BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 26 ta' April 2024

Rikors Nru: 78/17
Nru fuq il-Lista: 12

Christopher McKay (K.I. 0032891(M))

vs

John Farrugia (K.I. 540258(M)) u Theresa Farrugia (K.I. 162257(M))

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokument hemm anness, datat l-14 ta' Diċembru 2017[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Bi skrittura datata tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħmistax (2015), l-intimati taw b'titolu ta' lokazzjoni (kera) a favur tar-rikorrenti il-propjetà ossia ħanut bin-numru mija u ħdax (111), Triq Oscar Zammit, l-Imsida, li jinsab fil-livell tat-triq hekk kif aħjar deskritt fl-istess skrittura*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

(Dokument 'A').

2. *Kif se jirriżulta waqt is-smigħ tar-rikors, fil-fond mikri irriżultaw irregolaritajiet sostanzjali fil-permessi bi ksur tal-istess skrittura. L-intimati ġew imsejħa biex jirregolarizzaw dawn in-nuqqasijiet, iżda minkejja dan, dawn baqgħu inadempjenti b'tali mod li effettivament, il-ħanut mikri baqa' inoperabbli u baqa' qatt ma nfetaħ għall-użu li għalih ġie mikri.*

3. *B'ittra tat-tnax (12) t'Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016) (Dokument 'B'), ir-rikorrenti bagħat javża lill-intimati illi huwa kienet qiegħed jiskatta d-dritt tiegħu abbażi tal-klawżola numru wieħed (1) tal-imsemmija skrittura biex jittermina l-kuntratt ta' lokazzjoni, mingħajr preġudizzju għall-jeddijiet kollha tiegħu naxxenti mill-fatt li l-kirja de quo saret b'qerq għad-dannu tiegħu. L-intimati ġew ukoll interpellati jersqu għal-likwidazzjoni tad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba l-aġir qarrieqi tal-intimati, liema aġir qarrieqi sejjer jirriżulta tul is-smigħ ta' dan ir-rikors;*

4. *Per konsegwenza ta' dan l-aġir doluż u/jew kolpuż tal-intimati direttament konness mar-relazzjoni lokatizja ta' bejn il-partijiet (illum terminata), ir-rikorrenti sofra u qiegħed ikompli jsofri danni konsistenti fost l-oħrajn: f'kera imħallsa inutilment, spejjeż, u telf ta' qliegħ, u dan hekk kif se jiġi muri waqt is-smigħ ta' dan ir-rikors. Dawn id-danni ġew sofferti unikament ħtija tal-intimati, ukoll kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

5. *Interpellati jirretifikaw il-posizzjoni tagħhom, l-intimati baqgħu inadempjenti.*

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Bord qiegħed jiġi mitlub umilment sabiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u meqjusa opportuna :

1. *Jiddikjara illi l-intimati (jew min minnhom) huma unikament responsabbli għad-danni u spejjeż oħra sofferti mir-*rikorrenti *in konnessjoni mal-kirja u ħwejjeġ aċċessorji għaliha, fuq imsemmija u kif fuq spjegat;*

2. *Jillikwida, jekk iħoss il-bżonn, bl-għajnuna ta' perit nominat, id-*danni *u spejjeż sofferti u/jew li se jkollhom jiġu sofferti mir-*rikorrenti *kif fuq spjegat;*

3. *Tikkundanna lill-intimati (jew min minnhom) konsegwentement, sabiex iħallsu lir-*rikorrenti d-danni *u l-ispejjeż hekk likwidati, u dan flimkien mal-imgħax;*

*Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li għandu jiġi kalkolat mit-23 ta' Lulju 2015, illi jinsabu minn issa inġunti għas-*subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-16 ta' Awwissu 2017[2].

Ra r-risposta tal-intimati (kontenenti kontro-talba) mressqa fl-14 ta' Settembru 2017[3] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 7 tal-proċess.
[3] A fol 10 tal-proċess.

1. *Preliminarjament, ir-rikorrenti kellu, fir-rikors promotorju, jindika b'mod kjar f'hix kienu jikkonsistu l-allegati atti qarrieqa, dolużi u kolpuzi da parti ta' l-intimati li permezz taghhom ikkonvincew lir-rikorrenti jidhol ghal kuntratt ta lokazzjoni.*

2. *Illi preliminarjament wkoll, in-nullita tal-procedura odjerna stante illi ir-rikors promotur huwa sprovist minn lista ta xhieda u ta dokumenti kif dikjest u stipulate permezz tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta Malta.*

3. *Illi ma hux minnu illi kien hemm xi rregolaritajiet, huma ta' liema xorta, la fil-permess oriġinali Class 4, u dan kif jirrizulta mil-kopja al-permess hawn annessa u markata bhala Dok JMS 1 u l-anqas kien hemm xi ostakolu sabiex jinhareg il-permess Class 4C, kif rikjest mir-rikorrenti u ghal liema ntavola l-applikazzjoni appropozita f'isem l-intimati pero that id-direzzjoni u a kariku tieghu jew agent tieghu, u dan kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u markat Dok JMS 2 li huwa proprju l-permess li talab ghalih r-rikorrenti n linea ma l-iskrittura ta lokazzjoni.*

4. *Illi fil-mertu, it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kaz, ir-rikorrenti abbanduna l-kirja, mhux ghax kien hem xi rregolaritajiet jew nuqqasijiet kif qed jipprova jinsinwa iżda ghal raġuni li jaha huwa biss u ghalhekk b'mod kapriċċużi u mhux ghal xi raġuni valida fil-ligi.*

5. *Illi l-intimat ma ghandhom jinżammu responsabbli ghal ebda dannu kif reklamat stante illi (1) l-kera mhallsa, ġiet hekk imhallsa, ghal dak il-perjodu li fih r-rikorrenti iddetjena l-fond u biss ghal dak il-perjodu li l-kontendenti ftehmu dwaru kif jiġi spjegat ahajr waqt it-trattazzjoni tal-kaz,*

(b) illi kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tat-talba rikonvenzjonali, r-rikorrenti, mhux talli ma nkorra l-ebda spiża sabiex jattrezza l-fond, talli, u dan kif jirrizulta mir-ritratti hawn annessi u li qed jiġu markati Dok JMS3 sa JMS15 ikkommetta diversi hsarat, u spejjes ohra li ghad iridu jiġu nkorsi, ghad-dannu ta l-intimati ghal liema danni u spejjes hekk necessitate l-intimati jridu li jiġu risarciti.

(c) illi l-intimati ma huma responsabbli ghal ebda telf ta qliegh kif qed jiġi vantat stante illikif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz, r-rikorrenti abbanduna l-kirja minghajr ebda raguni valida fil-ligi u ghal ragunijeit li fihom huwa biss u żgur mhux mimhabba xi azzjoni jew nuqqas ta azzjoni da parti ta l-intimati.

5. Illi wkoll, jekk l-Awtoritajiet hadu żmien aktar min normal sabiex gie mahrug il-permess rikjest ghal Class 4 kif mitlub mir-rikorrenti, ghal dan id-dewmien ma jahtux l-intimati iżda unikament l-istess rikorrenti stante illi dak necessitate mil-intimati kien jikkonsisti biss fl-ghoti tal-kunsesn li sar u kien sta ghal istess rikorrenti li jara li jingagga sabiex imexxi l-process quddiem l-Awtorita kompetenti u jara li l-process attwalment miexi u dan kif jigi spjegat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kaz

6. *Salv eċċezzjonijiet ohra*

Ra l-kontro-talba tal-intimati[4] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi permess ta skrittura privata tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Lulju 2015, l-intimati rikovenanti taw b'titolu ta lokazzjoni a favur ir-rikorrenti*

[4] A fol 13 tal-proċess.

rikonvenat il-propjeta ossia hanut bin-numru mija u hdax (111) Triq Oscar Zammit, Imsida, li jinsab fil-livell tat-triq hekk kif ahjar deskritt fl-iskrittura (Dokumnet A)

2. *Illi kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta din it-talba rikonvenzjonali, qabel ġiet iffirmata l-iskrittura sovra ndikata, ir-rikorrenti rikonvenzjonat, kien ghal current tal-fatt illi l-licenzja li permezz taghha kif kopert il-hanut mertu ta l-iskrittura kien ta Class 4.*

3. *Illi wkoll, qabel l-iffiramr ta l-istess skrittura lokatizzja, r-rikorrent rikonvenzjonat, flimkien ma membri tal-familja tieghu, kien spezzjona l-fond mertu ta l-iskrittura*

4. *Illi wara li ġiet iffirmata l-iskrittura tat-23 ta Lulju 2015, r-rikorrenti rikonvenzjonat, immediatament beda bil-process ma l-Awtoritajiet sabiex min Class 4 il-permess jinbidel f'wiehed Class 4C ghal liema rikjesta l-intimati rikonvenjonati accedew u r-rikorrenti rikonvenzjonat nkariga lil Perit Davidson sabiex jiehu hsieb il-procedui kollha neċessarji.*

5. *Illi wkoll, appena r-rikorrent rikonvenzjonat ġiet mghoddija lilu c-cavetta beda jaqla u jarmi dak kollu li ma kienx fi hsiebu jżomm fil-fond lilu koncess mil-intimati rikonvenzjonanti iżda li pero, tali oggetti kienu ghadhom ta uzu u tajbin ghal gestjoni tan-negozju u li l-intimati rekonvenzjonanti ma oggezzjonawx ghal dan l-agir sempleciment ghax r-rikorrent rikonvenzjonat kien ser jiehu l-fond ghal perjodu fit-tul.*

6. *Illi fil-process tal-applikazzjoni, bhal kull applikazzjoni ohra kien hem teething problems li riedu li jiġu ndirizzati.*

7. *Illi kull ostakolu li seta kien hem ndirizzat u l-permess seta jipproċedi.*

8. *Illi propju f'dan l-istadju, meta l-intippi kollha gew indirizzati, r-rikorrent rikonvenzjonat beda jallega diversi fatturi ghalfejn ma riedx ikompli bil-kirja fosthom ghax il-permess ma setax jinhareg u ried li jphrog mil-istess ftehim kif tistipola l-istess skrittura private.*

9. *Illi l-intimati rikonvenzjonanti, filwaqt li aċċettaw li l-ftehim milhuq bejn il-kontendenti jigi fi tmiemu, assumew huma l-inkariku sabiex jinhareg il-permess ghal Class 4C u fi ftit żmien dan inhareg regolarment.*

10. *Illi meta l-intimati rikonvenzjonanti ndaw ghalfejn dan il-permess kien ha daqstant fit-tul irriżulta illi r-rikorrenti rikonvenzjonat kien ha fond iehor li kien qed jikkonverti wkoll f'hanut u li ghalhekk ma kienx qed jiddedika attenzjoni biżżejjed sabiex isegwi l-applikazzjoni fuq il-fond mertu ta din il-vertenza, (ii) illi l-Perit inkarigat kien ghadu wiehed fil-process li jirċievi l-warrant u li ma kellux dik l-esperjenza sabiex isegwi kif imiss u (iii) kien hem dewmien da parti ta l-applikant li jaderixxi ruhu mar-rikjesti ta l-Awtorita ta' l-Ippjanar jew Dipartimenti ohra sabiex isiru dawk il-modifiki apposite.*

11. *Illi ta dan kollu bl-ebda mod ma jahtu l-intimati rikonvenzjonanti stante illi l-applikazzjoni ma l-Awtorita ta l-Ippjanar kien responsibbli minnha r-rikorrent rikonvenzjonat jew l-agent tieghu.*

12. *Illi bhala konsegwenza diretta ta l-azzjoni da parti tar-rikorrenti ammont globali ta' disat elef tmin mija tlettax il-ewro u tmien ċenteżmi u dan kif jirrizulta f'aktar dettal min Dok B sa Dok F hawn anness markati rispettivament inkluż l-ispejjez tal-perit Steven Farrugia li jammontaw ghal erba mija sitta u ghoxrin ewro (€426) ghal liema danni l-intimati*

rikonvenzjonanti jridu li jiġu risarciti.

13. *Illi ghalkemm r-rikorrent rikonvenzjonat gie nterpellat diversi drabi sabiex ihallas, dan baqa nadempjenti.*

Jghid ghalhekk r-rikorrent rikonvenzjonat ghaliex m'ghandhux dan l-Onorabbli Bord:

1. *Jiddikjara illi ma kien hem xejn li seta jżomm il-hrug tal-permess rikjest ghall Class 4C u li d-decizjoni tar-rikorenti rikonvenzjonat kienet wahda unilaterali, arbitrarju u minghajr ebda raġuni valida fil-ligi.*

2. *Jistabbilixxi u jiddikjara illi l-hsarat u danni kollha sofferti mil-intimati rikonvenzjonati fil-fond taghhom 111 Triq Oscar Zammit Imsida saru konsegwenza ta azzjoni diretta tar-rikorrenti rikonvenzjonat jew agentitieghu.*

3. *Tillikwida l-ammont dovut lil intimate rikonvenzjonati in linea ta danni hekk kagjonati u sofferti fl-ammont ta disat elef tmin mija tlettax il-ewro u tmin ċenteżmi u*

4. *Tikkundanna lir-rikorrent rikonvenzjonat ihallas lil intimate rikonvenzjonanti l-ammont hekk likwidat*

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra r-rikorrent rikonvenzjonat min issa ngunt sabiex jixhed u n subizzjoni

Ra r-risposta tar-rikorrent rikonvenzjonat mressqa fit-28 ta' Settembru 2017[5] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

It-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti għandhom jiġu miċħuda u dan għas-segwenti raġunijiet :

1. *Fl-ewwel lok, it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma lkoll insostenibbli u b'hekk inakkoljibbli, inter alia għaliex l-iskrittura ta' lokazzjoni kellha tiġi terminata biss minħabba l-aġir qarrieqi tal-istess intimati rikonvenzjonanti;*

2. *Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati rikonvenzjonanti ma sofrew l-ebda danni, la fl-ammonti reklamati u lanqas f'xi ammont ieħor. Min-naħa l-oħra, kienu filfatt ir-rikorrenti rikonvenzjonanti illi sofraw danni, u mhux l-intimati rikonvenzjonanti, u dan kif se jiġi muri waqt is-smigħ ta' dan ir-rikors. Ċar għalhekk illi t-talbiet rikonvenzjonali ġew biss magħmula b'ritorsjoni għat-talbiet rikorrenti, bit-tama illi l-azzjoni tar-rikorrenti rikonvenzjonati quddiem dan l-Onorabbli Bord tisfa preġudikata;*

3. *Fit-tielet lok, mill-bqija it-talbiet tal-intimat rikonvenzjonati huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Miżmuma ferm it-talbiet tar-rikorrenti fir-rikors tagħhom, u bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati rikonvenzjonanti, illi jinsabu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

[5] A fol 60 tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Karl Spiteri[6] u ta' Christopher McKay[7] magħmula fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2018.

Ra x-xhieda tal-Perit Adrian Davison magħmula fis-seduta tat-22 ta' Marzu 2018[8].

Ra x-xhieda ta' David Zammit, magħmula fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2018[9].

Ra l-affidavit ta' Theresa Farrugia mressaq fis-17 ta' Lulju 2019[10].

Ra l-kontro-eżami tar-rikorrent rikonvenzjonat, magħmul fis-seduta tas-7 ta' Jannar 2020[11].

Ra x-xhieda tal-Perit Stephen Farrugia magħmula fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2021[12].

Ra x-xhieda in kontro-eżami ta' Karl Spiteri[13] u ta' Therese Farrugia[14], it-tnejn magħmula fis-seduta tal-21 ta' April 2022.

---

[6] A fol 67 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 81 tal-proċess, fejn jieħu ġurament fuq l-affidavit li jibda a fol 84 tal-proċess.
[8] Din tibda a fol 115 tal-proċess.
[9] A fol 174 tal-proċess.
[10] Nota relattiva tinsab a fol 192 tal-proċess.
[11] Dan jibda a fol 313 tal-proċess.
[12] A fol 346 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 357 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 376 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut, datat 3 ta' Awwissu 2022[15].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[16].

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 presedut[17].

Sema' l-kontro-eżami ulterjuri ta' Tereza Farrugia fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2023[18].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati rikonvenzjonanti mressqa fid-29 ta' Settembru 2023[19].

Sema' t-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet mwettqa fid-9 ta' Ottubru 2023[20].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-15 ta' Frar 2024[21].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[15] A fol 394 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 401 tal-proċess.
[17] A fol 402 tal-proċess.
[18] Din tibda a fol 410 tal-proċess.
[19] Din tibda a fol 413 tal-proċess.
[20] Din tibda a fol 421A tal-proċess.
[21] A fol 423 tal-proċess.

Illi minn hawn il-quddiem ir-rikorrent rikonvenzjonat sejjer jiġi indikat bħala "ir-rikorrent", filwaqt li l-intimati rikonvenzjonanti sejrin jiġu indikati bħala "l-intimati," jew "l-intimat" skond il-każ.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi;

Illi xehed **Karl Spiteri** in eżami[22]. Hawn jgħid li huwa ħabib kbir tar-rikorrent, għal diversi snin u li kellhom xi negozji flimkien. Dwar dan il-ħanut partikolari, kien mar fuq il-fond u sab li kien hemm potenzjal qawwi, anke minħabba l-akwati tiegħu. L-idea kienet li tinfetaħ cafeteria, u kien sejjer jissemma "Melanger". Sar xogħol preparatorju għal din il-kirja, inkluż xogħol ta' branding. Hu kien daħal fl-istorja wara li avviċinaħ ir-rikorrent u kienu marru jarawħ flimkien. Il-fond kien jidher li kien qiegħed jintuża bħala ħanut, u hu ddeċieda li jkun parti minn negozju. Kienu għamlu kuntatt mal-Perit sabiex jiġu assigurati li l-fond seta' jiġi kopert b'permess msejjaħ klassi 4C, u kien hemm qbil li dan il-permess jinħareġ a spejjeż tagħhom. Il-Perit kien qalilhom li ma kienx hemm problema li l-permess jinħareġ, iżda mbagħad bdew il-problemi u dan il-permess ma nħariġx, minħabba li kien hemm ħajt fittizju. Għalkemm hu kien ra l-ħajt, ma kienx jaf li dan kien wieħed illegali. Kien hemm ukoll ilegallitajiet fid-dar tal-intimati (li tiġi fl-istess binja). Wara ħafna, l-MEPA qalulhom li għandhom żewġ għażliet, iżda l-intimati m'aċċettawx dawn il-proposti. Il-kuntratt kien għal ħanut 4C, u b'hekk il-kirja ġiet terminata.

Illi in kontro-eżami, l-istess xhud[23] jgħid li ma jiftakarx jekk kienx preżenti waqt l-iffirmar tal-kuntratt. Li jiftakar hu li wara li r-rikorrent ħa l-kirja, kienu siefru Londra biex jagħmlu xi riċerki. L-intimati huma ġara tiegħu. Dwar l-applikazzjoni jgħid li ġew infurmati li l-pjanta li kellhom kienet difettuża,

[22] Jew "Carl", għaliex hekk huwa mniżżel fit-traskrizzjoni li tibda a fol 67 tal-proċess.
[23] A fol 357 tal-proċess.

għalhekk sar il-proċess ta' sanzjonar. Sa fejn kien involut hu, l-intimati ma riedux li jaqa l-ħajt, u twaqqaf il-kuntratt. Ma jafx x'ġara wara. Ma jafx jgħid x'intqal fuq il-ħajt fil-ħin tal-kuntratt. In ri-eżami, fl-istess seduta, jgħid li l-familja tiegħu ilha topera fl-industrija tal-*hotels*. Il-bqija tax-xhieda kienet titnija ta' dak li ntqal minnu qabel, u l-kontro-eżami ulterjuri kien irrelevanti.

Illi xehed ukoll **Christopher McKay**. Fl-affidavit[24] jgħid li huwa kien iffirma kuntratt ta' kera ma l-intimati fit-23 ta' Lulju 2015 u dan sabiex jibda jiġġestixxi *cafeteria-gelateria*, flimkien ma Karl Spiteri. Kien hemm ħafna idejat ta' marketing għal dan ix-xogħol, għaliex sabu potenzjal t'introjtu qawwi. Kien tkellem mal-Perit Adrian Davison u dan sab li f'dik l-akwata seta joħroġ permess. Fl-iskrittura kien indikat ċar li kien hemm ħtieġa ta' permess class 4C. Peress li l-propjetà kienet f'isem l-intimati, l-applikazzjoni saret mir-rikorrent, f'isimhom. Ġara li nqalgħu xi problemi għaliex instab ħajt mibni illegalment u ma kienx jidher fil-pjanti. Apparti minn hekk kien hemm xi illegalitajiet fid-dar tal-intimati, li tmiss mal-ħanut. Ma seta' jsir xejn sakemm il-ħajt ma jitwaqqax jew isir xi forma ta' ventilazzjoni. L-intimati ġew avviċinati iżda dawn ma riedux la li jaqa' l-ħajt u lanqas aċċess għal ventilazzjoni. B'hekk waqaf kollox u ttermina l-kirja. Jgħid li inutili li l-intimati issa juru li l-permess ħareġ. Jgħid li jissuspetta li l-intimati, meta raw li n-negozju seta' jkun wieħed tajjeb, kien jaqblilhom li jikru lil xi ħadt ieħor. Dwar id-danni minnu mitlub, jgħid li qabbad lil ċertu David Zammit, komputista. Ġiet eżebita dokumentazzjoni.

Illi in kontro-eżami[25], r-rikorrent jgħid li jispjega li l-ideja kienet li bil-permess mitlub l-affarijiet (ikel) ikunu lesti ġol ħanut, forma ta' fast food għall-istudenti, iżda l-ikel ma kienx ħa jissaħħan, għaliex kien iktar fil-forma ta' gelateria. Kien jaf li l-permess attwali kien dak 4B u mhux dak minnu mitlub. Kellhom pjanta tal-fond, u l-ħajt kien raħ qabel ma ffirma. Jaqbel li fil-verità il-permess qatt ma

[24] A fol 84 tal-proċess.
[25] A fol 313 tal-proċess.

ġie rifjutat iżda kien hemm ħtieġa ta' tibdiliet. Kien hemm arranġament li jġibu l-permess **għaliex jagħraf li dan kien dmir tiegħu**[26]. Fil-fatt sar il-ħlas tas-sanzjonar. Jaqbel li x-xogħol preparatorju li wettaq sar qabel ma daħlet l-applikazzjoni għall-bdil t'użu. Jaqbel li kien hemm ftehim li l-ispejjeż kienu kollha a karigu tiegħu, iżda ma kienx jaf li kien hemm kwistjonijiet fid-dar tal-intimati. Jgħid li daħal fil-fond tal-intimati minħabba l-kwistjoni tal-ventilazzjoni. Jaqbel li kien hemm kooperazzjoni mill-intimati fil-bidu, iżda ma jafx eżatt kemm ingħataw terminu biex jaraw l-affarijiet (rigwardanti l-ħajt u l-ventilazzjoni). Peress li ma rċevew l-ebda risposta, l-kirja ġiet terminata. Jista' jagħti l-każ li xi kirja ġiet maħfura minħabba d-dewmien fl-applikazzjoni. Sa fejn jaf hu, l-permess ma kienx sejjer joħroġ mingħajr it-tibdiliet mitluba, iżda ma jistax jgħid li qatt ġie rifjutat. Jgħid ukoll li l-intimata offriet xi ħlas għax-xogħol li sar.

Illi xehed ukoll **il-Perit Adrian Davison.** In eżami[27], jispjega li huwa kien ġie nkarigat mir-rikorrent u minn Karl Spiteri sabiex jottjeni *change of use* tal-fond in kwistjoni għal Class 4C. Kien hemm problema fl-applikazzjoni minħabba xi ħitan. B'hekk talbu li dan jiġi sanzjonat u hekk sar. Imbagħad kien hemm ħtieġa ta' ventilazzjoni fuq in-naħa ta' wara tal-ħanut iżda wara li kien hemm konversazzjoni mal-intimati, din l-aħħar proposta ma ġietx aċċettata. Aktar tard jgħid li l-intimati kienu aċċettaw li jagħmlu ħajt fin-nofs iżda dan ma ġietx aċċettat mill-Awtorità. Irriżulta li l-ħajt mertu tat-tilwima prinċipali ma kienx kopert. Kien hemm xi diskrepanzi oħra fid-dar tal-intimati (parti mill-fond). Ħlasijiet rigwardanti l-proċess tal-applikazzjoni saru mir-rikorrent. Minħabba f'hekk il-kirja ġiet mitmuma.

---

[26] Ara l-ewwel linja tat-traskrizzjoni a fol 316 tal-proċess.
[27] Din tibda a fol 115 tal-proċess.

Illi xehed ukoll **David Zammit**. In eżami[28] jispjega li huwa studja ACCA (il-Bord jifhem lix-xhud huwa komputista). Jgħid li r-rikorrent kien ingaġġaħ sabiex jagħmel *projections* rigwarrdanti l-operat tal-ħanut in kwistjoni. Jispjega l-metodu li wassal għad-dokumenti minnu mressqa. Wasal għaċ-ċifra ta' *turnover* ta' seba' mitt Ewro kuljum. Il-kalkulazzjonijiet tiegħu, isejjħilom prudenti. Għalkemm il-kontro-eżami ġie riżervat[29], dan effettivament qatt ma twettaq.

Illi xehdet ukoll l-intimata **Theresa Farrugia.** Fl-affidavit[30] tispjega li fis-sena 2003 kienet ottjeniet permess sabiex il-garaxx jiġi konvertit f'ħanut klassi 4B u dan kien jintuża bħala stationery. Saret qasma b'gypsum board fil-ħanut. Wara dan, l-fond intuża wkoll bħala *confectionary.* Fis-sena 2015, wara li r-rikorrent spezzjona l-ħanut għażel li jidħol f'dan il-ftehim ta' kirja mertu ta' dawn il-proċeduri. Ir-rikorrent staqsa jekk kienux disposti jbiddlu l-ġeneru u l-iskop tal ħanut għal wieħed 4C u hija aċċettat bil-patt li l-permessi joħroġu f'Isem l-intimat l-ieħor u ħlasijiet isiru mir-rikorrent. Dakinhar, tħallas depożitu u ngħata abbozz tal-ftehim. Il-konversazzjoni dejjem kienet mar-rikorrent u mhux ma Karl Spiteri. Il-kuntratt ġie iffirmat quddiem nutar fit-23 ta' Lulju 2015 u l-kirja bdiet tiddekorri mil-1 ta' Settembru 2015. Ftit tal-jiem wara, ir-rikorrent ġie ma Perit u beda jaħdem fil-fond. Fis-17 ta' Settembru 2015 ħareġ ċertifikat mill-Awtorità tat-Turiżmu. Il-Perit tar-rikorrent beda jaħdem fuq pjanti ġodda. Kien hemm qbil li l-ispejjeż tas-sanzjonar tal-ħajt diviżorju jitħallsu mill-intimati imma l-permess jitħallas mir-rikorrenti. Fis-17 ta' Novembru 2015, l-intimati ġew infurmati li r-rikorrenti kien ħa xi stabbiliment ieħor. Fid-9 ta' Jannar 2016 saret laqgħa mar-rikorrent u dan qalilhom li l-permess kien qiegħed idum u talab żmien ieħor sabiex ma jħallasx kera. Ġie miftiehem li l-ħlas jibda minn Mejju 2016. Fit-8 ta' Frar 2016, l-intimat Farrugia ġie mitlub jiffirma l-l-applikazzjoni għal bdil ta' użu. Saru diversi laqgħat dwar il-kwistjoni. F'April 2016 inħarġet *screening*

[28] A fol 174 tal-proċess.
[29] Ara fol 178 tal-proċess.
[30] A fol 193 tal-proċess.

letter. F'Awwissu tas-sena 2016 l-uffiċjal tas-sanita sab li kollox kien sew. Kien f'Ottubru tal-istess sena li ġew mgħarrfa li kien hemm kwistjonijiet, u li x-xogħol kellu jsir sal-għada. L-applikazzjoni ġiet imġedda. Kien fit-12 ta' Ottubru 2016 li r-rikorrent bagħat informahom li kien qiegħed jittermina l-kirja, din l-ittra kienet sajjetta fil-bnażżi. Ġara li l-applikazzjoni baqgħet attiva u fil-11 ta' April 2017 sar ukoll ħlas ta' multa rigwardanti s-sanzjonar. Finalment il-ħruġ tal-permess ħareġ fit-22 ta' Marzu 2018. Tkompli billi tagħti r-raġunijiet tagħha l-għala l-ammonti msemmija mir-rikorrent, m'humiex realistiċi. Tagħlaq billi tispjega, fi ftit kliem, dak pretiż minnhom (il-Bord jifhem li dan huwa rigwardanti l-kontro-talba tagħhom). Ġiet eżebita dokumentazzjoni.

Illi l-intimata mbagħad, in kontro-eżami[31] taqbel li tgħix fl-istess binja tal-ħanut, u li dan kien il-garaxx tal-propjetà. Kienu jmexxu il-ħanut qabel iżda qatt ma kienet involuta f'xogħol ta' *catering*. Dwar dak li qalet rigwardanti x-xogħol meħtieġa sabiex ħanut bħal dak mistenni jaħdem sew, tgħid li titkellem man-nies. Taqbel li kien hemm problema bil-ħajt, dan kien *partition* tal-gypsum. Il-ħajt sar wara li l-garaxx inbidel għal ħanut. Kienet taf lir-rikorrent riedu għal catering. Fil-ħin tax-xhieda tagħha, l-fond mertu tal-proċeduri kien vojt għax ma riditx tikrih, iżda kien mikri li xi ħadt bħala ħanut li jbigħ apparat ta' telefonija. Taqbel li wara dan il-kuntratt, ma reġax ġie mikri. Il-fond ma ġiex mikri għal catering b'għażla tagħha. Tgħid li kunjom ir-rikorrent ma ħalla l-ebda impressjoni ħażina fuqha. Ma tafx tgħid kemm damet qabel mal-fond ġie mikri għat-telefonija.

Illi f'seduta sussegwenti[32] terġa tikkonferma li l-fond m'huwiex qiegħed jiġi mikri u li dam xi sena nofs wara li telaq ir-rikorrent sabiex jerġa jiġi mikri. Tikkonferma li bħala post tal-catering qatt ma ġie mikri.

---

[31] Dan jibda a fol 376 tal-proċess.
[32] Dik tal-24 ta' Mejju 2023 u xhieda tibda a fol 410 tal-proċess.

Illi xehed ukoll il-**Perit Stephen Farrugia**[33]. Jispjega li huwa ġie ingaġġat mill-intimata Theresa Farrugia. Dan kien għal-ħabta tas-2016, u hu ġie infurmat bil-problema rigwardanti l-applikazzjoni. Saret diskussjoni mal-Perit Davison u nstabet soluzzjoni. Finalment inħareġ il-permess. In kontro-eżami, mwettaq fl-istess seduta, jaqbel li saret emenda fil-pjanta u sa fejn jaf hu l-parti tal-kamra ta' wara kellha tintuża bħala *take away store*, iżda mhux bħala uffiċju.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi.

Talba Prinċipali

Illi bħala punt ta' tluq, huwa minnu li obbligu prinċipali ta' sid il-kera huwa li jassigura li għaż-żmien kollu tal-kirja, l-inkwilin ikollu l-godiment tal-fond għall-użu miftiehem[34]. Mill-kuntratt relattiv, u anke mill-provi jirriżulta ċar li l-intimati kienu konxji bl-intenzjoni tar-rikorrent għal dan l-użu. Madanakollu, li wieħed jistrieħ fuq dan biss, jkun jirriżulta f'eżami wisq superfiċjali.

---

[33] Xhieda relattiva tibda a fol 346 tal-proċess.

[34] Artikolu 1539(b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-aspett dottrinali il-Bord jissenjala dak li jgħid il-ġurist **Luigi Abello** u ċioé li *"L-obbligazione della consenga in buono stato e un corollario del principio generale che il conduttor deb'esser posto in grado di godere della cosa per l'uso cui e destinata; se per tal ragione pure il locatore e tenuto a mantener la cosa in stato di servier all'uso per cui venne locata si deve neccessita supporre che il buono stato della consegna debba riferirsi alla servibilita della cosa e l'obbligazione relativa debba esser in corrispondenza alla dichiarata destinazione dell cosa locata"* - Della Locazione, Obblighi del locatore, Volume Primo Eugenio Marghieri, 1905, a fol 121.

Illi l-kwistjoni kollha ta' dawn il-proċeduri (kemm għal dak li jikkonċerna t-talba prinċipali u minn xi aspetti t-talba rikonvenzjonali) huwa min kellu l-oneru li jġib il-permessi għall-bidla minn ħanut Class 4B għal dik 4C. Dan il-Bord jinsab sodisfatt, speċjalment bix-xhieda tar-rikorrent stess, li kien l-istess rikorrent li kellu l-oneru jġib dawn il-permessi u li l-intimati qatt m'addossaw ruħhom dan l-inkarigu jew oneru. Dan jixhdu r-rikorrent stess u huwa ovvjament deżunt bil-fatt li kien tenut iħallas hu għal dan il-qlib. Għalkemm jirriżulta li l-intimati kienu konxji li r-rikorrent ried jikri dan il-fond għal skop ta' *catering,* dan il-fatt waħdu m'huwiex biżżejjed biex juri li kienu tenuti huma stess jiggarantixxu l-ħruġ tal-permess[35].

Illi f'każijiet bħal dawn, il-Qrati tagħna irritnew li l-inkwilin kellu jara l-affarijiet tiegħu qabel ma jidħol f'kuntratt ta' din l-għamla, kemm għal dak li jikkonċerna

[35] Issir referenza għal dak raġunat u finalment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **John Camilleri *et* vs Tekno Eletronics Limited,** (Rik Nru: 161/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede superjuri) nhar il-1 ta' Frar 2008 fejn ingħad hekk: *" Trattat l-ewwel l-appell principali, din il-Qorti tasal biex taqbel ma' l-aggravji tas-socjeta` konvenuta appellanti, u dana peress li, mill-iskrittura ta' lokazzjoni, ma jirrizultax li s-socjeta` konvenuta assumiet fuqha obbligu li tara li linkwilini jakkwistaw il-licenzji mehtiega biex huma jkunu jistghu juzaw il-fond ghall-iskop li riedu. Hi kriet il-fond biex jintuza ghal skop ta' kummerc, u ghalkemm din ilQorti taccetta li s-socjeta` konvenuta kienet taf jew inghatat x'tifhem, li l-atturi riedu l-fond biex juzawh bhala hanut tal-kotba, ma assumietx obbligu li tara li l-permess relattiv jinhareg. Il-fond inkera fl-istat li kien u bil-permess li kellu (permess taht Class 5, li kien jippermetti l-uzu talfond bhala ufficju jew klinika) u ma ntrabtitx li fuq il-fond seta' jinhareg permess iehor. Lill-atturi gie muri l-permess ezistenti, u da parti taghhom ma saret ebda opposizzjoni jew interrogazzjoni, u s-socjeta` konvenuta ma gietx mitluba biex tassumi l-obbligu biex tbiddel l-istess permess jew biex tforni lill-atturi bil-permess relevanti mehtieg ghall-iskop taghhom. Kien obbligu ta' l-inkwilini jaraw li, qabel ma jidhlu ghal din l-intrapriza, setghux jew le jifthu negozju ta' hanut tal-kotba fil-fond in kwistjoni; jirrizulta li din l-indagni ghamluha, izda wara l-iffirmar tal-kuntratt."* Imbagħad dik is-sentenza kompliet hekk: *"Meta fond jinghata ghall-kera, dak il-fond, irid, ovvjament, ikun munit bil-permessi marbuta mal-kostruzzjoni tieghu, izda sakemm ma jigix miftiehem jew indikat mod iehor, sta ghall-inkwilin ikopri l-uzu li jrid jaghmel minn dak il-fond bil-permessi kollha mehtiega, u jekk ikollu problemi biex jakkwista dawk il-permessi, ma jistax iwahhal f'sid il-kera. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-atturi kienu ben konxji tassitwazzjoni relatata mal-fond; kienu jafu li l-fond kien kopert b'permess ghall-uzu tieghu bhala ufficini biss, u assumew fuqhom l-obbligu li japplikaw ghall-permessi relattivi skond kif ikun hemm bzonn. Is-socjeta` konvenuta, da parti taghha, bniet fond biex jintuza ghal skopijiet kummercjali (eskluz il-catering), u halliet l-uzu specifiku u l-permess mehtieg f'idejn l-atturi inkwilini. Ma jirrizultax li hi tat xi forma ta' assikurazzjoni jew da intendere li l-fond, bil-permess li kellu, kien tajjeb ghalluzu li l-atturi riedu jaghmlu fih.*

l-klassi tal-permess li ried, kif ukoll jara li ma hemm xejn fil-binja li jista' jwaqqaf l-għoti tiegħu[36]. Wara kollox, hu stess jgħid li għażel li jidħol f'dan l-arranġament għaliex ħa parir mill-perit tiegħu, li mbagħad jirriżulta kien wieħed ħażin. Ta' dan però, ma jistgħux jaħtu l-intimati, lanqas jekk baqgħu attivi fid-diskussjonijiet sabiex tinstab soluzzjoni. Dan l-aġir waħdu m'huwiex biżżejjed biex jingħad li l-i-intimati obbligaw ruħhom jottjenu l-permess[37].

Illi r-rikorrent kien konxju tal-operat u klassi tal-fond, konxju ta' dak li ried jagħmel bih (tant li saħansitra wettaq xogħol preparatorju qabel ma ħareġ il-permess), u obbliga ruħu li jottjeni l-bidla minnu rikjesta. Għalhekk ma kien hemm l-ebda aġir kolpuż, wisq anqas doluż, da parti tal-intimati. Dan waħdu huwa biżżejjed sabiex l-ewwel talba tiġi respinta. Naturalment, it-talbiet rimanenti li jikkonċernaw il-kwantifikazzjoni tad-danni, li huma konsegwenzjali

---

[36] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Regenera (Malta) Limited vs Malta Development Corporation,** (Rik 549/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Ġunju 2008 fejn ingħad hekk: *"Il-problema nqalghet ghax meta s-socjeta` attrici talbet ittrading licence, giet infurmata li biex dan jinhareg kellha tigi pprezentata kopja tal-permess ghall-bini tal-fond minn fejn kien jigi gestit in-negozju. Dan il-permess, pero`, ma setax jigi pprezentat peress li ma kienx jezisti, ghax meta nbniet il-fabbrika, ma kienx hemm htiega ta' permess. Lufficjal inkarigat mill-hrug tal-licenzja, sfortunatament, baqa' jinsisti ghall-prezentazzjoni tal-permess tal-bini meta dan ma kienx jezisti, bir-rizultat li s-socjeta` attrici kellha merkanzija li kienet ghadha kemm waslitilha minn barra u spiccat konfiskata minhabba nuqqas ta' licenzja. Din il-Qorti, bhala ta' qabilha, thoss li ghandha tilmenta mill-agir ta' l-ufficjal koncernat li flok agixxa ta' ufficjal fis-servizz pubbliku baqa' jwebbes rasu u baqa' jinsisti ghal haga li ma kenitx tezisti ghax fiz-zmien ma kenitx mehtiega. Flok "servizz civili" kellek "servizz incivili" ghall-ahhar! Ghal dan l-agir, pero`, ma tahtix is-socjeta` konvenuta. Din ma dahhlitx responsabbli ghall-hrug tal-permessi, u ghalkemm, meta giet infurmata bil-problema, ippruvat tghin, ma assumietx obbligu li tara li l-kumpanija attrici tkun koperta bi trading licence partikolari. Ghall-uzu li ssocjeta` attrici riedet taghmel tal-fond, kellha hi tkopri lilha nnifisha u mhux haddiehor."* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Victor Balzan *noe* vs Kevin Sammut *et,*** (Ċit Nru: 637/1995/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Mejju 203 fejn intqal hekk: *"Kien, ghalhekk, obbligu tal-inkwilini li jgibu l-permessi kollha mehtiega ghall-kambjamenti li riedu jaghmlu fil-fond, u s-sid bl-ebda mod ma ntrabtet li tidhol responsabbli hi ghall-permessi in konnessjoni mal-uzu partikolari li l-inkwilini riedu jaghmlu mill-post. Kien obbligu tal-inkwilini li, qabel ma jidhlu ghal din l-intrapriza, jivverifikaw setghux jew le jifthu negozju ta' pizzerija fil-fond in kwistjoni; jirrizulta li din l-indagini ghamluha, izda wara l-iffirmar tal-kuntratt!"*

[37] Sa fejn hekk hija applikabbli, l-Bord jissenjala dak li ġie raġnat fis-sentenza fl-ismijiet **Amabile Azzopardi *et* vs Joseph Gatt *et,*** (App Ċiv Nru: 199/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar l-4 ta' Novembru 2006.

għad-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel talba, ma jimmeritawx iktar approfondiment.

Illi b'hekk jiġi li l-azzjoni prinċipali ta' dawn il-proċeduri għandha u qiegħda tiġi miċħuda.

Talba Rikonvenzjonali

Illi naturalment, dak li ngħad hawn fuq għandu l-applikazzjoni tiegħu ukoll fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali. L-intimati għażlu li jwessgħu l-litiġju billi filwaqt li jitolbu li ma kien hemm xejn t'ostakolu sabiex jinħareġ il-permess u li għalhekk it-terminazzjoni kienet waħda invalida, jitolbu wkoll xi forma ta' danni.

Illi dwar l-ewwel talba minnhom mressqa l-Bord isib li din ma timmeritax u ma teħtieġx deċiżjoni għaliex ma hija ta' ebda utilità għalihom. Fis-sewwa, sa fejn iridu li dan il-Bord isib li t-terminazzjoni kienet waħda unilaterali, dan ma jista' qatt jiġi deċiż hekk, għaliex filwaqt li seta' kien hemm impuls inizjalment unilaterali, t-terminazzjoni ġiet aċċettata inkundizzjonalment mill-intimati stess. Għal bqija, jingħad is-segwenti.

Illi b'mod ġenerali bilkemm hemm għalfejn jiġi mfakkar li l-oneru tal-prova jinsab primarjament fuq spallejn minn jallega[38]. Fjankat ma dan il-prinċipju mbagħad, jingħad li huwa dmir tal-parti li tressaq il-provi tagħha u mhux ta' awtorità ġudikanti li titlob l-istess[39]. M'huwiex permess li xi parti sempliċiment

[38] Artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
[39] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Bezzina et vs John Portelli *et***, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn ġie mfakkar hekk: *"Ma jidherx li hemm ghalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk*

tappella għall-ħniena tal-awtorità' ġudikanti mingħajr ma ġġib provi tajbin u suffiċjenti għal dak li tkun qiegħda titlob, speċjalment meta intimat jibqa' sieket[40]. L-insuffiċċjenza tal-prova sobrja ġġib il-konsegwenza tan-negazzjoni u konsegwenti riġett tat-talba[41].

Illi l-Bord ikollu jistqarr li, wara li ra l-atti diversi drabi, ma jistax isib fejn u f'xiex jikkonsistu d-danni minnhom mitluba[42]. Fl-ewwel lok, jekk l-intimati

---

hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi ghall-provi sottoposti lilu, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-tishih ta' l-eccezzjoni." Similment fis-sentenza fl-ismijiet **Peter Paul Cachia vs Noel Cefai *noe*,** (Rik Nru: 1246/2011) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Marzu 2024 ġie ribadit hekk: *"Illi huwa u jibqa' dejjem prinċipju tad-dritt li l-parti attriċi f'kawża għandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi għat-talbiet tagħha b'mod li, jekk tonqos li tagħmel dan, iwassal għall-ħelsien tal-parti mħarrka."* B'żieda dottrinali mbagħad, issir referenza għal dak li jgħid il-ġurist **Francesco Ricci** u ċioé li *"Il principio pertanto regolatore dell'onere di provare deve cosi formolarsi: Chiunque pone a base della sua domanda o eccezione la affermazione, ovvero la negazione di un fatto, é tenuto a somministrare la prova dell'esistenza o inesistenza del fatto; imperocché, senza questa dimostrazione, la domanda o l'eccezione non risulta fondata, ed il giudice non puo accogliere domande od eccezione infondate".* – Delle Prove, Trattati Speciali di Diritto Civile, Unione Tiprografico-Editrice, 1891, para 30, a fol 47. Hekk ukoll ġie mfisser mill-ġurist Piero Calamandrei fejn iżid hekk

40 Fost oħran, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Roland Schaffrath vs www.Travel TV p.l.c**., (Ċit Nru: 1962/2000) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Ġunju 2001 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"Illi l-Qorti trid taghmilha cara li f'kull kawza, l-attur irid jipprova l-kaz tieghu 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 ghas-sens ta' hniena jew dehen arbitrali tal-gudikant minghajr ma jaghti 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 taghmel xoghol l-attur".*

41 F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza **Vincent Agius et vs Christian Tanti,** (Rik Maħluf Nru: 910/2017) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata), fejn ġie mfakkar hekk: "*F'tali ċirkostanzi, il-qorti tħoss li jgħodd ħafna għal dan il-każ, dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-kawża, John Mary sive Jimmy Vella nomine v. Bernard Hotel Limited mogħtija fis-17 ta' Ottubru 2008, «li fejn tonqos l-insuffiċjenza ta' prova għas-sostenn tad-dritt pretiż, jew fejn dik il-prova mhix waħda ċara u univoka, raġonevolment, din is-sitwazzjoni għandha tivverbera negattivament fuq min hu hekk mgħobbi bl-oneru li joffri ċ-ċertezza ta' l-allegazzjoni tiegħu, bilkonsegwenza li jsib ruħu rinfaċċjat bir-riġett tad-domanda. Identiku, minn dejjem, hu l-ħsieb traċċjat f'bosta deċiżjonijiet fuq dan il-punt in omaġġ tal-prinċipju magħruf li min jallega, jrid jipprova.»"*

42 Dan baqa' qatt ma ġie ċċarat, lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom, fejn iffukaw biss fuq id-difiża tagħhom għall-azzjoni prinċipali. Tassew, salv kelmtejn miktuba b'mod ġenerali fl-aħħar żewġ sentenzi tagħha, dan il-Bord ma sab assolutament l-ebda argumentazzjoni fir-rigward.

qegħdin b'xi mod jitolbu ħlas ta' kera għal-perjodu *di fermo*, filwaqt li m'huwiex ċar meta effetivament ġiet itterminata l-kirja, qajla hemm għalfejn jiġi ribadit li fil-ħin li l-intimati aċċettaw t-terminazzjoni tal-kirja mingħajr ebda riżerva, kif jirriżulta ampjament li sar[43], allura jiġi li huma wkoll irrinunzjaw għal kirja relattiva għal dak il-perjodu[44].

Illi fit-tieni lok, jekk l-intimati qegħdin jitolbu xi kirjiet oħra mir-rikorrent għal xi perjodu ieħor dan huwa ħażin ukoll. L-ewwelnett dan il-jedd intilef ukoll mal-aċċettazzjoni tagħhom tal-istess terminazzjoni. B'mod sussidjarju mbagħad, l-għamla ta danni li qegħdin jitolbu l-intimati f'dan il-kuntest hija biss dik

[43] Dan huwa wkoll ammess minnhom fil-premessa enumerata disgħa (9) tat-talba rikonvenzjonali.

[44] Dwar dan, fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Ladislaeo Giuseppe Micolucci *et,*** (Ċit Nru: 670/2007) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' April 2010 (mhux appellata) fejn ġie ritenut hekk: *bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall- perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal ghall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva ghall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissussistix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu lura, u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond de quo ma jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja."* Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Stivala Operators Limited vs Shandell Scicluna,** (Avv Nru: 238/2013) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar il-15 ta' Lulju 2014 (mhux appellata) fejn ġie kkonfermat li *"bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi ghaddew ic-cwievet talfond de quo minghand il-konvenuta ghal ghand l-atturi, inkluz il-fatt li l-istess atturi accettaw l-istess minghajr ebda kundizzjoni, dan iwassal ghatterminazzjoni tal-kirja, u ghar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll ghar-rinunzja da parte tal-atturi ta' kull dritt li seta` kellhom sabiex jinsistu fuq il-kontinwazzjoni ta' kera di fermo, haga li ma ghamlux, b'dan li l-att taghhom li jircievu c-cwievet huwa ghal kollox inkonsistenzi mal-premessa ta' ezistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera. Dan huwa wkoll konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza 'Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra' (A.C. – 20 ta' Frar 1953) fejn inghad li l-konsenja tac-cwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li dan l-att jaghti titolu u dritt li jagixxi lill-possessur tal-istess fond".*

kuntrattwali[45]. Ir-rikorrent, li rrilaxxa l-pussess tal-fond, aċċettat mill-intimati[46], ma jistax jagħmel tajjeb għal konsegwenzi li rriżultaw wara l-istess (sakemm dan m'huwiex emerġenti minn xi għemil tiegħu waqt lir-relazzjoni kuntrattwali kienet għada għaddejja). L-intimati setgħu jagħmlu li jridu wara li ġiet aċċettata t-terminazzjoni u ħadu lura l-pussess tal-fond u jekk tilfu xi kirjiet oħra dan ma ġiex b'nuqqas tar-rikorrent. Wara kollox, irid ikun hemm rabta reali bejn it-telf allegatament soffert u l-att pożittiv jew negattiv tar-rikorrent[47]. Din tal-lum m'hijiex kwistjoni fejn ir-rikorrent baqa' jżomm il-fond b'mod illegali, fejn allura kien ikun meħtieġ raġunament ieħor.

---

[45] Għal ġabra tal-prinċipji legali li jsawru dan il-kunċett il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Alexander Bonello *noe* vs Phoenix Co Ltd,** (Ċit Nru: 2501/1999/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Settembru 2003 fejn ġie mfakkar hekk: *"Illi f'materja ta' kuntratti, il-liġi tagħmilha ċara li fejn persuna ma twettaqx obbligazzjoni li biha ntrabtet li tagħmel xi ħaġa, il-kreditur tagħha jista' jiġi mogħti s-setgħa li jieħu ħsieb iwettaqha hu bi spejjeż tad-debitur (Art. 1127 tal-Kap 16). Tgħid ukoll li min jonqos li jwettaq obbligazzjoni li ntrabat biha, obbligat iħallas id-danni (Art. 1125 tal-Kap 16), li għandhom jagħmlu tajjeb għat-telf li l-persuna l-oħra tkun ġarrbet u l-qligħ li tkun tilfet (Art. 1135 tal-Kap 16). Jekk in-nuqqas ta' twettiq kien kaġunat minn għamil doluż tad-debitur, għat-telf ta' qligħ għandhom jiddaħħlu biss dawk id-danni mġarrbin mill-parti kreditriċi li jkunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni (Art. 1137 tal-Kap 16)".*

[46] F'dan is-sens l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Gismond Attard *et* vs Yog. Art Catering Limited,** (Rik 146/2017/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ilt-2 ta' Novembru 2022. Sa fejn hekk applikabbli wkoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Brincat *et* vs Clinica Medica Limited,** (Rik App Nru: 67/2019) finalment deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-18 ta' Ottubru 2023.

[47] Il-Bord jagħmel referenza għal dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Edoardo Pagani vs Sadeen Education Investment Limited,** (Rik Maħluf Nru: 94/2018) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Settembru 2022 fejn intqal hekk: *"93. Illi jkun xieraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li ladarba d-danni mitluba huma ta' sura kuntrattwali, l-għan tagħhom irid ikun dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mġarrba turi li batiet minħabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-oħra. Id-danni m'għandhomx ikunu għodda ta' piena kontra dik il-parti li tkun naqset fl-obbligi tagħha u lanqas okkażjoni għall-parti mġarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti l-oħra (ara Anthony Richard Calleja noe v. Joseph Mamo pro et noe, Appell Kummerċjali, 15 ta' Diċembru, 1952 u Accountant General et v. C.T. Enterprises Company Limited, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 29 ta' Settembru, 2011); 94. B'mod partikolari, min, minħabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun daħal għaliha, isir responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra, irid jagħmel tajjeb għal kull dannu li raġonevolment jitqies konsegwenti direttament għal dak in-nuqqas (ara Joseph Dalli et v. Mediterranean Film Studios Ltd, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 23 ta' April, 2010), filwaqt li l-istess parti mġarrba għandha d-dmir li tieħu l-passi meħtieġa biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmlux agħar (ara John Xuereb v. James Edward Livick, Appell Inferjuri, 3 ta' Novembru, 1956);"*

Illi finalment, jekk l-intimati qegħdin jitolbu xi spejjeż relattivi għall-permess li nħareġ wara t-terminazzjoni tal-kirja, allura anke hawnhekk il-Bord isib li ma hemm xejn x'jiġi likwidat. Kienet għażla tagħhom li jkomplu jaħdmu sabiex joħroġ l-istess permess. Jekk imbagħad għażlu li ma jutilizzawx il-fond għal dan l-iskop (għaliex emerġa li dan il-fond qatt ma ġie mikri bħala ħanut tal-*catering)* allura għal darba oħra jingħad li dwar dan ma hemm l-ebda rabta mar-rikorrent[48].

Illi għalhekk, tħares minn fejn tħares, il-Bord isib li ma hemm l-ebda dannu li għandu jiġi likwidat u li anke t-talba rikonvenzjonali għandha u qiegħda tiġi miċħuda.

Illi finalment, f'dan il-proċess intqal ħafna kliem (frankament, b'mod totalment inutili) dwar kunjom ir-rikorrent. Għal dan il-Bord, apparti li dan kien totalment irrelevanti, minn imkien ma jirriżulta x'seta' jfisser kunjom ir-rikorrent, f'moħħ l-intimati, li wara kollox fil-fatt krew il-fond lir-rikorrent biss. Argumentazzjonijiet bħal dawn huma inutili u ċensurabbli[49].

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jiċħad it-talbiet tar-rikorrent rikonvenzjonat.
2) Jiċħad it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti.

---

[48] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Nicholas Valenzia *nomine* vs Hermes Aviation Limited,** (Rik App Nru: 171/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2023.

[49] Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Dylan Azzopardi vs Peter Zammit et,** (Rik Ġur Nru: 260/2014), fejn fis-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Ottubru 2015 intqal hekk: "*A bazi tal-provi li tressqu l-qorti m'hijiex f'posizzjoni li taghmel xi konkluzjoni minkejja li lkonvenut semma li: i. il-konvenut ghad ghandu 22 sena; ii. hu notorju li l-attur jislef il-flus u mlaqqam il-Bona. Dikjarazzjonijiet bhal dawn ma jistghux iservu biex il-qorti tikkonkludi li lkonvenut qal il-verita filwaqt li l-attur gideb. Il-qorti trid tiddeciedi a bazi tal-provi u mhux dikjarazzjonijiet.*" (konfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-1 ta' Diċembru 2021.

3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-partijiet kemm għat-talba prinċipali kif ukoll dawk għat-talba rikonvenzjonali sakemm dawn huma nkomptabbili ma dak hawn fuq deċiż.

L-ispejjeż tal-proċeduri jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur