BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 20 ta' Novembru 2024

Rikors Nru: 131/2018
Nru fuq il-Lista: 1

Pembroke Athleta Sports Club (VO Nru: 105)

vs

Joseph Micallef (K.I. 88567M) u Maria Theresa Micallef neé Vassallo (K.I. 335269M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-6 ta' Settembru 2018[1], li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi permezz ta' ftehim datat ghoxrin (20) ta'Awwissu elfejn u tlettax (2013), ghall-perjodu ta' ghoxrin sena di fermo b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u erbatax (2014) sal-wiehed u tletin (31) ta'*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Dicembru tas-sena elfejn u erbgha u tletin (2034), il-club rikorrenti kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni favur l-intimati Joseph Micallef (K.I. 88567 M) u Maria Theresa Micallef nee Vassallo (K.I. 88567 M), fejn l-intimat Joseph Micallef permezz ta'prokura kien deher f'ismu propju u f'isem martu suriferita, u t-tnejn residenti Cliff Lodge Cliff Street Dingli, ir-restaurant li jinsab gewwa Pembroke Athleta Sports Club, liema intimati accettaw bl-istess titolu l-propjeta in kwistjoni ghall-kera ta' hmistax- il elf ewro (15,000) kull sena, minn liema ammont l-intimati qua operaturi tal-imsemmi restaurant kien qed ihallas biss hamest elef ewro (5000) u l-bilanc jitnaqqas mill-ammont dovut lilu mill-klabb Pembrok Athleta.;

2. *Illi l-intimati waqghu moruzi fil-hlas tal-kera u ma ezegwewx il-kundizzjonijiet tal-kirja u dana nonostante li gew interpellati ripetutament permezz ta' diversi ittri interpellatorji u anke permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 2129/2016 datata tlieta u ghoxrin (23) ta'Gunju elfejn u sittax (2016);*

3. *Illi ghalhekk jezistu c-cirkostanzi ghall-hall tal-kirja u kif ukoll sabiex l-esponenti jirreklamaw hlas ta' dak kolul dovut lilhom skond il-kuntratt su riferit;*

4. *Illi ghalhekk u in vista tas-suespost, ai termini tal-artiklu 9(a) tal-Kap 69 s-sidien ghandhom dritt illi jitolbu l-permess lil dan l-Onorabbli Bord li jigu awtorizzati jirriprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi b'effett immedjat u dana peress li kif diga rilevat, l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera, kkaggunaw diversi hsarat fil-fond lilhom mikri u sahansitra anke fil-premises tal-club rikorrenti, u ma esegwixxewx l-kondizzjonijiet tal-kirja billi anke ssullokaw il-fond in kwistjoni minghajr l-awtorizzazzjoni u l-kunsens espress tal-ufficjali tal-club rikorrenti;*

5. *Illi l-intimati minkejja li gew interpellati diversi drabi sabiex jirratifikaw in-nuqqasijiet taghhom baqghu inadempjenti u ghalhekk kellhom jinfethu dawna l-proceduri;*

Ghalhekk ir-rikorrenti jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. *Jiddikjara lill-intimati Joseph Micallef (K.I. 88567 M) u Maria Theresa Micallef nee Vassallo (K.I. 88567 M) in solidum bejnithom unikament responsabbli ghall-ksur tal-kundizzjonijiet mifthema fil-ftehim datat ghoxrin (20) ta'Awwissu* elfejn u tlettax (2013);

2. *Jiddikjara li l-intimati Joseph Micallef (K.I. 88567 M) u Maria Theresa Micallef nee Vassallo (K.I. 88567 M) huma moruzi fil-hlas tal-kera u jordna li l-intimati Joseph Micallef (K.I. 88567 M) u Maria Theresa Micallef nee Vassallo (K.I. 88567 M) in solidum bejnithom ihallsu l-arretrati tal-kera dovuti lill-club rikorrenti;*

3. *Jawtorizza t-terminazzjoni tal-lokazzjoni koncessa mir-rikorrenti a favur tal-intimati Joseph Micallef (K.I. 88567 M) u Maria Theresa Micallef nee Vassallo (K.I. 88567 M), u b'hekk il-*club *rikorrenti jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi u dana ghar-ragunijiet su esposti; u*

4. *Jipprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex l-intimati Joseph Micallef (K.I. 88567 M) u Maria Theresa Micallef nee Vassallo (K.I. 88567 M) johorgu u jizgumbraw mill-fond.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-10 ta' Ottubru 2018[2].

[2] A fol 4 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati imressqa fis-27 ta' Novembru 2018[3], fejn *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan peress illi huma qatt ma kissru l-kundizzjonijiet skond il-kuntratt ta' kera datat 20 Awwissu 2013 ghal restaurant bl-isem 'Melting Pot Restaurant' li jinsab fil-kumpless Pembroke Athleta Sports Club.*

2. *Illi mingħajr pregudizzju għas suespost l-esponenti krew min għand il-klabb rikorrenti ir-restaurant li jgib l-isem 'Melting Pot Restaurant' versu kera ta' hmistax il-elf ewro fis-sena, mil-liema ammont l-intimati qed ihallsu issomma ta' hames telef ewro (€5000) filwaqt li l-bilanc qed jitnaqqas mill-ammont illi l-klabb rikorrenti huwa dovut li jhallas lil intimati. Tant huwa dan illi l-intimati mhux biss onoraw l-obbligi kollha naxxenti mil-kirja de quo iżda ghamlu xoghlijiet u benefikati li jinkludu tqeghid ta' madum ġdid, sistema tal-elettriku, gypsum, kcina gdida, alarm fost hafna affarijiet ohra.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas suespost l-esponenti dejjem ħallsu il-kera u l-awment relattiv taghha skont il-kuntratt datat 20 t'Awwissu 2013 u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti issullukaw il-fond lil terzi u cioe Ivan Azzopardi u Carmen Azzopardi u dan skont il-kundizzjonijiet mnizzla fl-artiklu 23 tal-kuntratt ta' lokazzjoni surreferit u l-istess klabb rikorrenti kien ben konsapevoli bl-istess sullukazzjoni u*

[3] A fol 8 *et seq* tal-proċess.

għalhekk l-istess Ivan u Carmen konjugi Azzopardi kellhom titolu validu sabiex jokkupaw l-istess fond.

5. *Illi mingħajr pregudizzju għas suespost mhuwiex minnhu illi -esponenti ikkawzaw danni fil-fond anzi kienu l-esponenti illi irrinovaw l-istess post u dank if ser jigi ippruvat waqt it-trattazzjonital-kawza.*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas suespost it-talbiet attrici ghandom jigu michuda bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti u dan stante li ma jezistux ic cirkustanzi ghal hall tal kirja.*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghas suespost ir-rikorrenti jafu ben tajeb illi l-intimati onoraw l-obbligi naxxenti mil-istess kera u li ma jezistu l-ebda cirkustanzi ghal hall ta l-istess kirja liema kirja ir-rikorrenti ghandhom interess li jhollu u dan peress illi huma qeghdin f'tahdtiet sabiex huma jergaw jinnegozjaw il-fond in kwistjoni u li wara kollox huwa ir-raguni ghalxiex l-istess rikorrenti ntavolaw ir-rikors promotur.*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel impoġġi datat 18 ta' Frar 2019[4], fejn ġiet milqugħa talba tal-intimati li riedu l-iżbank taċ-ċwievet iddepożitati mill-allegati sub-inwkilini.

Ra x-xhieda ta' Alex Calleja mwettqa fis-seduta tal-21 ta' Mejju 2019[5].

[4] A fol 39 *et seq* tal-proċess.
[5] Din tibda a fol 50 tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Alfred Debono[6] u ta' Godwin Gatt[7] magħmula fis-seduta tas-27 ta' Ġunju 2019. Dakinhar ġew ukoll maħtura l-Periti David Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota tal-klabb rikorrent imressqa fil-21 ta' Ottubru 2019[8] b'rapport *ex parte*.

Ra x-xhieda ta' tal-Perit Reuben Paul Borg magħmul fis-seduta tal-1 ta' Lulju 2020[9].

Ra n-nota tal-klabb rikorrenti mressqa fis-7 ta' Jannar 2021[10], b'rendikont ta' ħlasijiet allegatament dovuti.

Ra x-xhieda ulterjuri tal-Perit Reuben Paul Borg[11] u dik ta' Ivan Azzopardi[12].

Ra x-xhieda tal-intimat Joseph Micallef imwettqa fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2021[13].

Ra x-xhieda ta' Marvic Farrugia magħmula fis-seduta tad-29 ta' Lulju 2021[14].
Ra x-xhieda tal-Perit Henry Attard magħmula fis-seduta tal-1 ta' Settembru 2021[15].

[6] A fol 102 tal-proċess.
[7] A fol 114 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 125 tal-proċess.
[9] Din tibda a fol 148 tal-proċess.
[10] A fol 185 tal-proċess.
[11] Din tibda a fol 194 tal-proċess.
[12] Din tibda a fol 217 tal-proċess.
[13] A fol 238 tal-proċess.
[14] Din tibda a fol 269 tal-proċess.
[15] Din tibda a fol 274 tal-proċess.

Ra n-nota tal-klabb rikorrent b'numru ta' dokumenti, mressqa fit-22 ta' Frar 2022[16].

Ra x-xhieda ta' Alex Calleja magħmula fis-seduta tat-30 ta' Marzu 2022[17].

Ra l-affidavit ta' Joseph Micallef, imressaq permezz ta' nota fil-25 ta' Lulju 2022[18].

Ra x-xhieda ta' Lydon Micallef[19], Mario Pisani[20], Katia Caruana[21] u Marisa Micallef[22], lkoll magħmula fis-seduta tas-16 ta' Novembru 2022.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitoli 69 tal-Liġijiet ta' Malta[23].

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[24].

Sema' x-xhieda in kontro-eżami tal-intimat imwettqa fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2023[25].

Ra n-nota tal-intimat, b'sett ta' dokumenti, imressqa fit-13 ta' Ġunju 2023[26].

---

[16] A fol 305 tal-proċess.
[17] Din tibda a fol 459 tal-proċess.
[18] Nota relattiva tinsab a fol 463 tal-proċess.
[19] Din tibda a fol 471 tal-proċess.
[20] Din tibda a fol 491 tal-proċess.
[21] Din tibda a fol 504 tal-proċess.
[22] Din tibda a fol 508 tal-proċess.
[23] A fol 518 tal-proċess.
[24] A fol 519 *et seq* tal-proċess.
[25] A fol 525 tal-proċess.
[26] Din tinsab a fol 554 tal-proċess.

Sema' l-kontinwazzjoni tal-kontro-eżami ta' Joseph Micallef fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2023[27].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-klabb rikorrenti mressqa fit-3 ta' Jannar 2024[28].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimati mressqa fis-6 ta' Marzu 2024[29].

Ra d-digriet tad-9 ta' Lulju 2024, fejn il-Bord informa lill-partijiet bir-rikors imressaq mill-Periti Membri Tekniċi msemmija iktar il' fuq.

Ra r-rapport peritali finalment imressaq fit-13 ta' Settembru 2024.

Sema' t-trattazzjoni finali fis-seduta tal-25 ta' Settembru 2024[30]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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 presedut waqt is-smiegħ tal-maġġor parti ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt

[27] Dan jibda a fol 631 tal-proċess.
[28] A fol 649 *et seq* tal-proċess.
[29] A fol 659 *et seq* tal-proċess.
[30] Debitament reġistrata (fuq ċellulari kif imfisser fil-verbal tas-seduta tal-25 ta' Settembru 2024 għaliex is-sistema eletronika tal-Qorti ma ħadmitx) u traskritta u tibda a fol 737 tal-proċess.

waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu. Tassew, argument fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[31]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt, meta l-proċess ingħata lilu. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[32].

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.

---

[31] 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."*

[32] 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 f'dawn il-proċeduri xehed **Alex Calleja**. In eżami[33], jispjega li huwa l-President tal-klabb rikorrent u kien preżenti fin-negozjati tal-kuntratt ta' kera relattiv. In-negozjati damu għaddejjin kważi sena, u jgħaddi sabiex jikkonferma l-kuntratt eżebit in atti. Darba fost l-oħrajn ċertu Godwin (il-Kit Manager) bagħat jgħarrfu li fil-fond kien hemm operatur ġdid u jgħid li ma kienx avżat b'dan. Skond il-kuntratt, l-intimati kellhom jitolbu kunsens tal-klabb. Kien hemm okkażjoni oħra fejn l-intimati kienu qalulu li kien hemm persuna (soċjetà(interessata fit-tmexxija tal-fond, u l-klabb ried jistudja l-pożizzjoni tiegħu għaliex din is-soċjetà kienet tmexxi lil Ħamrun Spartans. Dwar din it-tieni persuna, li nstab fil-fond, ċertu Ivan Azzopardi, ma kienu jafu xejn bih jew dwaru. Huwa ma riedx jiltaqa' miegħu qabel ma jieħu parir. Skond il-kuntratt, f'każ li l-klabb jagħti l-kunsens għas-sullokazzoni, kien hemm ukoll obbligazzjoni ta' ħlas ta' ħmistax-il elf Ewro, li baqgħu ukoll ma tħallsux. Fil-fond ikun hemm numru ta' tfal u atleti, tant li l-klabb jieħu ħsieb iġib il-kondotta ta' għalliem ġdid, u dan Ivan Azzopardi ma kien jaf xejn dwaru. Ir-relazzjoni mal-intimati kienet diġà waħda problematika, u huwa nforma lil-intimat li kien sejjer jieħu passi. Wara li l-Bord kien għadda ċ-ċwievet tal-intimati, minn Frar 2018, l-fond kien għadu magħluq (sad-data ta' din ix-xhieda). Minħabba f'hekk numru ta' tfal telqu ma kompetituri. Dwar kundizzjonijiet oħra tal-kirja, jelenka diversi difetti, inkluż it-tempistika ta' meta kellu jibda jopera wara l-ħruġ tal-permess, l-ewwel pagament tal-kera ma tħallasx, nbniet kamra mingħajr permess, naqsu milli jgħaddu kopja tal-kontijiet u spejjeż, il-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma tar-restaurant qatt ma tħallsu fiż-żmien stipulat. Dwar ix-xogħlijiet li saru fil-binja jgħid li għandu rapporti ta' diversi periti li dan ix-xogħol ma sarx sew. Ġew eżebiti ritratti u korrispondenza.

[33] A fol 50 tal-proċess.

Illi f'seduta ulterjuri l-istess **Alex Calleja**[34] jressaq ukoll dokument li ħejja hu għal din il-kawża.

Illi xehed **Alfred Debono**. In eżami[35] jgħid li huwa t-teżorier tal-klabb. Hu kien involut ukoll fin-negozjati tal-kirja. Il-ftehim kien għall-kirja tar-restaurant u l-intimati kellhom ukoll jibnu l-kumpless. Il-kirja kellha tkun ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) fis-sena iżda għaxart elef Ewro minnhom kienu sejrin għal binja u l-intimati jħallsu ħamest elef Ewro fis-sena bħala kera. Ix-xogħol tal-bini kien għadu mhux lest kollu u dam madwar sentejn flok sitt xhur. Il-kera ma tħallsitx fil-ħin u issa hemm arretrati. L-istess dwar il-ħlas tad-dawl u ilma. Kien hemm perjodu fejn sabu terza persuna fil-fond, u huma qatt ma kienu taw permess, kif kien rikjest fil-kuntratt. Huma qatt ma rrikonoxxew lil dan Ivan Azzopardi. Wara xi żmien dan Azzopardi jidher li kellu xi lmenti mal-intimat u għalaq ir-restaurant. Minħabba f'hekk tilfu ħafna tfal li marru għand kompetituri. Wara li ċ-ċwievet marru lura għand Micallef, xorta dam ħames xhur oħra biex reġa' fetaħ. Jgħid li bħalissa (din ix-xhieda kienet ta' Ġunju 2019) kien hemm persuna oħra topera fir-restaurant, għal darba oħra mingħajr il-permess tal-klabb. Jaħseb li huwa ċertu Mario tar-Roma (aktar tard sejjer jinftiehem li dan huwa Mario Pisani ta' Roma Cafe).

Illi xehed ukoll **Godwin Gatt.** In eżami[36] jispjega li huwa membru tal-kumitat u *kit manager* tal-klabb. Il-ftehim relattiv ġie mressaq quddiem il-kumitat. Jagħti deskrizzjoni tal-binja. Il-kmamar m'humiex qegħdin fi stat tajjeb għaliex meta tagħmel ix-xita jidħol ħafna ilma. Hu kien ikun preżenti meta jseħħ hekk. F'Awwissu sab persuna oħra fir-restaurant u ċempel lill-president. Meta kien hemm dan Ivan Azzopardi fil-fond, lill-intimat Micallef ma raħx iktar.

[34] Xhieda relattiva tibda a fol 459 tal-proċess.
[35] Xhieda relattiva tibda a fol 102 tal-proċess.
[36] Xhieda tibda a fol 114 tal-proċess.

Illi xehed ukoll **il-Perit Reuben Paul Borg.** In eżami[37] wara li jgħid li huwa involut fin-nursery tal-klabb, jispjega li kien ġie mitlub jagħmel perizja teknika fuq l-istruttura tas-saqaf. Hu ma kienx il-perit imqabbad għall-kostruzzjoni iżda kellu riżervi fuq kif sar ix-xogħol. Il-Perit kien Henry Attard. Fil-fond jinġabru ħafna nies fuq is-saqaf u ried saqaf iktar robust, anke għaliex il-binja hija esposta għall-elementi viċin il-baħar. Hu, fil-limiti tal-etika (jagħmel enfażi fuq dan), kien prova jantiċipa li bil-mod kif saret il-binja kien hemm lok għal problemi, kif fil-fatt skond hu ġara. Is-saqaf kellu jieħu ħsieb piżijiet addizjonali. Is-sistema li ntużat jekk tintuża bħala waterproofing tista' tirriżulta fit-tkissir tas-saqaf. Is-saqaf ma jaqlibx kif suppost. Ġie mressaq ir-rapport ippreparat minnu. F'xhieda ulterjuri[38] ikompli jispjega li l-problema tal-ilma sejra tfisser aktar problemi fuq l-affarijiet ta' ġewwa u fuq l-istruttura stess. Huwa għamel rapport ieħor, peress li kien għadda ż-żmien. Mill-ewwel rapport il-klabb għamel diversi interventi biex ma jibqax jidħol l-ilma, inkluż twapet tal-membrane. Imma issa, l-użu tas-saqaf huwa limitat. Is-saqaf kellu jkun bil-concrete u maħdum sew bil-ġonot. Il-membrane ma kienx biżżejjed biex iwaqqaf kompletament l-ingress t'ilma. Ġie mressaq ir-rapport aġġornat.

Illi xehed ukoll **Ivan Azzopardi**. In eżami[39] jgħid li huwa kien daħal fi ftehim mal-intimat Micallef sabiex jieħu l-ġestjoni tar-restaurant in kwistjoni. Hu u l-mara tiegħu kienu qegħdin ifittxu restaurant u nqalgħet din l-opportunità. Hu ġie infurmat li kien hemm permess għas-sullokazzjoni u kien jaf li kellu jsir ħlas lil Pembroke Athleta. Hu daħal fil-kuntratt u ħallas lil Micallef. Pembroke ma kienux deheru fuq il-kuntratt. Micallef kien qallu li kien sejjer ikellem lil Pembroke u jgħaddi l-flus. Hu kien informa lil Godwin li kien ħallas lil Micallef. Dan qallu li l-flus ma ġewx għandhom. Jispjega wkoll li spiċċa fetaħ

[37] Din tibda a fol 148 tal-proċess.
[38] Din tibda a fol 194 tal-proċess.
[39] Xhieda relattiva tibda a fol 217 tal-proċess.

kawża kontra Joseph Micallef. Sar jaf ukoll li l-klabb rikorrenti kellu problemi mall-intimati. Ma jrċieviex l-approvazzjoni ta' Pembroke qabel ma daħal fil-kuntratt. Wara xi żmien irċieva ittra biex joħroġ fil-fond. Hu tkellem ma Micallef iżda ma jiftakarx x'qallu. Jaċċetta li Micallef qatt ma tkellem ma Pembroke u qatt ma kien għadda l-flus. Kien qallu l-flus ġew depożitati, iżda lanqas dan ma kien minnu. Skond hu, l-flus żammhom għalih. Dwar il-problemi fil-fond, jgħid li ma kienx hemm kwistjonijiet ta' natura strutturali u ma kienx jidħol ilma. Fin-naħa tal-binja tal-club iżda kien hemm diversi problemi. Hu dam fil-post ħames xhur. Iċ-ċwievet ddepożitahom il-Qorti. Dwar il-kawża imsemmija iktar qabel, jgħid li din infteħet għaliex irid il-flus lura.

Illi xehed ukoll **Joseph Micallef**. Prodott mill-klabb rikorrenti[40] jgħid li huwa wella l-fond lis-Sur Azzopardi għaż-żmien rimanenti tal-kera versu kera ta' mija u ħamsin Ewro (€150) kuljum. Jgħid li hu kien avża lil Alex Calleja xahrejn qabel. Ma jaqbilx max-xhieda ta' Ivan Azzopardi dwar dan. Skond hu, l-flus li rċieva għaddihom lil-klabb. Wara li telaq Ivan Azzopardi ma kienx hemm kuntratt ma xi ħadt ieħor. Mistoqsi jekk il-fond ingħatax lil xi ħadt ta' Roma Cafe, jgħid li dil-persuna tgħinu biss. Il-persuna hija ċertu Mario. Dwar l-ilma jgħid li fis-sentejn li ħa ħsiebu hu ma daħal l-ebda ilma. Il-kwistjoni kienet manutenzjoni ordinarja. Ma saret l-ebda spezzjoni mal-Perit Borg. Jaqbel lix-xogħol ta' kostruzzjoni għamlu hu.

Illi l-istess **Joseph Micallef** amplifika t-testimonjanza tiegħu ukoll bit-tressieq t'affidavit[41]. Wara li jerġa jirrepeti l-bidu ta' kif daħal fil-ftehim, jgħid li fis-sena 2018, fil-bidu tal-kirja, l-affarijiet kienu mixjin sew. Għad li kien minnu li xi xogħlijiet ma tlestewx fi żmien sitt xhur, huwa dejjem żamm lil Alex Calleja infurmat. Sas-sena 2018, qatt ma ġie avviċinat fuq xi nuqqas. Fis-sena

[40] Xhieda relattiva tibda a fol 238 tal-proċess.
[41] Dan jibda a fol 464 tal-proċess.

2018, it-tfal tiegħu ma riedux ikomplu jaħdmu fin-negozju. F'Jannar tas-sena 2018 hu u martu marru jkellmu lil Alex Calleja għax kellu f'moħħu li jissulloka l-fond. Is-Sur Calleja kien dispjaċut b'dan. Il-klabb ried li l-persuna tkun ta' kondotta tajba u fakkru wkoll bil-ħtieġa tal-ħlas. Huwa sab lil Ivan Azopardi, li kien interessat, li dan għamel xahar jopera miegħu. Sa Ġunju 2018, il-klabb kien ra lil dan Ivan hemmhekk u qatt ma qalulu xejn. F'dan iż-żmien kienet saret is-sullokazzjoni. Minn hemmhekk bdew manuvri sabiex jitlef il-kirja. Jgħid li l-kera dejjem tħallset u l-flus tas-sullokazzjoni ġew depożitati. F'xi żmien il-klabb beda proċeduri biex jiżgombra lil Ivan Azzopardi, dan telaq mill-fond u ddepożita ċ-ċwievet. Skond hu meta reġa' fetaħ talab l-għajnuna ta' Mario Pisani, iżda l-post għadu jmexxieħ hu. Il-fond kellu bżonn ħafna manutenzjoni f'dan iż-żmien.

Illi mbagħad **Joseph Micallef** xehed in kontro-eżami[42]. Jibda billi jikkonferma li Mario Pisani ukoll ħa l-ġestjoni tal-fond. Il-ftehim ma Ivan kien bil-miktub, u ma Mario le. Il-kera ma Ivan kienet ta' mija u ħamsin Ewro kuljum. Azzopardi dam ftit żmien, u kien ħallsu. Mario Pisani jħallas biss il-ker ali għandu hu. Hu telaq mill-fond u ħalla f'idejn dan Pisani. Jgħid li sa meta beda Ivan, il-kera ġiet depożitata iżda meta beda s-sur Azopardi ma ħallasx iktar kera. Dwar il-ħmistax il-elf Ewro, jgħid li dawn ġew depożitati. Mario Pisani jopera l-fond bin-numru tal-VAT tiegħu. Jibqa' jinsisti li l-klabb kien infurmat bis-sullokazzjoni ta' Azzopardi. Jgħid li Alex kien infurmat bix-xewqa tiegħu li jwelli l-fond. Dwar xi klawżola rigwardanti garanzija bankarja, jgħid li din saret. Il-polza t'assigurazzjoni wkoll saret. Il-klabb jinfetaħ kuljum, għad li nhar ta' Tnejn għamel żmien ma jinfetaħx. Minn għand Ivan Azzopardi spiċċa ma tħallasx. Il-kont tad-dawl u ilma jitħallsu kull xahar. Jispiċċa jgħid li l-kera ma tħallsitx. Il-kont tax-xogħlijiet ingħataw lil-Alex Calleja. Ma jafx jgħid jekk ingħatax rċevuta fiskali.

[42] Dan jibda a fol 525 tal-proċess.

Illi f'kontro-eżami ulterjuri, l-istess **Joseph Micallef**[43] jgħid li suppost il-poloz t'assikurazzjoni mressqa minnhom jkopru s-snin bejn 2018 u 2023. Jirrepeti li huwa ma tħallasx minn għand Azzopardi. Ma ħallasx iktar kera lill-klabb.

Illi xehdet ukoll **Marvic Farrugia**[44]. Hija mir-riċerka li għamlet dwar ċedoli magħmula mill-intimat kontra l-klabb rikorrenti tgħid li sabet ċedola waħda. Din kienet datata 15 ta' Novembru 2018 bil-valur ta' €1,750.84ċ.

Illi xehed ukoll **il-Perit Henry Attard.** In eżami[45] jgħid li hu ġie mqabbad mill-intimat sabiex jikseb il-permess neċessarju. Anzi, ried jagħmel applikazzjoni oħra biex jirranġa permessi diġà eżistenti, kif ukoll biex jieħu ħsieb l-eżekuzzjoni tax-xogħol. Kien hemm diġà Perit qabel, u għalhekk saret il-formola tal-bidla tal-perit. Hu kellu x'jaqsam mal-permessi tal-bini. Jgħaddi sabiex jeżebixxi dokumentazzjoni relattiva Micallef spjegalu li l-binja kellha tkun l-istess bħal dik diġà misjuba fuq is-sit. Is-soqfa inizjalment kellhom isiru billi jagħmlu pridall u fuqha jsir it-topping tal-concrete, iżda mbagħad ix-xogħol minflok sar b'inverted *t beams* u bricks. Hu ma kellu l-ebda oġġezzjoni salv li s-saqaf jiflaħ il-piż miftiehem. Għalih is-soqfa saru tajjeb biex iservu bħala stand. L-ingress tal-ilma skond hu huwa riżultat ta kif ġiet maħduma l-binja mill-perit ta' qabel. Ix-xhud jibqa' jinsisti li Micallef qallu li l-binja għandha tkun l-istess bħal ta' qabel. Ma jiftakarx li kien hemm diskussjonijiet mal-Perit Reuben Borg fuq il-kwistjoni ta' *waterproofing*. Ma ngħatax l-inkarigu li joħroġ *compliance certificate* lill-klabb. Mistoqsi direttament mill-Perit Elena Borg Costanzi[46] il-għala uża loading ta' 5 u mhux ta' 7.5, ġaladarba kien hemm *fixed seating*, jgħid biss li dik kienet deċiżjoni tiegħu u tal-perit li kellu miegħu. *Fixed seating* kien hemm ftit. Iktar tard fix-xhieda jikkoreġi ruħu

[43] Xhieda relattiva tibda a fol 631 tal-proċess.
[44] Xhieda relattiva tibda a fol 269 tal-proċess.
[45] Xhieda tibda a fol 274 tal-proċess.
[46] Il-periti talBord kienu preżenti għal diversi seduti mal-Bord.

u jgħid li l-kunċett kien bħal binja l-oħra preċedenti, salv għas-saqaf. Is-soqfa m'humiex tal-istess ħxuna kullimkien. Anke t-topping huwa differenti.

Illi xehed ukoll **Lydon Micallef.** In eżami[47] jispjega li huwa t-tifel tal-intimati u kien jgħin fil-ġestjoni tar-restaurant. Kien jagħmel min kollox. Sa fejn jaf hu, hu waqaf f'April tas-sena 2018. F'dan iż-żmien, hu u ħuħ tkellmu mal-ġenituri u qallu li aħjar iwelluħ. Hu mar ma missieru jkellem lil Alex Calleja. Alex xtaq li jkomplu huma. Imbagħad sabu aġent u ġie Ivan Azzopardi fix-xena. Wara li nstab Ivan, Alex ġie infurmat, għad li hu ma kienx preżenti għal din il-laqgħa. Ma Ivan sar il-kuntratt u beda hu. Tal-kumitat kienu jkunu preżenti. Ma jafx għala mbagħad spiċċaw barra mill-post. In kontro-eżami[48] jaqbel li ma kienx involut fil-kuntratt ta' kera. Ma jafx li l-flus ma ngħatawx lil klabb. Jgħid li dawn ġew depożitati. Jgħid li l-kera tħallas b'mod regolari, iżda waqqfet wara l-ftuħ tal-kawża. Ma jafx jgħid kemm tħallas missieru minn Ivan Azzopardi. Ma jaqbilx li Ivan Azzopardi qatt ma ltaqa mad-diriġenti tal-klabb. Ma jafx eżatt x'kienu l-obbligazzjonijiet tal-ġenituri tiegħu.

Illi xehed ukoll **Mario Pisani.** In eżami[49] jgħid li Joseph Micallef kien klijent tiegħu u kien avviċinah biex jara kienx interessat jopera r-restaurant in kwistjoni. Hu beda jaħdem fis-sena 2019. Ma tkellimx mal-klabb qabel. Il-ħanut għadu miftuħ. Quddiem il-post kien infetaħ kjosk li kien qiegħed jieħu l-klijentela. Dan ingħalaq f'Diċembru 2020. In kontro-eżami, imwettaq fl-istess seduta, jgħid li ma jafx jekk Micallef tkellimx mal-klabb qabel ma daħal hu. Hu iħallas elf Ewro fix-xahar. Ma jafx jgħid jekk dan il-ħlas kien imbagħad jingħata lill-klabb. Qatt ma ngħata rċevuta minn Micallef. Fiż-żmien tax-xhieda ikkonferma li l-ġestjoni kienet f'idejh. Micallef waqaf jiġi salv għal flus. Qabel ma daħal ma kienx ġie mressaq għall-approvazzjoni tal-klabb.

[47] Xhieda tibda a fol 471 tal-proċess.
[48] Imwettaq fl-istess seduta u jibda a fol 480 tal-proċess.
[49] Xhieda tibda a fol 491 tal-proċess.

Illi xehdet ukoll **Katia Caruana.** In eżami[50] tgħid li tiġi oħt l-intimata Micallef. Hija kienet tkun preżenti fis-sajf fil-fond għaliex it-tifel tagħha jagħmel stħarriġ hemmhekk. Kienet semgħet lil xi nies jgħidu lil-ġenituri ta' tfal bil-flokk tal-klabb ma jidħlux fir-restaurant iżda jmorru l-gabbana. In kontro-eżami tgħid li din il-kwistjoni semgħata darba biss. Ma kienitx taf li kien hemm Mario Pisani fil-fond. (Il-bqija tax-xhieda kienet irrelevanti).

Illi xehdet ukoll **Marisa Micallef**. In eżami[51] tgħid li hija kienet tkun kuljum fir-restaurant. Għamlet xi ħames snin topera l-istess post. Spiċċaw għaliex it-tfal ma kellhomx iktar interess. Il-fond spiċċa mikri lil Ivan Azzopardi. Ivan għamel xahar magħhom fil-fond qabel il-kuntratt. Tal-kumitat (tal-klabb) kienu jafu b'dan għaliex kienu jarawh. In kontro-eżami[52] tgħid li Alex Calleja xtaq li jibqgħu huma. Tispjega li l-klabb kien jaf mill-ewwel ġurnata li kien hemm Ivan. Meta marru biex ikellmu lil Alex Calleja, ma kienux jafu min hu Ivan. Wara xahar flimkien, ġiet iffirmata l-iskrittura ta' kera miegħu. In konro-eżami[53] tgħid ma taqbilx li tħallsu sittin elf Ewro minn għand Azzopardi. Taqbel li nfetħet kawża minn Azzopardi kontrihom.

Kunsiderazzjonijiet Legali:

<u>Daħla Preliminari</u>

Illi b'din il-kawża l-klabb rikorrent qiegħed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja abbażi ta' tlett raġunijiet prinċipali u ċioe li l-intimati issullokaw il-fond mingħajr permess, li l-intimati ma ħallsux il-kera u li kkaġunaw ħsara fil-fond.

---

[50] Xhieda tibda a fol 504 tal-proċess.
[51] A fol 508 *et seq* tal-proċess.
[52] Dan jibda a fol 511 tal-proċess.
[53] Dan jibda a fol 513 tal-proċess.

Apparti minn hekk, jitlob ukoll il-ħlas t'arretrati ta' kera (u l-ebda ammont ieħor) allegatament dovuti mill-intimati.

Illi l-kuntratt mertu ta' dawn il-proċeduri ġie iffirmat fl-20 ta' Awwissu 2013 u l-kirja kellha tibda fl-1 ta' Jannar 2014. Għad li r-rikorrenti, fil-premessa sitta (6) tar-rikors promotur jagħmlu referenza għall-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijeit ta' Malta, huwa ċar li dan huwa errat. Il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jsibx postu hawnhekk u r-referenza hija ħażin. Dan peró m'għandux ikun ta' xkiel għall-azzjoni tal-klabb għaliex wara kollox *iura novit curia*[54]. Fi kliem sempliċi, l-liġi applikabbli hawnhekk hija l-partijiet rilevanti tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda b'daqshekk biss ma jfissirx li **l-kawżali** (allura r-raġuni li qiegħda tintuża għall-iżgumbrament[55]) huma ħżiena. Sempliċiment ir-referenza tal-liġi kienet errata[56].

---

54 *"il diritto é conosciuto dal giudice"* - Brocard 2396, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 232.

55 L-awturi **Crisanto Mandrioli u Antonio Carratta** jiddeskrivu dawn il-kunċetti hekk "*L'oggetto, o petitum e`, come dice la parola, cio` che si chiede con la domanda. E poiche` la domanda e` rivolta non a un soggetto solo, ma a due soggetti (al giudice ed all'altra parte) ai quali si richiedono cose diverse, il petitum assumera` in concreto, due aspetti diversi. Anzitutto, ossia in via immediata, la domanda si rivolge al giudice al quale si chiede non la cosa o la prestazione oggetto del diritto sostanziale, ma un provvedimento... ....In secondo luogo, ossia in via mediante, la domanda si rivolge alla cosidetta controparte, che per lo piu` e` il convenuto: e a questo soggetto non si chiede un provvedimento, ma si chiede un bene della vita: una cosa (il fondo Serviano, o quella certa macchina ecc), o una prestazione (pagare 100, costruire un muro ecc.) oppure si chiede di non contestare una determinata situazione giuridica che ha un certo oggetto; oppure, ancora, di subire una certa modificazione giuridica.............. 'Causa petendi' significa ragione del domandare; e naturalmente ragione giuridica o titolo giuridico... la ragione obiettiva su cui la domanda si fonda: in altri termini il diritto sostanziale affermato in forza del quale viene chiesto il petitum......... Petitum (mediato) e causa petendi sono, dunque, le due angolazione del diritto sostanziale affermato, che e l'oggetto del processo*. – Diritto Processuale Civilie, Giappichelli, Volum1, XXVII edizzjoni, 2019, para 29 a fol 157, 158 u 159.

56 Jgħodd hawnhekk dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Valhmor Borg (Import/Export) Limited vs Slais Company Limited,** (App Ċiv Nru: 791/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn b'self min-notamenti tal-Professur Victor Caruana Galizia, ġie mfakkar hekk: *"Rilevanti f'dan ir-rigward it-tagħlim tal-Professur Victor Caruana Galizia: "It is the duty of the parties, in instructing the question of law, to show to the judge the law existing in favour of their respective views; it is, however, also the duty of the Judge, with reference to questions of law, to make good the mistakes or deficiencies of the parties: iura novit curia. It is, therefore, the duty of the Judge to examine all the juridical aspects of the*

Illi magħmula din l-ispjega jmiss li jiġu trattati fil-qosor xi prinċipji ġenerali.

Prinċipji Ġenerali

Illi kif diġa ġie indikat hawn fuq, il-kuntratt mertu ta' dawn il-proċeduri ġie finalizzat fis-sena 2013. Għalhekk, ir-regoli ta' din il-kirja huma regolati b'dak il-ftehim u bil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[57]. Dak il-ftehim, magħmul regolarment, jitqies bħala liġi bejn il-partijiet[58]. Issa, huwa aċċettat li *pacta sunt servanda*[59] u l-vinkulu[60] u l-obbligazzjonijiet imwielda b'xi kuntratt ma jistgħux jiġu mħassra jew mibdula unilateralment[61].

Illi naturalment, fjankat ma dan il-prinċipju hemm ukoll il-kwistjoni tal-bona fidi li trid mhux biss li l-kuntratt jiġi mwettaq b'rieda tajba iżda wkoll li l-eżekuzzjoni

---

case: narra mihi factum, narra tibi jus. In performing these functions the Judge does not require the initiative of the parties, who, on the contrary, cannot exercise coercive means on his inquiries." Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Kevin Attard vs Philip Cordina *et,*** (App Ċiv Nru: 623/2018/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2023 fejn ġie mfakkar hekk: *"Wara kollox huwa miżmum li iura novit curia, jiġifieri li l-Qorti hija meqjusa li taf il-liġi u la dan hu hekk, il-partijiet f'tilwima legali m'għandhomx l-obbligu li bilfors joqogħdu jeċċepixxu jew jippruvaw il-liġi li tgħodd għall-każ tagħhom. Dan għaliex fl-aħħar mill-aħħar, il-Qorti hija dejjem marbuta li tapplika l-liġi wkoll jekk din ma tiġix ċitata mill-partijiet fil-kawża (ara Avukat Henri Mizzi nomine et v. Telestarr Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru, 2016 u Palm Shipping Agency Limited v. Korporazzjoni Enemalta mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023).*

[57] Artikolu 1531A(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

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

[61] Artikolu 992(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

tal-istess jiġi mwettaq bl-istess mod[62]. Fi kliem ieħor, il-kuntratt għandhom jiġu eżegwiti b'rieda tajba[63]. Huwa hekk ukoll aċċettat li hemm responsabbiltà fuq il-partijiet li dawn ifissru l-kuntratti b'tali mod li jkunu jagħmlu mhux bis-sens, iżda wkoll li jkun hemm il-buon sens[64].

Illi b'żieda ma dan, speċifikament fir-rigward tal-liġi tal-kera, tajjeb jingħad ukoll li fil-kuntratt in kwistjoni hemm ukoll imfassal b'iema modalitajiet u ċirkostanżi l-kirja setgħet tiġi terminata. Fi kliem ieħor, il-kundizzjonijiet riżoluttivi ġew espressi u aċċettati u għalhekk, jgħodd dak li jrid l-artikolu 1569 u mhux l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[65]. Għalhekk, jekk il-partijiet ma ftehmux lit-terminazzjoni setgħet isseħħ biss wara t-tressieq u notifika ta' att ġudizzjarju, in-nuqqas tal-preżentata tal-istess ma tistax tintuża bħala xkiel għal azzjoni rigwardanti t-terminazzjoni.

Illi mfakkar dan, il-Bord jista' issa jħares lejn il-mertu tal-kawżali mressqa għall-iskrutinju tiegħu.

---

[62] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Luca Toccafondo vs Sara Grech Limited,** (Rik Maħluf Nru: 796/2018) mogħjtia mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Ottubru 2022 (mhux appellata) fejn ġie mfakkar hekk: *"Il-qorti tqis li hija regola fundamentali tal-liġi li l-kuntratti għandhom jiġu mwettqa b'rieda tajba u jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħha tali obbligazzjoni (ara l-artikolu 993 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-partijiet għall-kuntratt għandhom jiżguraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt isseħħ f'armonija ma' dak li huma raġonevolment kellhom f'moħħhom fil-konklużjoni tal-operazzjoni ekonomika ta' bejniethom (ara Saviour Muscat v. Sam Pantalleresco, Appell Inferjuri, 20 ta' Novembru, 2009 u Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 1998)."*

[63] Hhuwa ta' interess dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Avv. Nicholas Valenzia *noe* vs Hermes Aviation Limited,** (App Ċiv Nru: 171/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede suerpjuri nhar il-5 ta' Ottubru 2023.

[64] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Paul Ciantar *et* vs Louis Pace *et*,** (App Ċiv Nru: 224/21/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Novembru 2024.

[65] Għal eżami dwar id-differenza bejn u l-użu talartikoli 1569 u 1570 tal-Kapitolu 16 talLiġijiet ta' Malta, il-Bord jagħmel referenza għassentenza fl-ismijiet **Gloria Camilleri vs Waleed El-Belaly,** (App Ċiv Nru: 91/2014) mogħtija mill-Qorti tal-appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018.

Kawżali – Sullokazzjoni

Illi l-Bord iqis li l-artikolu rilevanti hawnhekk huwa dak naxxenti mill-artikolu 1614 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif jinsab illum. Dan l-artikolu ġie totalment sostitwit fis-sena 2009[66] (imbagħad eventwalment emendat b'mod minuri fis-sena 2017) fis-sens li fejn qabel inkwilin kellu l-jedd li jissulloka xi fond sakemm dak il-jedd ma jkunx tneħħa fil-kuntratt, illum (u kif inhi l-pożizzjoni f'din il-kawża) is-sitwazzjoni hija li inkwilin **ma jistax** jissulloka xi fond, sakemm ma jottjenix il-permess tas-sid.

Illi klawżola 23 tal-kuntratt bejn il-partijiet jgħid hekk:

> ***L-operatur ghandu jitlob il-kunsens tas-sidien jekk ikun irid jidhol fi ftehim ma' terzi fir-rigward tal-kirja tar-restaurant.*** *Illi f'kas li l-operatur jidhol f'tali ftehim ma' terzi, l-operatur ghandu jhallas lis-sidien hlas ta' darba bhala donazzjoni li jkun jirraprezenta sena kera (€15,000) apparti mill-kirja normali. L-operatur ghandu jassigura illi t-terzi jkunu ta' kondotta tajba.* ***Dan l-ftehim jigi fis-sehh wara l-approvazzjoni tas-sidien. (enfasi tal-Bord).***

Illi frankament din il-klawżola titkellem waħedha. Bl-istess mod, il-kuntratt li bih l-intimati inkwilini ttrasferew l-kirja lil Ivan Azzopardi huwa wkoll ċar. Hawnhekk, il-Bord m'għandux għalfejn jirreferi għas-sentenzi li jgħidu li wieħed għandu jfittex il-vera tifsira ta' dak li xtaqu xi kontendenti, għaliex il-kuntratt jitkellem waħdu. L-intimati issullokaw il-fond lil Ivan Azzopardi u dak il-kuntratt ma jista' jiġi interpretat b'ebda mod ieħor. Bl-istess mod, ħareġ

[66] Qabel din l-emenda, l-artikolu kien jgħid hekk: *1614. (1) Il-kerrej għandu jedd li jissulloka l-ħaġa, jew li jċedi l-kiri tagħha, meta din is-setgħa ma tkunx ġiet lilu mneħħija fil-kuntratt. "(2) Din is-setgħa tista' tiġi mneħħija lilu għal kollox jew f'parti.* Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Mifsud Bonnici *et* vs il-Kummissarju tal-Artijiet tal-Gvern,</u>** (App Ċiv Nru: 965/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Marzu 2015.

ċar mix-xhieda tal-intimati stess, kif ukoll tas-sub-inkwilin Ivan Azzopardi, li kien dan Azzopardi **biss** li għal perjodu ħa l-ġestjoni totali tal-fond. Lanqas hawn allura m'għandu jkun hemm diffikultà għaliex dan m'huwiex każ fejn is-sullokazzjoni m'hijiex waħda ċara[67]. Il-kwistjoni għalhekk hija waħda sempliċi, l-intimati qagħdu mal-kuntratt meta ttrasferew il-kirja lil Ivan Azzopardi?

Illi mill-assjem tal-provi, għal dan il-Bord huwa altru milli ċar li l-klabb rikorrent għandu raġun biex ibiegħ.

Illi għalkemm l-intimati (speċjalment Joseph Micallef) jipprovaw jagħtu x'jifhmu li Alex Calleja kien konxju bil-preżenza ta' Ivan Azzopardi, il-Bord ma jemminhom xejn. Mill-provi irriżulta li l-intimati, meta t-tfal tagħhom għażlu li ma jibqgħux fix-xogħol (kif jikkonfermaw huma stess) għarrfu lil klabb **bl-intenzjoni** tagħhom li jissullokaw ir-restaurant. Minn hemmhekk, ħareġ ċar li l-klabb (bi protezzjoni tajba għal pożizzjoni tagħhom) wrew dispjaċir u fil-fatt **m'aċċettawx** li sseħħ is-sullokazzjoni lis-soċjetà inizjalment interessata. Mela minn hawnhekk jemerġi li l-klabb kien infurmat bis-sullokazzjoni lil **soċjetà** (li kienet tmexxi Ħamrun Spartans) u mhux lil Ivan Azzopardi.

Illi dwar Ivan Azzopardi, dan il-Bord huwa tal-fehma, (għax l-atti hekk urew) li l-klabb ma kien infurmat b'xejn u sabu lil dan Ivan Azzopardi fi ħwejjiġhom mingħajr permess. Bl-istess mod, irriżulta li l-klabb qatt ma rrikonoxxa lil dan Ivan Azzopardi. Għad li Joseph Micallef jipprova x'jagħti mod ieħor, imkien

[67] Għalkemm din il-kawża kienet titratta kirja ta' qabel Ġunju 1995, il-Bord xorta jqis rilevanti dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>l-Avukat Dottor Anthony Rutter Giappone</u>** ***<u>et</u>*** **<u>vs Arcades Limited,</u>** (App Ċiv Nru: 1473/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Frar 2012.

fix-xhieda tant evażiva tiegħu ma jgħid[68] b'mod ċar li l-klabb **kien taħ il-kunsens**. Il-kwistjoni m'hijiex sempliċiment jekk il-klabb kienx mgħarraf iżda jekk approvax li seħħ is-sullokazzjoni. Prova ta' dan ma hemmx, għajr kliem vag u inċert ta' Joseph Micallef. Ma kien hemm xejn, per eżempju, li jwaqqaf lil l-intimati sabiex jitolbu l-minuti tal-Kumitat tal-klabb, fejn ċertament, din l-approvazzjoni, kienet tkun ġiet diskussa. L-intimati jridu li l-Bord joqgħod fuq verżjoni tagħhom, li dan il-Bord qiegħed jiskarta u jqisha bħala waħda li mhux ta' min joqgħod fuqha.

Illi l-pjaga tal-klabb rikorrent pero ma tieqafx hawn. Irriżulta addirittura li anke fil-mori ta' dan il-każ, l-intimati reġgħu ttrasferew il-kiri lil persuna **oħra** ukoll mingħajr permess tal-klabb. Għad li l-intimat Joseph Micallef (inizjalment) jipprova jgħid li Mario Pisani sempliċiment jiġi jgħin fil-fond, jispiċċa imgiddeb b'verżjoni oħra tiegħu stess u bix-xhieda ta' Mario Pisani stess[69]. Hija flokha hawn il-massima *falsus in uno, falsus in omnibus*[70].

Illi miġbura flimkien, il-provi juru li la kien hemm kunses espress u lanqas taċitu fir-rigward tat-trasferiment.

---

[68] Refernza b'mod speċjali qiegħda ssir kemm meta Joseph Micallef ġie mressaq bħala xhud tal-klabb u kemm fil-kontro-eżami tiegħu. Hawnhekk Ikollu jiġi mistqarr li x-xogħol imwettaq mill-avukat difensur tal-klabb huwa illustrazzjoni rejali tal-importanza tal-interrogatorju. Fil-fehma tal-Bord jgħoddu hawnhekk kliem l-awtur **Giorgio Bianchi** meta jgħid li *"L'interrogatorio formale ha la finalitá di provocare la confessione e cioé una dichiarazione affermativa che assume valore di prova legale."* – CEDAM, 2009, a fol 172.
[69] Fix-xhieda tiegħu magħmul fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2023, Joseph Micallef qal hekk: ***Dr Camilleri:*** *Grazzi, Sur Maġistrat. Ara Sur Micallef, hawnhekk irrizulta fix-xhieda tagħhom li kemm Mario Pisani kemm Ivan Azzopardi għamlu zmien joperaw ir-restaurant. Naqblu?* ***Joseph Micallef:*** *Ivan Azzopardi, iva.* ***Dr Camilleri:*** *U Mario Pisani ukoll. Qalu hawnhekk.* ***Joseph Micallef: Iva (enfasi tal-Bord).*** Aktar tard fl-istess xhieda jkompli hekk: ***Dr Camilleri:*** *X'kien il-ftehim mela?* ***Joseph Micallef: Bla ftehim. Li jmexxihuli hu u jien tlaqt ħabba l-mara u t-tfal għax ma riedux ikomplu***. ***Dr Camilleri:*** *Jigifieri id-dhul għalih imexxihulek hu?* ***Joseph Micallef:*** *Id-dhul għalih.* ***Dr Camilleri:*** *Jew ihallsek xi haga hu?* ***Joseph Micallef:*** *Id-dhul għalih imma kull ma jtini tal-kera biss.* ***Dr Camilleri:*** *Kemm kien qed itik kera fix-xahar?* ***Joseph Micallef:*** *Xi tmien mija u xi haga.* **(enfasi tal-Bord).**
[70] "*Chi é falso su di un punto é falso su tutti*" - Brocard 1710, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 172.

Illi għalhekk ir-raġuni tat-terminazzjoni taħt dan il-profil ġiet adegwatament ippruvata u għandha tiġi milqugħa.

Kawżali - Ħsara Strutturali

Illi bħala daħla qasira jerġa jiġi mfakkar li huwa l-obbligu tal-inkwilin li jutilizza l-fond mikri lilu għall-użu hemm miftiehem u b'dik id-diliġenza ta' *bonus parterfamilias*[71]. L-inkwilin b'hekk iwieġeb għat-tarrieq li jseħħ waqt l-inkwilinat, sakemm verament ma jurix li l-ħsara tkun seħħet mingħajr ħtija tiegħu[72]. Hawnhekk l-oneru huwa fuq spallejn l-inkwilin. Imbagħad, ġie wkoll ritenut li l-inkwilin għandu l-oneru li jieħu l-kawteli neċessarji sabiex jieħu ħsieb in-nuqqas ta' deterjorazzjoni ta' xi fond mikri[73]. Strettament abbinat ma dan l-obbligu, huwa wkoll meħtieġ li l-inkwilin jirritorna u jgħaddi lura l-fond fi stat tajjeb[74].

---

[71] Artikolu 1554(a) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmen Cassar vs Marianne Aquilina *et,*** (App Ċiv Nru: 108/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2022.

[72] Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[73] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Saviour Camilleri *et* vs Anthony Muscat,** (Ċit Nru: 580/2004) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-26 ta' Ġunju 2012 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"Illi hi obbligazzjoni primarja ta' kull kerrej u detentur ta' fond illi dan ghandu jisserva bih bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim (artikolu 1554 (a), Kodici Civili) u dan ghandu jkun ghad-durata shiha tal-kirja, u ma dan jinghad li l-kerrej ghandu l-obbligu li jirrestitwixxi l-fond fit-terminazzjoni talkirja fl-istat li hu jkun ircevih. Din l-obbligazzjoni tikkonsisti fit-tehid ta' dawk il-kawteli necessarji ghal kustodja u konservazzjoni tal-fond."*

[74] Għalhekk jidħol fix-xena l-artikolu 1126(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, rigwardanti obbligazzjonijiet ġenerali. Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar vs B&M Supplies Ltd,** (App Ċiv Nru: 152/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-1 ta' Diċembru 2004 u ċioe: "*Gjaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f' gheluq il-kirja jezistu, imbaghad, principji ta' indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi "fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna"; Dan l-artikolu, kombinat mal-precitat dispost 1561, Kodici Civili, igib li l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija hu mil-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma' dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-Artikolu 1133, Kodici Civili li jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti; B' illustrazzjoni ta' dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata "in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessita` conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno ..." ("***Negte. Giovanni***

Illi fil-każ in kwistjoni, l-intimati daħħlu f'obbligazzjoni doppja, fis-sens li ingħataw il-kiri ta' parti mill-fond (ir-restaurant) u kif ukoll obbligaw ruħhom li jibnu binja. Mill-atti jirriżulta ċar li l-intimati kienu hawnhekk karenti wkoll.

Illi f'dawn il-proċeduri il-Bord ingħatalu żewġ rapporti *ex parte* tal-Perit Reuben Paul Borg, prova li hija aċċettata fis-sistema tagħna[75], salv biss għall-fatt li prova simili hija soġġetta għall-istess kriterji ta' valutazzjoni magħmula meta perit ikun ġie inkarigat minn awtorità ġudikanti[76]. Għalhekk huwa applikabbli wkoll it-tagħlim li solitament jiġi mfakkar f'dan ir-rigward[77].

Illi minn eżami tal-istess rapporti (bil-konferma tagħhom bil-ġurament) jemerġi ċar li l-intimati ma wettqux l-obbligi tagħhom bil-bona fede msemmi aktar qabel. Anzi, jirriżulta li b'dak li għamlu, ipperikolaw serjament l-istruttura tal-fond u spiċċaw sabiex il-fond mikri lilhom ma setax jintuża sew.

***Azzopardi -vs- Negte. Vincenzo Cuschieri**", Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Mejju 1925 (**Kollez. Vol. XXVI P II p 102**). Dannu dan li meta jirrizulta "li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel" (**Kollez. Vol. XLII P II p 880**) jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju;"*

[75] Artikolu 563A(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ara f'dan is-sens dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Helen Zerafa *et* vs Beatrice Peresso *et,*** (App Ċiv Nru: 289/2019) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024. Hija wkoll ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **St. George's Park Co Ltd vs Generali Italia S.P.A.,** (Rik Ġur Nru: 454/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Ġunju 2024 (pendenti l-appell). Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Falzon *pro et noe* vs Michael Scerri *et,*** (Rik Ġur Nru: 737/2018) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-17 ta' Novembru 2024 (terminu tal-appell għadu għaddej), fejn ġie mfakkar hekk: *"Illi għalhekk hija liġi espressa li l-prova permezz ta' perit nominat mill-Qorti m'hijiex neċessarjament indispensabbli, u m'hemm xejn li jżomm qorti milli taċċetta x-xiehda ta' espert inkarigat minn wieħed mill-kontendenti jekk dik ix-xiehda ma tkunx tikkontrasta mal-konvinzjonijiet tal-qorti stess, b'mod partikolari fejn id-deduzzjonijiet kuntrarji tal-kontro-parti ma jkunux siewja biex ixellfu l-opinjoni ta' dak ix-xhud."*

[76] Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[77] Fuq din it-tematika wieħed huwa mistieden jara l-ġabra ġurisprudenzjali rakkolta fis-sentenza fl-ismijiet **Noel Pisani et vs Adam Bartolo** (Rik Ġur Nru: 13/06), mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' April 2016 (mhux appellata).

Illi apparti mix-xhieda *ex parte,* l-Bord (kif qabel presedut) innomina Periti tiegħu fir-rigward ta' din il-kawżali. Ir-rapport tagħhom, li ma ġie skreditat bl-ebda mod[78]. Dawn jagħlqu hekk:

1. *Illi ghar-rigward ta' kif gie ddettaljat is-saqaf u cioe' bit-travetti u brikks u konkos fuqhom l-esponenti jghidu illi sistema li ntuzat f'kuntest fejn il-finish strutturali l-konkos li nghata fuq gie llixjat u jservi wkoll bhala l-waterproofing.*

2. *L-esponenti jaqblu mal-perit Ruben Borg meta qal waqt ix-xhieda tieghu - jekk tintuza bhala waterproofing biex ma jidholx ilma tirriskja inti li jaqsamlek is-saqaf u jkollok bzonn tiddijteljah b'waterproofing. Dan it-tip ta' saqaf mhuwix intezzjonat li tiksieh b'membrane ghaliex huwa ntenzjonat li huwa saqaf tal-concrete biex in-nies jaraw l-loghba fuqu, loghba futbol. Allura kont qed nanticipa, ghax kont qed nara li importanti li jsir sistema li jkollok il-waterproofing li fl-istess, ma jhallix ilma jidhol imma fl-istess hin jakkomoda n-nies li jaraw il-loghob tal-futbol. Fir-realta' gara li l-konkos kif jigri normalment kif wiehed jistenna ovvjament jaqsam meta qasam ikollok il-cracks illi difficli hafna tiddijteljahom wara, tiehu hsiebhom wara.*

3. *Illi certament minhabba l-ilma li dahal mis-saqaf illi ma kienx iddettaljat u ddizinjat kif suppost, saret hafna hsara gewwa kif raw waqt l-accessi.*

[78] Rilevanti hawnhekk huwa l-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

KONKLUZJONIJIET

4. *Jirrizulta lill-esponenti illi l-ilment tar-rikorrenti dwar il-kwalita tax-xoghol kien gustifikat u li fIc-cirkostanzi kellu jsir xoghol rimedjali inkluz tibdil tas-saqaf difettuz sabiex titnehha il-problema.*

Illi wkoll, kienet rilevanti il-mistoqsija tal-Perit Elena Borg Costanzi fuq il-*load* maħsub għall-użu tas-saqaf. Irriżulta ċar li dan is-saqaf kellu wkoll *fixed seating* għall-ispettaturi u l-Perit inkarigat mill-intimati għażel li dan ma jittiħidx in kunsiderazzjoni. B'riżultat ta' dan u ta' mankanzi oħra, l-fond mikri spiċċa ma jistax jiġi utilizzat kif miftiehem, u dan b'nuqqas tagħhom. L-intimati għandhom jirrispondu għal dan, iżda l-Bord m'għandux talba speċifika fuq dawn id-danni joqgħod strettament mal-kawżali u t-talbiet dedotti fir-rikors promotur[79]. Dak id-dritt għandu jibqa' hekk impreġudikat.

---

[79] Issir referenza għal dak li ġie raġunat u finalment deċiż fis-sentenza 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".*

Illi għalhekk anke din ir-raġuni għat-terminazzjoni tal-kirja hija valida.

Kawżali – Ħlas tal-kera

Illi hawnhekk din il-kawżali qiegħda tintuża għal żewġ skopijiet. Fl-ewwel lok, hija wkoll raġuni għat-terminazzjoni tal-kirja. Fit-tieni lok, hija premessa wkoll utilizzata għal-ħlas ta' dak li għadu dovut. Huwa xieraq li allura tiġi eżaminata taħt dawn iż-żewġ aspetti.

Illi mingħajr espożizzjoni twila, huwa ben rikonoxxut u aċċettat li fost l-iprem obbligazzjonijiet tal-inkwilin, huwa li huwa jħallas **puntwalment** il-korrispettiv tal-kera. Dan ma huwa xejn għajr dak li jrid l-artikolu 1554(b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għad li hemm xi awturi dissidenti dwar dak li sejjer jingħad[80], il-ġurisprudenza tagħna hija konkordi fuq il-fatt li inkwilin, għad li jkollu xi

[80] Mill-aspett dottrinali il-Bord jissenjala dak li jgħid il-ġurist **Luigi Abello** u ċioé li *"....il locatore per domandare il pagament dell'affitto non ha altro obbligo che di provare il contrtto. Puo ben legittimamente opporre il conduttore d'aver gia pagato o did non dover pagare in omaggio alla massima inademplenti non est adimplendum, che in tal materia ha grave significato, trattandosi di contratto in cui la causa, qual base esteriore della determinazione della volonta, funziona in modo particolare essendo nela locazione sostituita da una circostanza appartenente all' avvenire quasi scopo cui intende, per l'effetiva prestazione se non pel vincolo relativo, si che, quando il godimento in tutto o din parte fose impossibilie (siq qualunque la causa), il prezzo sarebbe in tutto o in parte senza causa, donde la risoluzione del contratto o la diminiuzione del prezzo, ma spetta a lui l'onere di provare i fatti che asserisce."* - Della Locazione, Obblighi del locatore, Volume Primo Eugenio Marghieri, 1905, a fol 180. B'senjalazzjnoi ġurisprudenzjali mbagħad issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Ltd vs Albert Mizzi *et,*** (App Ċiv Nru: 13/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-27 ta' Novembru 2009 fejn ingħad hekk: *"Tezisti gurisprudenza li ssostni li l-kerrej ma hu qatt gustifikat li jissospendi l-hlas tal-kera jekk ghandu kwestjoni mas-sid u jinkorri anzi f'morozita jekk jonqos li jhallas. Ara "Carmel Bellia et -vs- Joseph Frendo", Appell, 14 ta' Dicembru, 2001. Minn naha l-ohra, b'rikollegament ghac-cirkostanzi gustifikativi appena predetti taht punt (2), hu rikonoxxut illi fejn jirrizulta li kien l-istess sid li gab stat ta' fatt li minhabba fih irrenda impossibbli lill-inkwilin ghal certu zmien li jkompli jhallas il-kera, u* ***mbaghad il-kera jigi mhallas jew depozitat****, ma hemmx il-vera morozita li trid il-ligi, li ghandha bhala skop li tissalvagwardja d-drittijiet tal-lokatur ghall-adempiment ta' l-obbligi ta' l-inkwilin, ghax ma hemmx morozita meta ladempiment ta'*

kwistjonijiet dwar jekk sid ikunx qiegħed jottempora ruħu ma xi obbligazzjonijiet assunti minnu, ma jistax jaqbad u jagħżel li ma jħallasx il-kera dovuta[81]. F'każijiet bħal dawn[82], l-inkwilin, li fl-istess żmien jgħid li jkun

---

*l-obbligazzjoni jkun gie ostakolat millistess kreditur". Ara "Baruni Lino Testaferrata Bonici et -vs- Emily Moakes", Appell Civili, 14 ta' Novembru, 1955 u "Doris Attard -vs- Julian Borg et" Appell, 28 ta' Gunju, 2001"; **(enfasi tal-Bord).***

[81] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Falzon *et* vs Power Point Limitd,** (App Ċiv Nru: 61/2013/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-4 ta' Ġunju 2018, li tenniet għal darba oħra t-tgħalim ta' spiss segwit fis-sentenza fl-ismijiet **Renzo Abela vs John Galea** tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili datata 2 ta' Awwissu 1958. Kien ingħad hekk: *"Il-ġurisprudenza hi fis-sens li l-inkwilin ikollu jħallas il-kera, irrispettivament min-nuqqas ta' sid il-kera. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza Renzo Abela vs John Gauci tat-2 ta' Awissu, 1958 fejn il-Prim'Awla qalet: "Non ostanti li l-lokatur ikun naqas minn xi obbligazzjoni tieghu, u minhabba f'hekk l-inkwilin ibati menomazzjoni tad-tgawdija tal-fond, jekk b'dan kollu l-inkwilin jibqa' fil-pussess tal-fond, hu ma jistax marte proprio jzomm jew inaqqas il-hlas tal-kera; salvi l-kazijiet espressament stabbiliti mil-ligi, u salv il-kumpens ghall-indenniz li jista' jigi wara rikonoxxut lilu".* Riċentement, dan il-ħsieb reġa' ġie abbraċċjat minn dan il-Bord diversament presedut fis-sentenza fl-ismijiet **Neil Azzopardi vs Yasmin De Giorgio,** (Rik Nru: 237/2020) mogħtija fit-3 ta' Ottubru 2024.

[82] Hija tajba r-referenza magħmula fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent (a fol 433) u ċioe dik għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Ellul *et* vs Charles Mizzi *et,*** (App Ċiv Nru: 452/2004/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' Mejju 2009 fejn ingħad hekk: *"Barra minn dan, l-obbligu tal-inkwilin li jhallas il-kera ma tistax tigi pacuta man-nuqqas ta' sid il-kera li jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu. Fil-kawza Spinola Development Co. Ltd. v. Conti noe, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2007 intqal li "……il-kera pattwita ghandha dejjem tithallas ghax hija lkorrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-ligi tinsisti li l-kera ghandha tithallas, anke jekk is-sid jonqos milli jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu, u l-inkwilin ma jistax jagixxi unilateralment u biex "jaghmel tajjeb" għan-nuqqasijiet tas-sid, izomm lura milli jhallas il-kera. ………Omissis……… "Fil-kawza fl-ismijiet Abela v. Gauci deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Awwissu 1958, il-Qorti qalet illi f'kaz li l-lokatur jikser l-obbligazzjoni tieghu li jassigura lill-inkwilin id-dgawdija pacifika tal-fond għaż-żmien tal-kirja u ghall-uzu li ghalih il-kirja tkun saret, linkwilin jkollu dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt u l-inkwilin "huwa tenut jhallas il-kera pattwit u ma jistax f'kawza li jaghmillu l-lokatur ghall-hlas ta' dik il-kera jirrifjuta li jhallas dik il-kera." Meta wiehed jigi mcahhad mill-uzu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tieghu huwa, f'kull kaz, ghad-danni u mhux li ma jhallasx il-kera." Hekk ukoll, fil-kawza Pirella Supermarkets Ltd. v. SISA Malta Ltd., deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Gunju 2008, intqal hekk a propozitu; "Premessi dawn il-konsiderazzjonijiet generali u preliminari in meritu tal-effetti tal-kuntratt, ma jistax ma jigix aggunt, ukoll b'mod generali, illi l-ligi komuni taht listitut tal-kiri fil-Kodici Civili tipprovdi, mill-anqas f'zewg disposizzjonijiet ta' dan il-Kodici [Artikoli 1541(2) u 1543] meta l-kerrej hu abilitat li jzomm il-kera maghluq biex ikopri l-ispiza tat-tiswijiet li jkun ghamel fil-fond mikri. Minn ebda disposizzjoni ohra taht dan l-istess istitut ma jirrizulta, ad ezempju, illi l-inkwilin jista' jzomm ghandu lkera dovut minhabba pretiza da parti tieghu ta' xi kompensazzjoni. Ta' l-istess fehma hu wkoll certa gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif illustrat fis-sentenzi fl-ismijiet A.I.C Luigi Sansone v. Maria Giuseppina Philips, Appell, 28 ta' Mejju 1948 u Joseph Borg nomine v. Edgar Galea, Appell 7 ta' Ottubru 1996. Fit-tnejn l-espressjoni ta' fehma hi fis-sens illi l-kerrej ma jistax marte proprio jippersisti li ma jhallasx il-kera ghaliex min-naha tieghu jippretendi li hu*

qiegħed igawdi minn titolu ta' lokazzjoni, jista' jagħżel żewġ toroq; jew li jitlob il-ħall tal-kuntratt jew li jitlob id-danni[83]. Minn dan l-intimati m'għamlu xejn.

Illi huwa aċċettat li l-oneru tal-prova dwar xi kreditu jibqa' dejjem fuq spallejn min jallega l-istess, u sakemm l-attur ma jippruvax li l-konvenut huwa d-debitur tiegħu, dan tal-aħħar ma jaħtix għal dan in-nuqqas[84]. Jekk l-attur mbagħad jipprova tali kreditu, l-piż tal-prova jdur fuq id-debitur sabiex jipprova xi

---

kreditur tal-lokatur u hu ghalhekk intitolat ghat-tpacija. Fil-kaz in ezami, addirittura, din it-tpacija hi imbaghad espressament vjetata." Kwindi, f'kull kaz, ghamlu hazin il-konvenuti li, ghar-raguni hi x'inhi, naqsu milli jhallsu l-kera dovuta, specjalment meta tqis li, minghajr problemi ta' xejn, huma thallew igawdu l-uzu tal-fond in kwistjoni." Preċedentement, fis-sentenza fl-ismijiet **Francesco Sciberras *et* vs Ignatius Peter Busuttil *et*,** (Ċit Nru: 532/2002/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-17 ta' Marzu 2005 (appell kien waqa' deżert) kien ingħad hekk: *"Tant hu importanti l-hlas tal-kera li l-qrati taghna stabbilew principju li inkwilin ma jistax jippretendi li jzomm il-kera biex jikkompensa kreditu minnu pretiz kontra l-lokatur, jew biex jaghmel tajjeb ghat-tiswijiet li l-inkwilin stess ikun ghamel fil-fond, jekk ma jkunx segwa l-procedura li tirrekjedi l-ligi (ara "Vella et vs Cini", deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Jannar, 1991, u "Calleja vs Dimech", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta' Dicembru, 1985). Kwindi n-nuqqas tal-inkwilin li, f'dan il-każ, ma jhallasx kera ghal-perjodu ta' aktar minn erba' snin, ghandha titqies bhala nuqqas serju ta' esekuzzjoni ta' obbligazzjoni imposta fuq l-inkwilin li jista' jwassal għall-hall tal-kirja".*

[83] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Kingsway Palace Company Limited vs Dancenter Limited,** (Ċit Nru: 401/2006) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Mejju 2015 (mhux appellata): *"Fil-kaz tal-lum, is-socjeta` konvenuta eccepiet illi baqghet ma hallsitx il-kera ghaliex is-socjeta` attrici kienet inadempjenti fit-twettieq tal-obbligi taghha skond ilkuntratt ta` lokazzjoni. Bl-applikazzjoni tal-principji li hargu mill-gurisprudenza tal-qrati taghna, stante li t-talba attrici tittratta hlas ta` arretrati ta` kera, anke jekk kien hemm ksur tal-obbligi kontrattwali min-naha tas-socjeta` attrici, il-kera kellha tithallas xorta. It-twettieq o meno tal-obbligi ex contractu tas-socjeta` attrici sejrin jitqiesu minn din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha dwar il-kontrotalba."*

[84] Fost oħrajn, jiġi senjalat dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **360 Retail Supplies Limited vs Maged Fawzy Shokry Iskandar *et*,** (Rik Nru: 1174/19/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' April 2023, fejn fost affarijiet oħra ġie mfakkar hekk: *"Din il-Qorti tqis li, fl-ewwel lok, skont il-prinċipji tal-liġi dwar l-evidenza u dwar kif għandu jitqassam il-piż tal-provi, jaqa' fuq il-kreditur li jagħti prova tajba biżżejjed tal-eżistenza tal-kreditu li dwaru huwa jkun fetaħ il-kawża (ara Carmelo Zammit et v. Emanuele Galea et, Appell Superjuri, 27 ta' Frar, 2003 u Maria Stella Calleja v. Brian Degiorgio, Appell Superjuri, 17 ta' Marzu, 2022). Dan għaliex l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah (ara l-Artikolu 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk sakemm lattur ma jippruvax li l-konvenut huwa d-debitur tiegħu, il-piż tal-prova jibqa' mixħut fuq l-attur (ara Joseph Camilleri v. Emanuel Calleja, Appell Inferjuri, 20 ta' Jannar, 2003). Tassew, jekk l-attur ma jirnexxilux jipprova dak li jallega, il-konvenut m'għandux ibati minn dan in-nuqqas, u dan sewwasew skont il-prinċipju actore non probante reus absolvitur (ara Angelo Xuereb nomine v. Godwin Migneco et nomine, Appell Superjuri, 18 ta' Lulju, 2017);"*

ċirkostanzi jew difiżi li jista' jqanqal sabiex jinħeles mill-obbligazzjoni tal-kundanna tal-ħlas[85]. Dan ma huwa xejn għajr kliem ieħor għal dak li jrid l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-prinċipju li *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*[86]. Jekk kemm-il darba, l-attur jonqos li jipprova dak li jallega, il-konvenut ma għandux jiġi affettwat hu għal dan in-nuqqas tal-attur u dan minħabba l-prinċipju *actore non probante reus absolvitur*[87]. Ġaladarba l-intimati jiddefendu ruħhom billi jgħidu li l-ħlas sar, kien oneru tagħhom li jippruvaw dan b'mod sobrju[88].

Illi għal dan il-Bord huwa ċar li l-intimati waqfu jħallsu mal-mument li spiċċaw f'diffikultajiet ma' Ivan Azzopardi. Għalkemm fir-risposta tagħhom jgħidu li huma dejjem ħallsu l-kera, jonqsu b'mod kbir milli jsostnu l-istess. Fil-verita', għal darba oħra, Joseph Micallef jispiċċa jerġa jgiddeb lilu nnifsu meta jgħid li mad-dħul ta' Ivan Azzopardi huwa waqaf iħallas. Dikjarazzjoni din li dan il-Bord iqis li tapplika għaliha dak li jrid l-artikolu 693 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[85] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Richard Attard *et* vs Mark Anthony Barbara,** (Rik Nru: 1116/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024. Hija wkoll ta' interess s-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella Calleja vs Brian Degiorgio,** (Rik Nru: 691/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2022.

[86] Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) tal-25 ta' Jannar 2023 fl-ismijiet **Bartoli Brothers Limited vs Wayne Chetchuti *et.***

[87] Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) tat-18 ta' Lulju 2017 fl-ismijiet **Angelo Xuereb *nomine* vs Godwin Migneco *et nomine*.**

[88] Fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Fenech vs Emanuel Calleja *et,*** (App Ċiv Nru: 250/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' Marzu 2023 ġie raġunat hekk: *"Il-provi relativi għall-ħlas huma biss ix-xiehda tal-partijiet: il-konvenuti jgħidu illi l-ħlas sar u l-attur jiċħad. F'ċirkostanzi fejn ma jkun hemm ebda indikazzjoni oġġettiva li tista' twasslek biex temmen parti aktar milli oħra, l-eżitu jiddependi fuq l-oneru tal-prova, u għalhekk imur kontra l-konvenuti."* Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Lombard Bank Malta plc vs H. Vassallo & Sons Ltd. *et***, (App Ċiv Nru: 172/2004) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' Frar 2008, fejn ċaħdet l-appell wara li l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili kienet irriteniet hekk: *"Hu principju mhux kontrastat in materja in fatti illi 'la prova del pagamento e a peso del convenuto che lo allega', kif kienet iddecidiet il-Qorti tal-Kummerc fis-sentenza taghha tat-28 ta' Mejju 1985 fil-kawza Negte Michele Apap noe vs Giuseppe Grech. Fil-gurisprudenza taghna gie kostantament ritenut li l-piz tal-prova tal-pagament hu fuq il-konvenut li jallegah, u li jekk ikun hemm xi dubju, dak id-dubju ghandu jigi rizolt favur lattur (Vol XXXV.iii.604)."* Per kompletezza, il-Bord jagħmel referenza wkoll għal dak raġundat fis-sentenza fl-ismijiet **Johann Schembri *pro et noe* vs Charlot Mifsud *pro et noe et,*** (App Ċiv Nru: 274/2003/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-19 ta' Ottubru 2005.

Illi anke hawnhekk allura t-terminazzjoni hija waħda ġustifikata.

Illi jifdal biss il-kwistjoni tal-kwantifikazzjoni.

Illi l-Bord ikollu jistqarr li kien ikun ferm aktar utli u t'għajnuna għalih li kieku l-klabb rikorrent (speċjalment lejn l-aħħar tal-kawża) offra lil Bord spjega ċara tal-arretrati mitluba minnu. Tassew, anke in-nota ta' sottomissjonijiet finali kienet sajma fuq dan il-punt. Minn eżami tal-atti jirriżulta hekk:

1) Il-kera kellha tkun ta' ħamest elef (€5,000) Ewro fis-sena, b'dana li kull erba' snin din kellha tiżdied b'għaxra fil-mija jew skond ir-*Retail Price Index*.
2) Skond l-ewwel rendikont datat 7 ta' Jannar 2021 (li ma ġiex skredidat), il-valur mogħti għall-kera mhux imħallas kien dak ta' €19,500.03ċ[89]. Il-Bord qiegħed jifhem li dan huwa l-ammont li baqa' mhux imħallas mill-5 ta' Jannar 2018 sas-7 ta' Jannar 2021[90]. L-ammont indikat huwa dak ta' €2,166.67ċ, kull sitt xhur.
3) Skond it-tieni rendikont imressaq minn Alex Calleja[91] it-total tal-arretrati ta' kera bejn Mejju 2018 u Jannar 2022 kien ta' sitta u għoxrin elf, ħames mija u ħamsin Ewro u erba' ċenteżmi (€26,550.04ċ[92]).
4) Mill-atti ma jirriżultax ċar kif ġiet maħduma din l-aħħar somma, jekk hux fuq l-għoli ta' għaxra fil-mija jew jekk hux skond ir-*Retail Price Index*. Fil-verità, l-ammont indikat mill-klabb rikorrenti stess huwa inqas mill-minimu ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.
5) Il-Bord għalhekk iqis li għandu jibqa' jutilizza l-istess rata sad-data ta' din is-sentenza.

[89] Ara dokument a fol 186 tal-proċess.
[90] Ara rendikont a fol 189 tal-proċess.
[91] Referenza qiegħda ssir għad-dokument li jibda a fol 447 *et seq* tal-proċess.
[92] Dan bir-rata ta' €2,166.67ċ kull sitt xhur.

Illi mix-xhieda ta' Marvic Farrugia, kif ukoll mir-rendikont imressaq minn Alex Calleja, jirriżulta li fil-15 ta' Novembru 2018, tressqet ċedola mill-intimati. Issa, għal dan il-Bord din iċ-ċedola m'għandhiex tiswa bħala pgagament f'għajnejn il-liġi.

Illi huwa magħruf li sabiex id-depożitu permezz ta' ċedola (ħlas ġudizzjarju) jitqies bħala pagament (u estinzjoni ta' dik l-obbligazzjoni) irid l-ewwel jiġi pruvat li kien hemm offerta tal-ħlas u din ġiet rifjutata mingħajr ebda raġuni[93]. Jekk persuna ma tipprovax dan allura jkun ifisser li l-ħlas effettivament ma sarx[94]. Il-Qrati tagħna kellhom issa diversi okkażjonijiet jeżaminaw dan fil-qafas tal-liġi speċjali tal-kera[95].

---

[93] Artikolu 943 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti msemmija fl-artikoli 1173 u 1174 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[94] Fost diversi, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Ian Spiteri vs Angelique Xerri**, (Rik App Nru: 556/18/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023, fejn, b'riljev minn ġurisprudenza preċedenti ġie mfisser hekk: "*Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-konsegwenza li jġib miegħu xenarju fejn id-depożitu li ma jkunx sar "skont il-liġi" hija mbagħad misjuba fl-Artikolu 1174(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan l-artikolu nsibu li "Id-depożitu m'għandux l-effetti msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jekk il-kreditur ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Każ partikolari li fih inxteħet aktar dawl fuq dan l-artikolu kien dak fl-ismijiet ta' Remigio Camilleri et. v. Joseph Caruana Soler et., deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-27 ta' April, 1965, u li fih intqal b'mod partikolari li: "biex depożitu ġudizzjarju jkun validu jrid jiġi preċedut minn offerta tas-somma kollha dovuta, minn rifjut ta' l-istess offerta, u minn depożitu a favur tal-kredituri kollha u mhux ta' wieħed minnhom biss". Element essenzjali għas-siwi ta' depożitu ġudizzjarju huwa għalhekk li l-kreditur irid ikun qabel xejn irrifjuta li jaċċetta l-ħlas;*"

[95] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Doris Mallia vs Paul Briffa**, (App Ċiv Nru: 111/1995/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru 2022 fejn intqal hekk: "*Kuntrarjament ghal dak ritenut mill-appellanti l-fatt li hu ddepozita l-kera hu gie b'daqshekk ezegwixxa l-obbligu tieghu ma jsib l-ebda riskontru mil-ligi li hu stess jinvoka. Dan ghaliex ai termini tal-Artikolu 1174 (1) tal-Kodici Civili, id-depozitu m'ghandux l-effett li "jiswa daqs il-hlas" (Art 1173 (2) tal-Kap 16) jekk il-kreditur (intiz f'sens lat) "ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Fost il-kondizzjonijiet ghall-validita' ta' din l-offerta hemm dik li din "tkun saret fil-lok skond il-ftehim, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond il-ligi, il-hlas ghandu jsir" (Art 1175 (f) tal-Kodici Civili). Huwa sintomatiku minn dawn id-disposizzjonijiet illi jekk ma tkunx saret offerta, u din trid tkun wahda valida, ghal kull wahda mill-iskadenzi tal-kera skadut, id-depozitu ta' l-ammont mhux maghmul validament. Dwar x'jikkostitwixxi offerta valida vide "Grazia Pulis –vs Antonio Cutajar", Prim'Awla, Qorti*

Illi f'dan il-każ, minn imkien ma ntwera li l-intimati offrew dak il-ħlas u li dak il-ħlas ġiet rifjutat mil-klabb rikorrent. B'żieda ma dan, mill-atti jidher li l-ammont li spiċċa tħallas (għaliex ikunu tnaqqsu l-ispejjeż tal-att ġudizzjarju) kien ta' €1,750.84ċ. Il-Bord ma jarax kif dan l-ammont huwa depożitu **sħiħ** għaliex il-figura hija ferm inqas mill-ammont indikat bħala korrispettiv tal-kera. B'hekk jiġi li dan il-ħlas ukoll ma jiswiex minħabba dak li jrid l-artikolu 1175(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[96].

Civili, 26 ta' Ottubru 1957." B'żieda ma din, il-Bord jirreferi wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Alfred Falzon Sant Manduca et vs L-Avukat Henry sive Harry Vassallo et,** (App Nru: 79/15/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2018 fejn ukoll ingħad hekk: *"Ghalkemm mill-provi rrizulta li ddepozitaw il-kera fil-qorti, mhemmx prova li qabel kienu offrew il-hlas lill-appellanti. Depozitu fil-qorti jekwivali ghall-pagament fejn tkun saret offerta ta' hlas lill-kreditur u jkun irrifjutha (artikoli 1173 u 1174 tal-Kodici Civili)"*

[96] Dan jgħid hekk: *"Sabiex l-offerta tkun tiswa, hu meħtieġ: (ċ) li tkun tiġbor fiha s-somma kollha li jkollha tingħata għall-kapital u għall-imgħaxijiet magħluqa, u għallispejjeż likwidi, u somma oħra għall-ispejjeż mhux likwidi, b'riżerva tal-ħlas ta' kull somma li tkun tonqos*" F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Saviour *sive* Sammy Mercieca vs Carmel *sive* Charlie Galea,** (App Ċiv Nru: 60/2000/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Lulju 2006 fejn ingħad hekk: *"Gja f' sentenzi ohra anterjuri l-gurisprudenza taghna ddecidiet dan il-punt b' dawn l-enuncjazzjonijiet:- I. "La validita` del deposito si desume dalla validita` dell' offerta, e l' offerta non è valida, se non comprende l' intera somma esigibile" – Kollez. Vol. XXII P II p 287; II. "Id-depozitu mhux validu jekk ma jkunx precedut minn offerta valida u l-offerta ma tkunx valida jekk ma tkunx tigbor fiha d-debitu kollu [Artikolu 1218 (c), illum Artikolu 1175 (c), Kodici Civili]. Dan hu bazat fuq ilprincipju fundamentali tad-disposizzjoni ta' l-Artikolu 1199 (fil-prezent 1156, Kodici Civili) li jistabilixxi li l-kreditur mhux tenut li jircievi l-hlas ta' bicca mid-dejn, anke jekk dan ikun divizibbli" – Kollez. Vol. XXXVII P I p 440; Minn dawn l-enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali huwa lecitu li jinghad li gjaladarba f' dan il-kaz id-depozitu li sar millappellant jirrizulta manifestament invalidu ghall-motiv gja spjegat ta' assenza ta' offerta, ergo, ma jistax ragonevolment jinghad li l-izbank maghmul mill-attur jista' qatt jippriva lil dan mill-mezz gudizzjarju ghal hlas ta' kull bilanc dovut"*. Dan it-tagħlim ġie ulterjorment imħaddan riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **Tabria Company Limited vs Joseph Kenneth Camilleri *et,*** (Rik Ġur Nru: 960/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Ġunju 2024 (mhux appellata) u ċioè li *"Huwa evidenti minn dan kollu li sabiex id-depożitu jekwivali l-ħlas hu neċessarju, fost ħwejjeġ oħra, li jkun jinkorpora l-ammont kollu dovut lill-kreditur. Jekk, allura, jkun hemm xi ammont li jirriżulta dovut lill-kreditur li ma jkunx ġie offrut lilu u sussegwentement depożitat, mela allura jsegwi li d-depożitu ma jiswiex bħala ħlas u l-kreditur għandu jibqa' jitqies li ma ġiex imħallas. Kif jgħid Laurent: «È l'applicazione della regola che le offerte tengono luogo di pagamento; esse debbono dunque comprendere tutto ciò, che il debitore deve al creditore» . U fid-deċiżjoni Evellina vedova di Angelo Bugeja vs. Canonico Monsignor Paolo Muscat nomine (Prim'Awla,6/11/1914), ġie ritenut «...che l'offerta non è valida, se non comprende l'intera somma esigibile».*

Illi għalhekk dan l-ammont m'huwiex sejjer jiġi mnaqqas. Naturalment jibqa' mpreġudikat il-jedd tal-intimati li jirregolaw ruħhom fir-rigward ta' dak id-depożitu.

Illi għalhekk it-total dovut, bit-tħaddim tar-rati utilizzati, qiegħed jiġi maħdum hekk:

1) Sitta u għoxrin elf, ħames mija u ħamsin Ewro u erba' ċenteżmi (€26,000.04ċ) rappreżentanti arretrati ta' kera bejn Mejju 2018 u Jannar 2022.
2) Tmint elef, sitt mija u sitta u sittin Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€8,666.68ċ) rappreżentanti arretrati ta' kera bejn Jannar 2022 u Jannar 2024[97].
3) Tlett elef, sitt mija u ħdax il-Ewro u ħdax il-ċenteżmu (€3,611.11ċ) rappreżentanti arretrati ta' kera bejn Frar 2024 u Novembru 2024[98].
4) Total: Tmienja u tletin elf, mitejn u sebgħa u sebgħin Ewro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€38,277.83ċ).

Illi jifdal b'hekk il-kwistjoni tal-imgħax.

Illi huwa minnu lit-talba tal-arretrati tal-kera kif imfassla fir-rikors promotur hija waħda hekk imsejjħa *da liquidarsi*. Il-Bord jifhem sew li bħala regola, f'każijiet b'talbiet simili, l-imgħax jibda jiddekorri mid-data tal-pronunzjament ġudizzjarju. Dan ma huwa xejn għajr kliem ieħor għall-massima *in illiquidis non*

[97] Meta wieħed juża l-figura ta' €2,166.67ċ (li skond ir-rendikont ġiet indikata għal kull sitt xhur) u jimmultiplika dan l-ammont bi tnejn (kera għal sena), il-figura hija dik ta' €4,333.34ċ fis-sena.
[98] €361.11ċ fix-xahar (€4,333.34ċ/12) għal-perjodu ta' bejn Jannar 2024 u Novembru 2024.

fit mora[99], u ċioé li debitur m'għandux neċessarjament jiġi kastigat bl-impożizzjoni tal-ħlas ta' imgħax minħabba morożita ta' pagament jekk huwa ma kellux għarfien tal-ammont tad-debitu. Iżda, din ir-regola għandha wkoll l-eċċezzjonijiet tagħha[100]. Ġie mgħallem u huwa aċċettat li debitur t'obbligazzjoni ma jistax ikun hu stess il-kaġun tad-dewmien tal-likwidazzjoni, għaliex b'hekk ikun qiegħed itawwal u jnaqqas mill-patrimonju tal-kreditur[101].

Illi l-intimati kienu jafu sew li l-ħlas tal-kera kellu jsir[102]. Għal dan il-Bord, m'huwiex ġust u sew li allura huma jingħataw vantaġġ biċ-ċaħda tal-pagament tal-imgħax sempliċiment għaliex it-talba tirrikjedi likwidazzjoni. Il-Bord iqis li l-imgħax għal dawn l-arretrati għandu jiddekkorri **mid-data ta' kull skadenza relattiva**. Madankollu, l-imgħax dwar l-ammont rigwardanti l-perjodu ta' Mejju 2018 għandu jitlaq mid-data tal-preżentata tar-rikors għaliex ma ntweriex li ġie

---

[99] *Non vi é mora se il debito non é liqiudo.* – Brocardo 2097 – **Dizionario dei Termini Ġiuridici e dei Brocardi Latini,** Edoardo Mori, VII ed, fol 206.

[100] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ġie raġunat u finalment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Tania Vassallo vs Anna Rita Camilleri *et*,** (App Ċiv Nru: 807/2003/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Jannar 2014. Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Pacifiko Bezzina vs Victor Buttigieg,** (App Ċiv Nru: 462/1992/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' April 2013.

[101] Hija t'interess propju fuq il-kwistjoni hawn diskussa is-sentenza riċenti mogħtija fl-ismijiet **Borg Grech Estates Limited vs Kummissarju tal-Artijiet,** (App Ċiv Nru: 2/2017/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-22 ta' Ottubru 2024.

[102] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Claire Borg vs Victor Zammit *et*,** (App Ċiv Nru: 159/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-27 ta' Frar 2008 fejn ingħad hekk: *"L-appellanti jilmentaw ukoll mill-kundanna imposta fuqhom tal-hlas ta' l-imghax mid-data ta' l-intavolar talkawza (6 ta' Mejju, 1999). Huma, invece, jippretendi li, se mai, l-interessi kellhom jibdew jghaddu mid-data tassentenza gjaladarba hu bis-sentenza li s-sorte gie likwidat. B' din is-sottomissjoni hu wisq evidenti illi lappellanti qeghdin jikkollegaw ruhhom ghal dik talmassima antika "in illiquidis non fit mora". Ara Kollez. Vol. XIX P I p 83, Vol. XX P I p 83 u Vol. XXXVI P I p 181, fost bosta ohrajn; Ta' min ifakkar pero` li dan il-principju mhux assolut u, anzi, il-gurisprudenza tirrikonoxxi temperament tieghu filkaz ta' debiti ta' facli likwidazzjoni jew fejn il-likwidazzjoni tigi dilazzjonata bi htija tad-debitur. Ara, b' ezemplari, "Vincent Grech et -vs- Onor. Professur AIC John Gatt nomine", Appell Civili, 24 ta' Ottubru, 1941; "Mary Boffa - vs- Stella Camilleri", Appell Civili, 12 ta' Frar, 1980 u "Mario Sacco -vs- Peter Muscat Scerri et nomine", Appell, 31 ta' Jannar, 2003;"*

mressaq att ġudizzjarju li talab dak l-ammont qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri[103].

Illi finalment jerġa jiġi ribadit li l-jedd tal-klabb rikorrent għall-ħlas tal-konsum tad-dawl u ilma u danni oħra jibqa' mhux mittiefes jew deċiż b'dan il-ġudizzju.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati huma responsabbli għall-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimati jħallsu lill-klabb rikorrent l-ammont ta' tmienja u tletin elf, mitejn u sebgħa u sebgħin Ewro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€38,277.83ċ) bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' elfejn, mija u sitta sittin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€2,166.67ċ) mis-6 ta' Settembru 2018[104] u fuq l-ammont ta' sitta u tletin elf , mija u ħdax il-Ewro u sittax il-ċenteżmu (€36,111.16ċ) mid-data ta' kull skadenza relattiva[105] sad-data tal-pagament effettiv.

---

[103] Jgħodd hawnhekk dak li nqtal fis-sentenza fil-ismijiet **Iris Dalmas vs Ronnie German et,** (App Ċiv Nru: 524/2002/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2005 u ċioé: *"Huwa fatt illi waqt li hu kontestat illi l-imghax ma kienx dovut fuq is-self mill-mument meta dan isir sakemm dan ikun il-ligi jew il-ftehim esigibbli, ma jfisserx illi ebda mghax ma kien ser ikun qatt dovut fuq dak l-istess self. Ghall-iskop tad-dekorriment ta' l-imghax hu mehtieg interpellazzjoni formali biex id-debitur jitqieghed in mora. Jigifieri, "una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" (Kollez. Vol. XVI P I p 84);"* Dan il-bran ġie utilizzat u mħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Chetcuti vs Jeffrey Attard,** (Rik Ġur Nru: 543/21) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata). Huwa t'interess ukoll dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Schembri *et* vs Saviour Attard *et*,** (App Ċiv Nru: 1181/2008/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-6 ta' Ġunju 2024.

[104] Data tal-preżentata tar-rikors. Dwar termini differenti ta' dekorriment t'imgħax, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Cutajar vs Aaron Schembri**, (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata). Ħsieb ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Lorna Farrugia vs Emmanuel Baldacchino,** (Rik Nru: 343/2023) mogħtija nhar is-16 ta' Mejju 2024 (mhux appellata).

[105] Skond ir-rendikont a fol 376 tal-proċess, u bl-istess modalita sa' Novembru 2024.

3) Jilqa’ t-tielet talba u b’hekk jiddikjara l-kirja mertu ta’ dawn il-proċeduri bħala waħda terminata.
4) Jilqa’ r-raba’ talba u jordna li l-intimati jiżgumbraw mill-fond bl-isem “Melting Pot Restaurant”, Pembroke Athleta Sports Complex, Triq Pietru Darmenia, Pembroke[106] fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta’ din is-sentenza.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri u tal-ittra uffiċjali indikata fir-rikors promotur, iżda mhux dawk tal-mandat ta’ sekwestru[107] jitħallsu mill-intimati.

Illi finalment, billi l-Bord isib li r-risposta tal-intimati kienet waħda fiergħa u vessatorja[108], qiegħed, bl-applikazzjoni tar-regolament 10(1) tal-Liġi Sussidjarja 69.02[109] jordna li l-intimati jħallsu somma addizzjonali lir-Reġistratur tal-Qrati fl-ammont ta’ ħames mitt Ewro (€500).

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[106] Indirizz kif miktub fil-kuntratt. Ara fol 16 tal-proċess.
[107] Dan għaliex il-Bord ma ngħatatlu l-ebda tagħrif dwaru.
[108] Għal tifsira akkurata ta’ dawn it-termini, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Mark Lombardo et vs Kunsill Lokali Fgura,** (Rik Nru: 1/2004/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-7 ta’ Ottubru 2004 (konfermata fl-appell b’deċiżjoni tas-7 ta’ Ottubru 2005).
[109] Dan jgħid hekk: “*Il-Bord jista’, meta jagħti d-deċiżjoni tiegħu, jordna li r-rikorrent jew l-konvenut f’kawża jħallas somma addizzjonali lir-Reġistratur tal-Qrati li tammonta għal mhux anqas minn €232.94 u mhux iżjed minn €582.34, jekk il-Bord jidhirlu li l-att tal-proċedura li bih inbdiet il-kawża jew l-att tal-proċedura b’risposta kienu fiergħa jew vessatorji, jew li xi waħda mill-partijiet tawlet il-proċeduri mingħajr bżonn, u f’dak il-każ din is-somma ma tkunx tista’ tintalab lura mill-parti l-oħra. Ma jkun hemm ebda appell mid-deċiżjoni tal-Bord.*”

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur