaż-żewġ aggravji li qegħdin iressqu l-appellanti, tgħid li din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni tar-rikors tal-appell tagħhom għaliex dan ma jaqax fil-parametri stabbiliti permezz tal-artikolu 24 tal-Kap. 69. Jirrilevaw li fir-rikors promotur quddiem il-Bord, l-appellanti qatt ma talbu sabiex dan jiddikjara li s-soċjetà appellanta kienet kisret l-obbligi kuntrattwali tagħha jew għamlu talba oħra simili, fejn it-talba tagħhom kienet għal dikjarazzjoni *"li m'hemmx lok għat-terminazzjoni tal-kirja".* Dwar l-aggravji tal-appellanti, is-soċjetà appellata tissottometti li hija ma taqbilx li kellha tkompli bil-kirja sabiex b'hekk tħares ukoll l-interessi tagħhom. Tirrileva li l-Bord kien osserva li hija kienet aġixxiet bil-*bona fede* għaliex kienet saħansitra daħlet f'diversi spejjeż sabiex tonora l-obbligi tagħha mfissra fil-ftehim. Is-soċjetà appellata tgħid li hija tassew dubjuża r-rilevanza tal-artikoli 993, 1007 u 1011 tal-Kap. 16 li għalihom sar riferiment mill-appellanti. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju, tissottometti li minkejja li l-użu kummerċjali tal-fond skont il-ftehim kien wieħed ġeneriku, dan ma kienx ifisser li meta hija applikat għal permess kummerċjali Class 4A Clinic hija kienet qiegħda tikser l-obbligi tagħha skont il-ftehim ta' bejniethom. Issostni li hija kienet libera li tagħżel kif xtaqet topera mill-fond, u bl-istess argument tal-appellanti hija kienet ser tikser it-termini tal-ftehim lokatizju kull darba li hija tapplika għal permess mal-Awtorità.

Tkompli tgħid li permess għal Class 4A Clinic jikkwalifika bħala permess kummerċjali, u għalhekk hija kellha kull dritt li tagħżel li tapplika għal dak il-permess, u wara kollox kienu l-appellanti stess li taw il-kunsens tagħhom fejn huma setgħu għamlu restrizzjoni fil-ftehim jekk ma xtaqux li l-fond jiġi operat b'dan il-mod. Filwaqt illi tagħmel riferiment għall-klawsola 9.3 tal-imsemmi ftehim lokatizju, tissottometti li jekk il-permess relattiv ma kienx ser joħroġ, il-kirja kellha tintemm minnufih, u ġaladarba hija dejjem kellha l-intenzjoni li tikri l-fond għal użu kummerċjali u dan ma kienx possibbli minħabba n-natura strutturali tiegħu, il-kirja kellha tiġi tterminata *ipso jure.* Tgħid li min-naħa tagħhom l-appellanti kienu qegħdin jippretendu l-kuntrarju, u dan abbażi ta' *"bona fede"*, "*solidarjetà soċjali"* u sabiex *"tippreserva l-interessi"* tagħhom qisu l-kirja kienet xi att ta' karità u mhux negozju. Is-soċjetà appellata tinsisti li l-obbligu tagħha kien li tapplika għal permess mal-Awtorità u mhux li tiksbu wkoll. Tirrileva li l-appellanti hawnhekk qegħdin jinjoraw il-fatt li mhux biss il-permess ta' *Class 4A Clinic* ma jistax jinħareġ mill-imsemmija Awtorità, iżda wkoll kwalsiasi permess ieħor kummerċjali, tant li llum il-fond qiegħed jintuża bħala residenza. Għalhekk tgħid li l-ewwel aggravju m'għandux jintlaqa'. Dwar it-tieni aggravju, tispjega kif l-appellanti qegħdin isejsu dan l-aggravju fuq tliet binarji. Rigwardanti l-ewwel punt li l-Bord ma setax jiddeċiedi jekk il-permess kienx finalment ser joħroġ jew le, tgħid li kienu l-appellanti stess li ressqu kwistjoni quddiemu l-Bord fejn huma talbu għal dikjarazzjoni *"li m'hemmx lok għat-terminazzjoni tal-kirja",* fejn id-difiża tagħha kienet li hija kienet itterminat il-kirja stante li kellha raġuni valida u ġusta. B'hekk tikkontendi li l-Bord kien tenut li jistħarreġ jekk tassew hija kellha raġuni ġusta, jiġifieri jekk il-fatt li permess kummerċjali ma seta' qatt joħroġ kinitx raġuni valida, u għalhekk huwa

ma eċċediex il-kompetenza tiegħu kif qegħdin jallegaw l-appellanti. Dwar it-tieni punt li kienu qegħdin jagħmlu l-appellanti, jiġifieri li l-Bord ma kellux jistrieħ fuq dak li qal xhud u li jasal għal *"konklużjonijiet li lanqas kien tal-anqas sostnuti fil-fehma tal-periti membri ai termini tal-artikolu 23(1) tal-Kap. 69",* il-prova li l-permess kien ser joħroġ li kieku hija ma kinitx irtirat l-applikazzjoni tagħha, kellha ssir min-naħa tal-appellanti. Tirrileva li huma m'għamlu l-ebda talba sabiex jitqabbad perit *ai termini* tas-subartikolu 23(1) tal-Kap. 69, u dan fejn l-interess kien tagħhom biss li tressaq id-debita prova. Min-naħa tagħha hija kellha turi li l-permess ma setax jinħareġ, u dan għamlitu permezz tax-xhieda tal-Perit Krista Xuereb u rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar Omar Cucciardi. Is-soċjetà appellata tgħid li jirriżulta ċar li l-appellanti ma ressqux prova suffiċjenti sabiex jippruvaw it-talba tagħhom, u issa kienu qegħdin jittentaw jiġġustifikaw in-nuqqas tagħhom billi jallegaw li l-Bord kien żbaljat fl-apprezzament tal-provi, fejn dan kien jikkostitwixxi raġuni biżżejjed sabiex din il-Qorti tiċħad l-aggravju tagħhom. Tirrileva li l-appellanti ma ressqu l-ebda prova sabiex juri li l-permess kien jinħareġ *"b'alterazzjonijiet żgħar"* għaliex skont huma *"soluzzjoni kien hemm".* Issostni li l-unika prova li ressqu kienet ix-xhieda tagħhom stess, li barra minn hekk ma kinitx ikkorroborata tal-inqas mill-perit tal-fiduċja tagħhom. Is-soċjetà appellata tirribatti kliem l-appellanti li hija *"ħolqot pretest falz u konvenjenti biex tittenta tabbanduna l-kirja inġustament, bi skopijiet ulterjuri, b'aġir in mala fede li jmur direttament oppost għall-ispirtu tal-kuntratt",* u tagħmel riferiment għal dak li qal il-Bord fis-sentenza appellata dwar l-ispejjeż li hija kienet saħansitra nkorriet, fejn tikkontendi li l-ebda persuna raġonevoli ma tinvesti flus sostanzjali meta kellha l-ħsieb li tevita l-kirja. Tirrileva li mhux minnu dak li qegħdin jallegaw l-appellanti li huma spiċċaw

affaċċjati b'proprjetà vojta, għaliex huma kienu ħadu pussess tagħha u krewha lil ħaddieħor. Tagħlaq billi ssostni li kienu pjuttost l-appellanti li mxew bil-*mala fede.*

12. Il-Qorti ser tikkunsidra qabel xejn kwistjoni preliminari li qegħda tiġi ssollevata mis-soċjetà appellata. Din tal-aħħar qegħda ssostni li l-appell li qiegħed jitressaq mill-appellanti ma jaqax fil-parametri stabbiliti mill-artikolu 24 tal-Kap. 69. Il-Qorti tagħraf li ċertament l-appell odjern ma jinkwadrax ruħu taħt id-dispożizzjonijiet tal-para. (a) tas-subartikolu 24(1) tal-Kap. 69 għaliex is-sidien appellanti tal-fond m'għamlu l-ebda talba hawnhekk sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond. Għalkemm mal-ewwel daqqa t'għajn tal-aggravji tal-appellanti wieħed jifhem li dawn huma marbutin ma' diversi punti ta' liġi li ġew ittrattati u deċiżi mill-Bord, minn qari attent tas-sottomissjonijiet li huma qegħdin jagħmlu flimkien mal-konsiderazzjonijiet li għamel il-Bord, jirriżulta li l-ilmenti tagħhom jolqtu biss il-fatti li ġew apprezzati u deċiżi mill-istess Bord.

13. Il-Qorti tirrileva li wara li l-Bord għaraf liema kienu l-klawsoli fil-ftehim lokatizju ta' bejn il-partijiet rilevanti għall-kwistjoni odjerna, ikkunsidra l-provi li saru miż-żewġ partijiet rispettivi, u għaraf li l-imsemmija kwistjoni kienet tirrigwarda jekk is-soċjetà appellata kienitx ġustifikata tittermina l-ftehim lokatizju waqt il-perijodu *di fermo*. Minn hawn il-Bord għadda sabiex fid-dawl tax-xhieda tal-Perit Krista Xuereb, li kienet ġiet inkarigata mis-soċjetà appellata sabiex tissottometti l-applikazzjoni tagħha mal-Awtorità tal-Ippjanar, u tal-*case officer* Omar Cucciardi, qies jekk l-imsemmija soċjetà appellata kinitx ġustifikata li tirtira l-imsemmija applikazzjoni. Iddikjara li fil-fehma tiegħu hija kienet tassew ġustifikata għaliex il-fond ma kienx ser jiċkien għall-*area* massima stabbilita, u

barra minn hekk l-Awtorità ma kinitx ser tipermetti applikazzjoni għall-użu kummerċjali ndikat bħala klinika fejn il-fond ma kienx aċċessibbli skont il-kriterji tas-CPRD. Il-Bord esprima l-fehma li l-aġir tas-soċjetà appellata kif irriżulta mill-provi, ma kienx jindika li hija xtaqet taħrab mill-obbligi assunti minnha. Għalhekk wasal għall-konklużjoni li r-raġuni għaliex hija tterminat il-kirja waqt il-perijodu *di fermo,* kienet waħda ġusta. F'dan kollu, tgħid il-Qorti, il-Bord ma kkunsidra l-ebda punt ta' liġi. L-istess tgħid dwar meta għadda sabiex ikkunsidra wkoll l-kwistjoni tal-użu ristrett li ġie ndikat fl-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar meta l-ftehim lokatizju ma kienx jikkontempla l-użu bħala klinika. Għalhekk il-Qorti tagħraf li tassew il-Bord ma ddeċieda l-ebda punt ta' liġi meta ttratta t-talba tal-appellanti. Iżda tgħid ukoll li għalkemm dawn tal-aħħar jittentaw isejsu s-sottomissjonijiet tagħhom fir-rikors tal-appell fuq diversi punti ta' liġi, inkluż l-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili li jitlob li l-kuntratti jsiru bil-bona fidi, dawn kollha jistrieħu fuq l-interpretazzjoni li huma qegħdin jagħtu lill-klawsoli tal-ftehim lokatizju li sar bejn il-partijiet u l-apprezzament tal-provi li sar min-naħa tal-Bord.

14. Għaldaqstant il-Qorti ma tikkunsidrax li l-appell odjern huwa ammissibbli *ai termini* tal-para. (b) tas-subartikolu 24(1) tal-Kap. 69.

**<u>Decide</u>**

**Għar-raġunijiet premessi l-Qorti filwaqt li tiddikjara li l-appell odjern huwa inammissibbli, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tiegħu.**

**L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell odjern għandhom jitħallsu mill-appellanti.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**