



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

Udjenza ta' nhar l-Erbgha, 21 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 94/2016

Nru fuq il-Lista: 4

Central Business Centres P.L.C. (C 65702)

vs

Concepts Weddings & Events Ltd (C 71188)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 30 ta' Settembru 2016¹, flimkien mad-dokument hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premiss u ntalab is-segwenti:

- 1. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni tas-6 ta' Lulju 2015 is-soċjeta' rikorrenti kriet lis-soċjeta' intimata l-fond fuq pjan terren "Level ZERO (0)", bla isem u bla numru uffiċjali, fil-kumplex imsejjaħ "Central Business Centre", Tarxien Road, Gudja sabiex mill-ewwel [1] ta'*

¹ A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Settembru 2015 jibda jintuża bhala uffiċċju professjonali, bil-kundizzjonijiet hemm elenkati [‘Dok. A’];

2. Illi bi qbil bejn il-partijiet id-data effettiva tal-bidu tal-kirja tal-fond tmexxiet għall-ewwel [1] ta’ Dicembru 2015 sabiex il-fond jibda jintuża mis-socjeta’ intimata minn dik id-data;

3. Illi ai termini tal-klawsola tnejn subinciz ‘a’ [2.a] tal-kuntratt ta’ lokazzjoni msemmi, is-somma annwali tal-kerja giet iffissata fl-ammont ta’ tlettax-il elf, mija u erbghin ewro [13,140 EUR] (eskluz il-VAT), pagabbli pro rata kull xahrejn bil-quddiem, u li minnhom gew imħallsa biss l-ewwel xahrejn, ossija l-iskadenzi ta’ Dicembru 2015 u Jannar 2016, tenut kont tal-fatt li d-data effettiva tal-bidu tal-kirja tmexxiet il-quddiem kif spjegat;

4. Illi permezz tal-klawsoli tlieta [3] u għaxra [10] tal-kuntratt is-socjeta’ intimata ntrabtet illi thallas għaxra fil-mija [10%] tal-kerja fuq imsemmija, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, rappreżentanti spejjeż ta’ manteniment tal-fond, kif ukoll l-ispejjeż tad-dawl u l-ilma;

5. Illi fil-fatt, oltre għall-pagament imsemmi ta’ xahrejn, is-socjeta’ intimata ma effettwat l-ebda hlas ieħor, biex b’hekk tinsab moruża fil-pagamenti ta’ erba’ termini lokatizji għall-perjodu bejn l-1 ta’ Frar 2016 u t-30 ta’ Settembru 2016 oltre’ għall-hlasijiet ta’ kerja oħrajn li jiskadu wara dan il-perjodu;

6. Illi inoltre permezz tal-klawsola tlieta u għoxrin [23] tal-kuntratt f’xenarju ta’ morożita’ fi hlas tal-kerja u/jew spejjeż ta’ manteniment is-socjeta’ intimata ntrabtet ulterjorment illi thallas penali ta’ elf ewro

kuljum [1000 EUR] mal-iskadenza ta' hmistax-il jum mir-riċevuta ta' twissija mibgħuta mis-soċjeta' rikorrenti ['Dok. B'];

7. *Illi s-soċjeta' intimata giet interpellata uffiċċjalment permezz ta' ittra uffiċjali tal-5 ta' Awwissu 2016 ['Dok. C'] sabiex tħallas l-arretrati kollha tal-keru u spejjeż ta' manutenzjoni u tad-dawl u l-ilma flimkien mal-penali dovuta għad-dewmien tas-soċjeta' intimata fil-ħlas tal-keru skond il-kuntratt;*

8. *Illi s-soċjeta' intimata ma rrispondietx għal din l-ittra u baqgħet inadempjenti fl-obbligi ikkuntrattati minnha;*

9. *Illi jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-liġi ai termini tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) stante illi fil-fehma tas-soċjeta' rikorrenti s-soċjeta' intimata m'għandhiex difiża xi tressaq kontra t-talbiet għal ħlas u żgumbrament.*

GHALDAQSTANT, *is-soċjeta' esponenti umilment titob li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, dan il-Bord jogħgħbu:*

(i) *Jisma' u jiddeċiedi skond it-talba bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid Tal-Kiri ta' Bini, u*

(ii) *Jiddikjara illi s-soċjeta' intimata tinsab moruża fil-ħlas tal-keru u spejjeż għall-perjodu sa mill-1 ta' Frar 2016, minkejja li debitament interpellata sabiex tħallas;*

- (iii) *Jiddikjara bhala xolta l-lokazzjoni tal-fond fuq pjan terren “Level ZERO (0)”, bla isem u bla numru ufficjali, fil-kumpless imsejjaħ “Central Business Centre”, fi Tarxien Road, Gudja stante l-morożita’ fil-ħlas tal-keru u spejjeż;*
- (iv) *Jordna lis-soċjeta’ intimata sabiex tiżgombra mill-fond imsemmi u tirritorna lis-soċjeta’ rikorrenti l-pussess liberu u battal tal-fond proprjeta’ tal-istess soċjeta’ rikorrenti u dan fi żmien qasir li jiġi stabbilit minn dan il-Bord;*
- (v) *Jikkundanna lis-soċjeta’ intimata tħallas l-arretrati kollha ta’ ħlas ta’ keru u spejjeż dovuti skond il-ftehim sa mill-1 ta’ Frar 2016 sad-data meta s-soċjeta’ intimata effettivament tivvaka l-fond.*

Ra d-digriet ta’ dan il-Bord kif preċedentement presedut ta’ nhar it-12 ta’ Ottubru 2016².

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta’ Marzu 2017³ quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut fejn, wara li sema’ x-xhieda ta’ Kevin Sciberras⁴ għadda sabiex jippermetti lis-soċjetà intimata sabiex tressaq eċċezzjonijiet.

Ra r-risposta tas-soċjetà intimata datata 22 ta’ Marzu 2017⁵, fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

² A fol 26 tal-proċess.

³ A fol 34 tal-proċess.

⁴ Din tibda a fol 36 tal-proċess.

⁵ A fol 54 tal-proċess.

1. *Illi permezz tal-kuntratt ta' kera datat 6 ta' Lulju 2015, il-partijiet ftehm u dwar il-kundizzjonijiet relatati mal-kirja odjerna, inkluż l-istat li fiha il-fond in kwistjoni kellu jinkera lill-kumpannija esponenti;*
2. *Illi in vista tal-fatt illi l-fond mertu tal-proċeduri odjerni ma kienx għadu mhux komplut sal-istat pattwit fl-imsemmi kuntratt ta' kera, il-partijiet ftehm u illi l-kirja relttiva għall-fond mertu tal-proċeduri odjerni kienet ser tibda mid-data li fiha l-fond ikun hekk komplut;*
3. *Illi kif ser jigi ppruvat f'dawn il-proċeduri, il-fond mertu tal-proċeduri odjerni kien għadu mhux komplut skont kif kien pattwit bejn il-partijiet f'parti mill-perjodu li għalih qed titlob hlas ta' kera l-kumpannija attriċi, u dan inter alia peress illi l-istess fond kien għadu sprovvist minn konnessjoni tal-elettriku, kien sprovvist minn fire alarm, ma kienx kopert bil-permessi relattivi u kif ukoll kienu għadu qiegħed isir xogħol ta' kostruzzjoni u finitura;*
4. *Illi madanakollu, mingħajr preġudizzju għal dak kollu surreferit u minkejja illi l-fond kien għadu mhux komplut sal-istat pattwit u miftiehem fil-kuntratt surreferit, peress illi l-kumpannija esponenti setgħet tagħmel użu, għalkemm b'mod limitat, tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni minn Mejju 2016, u ċioé wara illi gie installat l-elettriku fil-fond, il-kumpannija esponenti offriet illi tibda thallas il-kera minn din id-data, liema offerta ma gietx aċċettata mill-kumpannija attriċi u għaldaqstant il-kumpannija esponenti kienet kostretta illi tiddepożita l-istess kirja taht l-awtorità tal-Qorti sabiex thares l-interessi tagħha;*

5. *Illi sussegwentement, u senjatament wara l-aħħajr udjenza fil-proċeduri odjerni fejn gie maqbul illi l-kumpannija esponenti kienet ser taċċetta l-ħlas tal-kirjiet ulterjuri, il-kumpannija esponenti bagħtet pagament lill-kumpannija attrici b'dan illi ma hemm l-ebda pendenzi ta' pagamenti ta' kera.*

Ra x-xhieda ta' Joseph Cortis, Eric Cortis u William Gauci⁶.

Ra x-xhieda tal-Perit Anthony Fenech Vella u ta' Carmel Scerri⁷.

Ra x-xhieda ulterjuri ta' Joseph Cortis⁸.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' April 2018 fejn ġew ritornati ċ-ċwieviet tal-fond (għalkemm dan jingħad li sar mingħajr preġudizzju tas-soċjetà intimata).

Ra x-xhieda ta' Kevin Sciberras⁹.

Ra x-xhieda in kontro-eżami ta' Joseph Cortis¹⁰.

Ra l-kontro-eżami ulterjuri ta' Joseph Cortis, Eric Cortis, William Gauci, Carmel Scerri u l-Perit Anthony Vella¹¹.

Ra x-xhieda ta' Reuben Bonnici rappreżentant ta' ARMS Ltd¹².

⁶ Ilkoll imwettqa fis-seduta tal-10 ta' Mejjun 2017.

⁷ Magħmula fis-seduta tal-20 ta' Ġunju 2017.

⁸ Seduta tal-11 ta' Ottubru 2017 u tat-28 ta' Novembru 2017.

⁹ Eżami mwettaq fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2019.

¹⁰ Magħmul fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2019.

¹¹ Ilkoll imwettqa fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 2019.

¹² A fol 238 tal-proċess.

Ra x-xhieda in kontro-eżami ta' Kevin Sciberras¹³.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti¹⁴.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta¹⁵.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut¹⁶.

Ra r-rikors (mhux oppost) tas-soċjetà intimata fejn talbet żmien ieħor sabiex tressaq n-nota responsiva tagħha.

Ra d-digriet tiegħu tat-28 ta' Awwissu 2023.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tas-soċjetà intimata¹⁷.

Ra dak li seħħ fl-aħħar seduta¹⁸ fejn il-kawża thalliet għas-sentenza għal-lum.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

¹³ Seduta tal-31 ta' Jannar 2022.

¹⁴ Din tibda a fol 381 tal-proċess.

¹⁵ Erronjament indikat a fol 891 tal-proċess.

¹⁶ Erronjament indikat a fol 892 *et seq* tal-proċess.

¹⁷ Erronjament immarkata a fol 900 tal-proċess.

¹⁸ Verbal erronjament immarkat a fol 912 tal-proċess.

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minhabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċhuda¹⁹. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn hass li kellu jerga' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel²⁰. L-unika involviment li kellu dan il-

¹⁹ F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela sive Marica Baldwin**, (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: "*Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallefli ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallefli sema' l-provi ma jgħibx b'daqshekk in-nullita' tas-sentenza appellata*". Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud et vs Victor Calleja**, (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: "*...l-appellanti jitolqu mill-punt li jiccensuraw lilewwel Qorti talli din ma semgħatx il-provi viva voce iżda qagħdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-“ahjar prova” għal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argument hu għal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjeż zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut għax ikun ifisser li dan, għaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jagħmel gudizzju għaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza għal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom.*" Per komplettezza akkademika mbağħad, il-Bord jirrifere għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli et vs Paola Developments Limited et**, (Appell Ċivili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segweni *dictum*: "*Bil-fatt waħdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawża għaddiet minn gudikat għal iehor, ma għandux necessarjament iwassal għal dak li donnhom qegħdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jagħmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn għar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bħal dik in kawża.*"

²⁰ Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg et vs Carmelo Buhagiar et**, (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Bord qabel l-ġhoti ta' din is-sentenza kien propju sabiex jaċċetta n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tas-soċjetà intimata.

Illi madanakollu iqis li huwa utli li jsir rijepiolgu qasir tax-xhieda prodotta f'din il-kawża. Ix-xhieda brevement kienet din li ssegwi.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed Kevin Sciberras (rappreżentant tas-soċjetà intimata) diversi drabi. Inizjalment²¹, jispjega li huwa kien daħal f'kuntratt ta' kera fis-sena 2015 għal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri sabiex tintuża bħala *showroom*. Kien hemm xi problemi inizjali sabiex huwa jidhol jopera mill-fond u d-data tad-dħul ġiet emendata. Jgħid li sa Marzu ma kienx għad għandu dawl. Is-sub-meter ġie installat f'April tas-sena 2016, u minn hemm beda jopera xi ffit iżda b'mod limitat u dan għaliex ma kienx għadu kompjut. Ġiet eżebita dokumentazzjoni dwar dan. Fil-25 ta' Mejju 2016 irċieva kont tal-kera minn Diċembru 2015 meta l-fond ma kienx għadu lest. Iċ-ċavetta kienet għandu iżda ma setax jopera.

Illi l-istess Kevin Sciberras reġa ddepona in eżami²². Wara li jirrepeti dak li ntqal fl-ewwel seduta, jiffoka fuq il-problemi li jgħid li kien hemm. Jgħid li dwar il-ħtieġa tal-*air conditions* dawn kellhom ikunu ta' ċertu saħħa għaliex il-fond kien jilqa' ħafna xemx. Ma kienx hemm qbil dwar fejn kellhom jitwaħħlu. Apparti minn hekk, is-sistema tad-dawl kellha tkun *three-phase* minħabba s-saħħa rikjesta. Din ġiet installata biss f'Mejju tas-sena 2017. Sa fejn jaf hu lanqas *compliance* ma kien hemm fil-fond għaliex kien hemm problema bil-permess għall-użu tal-fond. Kien għalhekk li saret applikazzjoni sabiex il-fond jintuża bħala showroom u mhux bħala uffiċju. Sa meta telaq mill-fond, ma kienx għadu

²¹ Qabel ma ġie deċiż jekk s-soċjetà intimata għandhiex tingħata l-jedd tiddefendi l-kawża. Xhieda tibda a fol 36 tal-proċess.

²² Seduta tal-11 ta' Marzu 2019 a fol 149 tal-proċess.

gie mgharraf jekk hariġx il-permess. Jgħid ukoll li kien hemm problema bil-*fire alarm*. Hawn jgħid li l-post ma kienx għadu lest meta telaq mill-fond u sar jaf li s-soċjetà rikorrenti tat struzzjonijiet sabiex il-*fire alarm* ma tiġix installata, habba l-kawża. Jgħid li prova minn kollox sabiex jasal f'arrangament iżda dan ma sehħx. Jgħid li f'April tas-sena 2018 hu radd lura ċ-ċwieviet għax qata' qalbu. Jagħlaq billi jgħid li l-fond qatt ma uzaħ bħala *showroom*.

Illi in kontro-eżami²³, l-istess Kevin Sciberras jikkonferma li l-bidla fid-data tal-bidu tal-kirja għal Dicembru 2016 kienet ġiet mitluba u aċċettata mis-soċjetà intimata. Ma jiftakarx meta gie mdahhal is-*submeter*. Dwar il-fatt li kien qiegħed juża l-fond bħala uffiċju u mhux bħala showroom jgħid li dan kien minhabba l-permessi. Għalkemm il-kuntratt jgħid li l-fond kellu jintuża bħala uffiċju, il-ftehim verbali dejjem kien li dan jintuża bħala showroom. Jgħid li kien hemm diversi affarjiet li waqfuh milli jopera. Ma jiftakarx meta inghata ċ-ċwieviet. Jaqbel li kien hu li talab il-bidla tal-użu tal-kirja. Ma jaqbilx li kien hemm ftehim dwar il-fatt li *air conditioners* kellhom jitwaħħlu wara. Jibqa jsostni li kellu bżonn three-phase. Jibqa' jgħid li d-dawl kien qiegħed jittiehed minn banda oħra. Jgħid li l-provvista temporanja ma kienitx suffiċjenti. Ma jafx eżattament kemm hallas kera għalkemm jibqa' jinsisti li l-użu kien limitat.

Illi xehed ukoll Joseph Cortis, direttur tas-soċjetà rikorrenti diversi drabi. In eżami²⁴ jispjega li s-soċjetà intimata kienet wriet interess li tikri l-post in kwistjoni u hekk sar. Fis-6 ta' Lulju 2015 kien sar il-ftehim u d-data tad-dħul kellha tkun fl-1 ta' Settembru 2016. Il-kirja kienet tirrigwarda l-parti ta' quddiem li kienet sejra tintuża bħala showroom. Il-Perit gie nformat u saret applikazzjoni sabiex minn użu t'uffiċini inbidlet għal showroom. Fl-14 ta' Awwissu 2015 huma nformaw lis-soċjetà intimata li d-data tal-1 ta' Settembru ma kienitx waħda aktar

²³ Seduta tat-13 ta' Jannar 2022. A fol 362 tal-proċess.

²⁴ Dan jibda a fol 59 tal-proċess.

fattibbli. F’Awwissu sar il-partition u ċ-ċwieviet ġew mgħoddija. F’Novembru l-post kien kważi lest u kien hemm ftehim verbali li l-kirja titlaq mill-1 ta’ Diċembru 2015. Ġiet eżebita dokumentazzjoni relattiva, inkluż kuntratti ma inkwilini oħra tal-istess ambjent. Meta wasal il-mument għal-ħlas, s-soċjetà intimata ma riditx thallas l-ewwel pagament u beda d-diżgwid. Fit-13 ta’ April 2016 sar pagament ta’ hamest elef u erbat mitt Ewro (€5,400), akkont. Jgħid li Kevin Sciberras ma kienx kuntent bil-post armat għall-*air conditioner* iżda kien jaf minn qabel fejn dawn kellhom jitwaħħlu. Dwar is-servizz tad-dawl jgħid li dan dejjem kien eżistenti. Jgħid li l-kwistjoni li s-soċjetà intimata riedet *three-phase* ma ġietx diskussa qabel u m’hijiex parti mill-kuntratt. Jgħid li frankament meta ngħataw iċ-ċwieviet il-post kien kważi lest salv xi kwistjonijiet ta’ disinn. Dwar il-parking jgħid li dan ma kien qatt mitlub qabel l-iffirmar, għaliex li kieku kien ikun hemm ħlas separat għalih. In kontro-eżami ma kienx jaf jgħid jekk il-gypsum ta’ ġewwa ma kienx sar. Dwar it-*three-phase supply*, jgħid li ma kellux problema li jaqdi lis-soċjetà intimata iżda ma riedx jidher li b’hekk il-kawża tiegħu għall-iżgumbrament kienet qiegħda tiġi rinunzjata. Dwar l-*air conditioning unit*, kif anke kien hemm indikat fil-kuntratt, huma kienu lestu jgħinu f’tali spiża, dejjem mingħajr preġudizzju.

Illi f’seduta sussegwenti²⁵ l-istess xhud ressaq dokumentazzjoni oħra. Jgħid ukoll li nel frattemp ma kienx hemm aktar pagament u b’hekk il-kontijiet baqgħu jizdiedu. Is-soċjetà intimata baqgħet fil-fond. Dwar l-*air condition* jgħid li dan ġie installat u huwa kkontribwixxa iktar minn dak oriġinarjament miftiehem. Il-post kien qiegħed jintuża. F’xhieda oħra²⁶, jerga jispjega li l-kera baqgħet ma thallsitx.

²⁵ Dik tal-11 ta’ Ottubru 2017. Xhieda tibda a fol 122 tal-proċess.

²⁶ Dik tat-28 ta’ Novembru 2017 u tibda a fol 131 tal-proċess.

Illi finalment in kontro-eżami²⁷, l-istess Joseph Cortis jerga jikkonferma li fid-data tal-kuntratt tal-kera l-post ma kienx għadu mgħammar kompletament kif rikjest. Ir-raguni għal-fatt li l-kirja ma bdiex f' Settembru kien minhabba *s-substation* tal-Enemalta. Iż-żmien gie mtawwal ukoll sabiex l-entrata tkun lesta sew. Jerga jgħid li l-post beda jintuża mal-ewwel. Jgħid li kien hemm provvista tad-dawl iżda dan kien wiehed temporanju u kienet rikjesta aktar saħħa. Jikkonferma li fil-mument li setgħet tibda il-kirja il-permess tal-MEPA kien hareġ. Jiçhad li l-entrata ma kienitx lesta meta ntab il-ħlas tal-kera. Jgħid lid-diskors dwar l-*air conditions* kien wiehed verbali mhux imnizzel fil-kuntratt. Ma jafx jgħid jekk il-provvista tad-dawl kienitx suffiçjenti għal dak li riedet is-soçjetà intimata. Ix-xhud reġa gie mressaq in kontro-eżami darba oħra²⁸. Hawnhekk jeżebixxi dokumentazzjoni relattivi għall-permessi u dawk tad-dawl u ilma.

Illi xehed ukoll Eric Cortis. In eżami²⁹ jgħid li huwa jaħdem fix-xogħol tal-*gypsum* u żebgħa u kien gie ngaġġat mis-soçjetà rikorrenti għax-xogħol fis-sit in kwistjoni. Huwa kellu jagħmel *partition* tas-showroom. Dan twettaq f' Ottubru tas-sena 2015 u mbagħad beda xi sulari ta' fuq. Kien hemm ħtieġa ta' xi xogħol ieħor ta' żebgħa fuq il-kolonna u dawn ġew magħmula fi żmien qasir ukoll. Fil-kontro-eżami fl-istess seduta, jgħid li huwa t-tifel ta' ħu d-direttur tas-soçjetà rikorrenti. Jgħid li ma jiftakarx id-dati b' mod çar. Jikkonferma li sar xi xogħol ieħor fil-komun iżda jgħid li dan m'għandux x'jaqsam mal-uffiçju in kwistjoni.

Illi f'kontro-eżami³⁰ ulterjuri, eżebixxa l-kont relattiv, li gie maħruġ f' Dicembru 2015. Ix-xogħol tiegħu kienet tikkoncerna l-blokka kollha. Ma jaqbilx li f'dati ta wara sar xi xogħol ieħor fis-showroom iżda biss f' sulari oħra.

²⁷ Seduta tal-4 ta' Ġunju 2019. Xhieda tibda a fol 158 tal-proçess.

²⁸ Seduta tal-21 ta' Ottubru 2019.

²⁹ Xhieda tibda a fol 83 tal-proçess.

³⁰ Seduta tal-21 ta' Ottubru 2019. Tibda a fol 193 tal-proçess.

Illi xehed ukoll William Gauci. In eżami³¹ jispjega li huwa kien ġie mqabbad sabiex isir xogħol ta' sigurtà fil-binja, senjatament sistema ta' *fire alarm*. Da parte tas-soċjetà intimata jgħid li huwa ltaqa miegħu darba u dan meta ntalab jagħti *access cards* għal-parkeġġ. In kontro-eżami fl-istess seduta, jgħid li huwa jmur fuq is-sit biex jara kif qegħdin jaħdmu l-impjegati tiegħu. Sal-hin tax-xhieda jgħid lis-sistema ma kienitx għada ġiet installata u li jista' jsir fi ffit siegħat. Is-sistema ma ġietx installata għaliex is-soċjetà rikorrenti kienet qaltlu biex jieqaf minhabba f'dawn il-proċeduri. Ma jafx jgħid meta ngħata din l-istruzzjoni. Jgħid però lix-xogħol fil-komun inbeda snin qabel fis-sena 2014 jew 2015.

Illi in kontro-eżami l-istess xhud³² jgħid li ma jafx jekk il-fire alarm f'dik il-unit ġietx installata. Probabbilment, la issa daħal persuna oħra, din ġiet installata.

Illi xehed ukoll il-Perit Anthony Fenech Vella. In eżami³³ jispjega li huwa kien il-Perit inkarigat mill-bidu tal-iżvillup. Kien hemm diversi permessi, l-ewwel wiehed ingħata fis-sena 1998. Fis-sena 2004 inħareġ permess ieħor fejn is-sular t'isfel kien sejjer jintuża bħala showroom. Fl-14 ta' Jannar 2016 inħareġ permess ieħor fejn il-parti tas-sit in kwistjoni ġie approvata bħala showroom. Dan is-sular partikolari kien dejjem kopert bil-permessi neċessarji u hemm xi applikazzjonijiet pendenti fuq sulari oħra. Ġiet eżebita dokumentazzjoni relattiva.

Illi mressaq in kontro-eżami³⁴ jikkonferma li l-permess ta' sanzjonar inħareġ fis-sena 2017. Kien hemm ċertifikat għall-blokka kollha u għal kull sular. Dawn intalbu minhabba tibdiliet. *Il-compliance* sempliċiment jikkonferma il-legalità tas-sit, li però jkun diġà beda mal-permess originali.

³¹ A fol 92 tal-proċess.

³² Seduta tal-21 ta' Ottubru 2019. Xhieda tibda a fol 198 tal-proċess.

³³ Seduta tal-20 ta' Ġunju 2017 u xhieda tibda a fol 106 tal-proċess.

³⁴ Seduta tal-21 ta' Ottubru 2019. Xhieda tibda a fol 207 tal-proċess.

Illi xehed ukoll Carmel Scerri. In eżami³⁵ jispjega li huwa jaħdem ta' *plumber* u *electrician*. Ġie mqabbad mis-soċjetà rikorrenti sabiex jagħmel xogħol fis-sit in kwistjoni. Fis-*showroom* mertu tal-kirja jgħid li kien iltaqa' mas-soċjetà intimata jgħid lix-xogħol kien sar ukoll. Id-dawl kien lest fis-sena 2014 għaliex id-distribuzzjoni f'kull sular kien lest. In kontro-eżami³⁶ ma jiftakarx id-data ta' meta ġie mqabbad mis-soċjetà intimata sabiex jagħmel xogħol tad-dawl. Kien irrelevanti jekk is-sors kienx wieħed temporanju jew le. Ma jafx jgħid meta tqabbad is-supply permanenti, iżda żgur mhux fis-sena 2015.

Illi xehed Reuben Bonnici, rappreżentant tas-soċjetà ARMS. Imressaq mis-soċjetà intimata³⁷ jeżebixxi faxxiklu shiħ ta' dokumentazzjoni.

Mertu

Illi mill-atti, u għal dan il-Bord jirriżulta ampjament ċar, li l-unika kwistjoni li fadal jiġi deċiż f'dan il-każ huwa biss jekk hemmx lok ta' ħlas għal-perjodu bejn l-1 ta' Frar 2016 u d-19 ta' April 218. Dan qiegħed jingħad għaliex fil-mori ta' dawn il-proċeduri jirriżulta li l-kirja spiċċat u ġew ritornati ċ-ċwieviet. Apparti minn hekk, tajjeb jiġi senjalat li għalkemm fir-rikors promotur ġie mressaq l-argument dwar il-penali maqbula bejn il-kontendenti fil-kuntratt ta' kirja relattiv, minn qari siewi tat-talbiet jirriżulta lis-soċjetà rikorrenti ma talbitx l-impożizzjoni ta' dawn il-penali. B'hekk jiġi li dan il-Bord ma jistax, jekk issib li hemm lok għal ħlas ta' penali, jakkorda l-istess għaliex ikun qiegħed jippekkha fl-*extra petita*. Għalhekk ma hemmx lok li wieħed jara jekk effettivament dik il-klawżola għandhiex tingħata effett fl-intier tagħha jew tiġi mtaffa minn dan il-Bord. Għandu dejjem jibqa' jiġi mfakkar li l-għażla ta' x'kawża ssir u x'talbiet jiġu

³⁵ A fol 117 tal-proċess.

³⁶ Seduta tal-21 ta' Ottubru 2019. Xhieda tibda a fol 202 tal-proċess.

³⁷ Xhieda tat-2 ta' Ġunju 2021. Xhieda tibda a fol 239 tal-proċess.

mressqa, tibqa' dejjem f'idejn l-attur³⁸, għażla din li hadd ma jista' jindaħlilha fiha³⁹.

Illi apparti minn hekk, matul l-andament tal-kawża, saru xi pagamenti oħra mis-soċjetà intimata relattivi għall-kera (għalkemm qatt ma gie ċċarat għal liema mill-perjodu rimanenti thallsu). B'hekk ukoll illum, jekk jinstab li għad hemm xi ammonti dovuti, dawn għandhom jirriflettu dan it-tnaqqis. B'konklużjoni għal din l-introduzzjoni mbagħad, il-Bord ra li qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri, giet

³⁸ F'dan is-sens, fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mark Cassar v. Direttur tad-Dipartiment tal-Iżvilupp Rurali et.** (App Ċiv Nru: 10/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn gie mfakkar hekk: "*L-appellant ma jistax issa jwikki n-nuqqasijiet tiegħu fuq l-Ewwel Qorti u jippretendi li dik il-Qorti kellha tmur 'lil hinn minn dak li oriġinarjament talab' billi thassar il-proċess tal-evalwazzjoni kollu kemm hu. Daqskemm li l-appellant kien ħieles li jfassal ir-rikors maħluf bil-mod ta' kif għoġbu jfasslu, daqstant ieħor għandu issa jerfa' r-responsabbiltà u l-konsegwenzi ta' dik l-għażla.*" Issir referenza wkoll għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **Oreste Gatt vs Domenic Cutajar.** (Ċit Nru: 670/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Settembru 2009 fejn, b'awtorità, ngħad hekk: "*Illi l-Qorti ma tapprovax l-atteggjament tal-attur – kif sottomess f'ismu - li ladarba l-għażla tal-azzjoni hija f'idejh, l-imħarrek m'għandux jiddetta x'azzjoni messu beda l-attur. Huwa minnu li hu l-attur li jagħżel l-għamla ta' azzjoni li jixtieq iressaq kontra l-imħarrek, imma ma' dan għandu jidied li l-attur irid jerfa' l-konsegwenza ta' kif jogħġbu jfassal dik l-azzjoni magħżula minnu. Jekk dik l-għażla tissarraf f'att li jkun nieqes minn partikolarità essenzjali jew ksur fil-forma, hu jrid iseffaġ wiċċu mal-effetti li dan in-nuqqas iġib;*" Kif kellha okkażjoni tfakkar riċentement il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Johnnie Azzopardi noe vs Dentist David Muscat et.** (App 262/2016/1) mogħtija nhar id-9 ta' Jannar 2024: "*Fis-sistema legali tagħna, il-proċess ċivili jiskatta biss fuq l-impuls ta' min jidherli li nkisirlu xi dritt u għalhekk ifittex il-ħarsien tal-Qorti (ne procedat iudex ex officio). Barra minn hekk, sta għal min jiftaħ il-kawża li jiddetermina l-kontenut tal-proċess; li jiddelinea l-kontroversja li fuqha trid tiddeċiedi l-Qorti (ne eat iudex ultra petita partium). Permezz tad-domanda tiegħu, l-attur jorbot, u fl-istess hin jillimita, lill-Qorti dwar l-oġġett tal-ġudizzju. Il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi preċiżament fuq id-dritt affermat fid-domanda, u mhux fuq xi dritt ieħor; fuq id-dritt jew drittijiet kollha affermati, imma mhux lil hinn minnhom. Bl-att li bih tinfetaħ il-kawża, l-attur huwa marbut li jidentifika l-fatti kostituttivi li huwa jpoġġi bħala r-raġuni tad-domanda tiegħu.*" Sa fejn hekk hija rilevanti, ssir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Adrian Theuma vs RLR Limited.** (App Ċiv Nru: 471/2012/3) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Frar 2024.

³⁹ Hekk kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Nutar Dottor Charles Vella Zarb et vs Anna Vella.** (Rik Maħluf Nru: 291/1999/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Frar 2006 (mhux appellata) u ċioé li "*Jibqa' dejjem il-fatt li x-xejra tal-azzjoni tiddependi mill-għażla tal-parti attriċi li tressaqha u hija determinata mill-għamla tal-azzjoni hekk magħżula u mit-talbiet magħmula.*"

depożitata ċedola ta' ħlas mis-soċjetà intimata. Issa, huwa minnu li mill-provi ma jirriżultax li din seħħet bil-mod kif trid il-liġi⁴⁰, għaliex m'huwiex ċar jekk kienx hemm offerta u sussegwenti rifjut għal dak l-ammont⁴¹. Izda, minn qari tan-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti, hi stess qiegħda tnaqqas dan l-ammont minn dak li tgħid huwa dovut lilha. B'hekk dan il-Bord qiegħed jifhem lis-soċjetà rikorrenti qiegħda taċċetta wkoll dak il-pagament bħala "ħlas".

Illi dan il-Bord jaqbel li fost l-iprem obligazzjoni ta' sid il-kera huwa li jara li l-inkwilin jkollu t-tgawdija shiħa tal-fond matul l-istess kirja u għall-użu hemm miftiehem. Dan wara kollox ma huwa xejn għajr kliem ieħor tal-liġi⁴². Issa, fil-każ in kwistjoni, is-soċjetajiet daħlu fi ftehim. Dak il-ftehim, magħmul regolament, jitqies bħala liġi bejniethom⁴³ u għalhekk dak li hemm miktub għandu jgħodd bħala l-baži ta' l-azzjoni. Naturalment, fjankat ma dan il-prinċipju hemm ukoll il-kwistjoni tal-bona fidi li trid mhux biss li l-kuntratt jiġi mwettaq b'rieda tajba iżda wkoll li l-eżekuzzjoni tal-istess jiġi mwettaq bl-istess mod⁴⁴.

⁴⁰ Artikolu 1174 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u 943 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

⁴¹ F'dan is-sens, il-bord jissenjala dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Spiteri vs Angelique Xerri**, (App Ċiv Nru: 556/2018/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023 fejn gie mfakkar hekk: "*Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-konsegwenza li jgħib miegħu xenarju fejn iddepożitu li ma jkunx sar "skont il-liġi" hija mbagħad misjuba fl-Artikolu 1174(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan l-artikolu nsibu li "Iddepożitu m'għandux l-effetti msemminjati fl-aħħar artikolu qabel dan jekk il-kreditur ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Każ partikolari li fih inxtehet aktar dawl fuq dan l-artikolu kien dak fl-ismijiet ta' Remigio Camilleri et. v. Joseph Caruana Soler et., deċiż mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fis-27 ta' April, 1965,7 u li fih intqal b'mod partikolari li: "biex depożitu għudizzjarju jkun validu jrid jiġi preċedut minn offerta tas-somma kollha dovuta, minn rifjut ta' l-istess offerta, u minn depożitu a favur tal-kredituri kollha u mhux ta' wieħed minnhom biss". Element essenzjali għas-siwi ta' depożitu għudizzjarju huwa għalhekk li l-kreditur irid ikun qabel xejn irrifjuta li jaċċetta l-ħlas;*".

⁴² Artikolu 1539 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

⁴³ Artikolu 992 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost diversi, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Four X Ltd vs Mediterranean Flowers Products Ltd**, (App Ċiv Nru: 104/2010/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Frar 2021 (kkonfermata wkoll wara tentattiv ta' ritrattazzjoni nhar il-14 ta' Diċembru 2022).

⁴⁴ F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Luca Toccafondo vs Sara Grech Limited**, (Rik Maħluf Nru: 796/2018) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Ottubru 2022 (mhux appellata) fejn gie mfakkar hekk: "*Il-qorti tqis li hija regola fundamentali*

Illi minn eżami tal-provi jirriżulta pruvat li s-soċjetà rikorrenti altru milli wettqet l-obbligi tagħha skond l-istess ftehim. Huwa ndubidat li l-binja kellha l-permessi neċessarji (sabiex s-soċjetà intimata tinqeda bl-użu tal-fond kif pattwit) u li dak kollu li hija obligat ruħha li twettaq, wettqet. F'għajnejn il-Bord, is-soċjetà intimata qiegħda tipprova tiggranfa ma kollox sabiex ma thallasx għall-użu li għamlet fil-fond, meta huwa ammess minnha li żammet il-pussess u użu tiegħu. Hekk per eżempju, fil-kuntratt relattiv ma hemm xejn dwar l-*air conditioners*, lid-dawl kellu jkun *three-phase* jew li kellha dritt għal xi parkeġġ riżervat. Sa fejn jidher li s-soċjetà intimata qiegħda takkampa mal-prinċipju li *inadimplenti non est inadimplentus*⁴⁵, din id-difiża, f'dawn iċ-ċirkostanzi, ma tistax tirnexxi⁴⁶. Għalkemm huwa minnu li jkun immorali li wieħed jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li għamel dik il-vjolazzjoni, dan jgħodd biss jekk effettivament persuna f'kuntratt tkun naqset milli twettaq l-obbligazzjoni

tal-liġi li l-kuntratti għandhom jiġu mwettqa b'rieda tajba u jobligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ggħib magħha tali obligazzjoni (ara l-artikolu 993 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Ilpartijiet għall-kuntratt għandhom jiżguraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt isseħħ f'armonija ma' dak li huma raġonevolment kellhom f'moħħhom fil-konklużjoni tal-operazzjoni ekonomika ta' bejniethom (ara Saviour Muscat v. Sam Pantalleresco, Appell Inferjuri, 20 ta' Novembru, 2009 u Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 1998)."

⁴⁵ *Non si e tenuti ad adempiere all'inadempiente* – Brocard 2180, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 213.

⁴⁶ Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Amato et vs Mario Camilleri et**, (App Ċiv Nru: 413/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) it-28 ta' Mejju 2010 (ritrattazzjoni ġie miċhuda permezz ta' sentenza datata 24 ta' Ġunju 2011) fejn ingħad hekk: "*Fit-tieni lok, il-konvenuti qalu li xtaqu jeċepixxu eċċezzjoni bażat fuq il-prinċipju inadimplenti non est adimplentum. Fil-ftehim iffirmit bejn il-partijiet, però, ma tniżżel xejn li jorbot lill-atturi jwettqu xi haġa in konnessjoni mat-twettiq tal-ftehim. Din l-eċċezzjoni timplika li l-attur ikun naqas mill-obbligi tiegħu taħt il-ftehim (b'mod li allura ma jkunx jista' jinsisti li l-konvenut iwettaq l-obbligi tiegħu), però, f'dan il-każ, ma jirriżultax li l-atturi ma wetqux xi haġa li kienu obligati li jagħmlu fil-ftehim.*"

mwiegħda minnha⁴⁷. Wara kollox *pacta sunt servanda*⁴⁸ u dan il-vinkulu⁴⁹, ma setax jiġi mħassar jew mibdul unilateralment⁵⁰.

Illi dak li sab il-Bord huwa li r-rieda tajba tas-soċjetà rikorrenti temerġi ċar mill-fatt li pposponiet il-bidu tal-kirja propju għaliex il-fond ma setax jibda jiġi utilizzat, u fil-fatt m'hijiex qiegħed titlob arretrati ta' kera għal dak il-perjodu. Imbagħad, għazlet li tipprovdi aktar minn dak stipulat, anke jekk mhux hekk marbuta, sabiex l-eżekuzzjoni tal-kuntratt mill-inkwilina soċjetà isseħħ b' mod totali. Huwa ċar lis-soċjetà intimata għamlet uzu tal-fond, bil-mod kif miftiehem fil-kuntratt, tant li wettqet diversi pagamenti waqt il-proċeduri. Irid dejjem jibqa' jiġi mfakkar li kull hlas jippresuponi dejn⁵¹.

Illi d-diffikultajiet li tghid li r-riskontrat is-soċjetà intimata qatt ma ġew konkrettizati bhala obligazzjoni tas-soċjetà rikorrenti fil-forma ta' ftehim

⁴⁷ Fost diversi, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Theodora Gauci et vs Frank Saverio Borda**, (App Ċiv Nru: 277/2006/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Novembru 2008 fejn ingħad hekk: "*Forsi b'aktar kjaressa jinsab ritenut illi "din l-eccezzjoni hi poter mogħti lil kontraenti li bih, fil-konkorrenza ta' certi cirkostanzi, hu jista' jastjeni ruhu milli jadempixxi lprestazzjoni tieghu. B'dik l-eccezzjoni hu jipparalizza lazzjoni avversarja in kwantu li, minhabba fiha, l-attur li ma jkunx hu stess ezegwixxa l-obbligazzjoni tieghu, ma jkunx jista' jottjeni l-adempiment tal-kontroprestazzjoni u jkollu jissubixxi dik is-sitwazzjoni. Id-dritt għal kontroprestazzjoni jibqa' ezistenti, imma jkun sospiz minhabba l-inadempiment ta' l-istess attur"* ("Emmanuele Aquilina -vs- Salvatore Aquilina et", Appell Kummercjali, 12 ta' Marzu, 1965). Għall-kompletezza jrid jingħad illi gja qabel din is-sentenza kien osservat illi "*ilprincipju 'inademplendi non est ademplendum' huwa bazat fuq ir-raguni guridika illi jekk wiehed huwa inadempjenti u jivvjola l-obbligi tieghu di fronti għal kontraent l-iehor, ikun immoral li huwa jitlob lapplikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li għamel dik ilvjolazzjoni, meta huwa stess isib ruhu fl-istess kondizzjoni, għaliex da parti tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt. Barra minn dan hemm il-kompensazzjoni ta' vjolazzjoni ma' ohra"* ("Celestino Muscat -vs- Giovanni Attard et", Appell Civili, 3 ta' Gunju, 1938);"

⁴⁸ *I patti vanno rispettati* – Brocard 3476, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 333.

⁴⁹ Dwar dan, il-ġurist **Francois Laurent** jgħid hekk: "*I giureconsulti romani definiscono l' obbligazione <un vincolo giuridico che ci costringe verso un' altra persona a dare, a fare o a non fare qualche cosa>.....L'obbligazione e un vincolo; l'espressione latina e piu energica vinculum"*. – Principii di Diritto Civile, Dottor Leonrdo Vallardi, 1884, para 424, a fol 367.

⁵⁰ Artikolu 992(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

⁵¹ Artikolu 1147 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

miktub, u huma verament minimi u mhux suffiċjenti sabiex jingħad li kienu ta' tant dwejjaq fit-tgawdija tal-fond kif miftiehem.

Illi għalhekk, hija ċertament intitolata s-soċjetà rikorrenti għal-ħlas tal-okkupazzjoni tas-soċjetà intimata fil-fond fil-perjodu fejn hi biss għamlet użu minnu. Fi kwalunkwe każ, jekk is-soċjetà intimata riedet b'xi mod tisvesti ruħha mill-obbligu tal-ħlas assunt minnha, ma kien hemm xejn xi jwaqqafha milli tiddepożita ċ-ċwieviet tal-fond, ferm qabel ma ġew istitwiti dawn il-proċeduri⁵².

Illi dan il-Bord qajla jista' jifhem kif s-soċjetà intimata tibqa tippretendi li m'għandu jkun hemm ebda ħlas ta' kera (u spejjeż kif kuntrattat fil-kuntratt relattiv) meta, għażlet li teħles mill-fond biss f'April 2018 u għamlet pagamenti oħra propju għal dan l-istess użu (iżda għal liema perjodi baqa' mhux ċar). Inkwilin m' huwiex intitolat iżzomm għalih l-korrispettiv tal-kera, anke jekk isofri xi menomazzjoni tat-tgawdija tal-fond, f'każ li jagħżel li jżomm il-pussess tal-fond f'idejh⁵³.

⁵² F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Paul Borg pro et noe vs Michael Stivala**, (Rik Nru: 1322/1997/1) mogħtija fil-5 ta' Ottubru 2001 fejn intqal; *“Dwar l-arretrati ta' kera mitluba, jirrizulta li fil-fatt il-konvenut għandu jagħti arretrati ta' kera, iżda hu qed jippretendi li l-lokazzjoni spiccat f'Lulju 1995 meta hu offra l-post lill-attur. Jirrizulta pero' li l-attur m' accettax li jiehu lura l-post qabel ma l-konvenut jissettilja l-kontijiet li kellu pendenti, fosthom tal-kera. Meta gara hekk il-konvenut minflok ma ha l-passi legali (eg jiddepożita ċ-ċwieviet il-Qorti) biex jissalvagwardja l-posizzjoni tiegħu, hu zamm ic-ċwieviet għandu, u eventwalment dawn anke gew misplaced, u għalhekk legalment il-konvenut baqa' fil-pussess tal-post u l-kirja baqgħet in vigore. Inoltre jirrizulta li l-konvenut kien ġie interpellat diversi drabi biex ihallas (ara ittri fol 32) u anke saret kawza kontra tiegħu, li hu ma kkontestax. F'dika l-kawza l-konvenut kien ingħata sa Lulju 1996 biex ihallas (ara ittri fol 32) u anke saret kawza kontra tiegħu, li hu ma kkontestax. F'dika l-kawza l-konvenut kien ingħata sa Lulju 1996 biex jizgombra. Kien biss f'Novembru 1996 li l-konvenut informa lill-attur tramite l-avukat tiegħu li ma jsib ebda oggezzjoni li dan jiehu lura l-fond (ara fol 27).”*

⁵³ F'dan is-sens, il-Bord jagħmel tiegħu dak li ntqal u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Falzon et vs Power Point Limited**, (App Ċiv Nru: 61/2013/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fejn, b'self minn sentenza preċedenti, ġie mfakkar li *“Il-ġurisprudenza hi fis-sens li l-inkwilin ikollu jhallas il-kera, irrispettivament min-nuqqas ta' sid il-kera. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza Renzo Abela vs John Gauci tat-2 ta' Awissu, 1958 fejn il-Prim'Awla qalet: “Non ostanti li l-lokatur ikun naqas minn xi obbligazzjoni tiegħu, u minhabba f'hekk l-inkwilin ibati menomazzjoni tad-tgawdija tal-fond, jekk b'dan kollu l-*

Illi għalhekk il-Bord isib li s-soċjetà intimata għandha thallas kemm l-arretrati ta' kera u spejjeż oħra kif mitlub u miftiehem fil-kuntratt relattiv.

Illi madankollu, il-Bord ma ġiex imqiegħed f'pożizzjoni tajba sabiex jasal għall-ammont dovut bħala arretrati ta' dawl u ilma. Huwa bażilari li kien l-oneru tas-soċjetà rikorrenti, għaladarba talbet dan l-ammont, li tindika bi provi tajbin u sobriji x'kien l-ammont ta' d-debitu. Ix-xhud ta' ARMS Ltd tressaq mis-soċjetà intimata sabiex jistabilixxi biss meta u kif ingħata servizz permanenti, u mhux dwar il-kontijiet relattivi. Fid-dawl ta' dan, il-Bord m'huwiex dispost li jagħmel hu dak li kellha tagħmel is-soċjetà rikorrenti⁵⁴ u ċertament, il-kejl ekwitattiv m'għandux jintuża sabiex jagħmel tajjeb għal dan in-nuqqas. Minn qari tan-nota ta' sottomissjonijiet finali jingħad ukoll li ebda ammont ma ġie indikat.

Illi l-ammont totali (kera u l-10% spejjeż skond il-kuntratt) għal-perjodu ta' sentejn u ħames xhur (Dicembru 2015 sa April 2018) huwa ta' €34,930.50c⁵⁵. Meta wieħed jieħu mbagħad kunsiderazzjoni tal-pagamenti magħmula⁵⁶, jiġi li l-

inkwilin jibqa' fil-pussess tal-fond, hu ma jistax marte proprio jzomm jew inaqas il-hlas tal-kera; salvi l-kazijiet espressament stabbiliti mil-ligi, u salv il-kumpens għall-indenniz li jista' jiġi wara rikonoxxut lilu".

⁵⁴ F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Roland Schaffrath vs www.Travel TV p.l.c.**, (Cit Nru: 1962/2000) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Ġunju 2001 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: "*Illu, fil-fatt, l-attur ma ressaq l-ebda prova biex jagħti mqar hjiel għal-likwidazzjoni ta' dawk il-partijiet msemmiya fil-paragrafi B u C tal-imsemmi prospett. Huwa illimita ruhu biss biex, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet finali tiegħu, jappella lill-Qorti tillikwida somma taht kull kap arbitrio boni viri; Illu l-Qorti trid tagħmilha cara li f'kull kawza, l-attur irid jipprova l-kaz tiegħu u dan fi grad xieraq kif imfisser fir-regoli ewlenin tal-ligi tal-procedura u skond il-haqq. Attur ma jistax inehhi minn fuqu dan l-obbligu billi jappella għas-sens ta' hniena jew dehen arbitrali tal-gudikant mingħajr ma jagħti hjiel ta' prova ta' dak li jitlob. Dan japplika izjed u izjed f'dan il-kaz fejn l-imharrek huwa kontumaci, u l-Qorti jaqa' fuqha d-dmir li tgharbel b'izjed reqqa l-provi mressqa quddiemha mill-attur. Il-Qorti ma tistax tintalab tagħmel xogħol l-attur;*"

⁵⁵ L-ammont fis-sena, inkluż l-10% spejjeż kien ta' €14,454 fis-sena li jiġu €1,204.50c fix-xahar. Għal disgħa u għoxrin xahar dan iġib it-total indikat.

⁵⁶ Depożitu inizjali ta' €2409, li kien ikopri l-ewwel xahrejn. Ċedola ta' Depożitu ta' €3,566.98c u ħlas ieħor ta' €5420.50c mwettaq f'April tas-sena 2017.

ammont li għandu jiġi likwidat, fid-dawl ta' dak li ntqal hawn fuq huwa ta' tlieta u għoxrin elf, hames mija u erbgħa u tletin Ewro u żewġ ċenteżmi (€23,534.02ċ).

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi:

- 1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan minhabba d-digriet tat-2 ta' Marzu 2017.
- 2) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet u r-raba' talba u dan billi l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri spiċċat fil-mori u s-soċjetà intimata neħhiet minn idejha l-pussess tal-fond.
- 3) Jiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà intimata.
- 4) Jilqa' it-tieni u l-hames talba u jiddikjara li s-soċjetà intimata hija moruża fil-hlas tal-kera u spejjeż dovuti skond il-ftehim sa mill-1 ta' Frar 2016 sa' April 2018 u jordna lis-soċjetà intimata tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' tlieta u għoxrin elf, hames mija u erbgħa u tletin Ewro u żewġ ċenteżmi (€23,534.02ċ) (VAT eskluż) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv⁵⁷.

L-ispejjeż tal-proċeduri, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata 5 ta' Awwissu 2016 jiġihallsu mis-soċjetà intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

⁵⁷ Huwa minnu li hemm element kummerċjali fin-negozju bejn il-partijiet (kif anke aċċennat s-soċjetà rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħha), madanakollu ma ġie qatt iċċarat għal-liema perjodi ġew effettwati l-pagamenti u wara kollox, id-determinazzjoni ta' dak dovut qiegħed iseħħ u jiġi likwidat b'din is-sentenza. Għalhekk f'dan il-każ xorta jgħodd il-prinċipju li *in illiquidis non fit mora*.

Annalise Spiteri
Deputat Registratur