BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 3 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 226/18
Nru fuq il-Lista: 1

Joseph Mifsud (K.I. 260850M) u martu Tereza Mifsud (K.I. 293154M)

vs

Joseph Sammut (K.I. 73875M) u Mark Audrin (K.I. 72435A)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, mressaq fid-19 ta' Diċembru 2018[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bar u restaurant immarkat ufficjalment bin-numru wiehed u tletin (31) fi Triq il-Mulett, kantuniera ma' Triq il-Maskli u jgib l-isem ta' Café' Blue Bar fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-esponenti ittrasferew b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimati dan il-fond wiehed u tletin (31) fi Triq il-Mulett, kantuniera ma' Triq il-Maskli u jgib l-isem ta' Café Blue Bard fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar u dan permezz ta' kuntratt lokatizju tad-19 ta' Gunju 2017 hawn anness u mmarkat document B;*

3. *Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera u li minkejja li gew debitament interpellati permezz ta' zewg (2) ittri ufficjali datati 29 t'Ottubru 2018 sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-ammont dovut f'arretrati ta' kera ghall-iskadenzi tax-xhur ta' Marzu 2018 u April 2018 huma baqghu inadempjenti (Vide Dok A u Dok B).*

4. *Illi l-intimati ghandhom jaghtu lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sbatax-il elf u hmistax-il Ewro (€17,015) rapprezentanti l-kera ghall-iskadenzi tax-xhur minn Marzu 2018 sa Dicembru 2018 versu l-kera ta' sittin ewro kuljum minn Marzu 2018 sa Ottubru 2018 u hamsa u tletin Ewro kuljum ghax-xhur ta' Novembru u Dicembru 2018;*

5. *Illi dan l-ammont huwa cert likwidu u skadut u dovut lill-esponenti li sa fejn jafu huma jiddikjaraw li l-intimati m'ghandhom l-ebda eccezzjoni xi jressqu jew ebda difiza kontra t-talbiet taghhom;*

6. *Illi l-esponenti jafu bil-fatti personalment kif fuq esposti u l-esponent jikkonferma bil-gurament tieghu*

7. *Illi ghalhekk kellha issir din il-kawza ghall-izgumbrament tal-intimati u ghall-irkupru tal-kirjiet dovuti.*

Ghaldaqstant l-esponenti prevja kwalsijasi dikjarazzjoni necessarja u opportune u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mil-ligi a tenur tal-Artikolu 16A tal-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta, titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati jidhru quddiemu fil-gurnata u hin kif stabbiliti mill-istess Bord u f'kaz li l-intimati ikunu kontumaci f'dik is-seduta jew inkella huma jonqsu li juru f'dik is-seduta li jkollhom difiza li tisqa' u tista taghmel sabiex jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li jirregola l-Kera ghandu :

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia bar u restaurant immarkat ufficjalment bin-numru wiehed u tletin (31) fi Triq il-Mulett, kantuniera ma' Triq il-Maskli u jgib l-isem ta' Café' Blue Bar fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar mikri mir-rikorrenti lill-intimati ghandha tigi tterminata ai termini tal-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante l-inadempjenza u l-morozita fil-hlas tal-kera da parti tal-intimati lir-rikorrenti minkejja li interpellati permezz ta' zewg ittri ufficjali datati 29 t'Ottubru, 2018;*

2. *Jiddikjara li l-intimati huma moruzi fil-hlas ta' kera versu l-esponenti fl-ammont koplessiv ta' sbatax-il elf u hmistax-il Ewro (€17,015) rapprezentanti l-kera ghall-iskadenzi tax-xhur minn Marzu 2018 sa Dicembru 2018 versu l-kera ta' sittin ewro kuljum minn Marzu 2018 sa Ottubru 2018 u hamsa u tletin Ewro kuljum ghax-xhur ta' Novembru u Dicembru 2018;*

3. *Jiddikjara li stante l-inadempjenza u l-morozita da parti tal-intimati li jhallsu l-kera dovuta ghall-zewg skadenzi skond l-ittra ufficjali datati 29 t'Ottubru 2018 li l-lokazzjoni tal-fond bar u restaurant immarkat*

ufficjalment bin-numru wiehed u tletin (31) fi Triq il-Mulett, kantuniera ma' Triq il-Maskli u jgib l-isem ta' Cafè' Blue Bar fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar datata 19 ta' Gunju 2019 bhala terminata;

4. *Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw il-fond bar u restaurant immarkat ufficjalment bin-numru wiehed u tletin (31) fi Triq il-Mulett, kantuniera ma' Triq il-Maskli u jgib l-isem ta' Cafè' Blue Bar fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar;*

5. *Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lill-esponenti s-somma komplessia ta' sbatax-il elf u hmistax-il Ewro (€17,015) rapprezentanti l-kera ghall-iskadenza tax-xhur minn Marzu 2018 sa Dicembru 2018 versu l-kera ta' sittin ewro kuljum minn Marzu 2018 sa Ottubru 2018 u hamsa u tletin Ewro kuljum ghax-xhur ta' Novembru u Dicembru 2018.*

6. *Jikkundanna lill-intimati biex ihallsu d-danni ghall-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond imsemmi mid-data tas-sentenza sac-cediment tal-fond.*

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali datati 29 t'Ottubru 2018 u bl-imghax legali kontra l-intimati ingunti in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut tal-25 ta' Jannar 2019[2].

[2] A fol 11 tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimati datata 7 ta' Marzu 2019[3] ai termini tal-Artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra dak li seħħ fl-udjenza tal-4 ta' April 2019[4] quddiem dan il-Bord diversament presedut fejn l-intimati ingħataw żmien għar-risposta tagħhom.

Ra r-risposta tal-intimati datata 16 ta' April 2019[5] fejn *ad litteram* eċċepew is-segwenti;

1. *Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma gia itterminaw il-kirja u dan f'Dicembru 2018, meta l-esponenti iddepozitaw ic-cwievet fil-letterbox tal-fond u infurmaw lis-sid b'dan.*

2. *Illi in oltre huma m'ghandhom jaghtu xejn lir-rikorrenti imma semmai huwa hu li huwa responsabbli ghad-danni kkagunati lilhom gia la darba huwa dejjem agixxa b'mod abbusiv u frawdolenti fil-konfront taghhom, tant illi sahansittra huwa krielhom restaurant minghajr ma dan kellu l-licenzji appoziti, anke kellu enforcement notices kontra tieghu u minghajr ma setax jopera bhala restaurant.*

3. *Illi in oltre ai termini tal-klawzola 2 tal-kuntratt ta' kera, l-obbligu ghall-hlas tal-kera kellu jiskatta tletin gurnata wara illi s-Sid kien jottjeni il-permess 06931/16, u sussegwentement il-licenzja ghall-restaurant kienet tigi approvata, tant illi il-bdil minn class 4C snack bar ghall-class 4D catering establishment giet ippubblikata mill-Planning Authority fit-12 ta' Settembru 2018 u dan kif ser jigi pruvat waqt it-*

[3] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 21 tal-proċess.
[5] A fol 23 *et seq* tal-proċess.

trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk l-ebda kera ma qatt kienet dovuta qabel tali data, u kull kirja imhallsa, giet imhallsa mill-esponenti debitament.

4. *Illi ai termini tal-principju tal-pacta sund servanda, r-rikorrenti ma jistax jitlob lill-esponenti jezegwixxu obbligu naxxenti mill-kuntratt lokatizzju, u ghalhekk jitlob hlas, meta effetivament huwa naqas milli jaderixxi ma l-obbligi kuntrattwali tieghu ai termini ta' l-istess kuntratt lokatizzju.*

5. *Illi mhux talli hekk talli effetivament huwa l-attur li huwa debitur tal-esponenti, u dan minhabba il-pagamenti ta' kera maghmula lilu indebitament, meta l-fond kien ghadu mhux licenzjat bhala restaurant u ghalhekk ai termini tal-klawzola 2 tal-kuntratt lokatizzju ma kellhomx issiru hlasijiet ta' kera.*

6. *Illi kull ammont imhallas indebitament mill-esponenti lir-rikorrenti ai termini tal-kuntratt lokatizzju stess, ghandu jigi pacut ai termini tal-ligi, u kull bilanc favur l-esponenti ritornat lill-esponenti.*

7. *Illi effetivament huwa r-rikorrenti li huwa d-debitur tal-esponenti u dan minhabba d-danni diversi li soffrew l-esponenti b'kagun tal-ghagir abbusiv u illegali tieghu, liema danni huma l-mertu tal-kontro-talba li qeghda tigi intavolata kontestwalment ma dan ir-rikors.*

8. *Illi r-rikorrenti kien kera restaurant funzjonanti li igawdi minn encroachment fuq il-bankina ghall-numru ta' siggijiet u imwejjed u canopy u barrier, tant li l-esponenti kienu obbligati illi juzaw il-fond biss bhala restaurant, ghajr illi, wara li giet iffirmata l-kirja, u l-*

esponenti kienu gia ghamlu eluf kbar ta' spejjez fil-fond, saru jafu illi hemm fuq il-fond enforcement notice, kellu diversi illegalijitajiet, ma setax ikollu kcina u ma setax jintuza bhala restaurant, u l-esponenti spiccaw lanqas jistghu juzaw l-imwejjed fuq barra, tnehhewlhom mill-awtoritajiet il-canope, u ghalhekk huwa ma jistax jitlob hlas ghall-fond li ma setghax jintuza skond l-iskop li ghalih inkera.

9. *Illi t-talbiet attrici huma imsejsin fuq kawza illecita gia la darba huwa qieghed jitlob hlas ta' kera fuq fond li m'huwiex munit bil-permessi, anzi li ghandu kontra tieghu u/jew kellu enforcement notice, u ghalhekk illegali.*

10. *Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

11. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez kontra.

Ra l-kontro-talba[6] mressqa mill-initmati mar-risposta tagħhom, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Illi l-esponenti kienu krew il-fond 31, Triq il-Mulett, Qawra minghand ir-rikorrenti rikonvenzjonati u dan skond il-pattijiet u kundizzjonijiet misjuba fil-kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 ta' Gunju 2017 dok A fil-process.*

2. *Illi dan il-fond kien inkera sabiex jigi uzat bhala restaurant.*

[6] A fol 25 *et seq* tal-proċess.

3. *Illi bhala parti integrali minn dan il-fond, kien hemm encroachment ta' mwejjed u siggijiet fuq barra, tar-restaurant, mghottija b'tinda u barriers, li kienu l-unika skop li ghalih inkera r-restaurant kunsidrat li jinsab fil-Qawra u kunsidrata ukoll illi gewwa huwa zghir wisq sabiex wiehed ikun jista ifendi.*

4. *Illi ai termini tal-klawzola 2 tal-kuntratt ta' lokazzjoni il-kirja kellha tibda minn 30 gurnata wara li permess numru PA06931/16 jinghata lill-esponenti, l-MTA japprova il-licenzja u kull alterazzjoni rikjesta mill-MEPA jew MTA tigi maghmula.*

5. *Illi din il-licenzja mill-MTA qatt ma harget u dan il-permess qatt ma inghata lill-esponenti u ghalhekk konsegwentement qatt ma kien hemm kera dovuta.*

6. *Illi minkejja dan l-esponenti hallsu s-somma ta' €6,720 f'kera ghax-xhur bejn Settembru 2017 u Frar 2018, liema somma thallset indebitament ghax mhux dovuta.*

7. *Illi apparti minn hekk, r-rikorrenti b'mod abbusiv u frawdolenti naqas milli jinforma lill-esponenti illi l-fond kien soggett ghall-enforcement notices, li t-tinda, l-imwejjed ta barra u l-barriers li kienu essenzjali sabiex il-fond jopera, ma kienux muniti bil-permessi, u li l-fond kellu diversi irregolaritajiet u illegalitajiet.*

8. *Illi r-rikorrenti kien jaf b'dan l-illegalitajiet gia la darba huwa applika diversi drabi sabiex jaghmel legali dak li huwa illegali fil-fond, liema applikazzjonijiet kienu gew michuda, u minkejja dan, huwa qatt ma*

informa lill-esponenti, anzi krielhom il-fond b'dan il-problemi, u sahansittra hallihom jaghmlu diversi spejjez fil-fond minkejja li kien jaf b'dawn l-illegalitajiet kollha.

9. *Illi l-esponenti ghamlu diversi xogholijiet fil-fond in kwistjoni, u dan wara li gew imweghda mir-rikorrenti illi huma setghu joperaw il-fond bhala restaurant, u minghajr ma kienu konsapevoli jew infurmati bin-numru ta' illegalitajiet li jinsabu fil-fond u bl-enforcement notices vigenti.*

10. *Illi r-rikorrenti kien prekluz ai termini tal-ligi Ii jikri fond b'illegalitajiet u/jew agixxa b'mod frawdolenti u dannuz fil-konfront ta' l-esponenti meta krielhom l-imsemmi fond minghajr ma infurmahom bl-illegalitajiet u l-problemi li kellu l-istess fond u ghalhekk huwa responsabbli ghall-hlas tad-danni kkagunati lill-esponenti.*

Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jitolbu lill-dan l-Onorabbli Bord sabiex prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidirlu xierqa u opportuna, jaqta u jiddeciedi dan il-kas billi;

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi ai termini tal-klawzola 2 tal-kuntratt lokatizzju tad-19 ta' Gunju 2017, l-ebda kera ma qatt kienet dovut tul it-terminu tal-lokazzjoni.*

2. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti hallsu s-somma ta' €6720 u/jew kull somma ohra verjuri li din l-Onorabbli Qorti tillikwida rapprezentanti kera ghall-fond 31, Triq il-Mulett Qawra, indebitament lir-rikorrenti.*

3. *Tordna lir-rikorrenti ihallsu lura s-somma ta' €6720 imhallsa lilhom indebitament.*

4. *Tiddikjara illi r-rikorrenti rikonvenzjonati huma responsabbli ghad-danni kkagunati lill-esponenti in konessjoni mal-kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 ta' Gunju 2017 u tillikwida dawk id-danni hekk sofferti.*

5. *Tordna lill-intimati ihallsu dawn id-danni hekk likwidati mill-Bord*

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti rikonvenzjonati li minn issa ingunti in subbizzjoni.

Ra r-risposta tar-rikorrenti għall-kontro-talba tal-intimati datata 3 ta' Mejju 2018[7], fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Illi fl-ewwel lok il-kontro talba ta' Joseph Sammut et hija irrita u nulla u dan stante li dan il-bord huwa inkompetenti li jisma talbiet kontenuti fil-kontro-talba;*

2. *Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjoni su esposta, l-ebda somma ta' flus ma hija dovuta lill-Joseph Sammut et mighand Joseph Mifsud et bhala rifuzjoni ta' hlas indebitu u dan stante illi l-fond de quo mikri lil Joseph Sammut et kien fil-fatt uzat mill-istess intimati rikonvenzjonanti u sahansitra halla kontijiet tad-dawl u ilma mhux imhallsa kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

[7] A fol 28 *et seq* tal-proċess.

3. *Illi ma hux minnu illi l-esponent kien heba xi informazzjoni dwar il-fond mikri lill-intimati rikonvenzjonanti u kwindi Joseph Sammut et ghamlu uzu mill-imsemmi fond inkwilinat lilhom bil-konsapevolezza li licenzja mill-Malta Tourism Authority kien ghad ma kellux kif ser ikun ippruvaqt waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

4. *Illi ma huma dovuti l-ebda danni mill-esponenti lill-intimati rikonvenzjonanti, anzi huma l-esponenti li sofrew danni minghand l-intimati rikonvenzjonanti kif ser ikun ipprvuat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri*

Bl-ispejjez kontra Joseph Sammut et ingunti in subizzjoni.

Ra n-nota bi tliet affidavits u *pendrive* tar-rikorrenti datata 19 ta' Ottubru 2020[8].

Ra n-nota bl-affidavit tal-Perit Anthony Fenech Vella tal-14 ta' Jannar 2021[9].

Ra x-xhieda ta' Dr Gavin Gulia kif traskritta mogħtija nhar it-13 ta' Mejju 2021[10].

Ra x-xhieda ta' Joseph Sammut kif traskritta mogħtija nhar it-12 ta' Lulju 2021[11].

---

[8] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 72 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 110 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 117 *et seq* tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Marc Audrin bl-affidavit datat 9 ta' Novembru 2021[12].

Ra x-xhieda ta' Dr Daniel Cutajar in rappreżentanza tal-Malta Tourism Authority, kif traskritta mogħtija nhar il-14 ta' Frar 2022[13].

Ra x-xhieda ta' Roderick Livori in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar, kif traskritta mogħtija nhar il-14 ta' Frar 2022[14].

Ra x-xhieda ta' Malcolm Zerafa in rappreżentanza tal-Malta Tourism Authority, kif traskritta, mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022[15].

Ra x-xhieda ta' Joseph Sammut kif traskritta, mogħtija fit-13 ta' Ġunju 2022[16].

Ra x-xhieda ta' Joseph Mifsud in kontro-eżami, kif traskritta, mogħtija fis-17 ta' Ottubru 2022[17].

Ra x-xhieda ta' Joseph Sammut in kontro-eżami, kif traskritta, mogħtija fis-17 ta' Ottubru 2022[18].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[19].

---

[12] A fol 157 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 197 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 203 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 205 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 297 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 327 *et seq* tal-proċess.
[18] A fol 344 *et seq* tal-proċess.
[19] A fol 357 tal-proċess.

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[20].

Ra r-rikors tar-rikorrenti tal-24 ta' April 2023[21].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tal-25 ta' April 2023[22].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata 27 ta' April 2023.[23]

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tal-15 ta' Mejju 2023[24].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati datata 25 ta' Mejju 2023[25].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

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

[20] A fol 358 *et seq* tal-proċess.
[21] A fol 363 tal-proċess.
[22] A fol 364 *et seq* tal-proċess.
[23] A fol 366 *et seq* tal-proċess.
[24] A fol 377 *et seq* tal-proċess.
[25] A fol 378 *et seq* tal-proċess.

presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-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-sottomissjonijiet finali bil-miktub). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[26]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[27].

---

[26] 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-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx 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 jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal 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 spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal 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 kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin 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 jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[27] 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.

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

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

Illi xehed **Owen Mifsud**, li spjega li huwa jiġi t-tifel ta' Joseph Mifsud u ma kienx involut f'xejn bħala kirja, biss jgħid li meta missieru u zijuh, Raymond Mifsud marru fuq il-post biex jidħlu lura fil-fond għall-ewwel darba minn meta l-intimati rritornaw iċ-ċwievet lill-missieru, hu kien mar magħhom flimkien mal-mara tiegħu u kienu ħadu vidjow mill-bidu sal-aħħar ta' x'sabu u ma sabux kif daħlu fil-post. Huwa jikkonferma bil-ġurament il-kontenut tal-vidjow li ħa hu stess.

Illi xehed ukoll **Raymond Mifsud**, ħu Joseph Mifsud, li jispjega wkoll li dakinhar li ħuħ u n-neputi daħlu l-ewwel darba lura fil-fond wara li l-intimati raddew iċ-ċwievet lura, hu kien mar magħhom. Jispjega li Owen Mifsud ħa vidjow ta' kollox bla waqfien. Jgħid ukoll li hu kien ħadem il-counter tal-bar b'cherry wood għall-ħuħ mingħajr ħlas imma li jiswa madwar €2,500 u jispjega li l-intimati għamlu xogħol fuqu li rrovina l-valur tiegħu.

Illi xehed bl-affidavit ukoll ir-rikorrenti **Joseph Mifsud**, li jispjega li hu u martu huma sidien tal-fond in kwistjoni. Jgħid li kienu l-intimati li avviċinawh biex jikru l-post għax kienu raw it-tabella li hu għall-kiri. Jispjega li kienu ltaqgħu u ftehmu fuq x'kellu f'moħħu bħala kera. Jgħid li qabel l-intimati, kien mikri lil ħaddieħor u kellu permess ta' snack bar. Jgħid li qalilhom li l-kera kienet €60 kuljum fis-sajf u €35 kuljum fix-xitwa u huma kienu aċċettaw. Jgħid li kien qalilhom li l-canopy u r-railings ma kellhomx permess mill-MEPA u kellu anke *enforcement*

ta' dawn l-istrutturi. Jgħid li huma aċċettaw xorta u sar il-kuntratt fid-19 ta' Ġunju 2017. Jispjega li fuq talba tal-intimati, huwa applika biex jġib permess ta' restaurant flok snack bar u meta iffirmaw il-kuntratt huma kienu jafu li kien għadu ħa japplika għal dan il-permess fuq talba tagħhom stess. Jgħid li minħabba li applika għall-bdil fil-permess biex ikun restaurant kellu jneħħi l-canopy u r-railings imma dan kien diġa' fil-mument li l-intimati kienu fil-pussess tal-fond u bdew joperaw. Jgħid li offrewlu biex jwaħħal il-canopy a spejjeż tagħhom imma hu ma riedx jaċċetta għax kien jmur kontra l-MEPA u beża li ma kienx joħroġ il-permess. Jgħid li ma riedx jieħu riskji għax beża li kien qed jilgħabu biex joħroġ mill-kirja. Jgħid li qatt ma nfurmawh bix-xogħol li kienu qed jagħmlu fil-fond u hu kien tagħhom iċ-ċwievet minn qabel. Jispjega li l-intimati bix-xogħol li għamlu kkawżaw ħsara lil bar counter bic-cherry wood. Jgħid li mal-kuntratt ma tħallsitx kera għax l-intimati riedu jirranġaw imma mbad induna li f'Settembru 2017 kienu fetħu u kellhom in-nies u b'hekk talabhom il-kera imma ma ħallsux għax ma kienx għad hemm permess ta' ristorant. Jispjega li kienu involvew periti u avukati li kienu qalulhom lill-initmati li sakemm joħroġ il-permess setgħu jużaw canopy imma mingħajr ir-railings. Jgħid li fil-fatt hekk għamlu l-intimati. Jgħid ukoll li kienu offrewlhom li jħallsu kera ta' €35 kuljum sakemm joħroġ il-permess imma ma ħallsux anqas. Jgħid li mbad f'Ottubru 2017 l-intimati ħallsuh €1090. Jispjega li mbad l-intimati ħallsu l-kera bejn Novembru 2017 u Frar 2018 bir-rata ta' €35 kuljum imma daqshekk biss. Jispjega li ma ħallsux dawl u ilma, MTA u Lands Authority kif kienu obbligati bil-kuntratt. Jgħid li ma kienx hemm komunikazzjoni tajba mal-intimati. Jgħid li anqas inventarju ma għamlu għax kienu jgħidulu li ma għandomx ċans. Jispjega li mbagħad ħa proċeduri u l-fond ingħalaq imma ma tawhx lura ċ-ċwievet mill-ewwel. Jgħid li l-intimat kien wieġeb li ħalla ċ-ċwievet fil-letterbox tal-fond, u hu fil-fatt kien sabhom imma daħal biss wara li kellu l-awotorizzazzjoni tal-Qorti. Jispjega li meta ġie awotrizzazt u daħal fil-fond sab kollox maqlub u affarijiet nieqsin u għamel

rapport l-għassa fit-8 ta' April 2019 fl-istess ġurnata li daħal fih. Jgħid li sab makkinarju li tħalla mixgħul u ħela ħafna dawl u kien hemm affarijiet li tħassru.

Illi xehed il-**Perit Anthony Fenech Vella** li jispjega l-involviment tiegħu fuq il-fond u l-permessi li dan kellu u jippreżenta wkoll tabella biex jispjega x'applikazzjonijiet kien għamel fuq il-fond mis-sena 1995 sa 2018 u n-numri tal-permessi relattivi.

Illi xehed ukoll **Dr Gavin Gulia** li jgħid li Joseph Mifsud kien klijent tiegħu u li kien mar għandu jilmenta li ma kienx qed jitħallas il-kera fuq ħanut dak iż-żmien snack bar fil-Qawra li kien mikti lil terzi. Jgħid li l-kuntratt tal-lokazzjoni kienu urewulu Mifsud u l-mara iżda dan ma kienx miktub minnu. Jgħid li huwa kien jaf li jekk jiftħu kawża ħa jdumu u b'hekk ipprova li jilħqu arranġament. Jgħid li kien iltaqa' ma' Joseph Sammut imma dan kien qallu li ma jridx iħallas kera għax ma kienx restaurant imma snack bar u kien hemm il-kwistjoni tal-canopy. Jgħid li r-rikorrenti ried li almenu jitħallas tal-kera minkejja li kien hemm affarijiet oħrajn li ma kienux qed iħallsu l-intimati. Jgħid li indipendentement mill-permess, l-intimati kienu qed joperaw il-fond bħala restaurant u jaqdu u jservu lin-nies. Jgħid li anqas il-kera ridotta ma baqgħu iħallsu u kien biss meta fetħu l-kawża li waqfu joperaw u ftit wara raddew iċ-ċwievet lura. In kontro-eżami jgħid li qatt ma daħal fil-post imma jaf li kien hemm permess għas-*sanctioning* u ma jafx jekk qattx kien hemm ilmenti dwar drenaġġ. Jgħid li l-ħanut kien ikun mimli irrispettivament mir-railings u l-canopy u xorta waħda ma riedx iħallas il-kera.

Illi xehed **Joseph Sammut**, li jikkonferma li kien kera l-fond in kwistjoni proprjeta' tar-rikorrenti. Jgħid li l-kċina kienet fil-basement u kien ikun hemm problemi bid-drenaġġ u ma setgħux jużawha. Jgħid li kien jitla ilma maħmug fil-kċina u kienet tiġri regolarment. Jgħid li dan għaliex il-kċina tinsab iżjed baxxa mid-drenaġġ tal-Gvern. Jgħid li meta raw il-post kellu canopy bir-railing li

tingħalaq u tintuża sajf u xitwa u s-sid kien qallhom mingħajr din il-post ma jiswa' xejn għax ġewwa kien żgħir u jieħu biss 16 covers li jiġu madwar 6 mwejjed u b'daqshekk biss ma tistax topera restaurant. Jgħid li ma kienux informati b'dawn il-problemi mal-MEPA. Jgħid li s-sid stess qallu li mhux problema jkun hemm permess għal restaurant minflok snack bar. Jgħid li qatt ma qalilhom li kellu problemi mal-MEPA li jmorru lura minn 2005. Jgħid li hu ġieli qaleb permessi minn snack bar għal restaurant bla problemi mal-MEPA għax ikun hemm kollox regolari. B'hekk huma ma basrux li ma joħroġx dan il-permess jew li jdum għax mingħalihom li kien kollox regolari. Jgħid li skont il-kuntratt il-kera kellha tibda titħallas 30 jum wara li joħroġ il-permess tal-MTA għal restaurant. Jgħid li fil-post għamlu refurbishment u ġabuh ġdid. Jikkonferma l-lista ta' spejjeż li għamlu bil-ġurament. Jgħid li meta ġew tal-MEPA blokkjaw il-canopy bl-injam u ma setgħux jaħdmu żgur. Jgħid li fl-affidavit tar-rikorrent hemm ħafna affarijiet li mhux minnhom.

Illi xehed ukoll b'affidavit l-intimat **Marc Audrin** li jispjega li kieku kien jaf il-fatti proprja ma kienux jiffirmaw il-ftehim biex jikru l-post mingħand ir-rikorrenti. Jinsisti li dawn qarrqu bihom għax wiegħdhom dak li kien jaf li ma jistax isir. Jgħid li kienu marru jaraw il-proprjeta' hu, Joseph Sammut u ltaqgħu mar-rikorrent. Jinsisti kemm kien importanti għalihom li jkun hemm imwejjed barra għax ġewwa kien żgħir wisq. Jgħid li qabel iffirmaw il-kuntratt kienu inkwetati fuq il-permess għax kien biss ta' snack bar u mhux ta' restaurant. Jispjega li Mifsud kien qalilhom li mhux problema biex jaqilbuh. Jgħid li Mifsud stess qalilhom li l-post kien jintuża bħala restaurant tant li l-menu u s-sinjali jirreferu għalih bħala restaurant mhux snack bar. Jgħid ukoll illi sa dak iż-żmien ma kienu jafu xejn dwar enforcement. Jgħid li Mifsud ma semmielhom xejn dwar l-enforcement bi ħsieb, għax mingħajrom il-proprjeta' ma kienietx wisq ta' valur. Jgħid li meta mbad kienu ġew u għamlu spezzjoni u mblukkaw il-hood tal-kċina bl-injam u neħħew l-affarijiet li kienu illegali, ir-rikorrenti kien qalilhom li

jħalluhom biss sakemm jieħdu r-ritratti imbad jirranġaw. Jgħid li l-pjan tagħhom kien li jiftħu għal lunch u dinner u kellhom ftehim ma' tour operator biex igibilhom t-turisti Franċiżi jieklu hemm. Jgħid li huma dejjem aġixxew in bona fede u pruvaw jikkoperaw. Jgħid li huma ma setgħux jaħdmu bi ftit imwejjed biss. Jgħid li qablu li jħallsu kera ta' €35 għal mitt ġurnata sakemm jgħaddi l-permess biex ikollom il-canopy u r-railings. Jgħid li r-rikorrenti mhux biss ma kienx ġab dan il-permess f'dak iż-żmien, tant li kien għadu anqas biss applika minkejja li kien wiegħdhom li ħa jieħu ħsieb. Jgħid li Mifsud ħbielhom fatti importanti meta ġew biex jitkellmu u jiffirmaw, u li kieku kienu jafu b'dan kollu, ma kienux jidħlu għalih.

Illi xehed **Dr Daniel Cutajar** in rappreżentanza ta' Malta Tourism Authority, li jispjega li Joseph Mifsud bħala licencee kellu licenzja ta' snack bar u ta' bar minn 1 ta' Lulju 2005 u din ġiet sospiża minn 25 ta' April 2018. Jgħid li ma hux informat għalfejn ġiet sospiża. Jgħid li ma għandux informazzjoni fuq liċenzji wara April 2018.

Illi xhed **Roderick Livori** in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar li spjega li hemm diversi permessi fuq il-fond in kwistjoni, l-aktar waħda riċenti PA 3845/18 li kienet għall-bdil tal-basement store fi kċina u minn class 4C snack bar għal Class 4D *catering establishment with fixed railing to the edge of pavement and canopy over the area*. Jgħid li hemm enforcement maħruġ fl-24 ta' Novembru 2006 u li għadu pendenti għax l-illegailta' tkun baqgħet hemm. Jgħid li min ikollu l-enforcment irid javża hu li jkun neħħa l-ħażin. Jgħid li l-permess ħareġ għax tkun tneħħiet imma l-enforcement ma jkunux ġew informati u b'hekk tibqa' hemm bħala enforcement notice.

Illi xehed **Malcolm Zerafa** in rappreżentanza tal-Malta Tourism Authority li jispjga li l-fond kien liċenzjat bħala snack bar fis-sena 2005 u baqa' hekk sakemm

ġiet sospiża fis-sena 2018. Jgħid li mir-riċerki li għamel ma sabx li kellu liċenzja ta' restaurant. Jispjega li ikun hemm standards differenti ta' restaurants. Jgħid li qatt ma rriżultalu applikazzjoni biex snack bar idur għal restaurant fuq dan il-fond biss jgħid li dipartiment fl-MTA jintalab għal no objection biex issir din il-bidla.jgħid li huma jistrieħu fuq Planning Authority u food safety unit f'dan il-każ. Jgħid li ma kienx hemm restrizzjonijiet fuq il-liċenzja ta' snack bar li ma setax isir tisjir.

Illi reġa' xehed **Joseph Sammut** li ppreżenta parti mill-invoices tal-ispejjeż li l-intimati għamlu fil-fond biex ikun jista' jinfetaħ.

Illi xehed **Joseph Mifsud** in kontro-eżami li jispjega li l-fond bħala bar qabel l-intimati kien hemm xi ħadd ieħor joperah. Jgħid li t-tinda kienet fil-post meta inkera lill-intimati u anke r-railing. Jispjega li kien hu li installa r-railing u t-tinda. Jgħid li meta għamilhom ma kienx ġab permess. Jgħid li qalilhom izjed minn darba lill-intimati li kien hemm enforcement. Mistoqsi jekk kien qalilhom diġa' għalfejn ma semmew xejn dwarha fil-kuntratt ta' lokazzjoni, jgħid li ma jafx jgħidlu għalfejn imma kienu jafu t-tnejn li huma l-intimati b'dan kollu u hekk aċċettaw li hu jneħħi kollox biex jgħaddi l-permess għal restaurant. Jgħid li meta nkera siggijiet u mwejjed barra kien hemm diġa'. Jgħid li l-intimati ramaw ħafna mwejjed u siġġijiet barra.jgħid li hu kien spjegalhom x'għandu permess u xorta ramaw ħafna iżjed, imbad l-invoice tal-Lands ma kienitx għoġbitu. Jgħid li kellu l-permess u jħallas il-flus għalih biex ikollu mwejjed barra. Jgħid li hu kien qallhom li jridu jneħħu l-affarijiet biex jirregola kollox qabel jkun jista' jġib permess ta' restaurant. Fuq drenaġġ jgħid li huma ma kienux inadffu, ma kellomx cleaners u kienu jħallu ż-żjut bi traskuraġni.

Illi xehed **Joseph Sammut** in kontro-eżami li mistoqsi dwar il-permess li għalih tirreferi klawsola 2 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, jgħid li dak ingħata fit-2018.

Mistoqsi kienx ra x'fih il-permess li applika għalih fit-2016 jgħid li dak issemma' meta ffirmaw il-kuntratt u aċċetta li jiffirma l-kuntratt fuq irġulija. Jgħid li kienu qed jużaw il-fond xorta kemm kemm jistgħu jsajjru. Jgħid li baqgħu juzawh imma tilfu l-flus. Jgħid li biex ħareġ il-permess ta' 2016 blokkjawlu l-hood tal-kċina, neħħew il-barriers u s-shading. Jgħid li dan kollu ssemma dakinhar, ma kienx jaf li jridu jitneħħew dawk l-affarijiet kollha, afda lir-rikorrenti u ffirma l-kuntratt. Jaqbel li f'Settembru 2018 ħareġ il-permess tas-*sanctioning* u setgħu jagħmlu canope u railing. Mistoqsi għalfejn irritorna ċ-ċwievet f'Dicembru 2018 wara li nħareġ il-pemess f'Settembru 2018 jgħid li minħabba li kellhom inqas imwejjed fuq barra skont dak il-permess. Jikkonferma li kienu kkomunikaw b'messaġġi meta irritorna ċ-ċwievet lir-rikorrenti.

<u>Kwistjonijiet Preliminari – Eżawriment ta' xi talbiet.</u>

Illi b'mod introduttorju, jingħad li jemerġi ċar mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott li mhux kontestat li l-intimati raddew il-fond lura lir-rikorrenti f'Diċembru 2018, u dan billi żgumbraw mill-fond u ħallew iċ-ċwievet fil-*letterbox* tal-istess proprjeta' mikrija lilhom. Fid-dawl ta' dan il-fatt, dan il-Bord, ma jqisx li hemm il-ħtieġa li jixtarr u jqis iktar l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u s-sitt talbiet[28] (għalkemm kien ikun ferm aħjar li dawn jiġu formalment ċeduti) stante li l-fond ilu snin li ġie ċedut u l-intimati ilhom li żgumbraw minnu. Ġaladarba dak hemm mitlub ġie mwettaq, dan il-Bord jista' jastjeni milli jqishom iktar[29].

---

[28] Ir-rikorrenti rikonvenzjonata stess fin-nota finali tagħhom jgħidu*: "Illi għaldaqstant il-mertu rigward it-talba għar-ripresa tal-fond huwa eżawrit."*

[29] Jiġi mfakkar li fejn il-mertu jkun ġie eżawrit, iżda dak mitlub ma jkunx ġie mwettaq, awtorità ġudikanti m'għandhiex tastjeni milli tqis dik it-talba iżda għandha tgħaddi sabiex tilqa' l-istess. Ara f'dan is-sens dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Grima vs Alfred Attard et</u>**, (App Ċiv Nru: 3/2013/2), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2020. Dak hemm imtenni ġie ulterjorment imħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **<u>HSBC Bank Malta p.l.c. vs Lawrence Grima et,</u>** (Rik Ġur Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata).

Illi għalhekk, jirriżulta li mit-talbiet imressqa mir-rikorrenti, l-unika talba li jifdal u li dan il-Bord irid jqis, tikkonċerna il-ħlas ta' kera.

Kwistjonijiet Preliminari – Nuqqas ta' Kompetenza

Illi fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, r-rikorrenti rikonvenzjonati jgħidu li dan il-Bord huwa nkompetenti sabiex jisma talbiet kontenuti fil-kontro-talba.

Illi bħala daħla qasira, huwa ben magħruf li awtorità ġudikanti b'kompetenza limitata ma tista' qatt tasserixxi kompetenza li l-leġislatur ħalla f'idejn ħaddieħor. Sfiq ma' dan allura, l-liġi timponi obbligu fuq min huwa tenut jiġġudika li jqajjem tali dubju, anke jekk l-parti mħarrka ma tqajjimx din id-difiża jew saħansitra tkun kontumaċi f'dak il-proċediment[30].

[30] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Debono *et* vs Paolo Borg,** mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-2 t'April 1955 per Onor. Imħallef Dr. J. Caruana Colombo, fejn, b'self minn sentenza preċedenti ġie mfakkar u deċiż hekk: *"Illi, kif ġie deċiż minn dina l-Qorti fil-31 ta' Jannar, 1935, fil-kawża "Scicluna vs Banavage", din l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza hija sollevabbli mill-Qorti, għalkemm il-konvenut huwa kontumaċi; tant għaliex il-kontumaċja tal-konvenut ma tagħtix lok għall-preżunzjoni ta' abbandun tal-kawża, u għalhekk il-ġudikant għandu jeżamina l-ġustizzja tad-domandi ta' l-attur mingħajr ma jieħu kont tal-kontumaċja tal-konvenut, kemm għaliex l-eċċezjzoni hi sollevabbli "ex officio" meta, għar-raġuni ta' materja, il-kawża ma tkunx ta' kompetenza jew ġurisdizzjoni tal-Qorti (Vol. XXIX-11-293)".* Fuq l-istess vena mbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Gerada vs Salvu Attard,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-6 ta' Novembru 1959 fejn intqal hekk: *"Għalkemm il-konvenut jibqa kontumaċi, dan ma jagħtix lok għall-preżunzjoni ta' abbandun tal-liti, għad-difett ta' eċċezzjonijiet leġittimi, jew għal adeżjoni għad-domanda; imma, inveċi, għas-suppożizzjoni ta' rimessjoni għall-ġustizzja tat-tribunal".* Aktar qrib żminijietna mbagħad, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Epifanio Azzopardi vs Alberto Decelis,** (Rik Ġur Nru: 57/17) mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera kif hemm presedut nhar l-4 ta' Ottubru 2018 u dak deċiż fil-proċeduri fl-ismijiet **Signrite Limited vs Richmoore and Anderson Limited (C-50459),** (Avv Nru: 80/2019) mogħti mill-Bord li Jirregola l-Kera kif hemm presedut nhar is-7 ta' Ottubru 2019.

Wara kollox, il-kompetenza ta' xi awtorità ġudikanti ma tistax tiġi maqbula bejn il-kontendenti[31].

Illi huwa wkoll aċċettat li l-kompetenza hija prinċipalment radikata bit-termini tal-att promotur[32] għalkemm f'xi ċirkostanzi wieħed għandu jdur lejn l-eċċezzjonijiet mqanqla[33].

Illi l-Bord ikollu jistqarr li din l-eċċezzjoni ma tantx tinftiehem u tassew ir-rikorrenti rikonvenzjonati ma lissnu l-ebda kelma dwarha fis-sottomissjonijiet finali tagħhom.

Illi l-parti relattiva tal-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tgħid hekk:

> *Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ"il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li*

---

[31] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Azzopardi vs Doris Behag**, (App Ċiv Nru: 133/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' April 2013, fejn waqt deċiżjoni dwar aggravju li kien ikkritika l-ewwel sentenza għaliex l-eċċezzjoni tal-kompetenza ġiet sollevata *ex officio* qalet hekk *"Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju. Il-qsim tal-kompetenza tal-qrati u t-tribunali hija materja ta' ordni pubbliku, u l-partijiet ma jistghux "jaqblu" dwar quddiem liema Qorti jressqu d-disputa taghhom. L-eċċezzjoni ghall-gurisdizzjoni tal-Qrati Maltin tista', skont xi awturi u sentenzi, tigi rinunzjata jekk il-konvenut f'kawza jissottometti ruhu ghal dik il-gurisdizzjoni. Min-naha lohra, il-kompetenza tad-diversi tribunali tal-istat Malti hija regolata b'ligi, u mhux kompitu ta' xi qorti li tasserixxi kompetenza li mhux taghha. Ir-regoli ta' procedura huma ta' ordni pubblika u jehtieg li jigu segwiti skont id-dettami espressi taghhom, u ma jistghux jigu interpretati skont ix-xewqa tal-partijiet."*

[32] Fost diversi, u sa fejn hekk applikabbli, l-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Spiteri vs Mediterranean Insurance Brokers (Malta) Ltd *et*,** (Rik Maħluf Nru: 562/09) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' April 2010.

[33] Wieħed huwa mistieden, sa fejn huwa hekk applikabbli dak deċiż minn dan il-Bord kif presedut fis-sentenza preliminari fl-ismijiet **Natalia Menshova vs Camelot Properties Ltd *et*,** (Rik Nru: 244/2019) mogħtija nhar il-24 ta' Jannar 2024.

jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta'raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba':

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tal-kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi mbagħad, l-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dan il-perjodu ta' okkupazzjoni:

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġuriżdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tal-kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi dan il-Bord, diġà kellu diversi okkażjonijiet jitkellem dwar il-kompetenza tiegħu mill-aħħar emendi leġislattivi l'hawn, emendi dawn li aktar milli bidlu l-kompetenza tiegħu, ikkjarifikaw u kkodifikaw dak li ġurisprudenza kienet ilha tgħid[34]. Il-Bord isib li ma ngħatalu l-ebda raġuni (fil-veru sens tal-frażi, għaliex kif ingħad dwar dan wieħed ma jsib l-ebda sottomissjoni) l-għala għandu jbiddel l-interpretazzjoni tiegħu.

Illi fit-talba rikonvenzjonali l-intimati qegħdin jirreklamaw, anke għar-raġunijiet mogħtija fl-eċċezzjonijiet tagħhom, li r-rikorrenti rikonvenzjonati kienu inadempjenti fl-obbligazzjonijiet minnhom assunti u għalhekk *inter alia* jitolbu ħlas ta' kera imħallsa indebitament kif ukoll danni. Dan kollu huwa strettament marbut mal-kuntratt ta' kera mertu ta' dawn il-proċeduri. B'hekk huwa dan il-Bord li għandu kompetenza jiddetermina l-kontro-talba. Hekk per eżempju instab li huwa dan il-Bord li jista' jqis talbiet konċernanti l-impożizzjoni ta' penali f'kuntratti simili[35], anke jekk kwistjoni bħal dik tkun waħda konsegwenzjali u aċċessorja[36].

---

[34] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Maria Mifsud Bonnici *et* vs Il-Kummissarju għal Artijiet tal-Gvern tal-Malta *et*,** (Rik Nru: 312/2017/1) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-7 ta' Frar 2024 u dik fl-ismijiet **Mary Avallone *et* vs Peter Paul Vella,** mogħtija nhar is-27 ta' Settembru 2023, (it-tnejn mhux appellati).

[35] Propju fuq kwistjoni ta' kompetenza simili għall-eċċezzjoni hawn eżaminata, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **A.M. Developments Limited vs Ohayon Travelling Goods Center & Co. Limited,** (Rik Nru: 218/2019) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-18 ta' Jannar 2021 fejn ingħad hekk: *"Fil-kaz in ezami, il-kwistjoni bejn il-partijiet hija ammont allegatament dovut bhala penali in via ta' danni pre-likwidati fl-ammont ta' EUR 23.29 kuljum, għall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar 2009 u s-6 ta' Ottubru 2019, ai termini tal-klawsola numru 11 tal-iskrittura ta' lokazzjoni, ezebita bhala Dok AC1. M'hemmx dubju li din hija kwistjoni konnessa mal-kirja. Għaldaqstant, il-Bord Li Jirregola l-Kera għandu l-kompetenza sabiex jisma' u jiddeċiedi dwar il-materja in kwistjoni".*

[36] Fost diversi, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **ASADJ Ltd vs OLEG Ltd**, (Rik Nru: 8/2018) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-2 ta' Diċembru 2020.

Illi l-unika kwistjoni li ġiet eliminata għal kollox mill-kompetenza tal-Bord hija dik relattiva għall-validità ta' xi skrittura ta' kiri[37]. Dan m'huwiex il-każ tal-lum. Illum, ir-regola hi li dan il-Bord għandu l-kompetenza li jiddeċiedi kwistjonijiet relatati ma' kirjiet ta' fondi urbani, residenzjali jew kummerċjali, u hija biss b'mod eċċezzjonali li l-kompetenza tkun tal-Qrati ordinarji[38].

Illi jekk mil-banda l-oħra (għaliex għal darba oħra jerġa jingħad li ma sar l-ebda approfondiment ta' din l-eċċezzjoni) ir-rikorrenti qegħdin jagħtu x'jifhmu li l-proċedura kontemplata fl-artikolu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta m'hijiex applikabbli għal dawn il-proċeduri, allura riljev lejn l-artikolu 20(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jkun biżżejjed biex tingħata tweġiba.

---

[37] Dwar dan, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Avukat Dr. Alfred Grech *noe* vs Raymond Grech,</u>** (App Nru: 57/2020/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023 fejn fuq din il-kwistjoni ntqal hekk: *"Dak li l-liġi però speċifikatament teskludi mill-kompetenza tal-Bord huma l-kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kiri. Ifisser dan, li jekk xi ħadd irid jattakka s-siwi ta' kuntratt ta' kiri, bħal ngħidu aħna minħabba vizzju fil-kunsens, dan irid jagħmlu quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u mhux quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera."* Issir ukoll referenza għad-digriet mogħti a tenur tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-proċeduri fl-ismijiet **<u>Ronnie Camilleri vs Abdalhady Hamood,</u>** (Rik Nru: 35/2020) mogħti mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru 2020 fejn propju fuq diverġenza t'opinjonijiet bejn il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, stabbiliet hekk: "*Billi l-emenda fl-Att XXVIII tal-2019 kienet tinkludi l-emenda ghall-Artikolu 1525 fejn kwistjonijiet dwar validita` ta' kirja ghandhom jigu determinati mill-qrati ordinarji u billi l-kawza inbdiet wara d-dhul fis-sehh ta' din l-emenda, hi l-Prim Awla li ghandha tisma' din il-kawza rigward il-validita` o meno tal-iskrittura tal-kera. Hi irrelevanti ghalhekk meta saret il-kirja izda hu rilevanti meta saret il-kawza."* Per kompletezza mbagħad, li din l-aħħar linja ta' ħsieb ġiet ukoll abbraċċjata fis-sentenza preliminari fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Roberto Debono *et* vs Frank Dimech,</u>** (Rik Ġur Nru: 1146/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Lulju 2023 (propju fuq kawża konċernanti l-validità ta' skrittura ta' lokazzjoni.

[38] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Angela Ellul *et* vs Peter Ellul,</u>** (639/13) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-24 ta' Ottubru 2019 fejn ingħad hekk: *"Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) fl-ismijiet Catherine Darmanin et v. Miriam Cutajar Fiorini et, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, l-emendi fil-ligi tal-kera kienu intizi biex ir-regola tkun li l-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eċċezzjoni li l-Bord ma jkunx kompetenti. Sahansitra l-Artikolu 39(5) talAtt X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali"*.

Illi b'hekk din l-eċċezzjoni hija ħażina u qiegħda tiġi miċħuda.

Illi jmiss li jiġi nvestigat il-mertu rimanenti.

Dwar it-talba għall-ħlas ta' kera bejn Marzu u Diċembru 2018

Illi r-rikorrenti jgħidu li hemm total ta' sbatax-il elf u ħmistax-il Ewro (€17,015) f'kera bejn Marzu 2018 u Diċembru 2018, minn liema, bejn Marzu u Ottubru 2018 kellha titħallas kera bir-rata ta' sittin Ewro (€60) kuljum, filwaqt illi bejn Novembru u Diċembru 2018, kellha titħallas kera bir-rata ta' ħamsa u tletin Ewro (€35) kuljum.

Illi mill-mod ta' kif inhi magħmula t-talba, jirriżulta li l-ammont ta' €17,015 jikkonsisti biss f'kera li ma tħallsitx. B'hekk dan il-Bord sa mill-bidu jqis il-ħtieġa li jirrimarka, li għalkemm ir-rikorrenti ippreżentaw kontijiet tad-dawl u tal-ilma u allegaw li saru danni fil-fond in kwistjoni mill-intimati tul l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond, l-istess rikorrenti ma ressqux talbiet f'dan is-sens u anqas ma saret xi talba da parti tar-rikorrenti biex jiżdiedu xi kawżali ġodda.

Illi huwa ben risaput li l-għażla ta' x'tip u għamla ta' kawża ssir hija deċiżjoni totalment imħollija f'idejn min irid jipproponiha[39]. Dwar dan, ħadd m'għandu

---

[39] F'dan is-sens 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 ġie 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 tħassar 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."* Fuq l-istess vena, ssir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Euro Finance Corporation Limited vs Fal-Con Limited,** (App Ċiv Nru: 132/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Ġunju 2023 fejn intqal hekk: *"Huwa minnu li l-Qorti hija fid-dmir li żżomm dejjem quddiem għajnejha dak li jkun qiegħed jintalab mill-parti attriċi. Madankollu,*

jindaħal u hija għażla libera[40] ta' min irid li jqiegħed jew jiżgura xi dritt li għandu[41] għall-iskrutinju ta' awtorità ġudizzjarja. Huwa bil-wisq naturali allura, li ġaladarba l-indoli tal-azzjoni huma (jew għandhom jiġu) definiti fir-rikors promotur, min hu tenut jiġġudika għandu mbagħad joqgħod rigorożament ma' dak hemm mitlub, u għar-raġuni hemm indikata. B'hekk jekk xi rikorrent jagħżel li jillimita l-pretensjoni tiegħu fuq kawżali unika, awtorità ġudikanti trid toqgħod fuq dik il-pretensjoni biss[42]. Dan ma huwa xejn għajr kliem ieħor għal-fatt li l-

---

fl-għarbiel tagħha tat talbiet attriċi l-Qorti m'għandhiex tħares biss lejn it-talbiet iżda wkoll lejn ir-rikors maħluf kollu kemm hu, inkluż dak li jingħad fil-premessi tiegħu. Tassew, minn qari ta' dak kollu li jingħad fir-rikors maħluf qabel ma jsiru t-talbiet, wieħed ikun jista' jislet stampa ċara ta' x'inhuwa l-ħsieb u l-iskop wara l-kawża".

[40] Issir referenza 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-atteġġament 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 jiżdied 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 iseffaq wiċċu mal-effetti li dan in-nuqqas iġib;"*

[41] F'dan is-sens il-ġurista **Lodovico Mortara** jgħallem hekk: "*La sentenza non crea dal nulla un diritto subbiettivo, ma conferisce forza ed effetto di diritto subbiettivo ad una pretesa presentata al magistrato sotto forma di domanda o di eccezione; e fa presumere che questo diritto abbia preesistito all'iniziamento del rapporto processuale, per il tempo che conviene alla sua natura e alle circostanze particolari del fatto.[41]* - Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 547. Bl-istess mod jgħid il-ġurist **Piero Calamandrei**, meta bil-mod filosofiku tiegħu dwar il-kunċett tal-karattru ta' sentenza jgħid hekk: "*La sentenza ha carattere dichiarativo; in quanto essa non mira a creare il diritto, non tende a formare nuovi rapport giuridici, ma si limita a riconoscere le concrete volontà di legge, nelle quali giá, prima del processo e senza l'intervento del giudice, la norma astratta si é specializzata, indirizzandosi ai soggetti del rapporto giuridico controverso."* – Opere Giurdiche, Vol I, Problemi Generali del Diritto e del Processo, Roma TrE-PRESS, stampat wara awtorizzazzjoni mill-eredi tiegħu fis-sena 2019, a fol 67.

[42] 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 jidhirlu 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 ħin 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.*

għażla tal-bażi tal-azzjoni tmiss biss lill-attur[43]. Dawn ir-regoli jgħoddu b'mod komplet ukoll fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li għandu wkoll[44] joqgħod strettament mal-kawżali dedotti fir-rikors promotur[45].

In vista ta' dan, il-Bord ma jistax iqis tali kwistjonijiet, għax jekk jagħmel dan, ikun qed iwessa' l-litiġju, u dan meta huwa ben stabbilit li l-funzjoni ta' dan il-Bord hija limitata bit-termini tal-kawżali u tat-talba kif magħmula[46].

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."

[43] Hekk kif ġie 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."*

[44] Il-Bord jissenjala hawn l-artikolu 20(1) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

[45] Issir referenza għal dak li ġie raġunat u finalment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet fl-ismijiet **Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef,** (App Ċiv Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Adriana Testaferrata Abela vs Joseph Azzopardi,** (App Ċiv Nru: 1/2002/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2007. F'dik is-sentenza intqal hekk: *"Daqstant iehor, pero`, hi ghal kollox korretta l-affermazzjoni ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, illi jekk ir-rikorrenti ma jkunux hadu hsieb jestendu l-kawzali minnhom dedotta billi jinkludu ragunijiet ohra fit-talba taghhom, il-Bord ma setax jargina ruhu 'l hinn mill-kawzali kif dedotta u, anzi, kellu joqghod strettament fil-parametri taghha. Ara "Mario Mizzi et -vs- Victor Stellini", 23 ta' Gunju 2000; …………Jigi premess qabel xejn illi l-"kawza" ta' domanda hija rraguni guridika taghha, ossija l-fundamentum agendi taghha. Ara "William Leonard -vs- Dr. Francesco Sammut", Qorti ta' l-Appell, 1 ta' Ottubru 1887. Din, bhala origini tad-domanda, tiddistingwi ruhha mill-oggett ta' l-att promotur, li huwa "cio che è attualmente domandato". Ara "Negte. Emanuele Scicluna nomine -vs- Giovanni Xuereb, Registratore", Appell Kummercjali, 10 ta' Ottubru 1885. Isegwi minn dan illi r-raguni guridika, ossija l-causa petendi, hi dik li tigi mill-parti azzjonanti adottata bhala bazi tal-pretiza avvanzata. Din s' intendi ghandha liskop li sservi biex ticcirkoskrivi l-gharfien mill-gudikant talmizura preciza intiza mill-parti. Din biss, u mhux xi kwestjonijiet jew konsegwenzi ohra*; Similment ġie wkoll deċiż hekk f'kawżi quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba fejn fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Mark Said LL.D. *noe* vs Vincenzo Grixti,** (App Ċiv Nru: 18/1987/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Jannar 2008 fejn intqal hekk: *"Ir-rikors promotur, kif formulat, ma jawtorizzax lil sid ir-raba' jirriprendi l-pussess lura tieghu ghal dik ir-raguni tal-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja billi tali kawzali mhix dedotta. Jikkonsegwi illi l-Bord ma kellux jikkonfondi haga m' ohra u jiddeciedi fuq kawzali li l-parti ma tkunx ressqet ghal konsiderazzjoni u decizjoni tieghu dwarha".*

[46] Ara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) nhar il-31 ta' Jannar 2003 (Cit Nru 1150/1994/2); *"Dan ghaliex il-Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talba dedotta, u xejn izjed" (Vol. XXXIX P I p 243). Li jfisser li l-Qorti ghandha fl-ghoti tas-sentenza taghha toqghod*

Illi lura għal-każ tagħna, mhux kontestat li l-partijiet daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni bil-miktub lura fid-19 ta' Ġunju 2017, liema ftehim ġie ffirmat wara li r-rikorrenti Joseph Mifsud u l-intimati iltaqgħu fuq il-post, ossija, f'Cafe' Blue Bar, 31, Triq il-Mulett kantuniera ma' Triq il-Maskli, fil-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar.

Illi dan il-ftehim ġie redatt bil-lingwa Ingliża u ffirmat mill-partijiet kollha. Da parti tagħhom, l-intimati jinsistu li kwalsiasi ħlas ta' kera li sar minnhom, tħallas meta dan ma kienx dovut, u f'dan is-sens jirreferu għall-klawsola 2 taħt '*Period of Lease*' tal-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni, liema klawsola kienet tipprovdi s-segwenti;

> *"The lease commences thirty days from the date when a copy of the permit PA/06931/16 is handed over to the Lessee, and the licence from MTA is approved, and the necessary alterations requested by MEPA or MTA are carried out."*

---

rigorosament fil-limiti tal-kontestazzjoni, u entro it-termini tac-citazzjoni u ta' l-eccezzjonijiet." 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 ġie 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 tħassar 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-atteġġament 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 jiżdied 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 iseffaq wiċċu mal-effetti li dan in-nuqqas iġib;"* 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.

Illi huwa minnu li din il-klawsola fiha tliet kundizzjonijiet kumulattivi sabiex il-kirja tkun meqjusa li bdiet. Huwa prinċipju ben assodat illi kuntratt huwa liġi bejn il-partijiet u għalhekk, ġialadarba l-partijiet kollha qablu dwar dawn il-kundizzjonijiet, wieħed jispetta li l-istess partijiet kellhom jonoraw dak il-ftehim. Wara kollox, huwa dejjem preżunt li l-partijiet ikunu ikkuntrattaw in *bona fede*[47].

Illi meta wieħed iqis din il-klawsola hawn fuq ċitata, il-kundizzjonijiet li din tinkorpora huma ta' natura pjuttost sospensiva. Kundizzjoni ta' dan it-tip tfisser li qabel ma' dawn it-tliet kundizzjonijiet kumulattivi jseħħu, l-kirja bejn il-partijiet ma teżistix[48].

Illi huwa ċar li f'dan il-każ, l-oneru li jinġiebu l-permessi relattivi kien propju fuq sidien il-kera u ċioé ir-rikorrenti u għalhekk din hija sitwazzjoni differenti minn meta l-obbligu li jinġab xi permess jkun tal-inkwilin[49]. Illi f'dawk it-tip ta'

---

[47] Fis-sentenza fl-ismijiet **M.C.F. Company Ltd vs. Charles Buhagiar et** deċiża nhar il-15 ta' Ġunju 2016 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, intqal fost l-oħrajn illi, "*Hemm ukoll il-prinċipju sagrosant li l-kuntratti jridu jsiru in bona fede.*" Dan l-element ta' *bona fede* jinsab ukoll fl-Artikolu 993 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula li "*Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xortatagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.*"

[48] L-Artikolu 1063 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipola illi *"(1) Il-kondizzjoni suspensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġriu li mhix żgura.(2) L-obbligazzjoni taħt kondizzjoni suspensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tiġri."*F'dan is-sens, ara wkoll is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) fl-ismijiet **Thomas Farrell et vs Joseph Mercieca et** deċiża nhar it-28 ta' April 2011 (Ċit. Nru 1758/2000/1).

[49] 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*

każijiet (fejn l-oneru jkun fuq l-inkwilin) il-Qrati tagħna irritenew li l-inkwilin kellu jara l-affarijiet tiegħu qabel ma jidħol f'kuntratt ta' din l-għamla, kemm għal dak li jikkonċerna l-klassi tal-permess li ried, kif ukoll jara li ma hemm xejn fil-binja li jista' jwaqqaf l-għoti tiegħu[50]. F'dan il-każ, ħareġ ċar li l-ħruġ tal-permess

---

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.*

[50] 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-*

relattiv kienet obbligazzjoni prinċipali tar-rikorrenti[51], li bħala sidien tal-kera, jibqa' dejjem fuqhom l-obbligu li jaraw li l-inkwilin ikollu l-godiment totali tal-fond għaż-żmien tal-kirja u għall-użu hemm miftiehem. Kien propju għalhekk li l-intimati kkawtelaw ruħhom billi ftehmu li l-kirja ma tiskattax sa żmien tletin jum wara li kollox ikun in regola, u hekk ġie aċċettat mir-rikorrenti.

Illi rriżulta ċar li effetivament, kien hemm nuqqas ta' dan l-obbligu, li jerġa jingħad, kien wieħed ċentrali skond ix-xewqiet tal-partijiet.

Illi huwa minnu li l-permess li jissemma fil-kundizzjoni suċitata PA/06931/16 inħareġ f'Settembru 2018, iżda dan ma kienx jikkonċerna dak kollu li l-intimati lmentaw fuqu u ressqu provi dwaru f'din il-kawża, u ċioe' l-*encroachment*, il-*canopy* u r-*railing* tal-ħadid, stante li fil-fatt kien jirrigwarda r-regolarizazzjoni tal-binja kollha li hemm sovrastanti l-fond in kwistjoni. Jirriżulta ċar mix-xhieda hawn fuq riprodotta li kien għad fadal diversi affarijiet relatati mal-permessi li ostakolaw l-intimati fix-xogħol tagħhom.

Illi għalkemm l-imsemmi permess indikat fil-kuntratt ta' lokazzjoni nħareġ, f'Settembru 2018, u ċioe' ftit iżjed minn sena wara l-iffirmar tal-kuntratt ta' lokazzjoni, (f'liema żmien l-intimati kienu diġa' daħlu fil-fond u bdew joperawh għall-pubbliku), iż-żewġ kundizzjonijiet l-oħra tal-istess klawsola suċitata baqgħu qatt ma avveraw ruħhom. B'hekk, jirriżulta għal dan il-Bord, illi skond

---

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!"

[51] 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.

din il-klawsola fil-kuntratt lokatizju, almenu *prima facie,* il-kirja per se jista' jingħad li qatt ma nbdiet.

Illi huwa għalhekk li l-intimati għażlu li jiddefendu ruħhom propju bil-prinċipju li *inadimplenti non est adimplendum*[52], u dan bħala skużanti valida tal-fatt li naqsu milli jħallsu l-kera miftehma. Din il-massima legali, li hija magħrufa wkoll bħala *exceptio inadimpleti contractus*[53] issib ir-radiċi tagħha fuq ir-raġuni li jekk wieħed huwa inadempjenti u jonqos fl-obbligi tiegħu lejn il-kontraent l-ieħor, ikun immorali li huwa jitlob li jingħataw sanzjonijiet kontra dak il-kontraent l-ieħor li jkun naqas fl-obbligu tiegħu lejh[54]. Prinċipju dan, li jgħodd ukoll għall-kuntratt hawn eżaminat[55]. Huwa wkoll aċċettat li huma tlieta l-elementi li għandhom jiġu sodisfatti sabiex difiża bħal din tkun ta' suċċess u ċioé li in-nuqqas ikun wieħed li jolqot parti integrali tal-ftehim, li l-ksur ikun verament tal-parti

---

[52] *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.

[53] *Eccezione di inadempimento del contratto* – Brocard 1601, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 162.

[54] Fost diversi, il-Bord jissenjala dak enunċjat fis-sentenza **George Falzon *et* vs Carmelo Falzon *et*,** (Rik Nru: 1122/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023 fejn ġie mfakkar hekk: *"Jidher għalhekk li d-difiża tal-konvenuti appellati hija msejsa fuq ilmassima legali indemplendi non est ademplendum, li hija magħrufa wkoll bħala d-difiża tal-exceptio inadimpleti contractus. Dan il-prinċipju huwa msawwar fuq ir-raġuni ġuridika illi jekk wieħed huwa inadempjenti u jonqos fl-obbligi tiegħu lejn il-kontraent l-ieħor, ikun immorali li huwa jitlob li jingħataw sanzjonijiet kontra dak il-kontraent l-ieħor li jkun naqas fl-obbligu tiegħu lejh. Dan għaliex huwa stess ikun sab ruħu fl-istess qagħda tal-kontraent l-ieħor, minħabba li min-naħa tiegħu wkoll ikun hemm ksur tal-kuntratt. Għalhekk, f'każ bħal dan ikun hemm tpattija ta' ksur ma' ieħor (ara Celestino Muscat v. Giovanni Attard et deċiża millQorti tal-Appell fit-3 ta' Ġunju, 1938)."*

[55] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Farrugia vs C&F Building Contractors Ltd,** (Rik App 479/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) li kkonfermat dak deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili u ċioé li: *"Din l-eċċezzjoni tista' titqajjem f'kull kuntratt bilaterali jew sinallagmatiku, u hija maħsuba li twaqqa' l-azzjoni avversarja mibdija minn min huwa nnifsu ma kienx wettaq dak li ntrabat għalih fl-istess kuntratt . Fejn eċċezzjoni bħal din tirriżulta mistħoqqa, l-parti mħarrka tikseb l-għarfien ġudizzjarju (b'seħħ lura minn dak inhar li l-parti attriċi tkun naqset milli twettaq il-parti tagħha) li hija tista' tissospendi l-eżekuzzjoni tar-rabtiet tagħha sakemm il-parti l-oħra attriċi tibqa' inadempjenti."*

attriċi u li jkun hemm proporzjon bejn dak in-nuqqas meta mqabbel ma dak tal-parti mħarrka[56].

Illi mħaddem dan kollu għal-każ odjern, dan il-Bord kien isib (għaliex għad fadal kunsiderazzjoni oħra) li din id-difiża setgħet tkun waħda tajba, u toqgħod sew għaċ-ċirkostanzi fattwali ta' dan il-każ. Dan qiegħed jingħad għaliex joħroġ ċar li r-rikorrenti naqsu milli jottjeni dak li qiegħdu, u ċioé permess komplet sabiex issir l-operazzjoni maqbula u li riedu l-intimati, din l-obbligazzjoni kienet waħda prinċipali tal-kuntratt, u tant fundamentali li setgħet ġustament twassal għall-konklużjoni li l-intimati kienu ntitolati ma jħallsux il-korrispettiv miftiehem sakemm setgħu joperaw bil-mod kif ġie miftiehem.

Illi madanakollu mill-fatti temerġi kwistjoni li tmur lill'hemm minn dan.

Illi mill-provi prodotti, jirriżulta li f'Ottubru 2017, il-partijiet qablu li tibda titħallas il-kera ta' €35 kuljum (u allura mhux kif miftiehem fil-kuntratt) għal mitt ġurnata sakemm jinħareġ il-permess. F'dan is-sens ġiet eżebita wkoll *email* bejn il-partijiet fejn din il-proposta tidher li ġiet ivverbalizzata[57]. Dan il-fatt ġie anke

[56] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Guillaumier Industries Limited vs Taormina Estates Limited,</u>** (Rik App Nru: 1017/1998/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede superjuri) nhar is-26 ta' Mejju 2017 fejn kkonffermat dak li ntqal u ġie deċiż mill-Prim awla tal-Qorti Ċivili u ċioé li *"Illi, madankollu, huwa mgħallem u aċċettat ukoll li biex dan jista' jsir, jrid jintwera li min jirreżisti l-ħlas ma kienx huwa nnifsu inadempjenti f'xi ħaġa li kellu jagħmel taħt l-istess kuntratt. Kemm hu hekk, il-prinċipju li inademplenti non est ademplendum, jinbena fuq il-presuppost li min jonqos li jwettaq dak li jkun intrabat bih f'kuntratt ma jistax iwaqqa' l-istess kuntratt fuq il-kawżali tal-inadempiment tal-parti l-oħra33. Minbarra dan, biex dik l-eċċezzjoni tista' tintlaqa' jeħtieġ jintwera li (a) l-inadempiment tal-parti attriċi trid tikkonsisti fi ksur ta' rabta li hija parti integrali mill-ftehim; (b) li dak il-ksur trid tkun tassew taħti għalih il-parti attriċi; u (ċ) hemm proporzjonalita' bejn in-nuqqasijiet tal-partijiet, jiġifieri li dak in-nuqqas allegat fil-parti attriċi jkun ta' ċerta toqol meta mqabbel man-nuqqas tar-rabta tal-parti mħarrka".*

[57] A fol 156 tal-proċess.

kkonfermat mill-partijiet fix-xhieda tagħhom. F'dak il-mument allura, l-intimati, għalkemm konxji tas-sitwazzjoni sħiħa aċċettaw li, għad li l-kuntratt kien jistipula l-kirja ma kellhiex tibda titħallas, huwa kienu sejrin jibdew iħallsu għall-okkupazzjoni tagħhom tal-fond kif kien, b'rata inqas.

Illi l-intimati b'hekk aċċettaw, mingħajr ebda riżerva jew kundizzjoni, li jħallsu €35 għal mitt jum minn l-1 ta' Ottubru 2017, kull xahar bil-quddiem. Da parti tar-rikorrenti, dawn ukoll aċċettaw tali ħlas ta' €35 kuljum f'dan il-perjodu[58]. F'dan il-mument, ix-xenarju inbidel u għalhekk dak li ngħad hawn fuq, almenu sa fejn jirrigwarda dan it-tieni ftehim ma jsibx iktar applikazzjoni. F'dan il-ħin, meta beda jiġi affettwat u aċċettat dan il-ħlas, inħolqot relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-partijiet, u dan irrispettivament minn dak li kien jistipula l-kuntratt ta' lokazzjoni u l-kundizzjoni sospensiva mniżżla fl-istess. Irriżulta li l-intimati fil-fatt għamlu użu mill-fond u b'hekk, għal dan il-perjodu għandhom iħallsu.

Illi da parti tar-rikorrenti, dawn qed jitolbu ħlas ta' €17,015 filwaqt li l-intimati fil-kontro-talba qed jitolbu rifużjoni ta' dak imħallas minnhom f'kera fuq il-premessa li dawn tħallsu meta ma kienux dovuti. Dwar dan l-aħħar punt, il-Bord sejjer jiddeċiedi aktar l'isfel.

Illi fir-rigward tat-talba rimanenti tar-rikorrenti, dan il-Bord ma jistax iqis li s-somma ta' €17,015 kif mitluba hija mistħoqqa lir-rikorrenti u dan stante li l-kalkolu tar-rikorrenti sar fil-maġġor parti tiegħu fuq ir-rata ta' €60 kuljum, meta l-ftehim attwali u enforzabbli bejn il-partijiet kien ta' €35 kuljum.

[58] Meta wieħed jgħodd mitt ġurnata minn l-1 ta' Ottubru 2017, jirriżulta li l-partijiet qablu titħallas kera ta' €35 kuljum sad-9 ta' Jannar 2018.

Illi *stante* li l-kundizzjonijiet sospensivi tal-klawsola 2 taħt '*Period of Lease'* qatt ma avveraw ruħhom, it-termini u l-kundizzjonijiet tal-kirja *per se* kienu dawk ta' €35 kuljum u mhux dawk tal-kuntratt tad-19 ta' Ġunju 2017. Jekk kemm-il darba, jiġi invokat dak il-kuntratt, ikun ifisser li qed jiġi invokat dak li fil-fatt qatt ma beda bejn il-partijiet. Dan qiegħed jingħad lill'hemm mill-fatt li dan il-Bord sab nuqqas kbir min-naħa tar-rikorrenti. Għalhekk, fil-fehma ta' dan il-Bord, jekk hemm xi kera dovuta bejn Marzu 2018 u Diċembru 2018, din għandha tkun ikkalkulata bir-rata ta' €35 kuljum.

Illi għalhekk, dan il-Bord iqis li l-kera dovuta lir-rikorrenti bejn Marzu 2018 u Diċembru 2018 ma għandiex tkun ta' €17,015 imma ta' €35 kuljum, li tiġi tammonta għal għaxart elef, seba' mija u għaxar Ewro (€10,710)[59]. Il-kalkolu qiegħed issir skond dak verbalizzat mill-intimat fis-seduta tal-4 ta' April 2019 u fin-nuqqas ta' prova speċifika ta' f'liema jum iċ-ċwievet ġew ritornati lir-rikorrenti.

Illi l-Bord iqis li l-kera oltre' l-mitt jum maqbul bejn il-partijiet f'Ottubru 2017, hija dovuta b'dik l-istess rata tenut kont tal-fatt li l-intimati xorta waħda baqgħu jżommu l-pussess tal-fond. F'dan is-sens il-Bord jinnota li l-intimati, minkejja li tul il-kawża lmentaw dwar diversi affarijiet li jisħqu li illimitaw l-operat tal-ħanut li krew, xorta waħda baqgħu dejjem iżommu pussess tal-fond u fl-ebda ħin ma rriżulta mill-provi li tkellmu mar-rikorrenti biex jirritornawh lura.

[59] Il-Bord jikkalkula li hemm total ta' tliet mija u sitt (306) jum bejn l-1 ta' Marzu 2018 u l-31 ta' Diċembru 2018. B'hekk, 306 jum multiplikat bir-rata ta' €35 kuljum jammonta għal €10,710.

Illi in vista tas-suespost, il-Bord qed jilqa' limitatament it-tieni u l-ħames talba billi jillikwida s-somma ta' għaxart elef, seba' mija u għaxar Ewro (€10,710) rappreżentanti kera dovuta bejn Marzu u Diċembru 2018.

Dwar il-kontro-talba tal-intimati rikonvenzjonanti

Illi minn naħa l-oħra, l-intimati għażlu li jwessgħu l-litiġju bil-proponiment ta' talba rikonvenzjonali fejn qegħdin jitolbu l-ħlas ta' kera imħallsa indebitament, kif ukoll danni. Naturalment, dak li ngħad hawn fuq isib ukoll, sa ċertu punt, applikazzjoni hawnhekk.

Illi bħala daħla, tajjeb jingħad li l-intimati kienu sajma dwar it-talba rikonvenzjonali magħmula minnhom fin-nota ta' sottomissjonijiet, daqslikieku din qatt ma saret[60]. Tassew, l-argumentazzjoni magħmula minnhom hemmhekk saret biss fuq l-eċċezzjonijiet tat-talba prinċipali.

Illi l-Bord isib li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jinsistu li l-ħlas ta' kera da parti tagħhom fl-ammont ta' sitt elef seba' mija u għoxrin Ewro (€6720) għandu jiġi rifuż lilhom għaliex sar indebitament u dan għal-perjodu ta' bejn Settembru 2017 u Frar 2018[61]. Mill-assjem tal-provi, minn imkien ma jirriżulta li l-kera ta' €35 kuljum kif maqbula bejniethom tħallset bi żball lir-rikorrenti, anzi huwa ċar u inekwivoku li dan il-ħlas sar wara qbil bejn il-partijiet, mingħajr ebda kundizzjonijiet ulterjuri jew riżervi.

---

[60] Kull ma hemm miktub huwa hekk: *"....anzi l-kirja li ġiet imħallas mill-esponenti lill-atturi għandha tiġi mgħoddija lura lilhom"*. – Para 21 tan-nota, a fol 375 tal-proċess.
[61] Ara premessa 6 tal-kontro-talba relattiva a fol 25 tal-proċess.

Illi ġaladarba bejn il-partijiet jista' jingħad li kien hemm rabta kuntrattwali, japplika l-Artikolu 1147(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid illi *"kull ħlas jissoponi dejn, u dak li jitħallas bla ma jkollu jingħata jista' jintalab lura."*[62]

Illi madanakollu, biex ħlas ikun jista' jiġi meqjus li jista' jintalab lura, irid jintwera li l-ħlas sar, bi żball u ma kienx dovut[63]. Huwa aċċettat ukoll li lanqas huwa meħtieġ li *s-solvens* jipprova l-iżball fejn l-indebitu ikun wieħed ta' natura oġġettiva, hemmhekk, l-parti attriċi (hawnhekk l-intimati rikonvenzjonanti) trid tipprova biss il-ħlas u l-ineżistenza tal-kawża li wassalha tagħmel il-pagament[64]. Dan il-Bord iqis illi ma nġabet l-ebda prova li l-ħlas li l-intimati qed jisħqu li sar indebitament, kien fil-fatt bi żball. Wara kollox, ir-rata ta' €35 kuljum saret bi qbil bejn il-partijiet.

[62] Ara dak li ntqal fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) deċiża nhar id-29 ta' April 2022 fl-ismijiet **Omar Ellul et vs PKR'S Construction Company Limited** fejn intqal: *"Dan l-artikolu jixxiebaħ ħafna mal-ewwel parti tal-artikolu 2033 tal-Kodiċi Ċivili Taljan li jaqra hekk: «chi ha eseguito un pagamento non dovuto ha diritto di ripetere ciò che ha pagato». F'każ bħal dan, l-attur ikollu fuqu l-piż li jipprova mhux biss: (i) li huwa jkun wettaq il-ħlas; iżda wkoll (ii) in-nuqqas ta' causa debendi, jiġifieri li dak il-ħlas ma kienx dovut (ara Romeo Fleri v. John B. Mifsud et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Novembru, 1948 u Alfred Tonna et v. Carmelo Buġeja et, Appell Ċivili, 8 ta' Frar, 1957)"*

[63] Illi fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Maria Galea vs Grace Borg** deċiża nhar it-12 ta' Ottubru 2005 intqal illi "*Rigwardata l-materja mill-punto di vista ta' l-Artikolu 1022, biex ikun hemm lok ghar-ripetizzjoni ta' indebitu jinhtieg li jissussistu dawn l-elementi kostituttivi, u cjoe: (a) li jkun sar pagament; (b) li dan il-pagament ma kienx dovut; (c) li l-pagament ikun sar bi zball. Jispetta lil min jipproponi l-azzjoni li jipprova l-hlas, linezistenza tal-causa solvendi u l-izball."* Ikompli jingħad illi "*Huwa pacifiku, pero`, illi jekk ma ssirx il-prova ta' dak lizball fis-solvens, u b' mod specjali jekk isir il-prova li dak is-solvens kien jaf bic-cirkustanzi li mhabba fihom ma kienx tenut ghall-hlas, allura ma ghandux dritt gharripetizzjoni ta' dak li hallas." (Kollez. Vol. XLI P I p 76)."*

[64] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **L-Awtorità tad-Djar vs Yvonne Pullicino,** (Rik Maħluf Nru: 1152/2005) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Mejju 2008 (mhux appellata) fejn ġie mfakkar hekk: *"Iżda fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 1147 tal-Kodiċi Ċivili, hemm il-fehma li lanqas huwa meħtieġ li s-solvens jipprova liżball fejn l-indebitu ikun wieħed oġġettiv . F'dak il-każ, jaqa' fuq il-parti attriċi li tipprova biss il-ħlas u kif ukoll lineżistenza tal-kawża li wassalha biex tagħmel dak il-ħlas."*

Illi nonostante dak kollu li ma qablux miegħu fil-fond, l-intimati xorta waħda għażlu li jirritjenu l-pussess tal-fond u fil-fatt, żammew il-fond mingħajr ma ħallsu kera għal aktar minn sena, qabel ma sar il-ftehim ta' Ottubru 2017, u dan filwaqt li rriżulta mill-provi li b'xi mod, xorta waħda kienu qed joperaw il-fond u jservu l-ikel u x-xorb u jilqgħu l-klijenti.

Illi rigward it-talba ta' rikonvenzjonanti biex ikun hemm likwidazzjoni ta' danni stante li huma nefqu flus biex għamlu ammeljorazzjonijiet u spejjeż oħra fil-fond, il-Bord jqis illi għalkemm ġew ippreżentati l-fatturi u l-irċevuti, dawk l-ispejjeż għamluhom minn jheddhom minkejja li kienu rinfaċjati bin-nuqqas ta' *railing* u *canopy* fuq barra sa minn żmien bikri minn meta ħadu l-pussess tal-fond. Ukoll, skond il-kuntratt relattiv, huma ingħataw il-jedd li jagħmlu tali alterazzjonijiet u xogħol anke qabel il-bidu tal-kirja. Barra minn hekk, huma gawdew dak li għamlu fil-fond għal aktar minn sena u ċertament li użawhom ġialadarba operaw il-fond xorta waħda u anke żammew il-pussess. Jirriżulta wkoll illi l-intimati ħadu dak li setgħu lura mill-fond meta raddew iċ-ċwievet tal-fond lura.

Illi għar-raġunijiet suesposti, il-Bord isib li għandu jiċħad il-kontro-talba fl-intier tagħha.

Decide

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

1. Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tar-rikorrenti rikonvenzjonati.
2. Jastjeni mill-jqis aktar l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u s-sitt talbiet tar-rikorrenti rikonvenzjonati.

3. Jilqa' limitatament it-tieni u l-ħames talbiet tar-rikorrenti rikonvenzjonati, u filwaqt li jiddikjara li l-intimati rikonvenzjonanti huma dovuti jħallsu l-kera għall-fond bar u restaurant immarkat ufficjalment bin-numru wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mulett, kantuniera ma' Triq il-Maskli u jgib l-isem ta' Café' Blue Bar fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar, fl-ammont ta' għaxart elef, seba' mija u għaxar Ewro (€10,710), jordna lill-intimati rikonvenzjonanti sabiex iħallsu l-istess ammont lir-rikorrenti rikonvenzjonati, rappreżentanti kera minn Marzu 2018 sa Diċembru 2018, bl-imgħax legali mid-19 ta' Diċembru 2018[65] sad-data tal-pagament effettiv.

---

[65] Data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni, li talbu ammont speċifikat. Għalkemm dan qiegħed jiġi mnaqqas mill-Bord, isib li r-rikors promotur għandu l-effetti kollha għal-ħlas ta' somma skond l-artikolu 1141(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Analise Zerafa vs Marcel Psaila**, (App Ċiv Nru: 106/2018) mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti nhar is-26 ta' Jannar 2022 fejn ġie ribadit hekk: *"Din il-Qorti tagħmel riferiment għal xi deċiżjonijiet ta' dawn il-Qrati li waslu għal konklużjoni diametrikament opposta għal dik li qiegħed jipprova jasal għaliha l-appellant. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Saviour Ellul noe vs. AIC Joseph Ellul Vincenti noe, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) fil-21 ta' Jannar, 2005, li għamlet riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet Mario Sacco vs. Peter Muscat Scerri, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2003, fejn il-Qorti essenzjalment qalet li huwa aċċettat li meta l-ammont pretiż ikun indikat f'ċitazzjoni jew f'rikors, huwa permissibbli li fuq dak l-ammont, jew fuq ammont inferjuri għal dak mitlub, il-Qorti tordna li għandu jiddekorri l-imgħax mid-data tal-preżentata tal-att taċ-ċitazzjoni. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Mercieca vs. Nobbli S. Testaferrata Moroni Viani et, tas-16 ta' Diċembru, 1991 (Vol. LXXV P.2 pg. 643), il-Qorti tal-Appell Kummerċjali qalet: "Jekk l-attur talab il-kundanna tal-konvenut biex iħallas ammont preċiż u determinat, il-pretiża tal-attur hija għall-ammont ċert u likwidu u l-kontestazzjoni u ċ-ċaħdiet talkonvenut huma fattur irrilevanti għad-determinazzjoni ta' ċertezza u l-likwidità talpretiża tal-attur. U daqstant ieħor huma irrilevanti n-nomina ta' perit fil-kawża u l-kundanna fis-sentenza għall-ammont anqas minn dak pretiż mill-kreditur attur. Fuq ammont ċert u likwidu li l-kreditur attur avvanza fiċ-ċitazzjoni tiegħu u għal dik il-parti minnu li ġiet sanzjonata mis-sentenza jiddekorru interessi u billi l-obbligazzjoni kienet ta' natura kummerċjali dawn huma regolati bl-artikolu 1141(1) tal-Kapitolu 16."* Il-Qorti tirrileva li l-azzjoni hija determinata mit-talba fir-rikors promutur, u l-fatt li l-Ewwel Qorti llikwidat ammont li huwa inqas minn dak pretiż minn min ippropona l-kawża, ma jfissirx li fuq l-ammont ridott akkordat mill-Ewwel Qorti m'għandux jitħallas imgħax skont il-liġi. *Għaldaqstant tqis illi dan it-tieni aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.* Fuq l-istess vena ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ronald Carbonaro et vs Carmel Muscat et,** (Rik Nru: 356/14) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar id-29 ta' Novembru 2021 fejn ġie deċiż hekk: *"Il-Qorti hija tal-fehma illi għalkemm is-somma li qed tiġi likwidata mill-Qorti u aġġudikata favur l-atturi, hija inqas mis-somma oriġinarjament reklamata, l-imgħax xorta waħda għandu jitqies li jibda jgħaddi mid-data tal-imsemmija sejħa ġudizzjarja ġaladarba s-somma kienet ġiet effettivament kwantifikata u l-konvenuti jitqiesu*

4. Jiċħad il-kontro-talba fl-intier tagħha.
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-partijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu kwart mir-rikorrenti rikonvenzjonati u tlett kwarti mill-intimati rikonvenzjonanti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

għalhekk, li kienu minn dakinhar morużi fl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni tal-ħlas. Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha Fogg Insurance Agencies Limited noe et v. Paul Tabone "Fuq l-aggravju ta' l-interessi u d-dekorriment taghhom il-Qorti tinnota li fil-korp ta' l-avviz l-atturi talbu somma determinata u specifika. Jirrizulta li l-atturi nterpellaw gudizzjarjament lill-konvenut ghall-hlas taghha in sodisfazzjoni tad-danni pretizi. Dan jibbasta biex l-ammont reklamat jibda jattratta l-interessi ("O'Connor – vs- Bruno Olivier" a Vol XVI pI p84). Il-fatt li l-Qorti rreduciet l-ammont ma jfisserx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma, issa ridotta." Finalment u sempliċiment per kompletezza akkademika dwar dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pisani et vs David Mamo et,** (Rik Nru: 2402/2000) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Settembru 2020.