MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Frar, 2025

Appell Inferjuri Numru 78/2017 LM

Christopher McKay (K.I. nru. 0032891M)
('ir-rikorrent rikonvenzjonat')

vs.

John Farrugia (K.I. nru. 540258M) u Theresa Farrugia (K.I. nru. 162257M)
('l-intimati rikonvenzjonanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent rikonvenzjonat **Christopher McKay (K.I. nru. 0032891M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent rikonvenzjonat'], mis-sentenza mogħtija fis-26 ta' April, 2024 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], li ddeċieda t-talbiet fil-konfront tal-intimati

rikonvenzjonanti **John Farrugia (K.I. nru. 540258M)** u **Theresa Farrugia (K.I. nru. 162257M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati rikonvenzjonanti'], u l-kontro-talba tal-istess intimati rikonvenzjonanti fil-konfront tar-rikorrent rikonvenzjonat, kif ġej:

> *"Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:*
>
> *1. Jiċħad it-talbiet tar-rikorrent rikonvenzjonat.*
> *2. Jiċħad it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti.*
> *3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-partijiet kemm tat-talba prinċipali kif ukoll dawk tat-talba rikonvenzjonali sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dawk hawn fuq deċiż.*
>
> *L-ispejjeż tal-proċeduri jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet."*

2. Fir-rikors ippreżentat mir-rikorrent rikonvenzjonat quddiem il-Bord, huwa spjega li permezz ta' skrittura ffirmata fit-23 ta' Lulju, 2015, l-intimati rikonvenzjonanti kienu tawh b'titolu ta' lokazzjoni l-proprjetà ossia ħanut numru mija u ħdax (111), Triq Oscar Zammit, l-Imsida, li jinsab fil-livell tat-triq [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Qal li fil-fond irriżultaw irregolaritajiet sostanzjali fil-permessi bi ksur tal-istess skrittura, u minkejja li l-intimati rikonvenzjonanti ġew imsejħa sabiex jindirizzaw dawn in-nuqqasijiet, dawn baqgħu inadempjenti b'mod li l-fond mikri baqa' inoperabbli, u baqa' qatt ma nfetaħ għall-użu li nkera għalih. Ir-rikorrent rikonvenzjonat spjega li b'ittra tat-12 ta' Ottubru, 2016, huwa bagħat javża lill-intimati li huwa kien qiegħed jagħmel użu mid-dritt tiegħu abbażi tal-klawsola numru 1 tal-iskrittura biex jittermina l-kuntratt lokatizju, mingħajr preġudizzju għall-jeddijiet kollha tiegħu naxxenti mill-fatt li l-kirja *de quo* saret b'qerq għad-dannu tiegħu. Spjega li l-intimati ġew interpellati wkoll sabiex jersqu għal-likwidazzjoni tad-danni sofferti minnu minħabba l-aġir qarrieqi tagħhom. Ir-rikorrent rikonvenzjonat

qal li konsegwenza ta' dan l-aġir doluż tal-intimati rikonvenzjonanti direttament konness mar-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet, huwa sofra u qiegħed ikompli jsofri danni konsistenti f'kera mħallsa inutilment, fi spejjeż u telf ta' qligħ, kif ser jiġi ppruvat waqt is-smigħ tal-kawża. Qal ukoll li meta interpella lill-intimati sabiex jindirizzaw dawn in-nuqqasijiet, dawn baqgħu inadempjenti. Ir-rikorrent għalhekk talab lill-Bord jiddikjara li l-initimati huma unikament responsabbli għad-danni u għall-ispejjeż l-oħra sofferti minnu in konnessjoni mal-kirja u mal-ħwejjeġ aċċessorji għaliha, u sabiex jillikwida, inkluż jekk meħtieġ bl-għajnuna ta' perit nominat, id-danni u l-ispejjeż sofferti minnu, bil-kundanna tal-intimati għall-ħlas tal-istess.

3. L-intimati rikonvenzjonanti wieġbu li preliminarjament, ir-rikorrent rikonvenzjonat kellu fir-rikors promutur, jindika b'mod ċar f'hiex jikkonsistu l-allegati atti qarrieqa, dolużi u kolpużi min-naħa tagħhom, permezz ta' liema huma kkonvinċewh jidħol għal kuntratt ta' lokazzjoni. Huma eċċepew preliminarjament ukoll, li l-proċeduri proposti huma nulli għaliex ir-rikors promutur huwa sprovvist minn lista ta' xhieda u minn elenku ta' dokumenti kif rikjest u stipulat anki fil-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimati eċċepew ukoll li mhuwiex minnu li kien hemm xi irregolaritajiet, la fil-permess oriġinali (Class 4) u lanqas sabiex jinħareġ il-permess ta' Class 4C, kif rikjest mir-rikorrent, li intavola applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar f'isimhom, iżda taħt id-direzzjoni tiegħu jew tal-aġent tiegħu. L-intimati rikonvenzjonanti qalu li t-talbiet tar-rikorrent rikonvenzjonat huma infondati fil-fatt u fid-dritt, anki fil-mertu, għaliex kif għandu jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ, ir-rikorrent abbanduna l-kirja mhux għax kien hemm xi irregolaritajiet jew nuqqasijiet min-naħa tagħhom, iżda għal raġuni li jafha huwa biss, u għalhekk b'mod kapriċċuż

u mhux għal xi raġuni valida fil-liġi. L-intimati qalu wkoll li huma m'għandhomx jinżammu responsabbli għal xi dannu soffert mir-rikorrent stante li l-kera mħallsa ġiet hekk imħallsa għall-perijodu li fih ir-rikorrent iddetjena l-fond, u biss għall-perijodu li ftiehmu dwaru l-partijiet; li kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tat-talba rikonvenzjonali, ir-rikorrent mhux talli ma nkorra l-ebda spiża sabiex jattrezza l-fond, imma talli kkommetta diversi ħsarat u spejjeż li għad iridu jiġu inkorsi għad-dannu tal-intimati, u l-intimati m'huma responsabbli għal ebda telf ta' qliegħ kif vantat, għaliex kien ir-rikorrent li abbanduna l-kirja mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, u għal raġunijiet li jaf huwa biss u żgur mhux minħabba xi azzjoni jew nuqqas ta' azzjoni min-naħa tal-intimati. L-intimati eċċepew ukoll li jekk l-awtoritajiet ħadu żmien aktar min-normal sabiex jinħareġ il-permess rikjest għal Class 4 kif mitlub mir-rikorrenti, u għal dan id-dewmien ma jaħtux l-intimati imma r-rikorrent stess, għaliex l-intimati kellhom biss jagħtu l-kunsens, u kien ir-rikorrent li kellu jmexxi 'l quddiem il-proċess mal-awtoritajiet kompetenti u jassigura li l-proċess kien miexi.

4. Fit-talba rikonvenzjonali tagħhom l-intimati rikonvenzjonanti spjegaw li permezz ta' skrittura privata tat-23 ta' Lulju, 2015, huma krew il-fond sabiex jintuża bħala ħanut mir-rikorrent rikonvenzjonat. L-intimati qalu li qabel ġiet iffirmata l-iskrittura lokatizja bejn il-partijiet, ir-rikorrent kien ġie mgħarraf li l-ħanut kien kopert b'liċenzja tat-tip Class 4, u qabel ma ffirma l-iskrittura lokatizja, ir-rikorrent kien spezzjona l-fond flimkien ma' membri tal-familja tiegħu. L-intimati qalu li qabel iffirma l-iskrittura lokatizja, ir-rikorrent kien beda l-proċess mal-awtoritajiet sabiex minn Class 4 il-permess tal-ħanut jinbidel għal wieħed Class 4C, għal liema talba l-intimati kien qablu, u r-rikorrent inkariga lill-

Perit Davidson sabiex jieħu ħsieb il-proċeduri kollha neċessarji. L-intimati qalu li hekk kif huma għaddew iċ-ċavetta tal-fond lir-rikorrent, dan beda jaqla' u jarmi dak kollu li ma kienx fi ħsiebu jżomm fil-fond, anki meta dawn l-oġġetti kienu għadhom ta' użu u tajbin għan-negozju li ried jiġġestixxi r-rikorrent, u l-intimati ma oġġezzjonawx għal dan għaliex ir-rikorrent kien ser jieħu l-fond għal tul ta' żmien. L-intimati qalu li fil-proċess tal-applikazzjoni kien hemm *teething problems* li kellhom jiġu indirizzati, imma kull ostakolu li seta' kien hemm ġie indirizzat, u l-permess seta' jipproċedi. L-intimati qalu li proprju fi stadju fejn l-intoppi kollha li nqalgħu ġew indirizzati, ir-rikorrent rikonvenzjonat beda jagħmel diversi allegazzjonijiet u jsemmi diversi fatturi għalfejn ma riedx ikompli bil-kirja, fosthom għaliex il-permess ma setax jinħareġ, u ried li jinħall mill-ftehim. Qalu li filwaqt li huma aċċettaw li l-ftehim maqbul bejn il-partijiet jiġi fi tmiemu, huma kienu ħadu ħsieb li l-permess għal Class 4C jinħareġ, u fil-fatt dan inħareġ regolarment fi ftit żmien. Qalu li huma ndunaw li r-rikorrent kien ħa fond ieħor li kien qiegħed jikkonverti f'ħanut, u għalhekk ma kienx qiegħed jiddedika attenzjoni biżżejjed sabiex isegwi l-applikazzjoni rigward il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Komplew jgħidu li l-Perit inkarigat mir-rikorrent kien għadu ma ġabx il-*warrant,* u għalhekk ma kellux l-esperjenza meħtieġa sabiex isegwi l-proċess kif imiss. Barra minn hekk kien hemm dewmien min-naħa tar-rikorrent sabiex jaderixxi ruħhu mar-rikjesti tal-Awtorità tal-Ippjanar jew ta' dipartimenti oħra sabiex isiru l-modifiki meħtieġa. Qalu li huma ma jaħtux għal dan kollu, u kien ir-rikorrent li kien responsabbli mill-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar. L-intimati qalu li konsegwenza ta' dan l-aġir, huma sofrew diversi danni, u minkejja li r-rikorrent ġie interpellat diversi drabi sabiex iħallas, dan baqa' inadempjenti. L-intimati rikonvenzjonanti

għalhekk talbu lill-Bord: (i) jiddikjara li ma kien hemm xejn x'iżomm il-ħruġ tal-permess rikjest għall-Class 4C, u d-deċiżjoni tar-rikorrent kienet waħda unilaterali, arbitrarja u mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi; (ii) jistabbilixxi u jiddikjara li l-ħsarat u d-danni kollha sofferti mill-intimati saru konsegwenza diretta tar-rikorrent rikonvenzjonat jew tal-aġenti tiegħu; (iii) tillikwida l-ammont dovut lill-intimati rikonvenzjonanti in linea ta' danni u sofferti minnhom fl-ammont ta' disat elef, tmien mija u tlettax-il Euro u tmien ċenteżmu (€9,813.08); u (iv) tikkundanna lir-rikorrent rikonvenzjonat iħallas l-ammont hekk likwidat lilhom.

Is-sentenza appellata

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-26 ta' April, 2024, il-Bord iddeċieda billi ċaħad it-talbiet tar-rikorrent rikonvenzjonat, ċaħad it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti, u ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-partijiet kemm għat-talba prinċipali kif ukoll għat-talba rikonvenzjonali, sakemm inkompatibbli mal-kumplament tad-deċiżjoni, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Kunsiderazzjonijiet Legali***
>
> *Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi.*
>
> ***Talba Prinċipali***
>
> *Illi bħala punt ta' tluq, huwa minnu li obbligu prinċipali ta' sid il-kera huwa li jassigura li għaż-żmien kollu tal-kirja, l-inkwilin ikollu l-godiment tal-fond għall-użu miftiehem. (fn. 34: Artikolu 1539(b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-aspett dottrinali l-Bord jissenjala dak li jgħid il-ġurist **Luigi Abello** u ċioe li* "L'obbligazione della consegna in buono stato e un corollario del principio generale che il conduttor deb'essere posto

in grado di godere della cosa per l'uso cui e destinata; se per tal ragione pure il locatore e tenuto a mantener la cosa in stato di servier all'uso per cui venne locata si deve necessita supporre che il buono stato della consegna debba riferirsi alla servibilità della cosa e l'obbligazione relativa debba esser in corrispondenza alla dichiarata destinazione della cosa locata." – *Della Locazione, Obblighi del locatore, Volume Primo Eugenio Marghieri, 1905, a fol. 121). Mill-kuntratt relattiv, u anke mill-provi jirriżulta ċar li l-intimati kienu konxji bl-intenzjoni tar-rikorrent għal dan l-użu. Madanakollu, li wieħed jistrieħ fuq dan biss, ikun jirriżulta f'eżami wisq superfiċjali.*

Illi l-kwistjoni kollha ta' dawn il-proċeduri (kemm għal dak li jikkonċerna t-talba prinċipali u minn xi aspetti t-talba rikonvenzjonali) huwa min kellu l-oneru li jġib il-permessi għall-bidla minn ħanut Class 4B għal dik 4C. Dan il-Bord jinsab sodisfatt, speċjalment bix-xhieda tar-rikorrent stess, li kien l-istess rikorrent li kellu l-oneru jġib dawn il-permessi u li l-intimati qatt m'addossaw ruħhom dan l-inkarigu jew oneru. Dan jixhdu r-rikorrent stess u huwa ovvjament deżunt bil-fatt li kien tenut iħallas hu għal dan il-qlib. Għalkemm jirriżulta li l-intimati kienu konxji li r-rikorrent ried jikri dan il-fond għal skop ta' catering*, dan il-fatt waħdu mhuwiex biżżejjed biex juri li kienu tenuti huma stess jiggarantixxu l-ħruġ tal-permess. (fn. 35: Issir referenza għal dak raġunat u finalment deċiż fis-sentenza bl-ismijiet* ***John Camilleri et vs Tekno Electronics Limited****, (Rik. Nru: 161/2001/81) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar l-1 ta' Frar, 2008 fejn ingħad hekk:* "Trattat l-ewwel appell prinċipali, din il-qorti tasal biex taqbel mal-aggravji tas-soċjetà konvenuta appellanta, u dana peress li, mill-iskrittura ta' lokazzjoni ma jirriżultax li s-soċjetà konvenuta assumiet fuqha l-obbligu li tara li riedu. Hi kriet il-fond biex jintuża għal skop ta' kummerċ, u għalkemm din il-Qorti taċċetta li s-soċjetà konvenuta kienet taf jew ingħatat x'tifhem, li l-atturi riedu l-fond biex jużawh bħala ħanut tal-kotba, ma assumietx l-obbligu li tara li l-permess relattiv jinħareġ. Il-fond inkera fl-istat li kien u bil-permess li kellu (permess taħt Class 5, li kien jippermetti l-użu tal-fond bħala uffiċċju jew klinika) u ma ntrabtitx li fuq il-fond seta' jinħareġ permess ieħor. Lill-atturi ġie muri l-permess eżistenti, u da parti tagħhom ma saret ebda oppożizzjoni jew interrogazzjoni, u s-soċjetà konvenuta ma ġietx mitluba biex tassumi l-obbligu biex tbiddel l-istess permess jew biex tforni lill-atturi bil-permess rilevanti meħtieġ għall-iskop tagħhom. Kien obbligu tal-inkwilini jaraw li, qabel ma jidħlu għal din l-intrapriża, setgħux jew le jifthu negozju ta' ħanut tal-kotba fil-fond in kwistjoni; jirriżulta li din l-indaġini għamluha, iżda wara l-iffirmar tal-kuntratt." *Imbagħad dik is-sentenza kompliet hekk:* "Meta fond jingħata għall-kera, dak il-fond, irid, ovvjament ikun munit bil-permessi marbuta mal-kostruzzjoni tiegħu, iżda sakemm ma jiġix miftiehem jew indikat mod ieħor, sta għall-inkwilin ikopri l-użu li jrid jagħmel minn dak il-fond bil-permessi kollha meħtieġa, u jekk ikollu problemi biex jakkwista dawk il-permessi, ma jistax iwaħħal

f'sid il-kera. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-atturi kienu ben konxju tas-sitwazzjoni relatata mal-fond; kienu jafu li l-fond kien kopert b'permess għall-użu tiegħu bħala uffiċini biss, u assumew fuqhom l-obbligu li japplikaw għall-permessi relattivi skont kif ikun hemm bżonn. Is-soċjetà konvenuta, da parti tagħha, bniet fond biex jintuża għal skopijiet kummerċjali (eskluż il-catering), u ħalliet l-użu speċifiku u l-permess meħtieġ f'idejn l-atturi inkwilini. Ma jirriżultax li hi tat xi forma ta' assikurazzjoni jew da intendere li l-fond, bil-permess li kellu, kien tajjeb għall-użu li l-atturi riedu jagħmlu fih.)

Illi f'każijiet bħal dawn, il-Qrati tagħna rritenew 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. (fn. 36: issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***__Regenera (Malta) Limited vs Malta Development Corporation__****, (Rik. 549/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Ġunju, 2008 fejn ingħad hekk:* "Il-problema nqalgħet għax meta s-soċjetà attriċi talbet it-trading licence, ġiet infurmata li biex tinħareġ kellha tiġi pprezentata kopja tal-permess għall-bini tal-fond minn fejn kien jiġi ġestit in-negozju. Dan il-permess, però, ma setax jiġi pprezentat peress li ma kienx jeżisti, għax meta nbniet il-fabbrika, ma kienx hemm ħtieġa ta' permess. L-uffiċjal inkarigat mill-ħruġ tal-liċenzja, sfortunatament, baqa' jinsisti għall-preżentazzjoni tal-permess tal-bini meta dan ma kienx jeżisti, bir-riżultat li s-soċjetà attriċi kellha merkanzija li kienet għadha kemm waslitilha minn barra u spiċċat konfiskata minħabba nuqqas ta' liċenzja. Din il-Qorti, bħal ta' qabilha, tħoss li għandha tilmenta mill-aġir tal-uffiċjal konċernat li flok aġixxa ta' uffiċjal fis-servizz pubbliku baqa' jwebbes rasu u baqa' jinsisti għal ħaġa li ma kinitx teżisti għax fiż-żmien ma kinitx meħtieġa. Flok "servizz ċivili" kellek "servizz inċivili" għall-aħħar! Għal dan l-aġir, però, ma taħtix is-soċjetà konvenuta. Din ma daħlitx responsabbli għall-ħruġ tal-permessi, u għalkemm meta ġiet infurmata bil-problema, ippruvat tgħin, ma assumietx obbligu li tara li l-kumpannija attriċi tkun koperta bi trading licence partikolari. Għall-użu li s-soċjetà attriċi riedet tagħmel tal-fond, kellha hi tkopri lilha nnifisha u mhux ħaddieħor." *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, 2003 fejn intqal hekk: "*Kien, għalhekk, obbligu tal-inkwilini li jġibu l-permessi kollha meħtieġa għall-kambjamenti li riedu jagħmlu fil-fond, u s-sid bl-ebda mod ma ntrabtet li tidħol responsabbli hi għall-permessi in konnessjoni mal-użu partikolari li l-inkwilini riedu jagħmlu mill-post. Kien obbligu tal-inkwilini li, qabel ma jidħlu għal din l-intrapriża, jivverifikaw setgħux jew le jiftħu negozju ta' pizzerija fil-fond in kwistjoni; jirriżulta li din l-indaġini għamluha, iżda wara l-iffirmar tal-kuntratt!") *Wara kollox hu stess jgħid li għażel li jidħol f'dan l-arranġament għaliex ħa parir mill-perit tiegħu, li imbagħad*

jirriżulta li kien wieħed ħażin. Ta' dan però, ma jistgħux jaħtu l-intimati, lanqas jekk baqgħu attivi fid-diskussjonijiet sabiex tinstab soluzzjoni. Dan l-aġir waħdu mhuwiex biżżejjed biex jingħad li l-intimati obbligaw ruħhom jottjenu l-permess. (fn. 37: Sa fejn hekk hija applikabbli, il-Bord jissenjala dak li ġie raġunat 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).*

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

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

Talba Rikonvenzjonali

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

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

Illi b'mod ġenerali bilkemm hemm għalfejn jiġi mfakkar li l-oneru tal-prova jinsab primarjament fuq spallejn min jallega. (fn. 38: Artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta). Fjankat ma' dan il-prinċipju imbagħad, jingħad li huwa dmir tal-parti li tressaq il-provi tagħha u mhux ta' awtorità ġudikanti li titlob l-istess. (fn 39: Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Carmelo Bezzina et vs John Portelli et****, (App. Ċiv. Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju, 2007 fejn ġie mfakkar hekk:* "Ma jidhirx li hemm għalfejn jiġi ripetut illi f'kull djalettika proċesswali hu mħolli fil-poter esklużiv u dispożitiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduċi u jekk hu veru li l-ġudikant irid jiddeċiedi in bażi għall-provi sottoposti lilu, il-prinċipju imperanti jibqa' dak ġenerali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija għas-sostenn tad-domanda, sija għat-tisħiħ tal-eċċezzjoni."

Similment fis-sentenza fl-ismijiet ***Peter Paul Cachia vs Noel Cefai noe****, (Rik. Nru: 1246/2011) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Marzu, 2024 ġie ribadit hekk:* "Illi huwa u jibqa' dejjem prinċipju tad-dritt li l-parti attriċi f'kawża għandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi għat-talbiet tagħha b'mod li, jekk tonqos li tagħmel dan, iwassal għall-ħelsien tal-parti mħarrka." *B'żieda dottrinali imbagħad, issir referenza għal dak li jgħid il-ġurist* ***Francesco Ricci*** *u ċioe li,* **"**Il principio pertanto regolatore dell'onere di provare deve cosi formularsi: Chiunque pone a base della sua domanda o eccezione la affermazione, ovvero la negazione di un fatto, è tenuto a somministrare la prova dell'esistenza o inesistenza del fatto; imperocche', senza questa dimostrazione, la domanda o l'eccezione non risulta fondata, ed il giudice non può accogliere domando od eccezione infondate". – *Delle Prove, Trattati Speciali di Diritto Civile, Unione Tipografico-Editrice, 1891, para. 30 a fol. 47. Hekk ukoll ġie mfisser mill-ġurist Piero Calamandrei fejn iżid hekk). Mhuwiex permess li xi parti sempliċiment tappella għall-ħniena tal-awtorità ġudikanti mingħajr ma ġġib provi tajbin u suffiċjenti għal dak li tkun qiegħda titlob, speċjalment meta intimat jibqa' sieket. (fn. 40: Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Roland Schaffrath vs www.TravelTvp.l.c.****, (Ċit. Nru. 1962/2000) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Ġunju, 2001 (mhux appellata) fejn ingħad hekk:* "Illi l-Qorti trid tagħmilha ċara li f'kull kawża, l-attur irid jipprova l-każ tiegħu u dan fi grad xieraq kif imfisser fir-regoli ewlenin tal-liġi tal-proċedura u skont il-ħaqq. Attur ma jistax ineħħi minn fuqu dan l-obbligu billi jappella għas-sens ta' ħniena jew dehen arbitrali tal-ġudikant mingħajr ma jagħti ħjiel ta' prova ta' dak li jitlob. Dan japplika iżjed u iżjed f'dan il-każ fejn l-imħarrek huwa kontumaċi, u l-Qorti jaqa' fuqha d-dmir li tgħarbel b'iżjed reqqa l-provi mressqa quddiemha mill-attur. Il-Qorti ma tistax tintalab tagħmel xogħol l-attur".). *L-insuffiċjenza tal-prova sobrja ġġib il-konsegwenza tan-negazzjoni u konsegwenti riġett tat-talba. (fn. 41: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza* ***Vincent Agius et vs Christian Tanti****, (Rik. Maħluf Nru: 910/2017) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Ottubru, 2021 (mhux appellata) fejn ġie mfakkar hekk:* "F'tali ċirkostanzi, il-qorti tħoss li jgħodd ħafna għal dan il-każ, dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-kawża, John Mary sive Jimmy Vella nomine v. Bernard Hotel Limited mogħtija fis-17 ta' Ottubru, 2008 "li fejn tonqos l-insuffiċjenza ta' prova għas-sostenn tad-dritt pretiż, jew fejn dik il-prova mhix waħda ċara u univoka, raġonevolment, din is-sitwazzjoni, għandha tivverbera negattivament fuq min hu hekk mgħobbi bl-oneru li joffri ċ-ċertezza tal-allegazzjoni tiegħu, bil-konsegwenza li jsib ruħhu rinfaċċjat bir-riġett tad-domanda. Identiku, minn dejjem, hu l-ħsieb traċċjat f'bosta deċiżjonijiet fuq dan il-punt in omaġġ tal-prinċipju magħruf li min jallega, irid jipprova.")

Illi l-Bord jistqarr li, wara li ra l-atti diversi drabi, ma jistax isib fejn u f'xiex jikkonsistu d-danni minnhom mitluba. (fn. 42: Dan baqa' qatt ma ġie ċċarat, lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom, fejn iffukaw biss fuq id-difiża tagħhom għall-azzjoni prinċipali. Tassew, salv kelmtejn miktuba b'mod ġenerali fl-aħħar żewġ sentenzi tagħha, dan il-Bord ma sab assolutament l-ebda argumentazzjoni fir-rigward.") Fl-ewwel lok, jekk l-intimati qegħdin b'xi mod jitolbu ħlas ta' kera għal perijodu di fermo*, filwaqt li mhuwiex ċar meta effettivament ġiet itterminata l-kirja, qajla hemm għalfejn jiġi ribadit li fil-ħin li l-intimati aċċettaw it-terminazzjoni tal-kirja mingħajr ebda riżerva, kif jirriżulta ampjament li sar, (fn. 43: Dan huwa wkoll ammess minnhom fil-premessa enumerata disgħa (9) tat-talba rikonvenzjonali), allura jiġi li huma wkoll irrinunzjaw għal kirja relattiva għal dak il-perijodu. (fn. 44: Dwar dan, fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Ladislaeo Giuseppe Micolucci et**, (Ċit. Nru: 670/2007) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' April, 2010 (mhux appellata) fejn ġie ritenut hekk:* "bl-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attriċi aċċettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta għall-perijodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal għat-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva għall-użu ta' ħaġa, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suġġett għal-lokazzjoni ġie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissussistix iżjed id-dritt ta' pagament, għaliex f'dan il-każ l-aċċettazzjoni u t-teħid lura tal-post mingħand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba għall-pagament ta' kera, huma inkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob ħlas ta' kera ta' fond, li hija aċċettat li tieħu lura, u l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti tħoss li l-aġir tal-attriċi, li aċċettat iċ-ċwievet mingħand il-konvenuti għall-fond de quo ma jistax ħlief iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja." *Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Stivala Operators Limited vs Shandell Scicluna**, (Avv. Nru:238/2013) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar il-15 ta' Lulju, 2014 (mhux appellata) fejn ġie kkonfermat li "*bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi għaddew iċ-ċwievet tal-fond de quo mingħand il-konvenuta għal għand l-atturi, inkluż il-fatt li l-istess atturi aċċettaw l-istess mingħajr ebda kundizzjoni, dan iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja, u għar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll għar-rinunzja da parte tal-atturi ta' kull dritt li seta' kellhom sabiex jinsistu fuq il-kontinwazzjoni ta' kera di fermo, ħaġa li ma għamlux, b'dan li l-att tagħhom li jirċievu ċ-ċwievet huwa għal kollox inkonsistenti mal-premessa tal-eżistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera. Dan huwa wkoll konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza 'Antonio Catania vs Ronaldo Zahra' (A.Ċ. – 20 ta' Frar, 1953) fejn ingħad li l-konsensja taċ-ċwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li l-att jagħti titolu u dritt li jaġixxi lill-possessur tal-istess fond."

Illi fit-tieni lok, jekk l-intimati qegħdin jitolbu xi kirjiet oħra mir-rikorrent għal xi perijodu ieħor dan huwa ħażin ukoll. L-ewwelnett dan il-jedd intilef ukoll mal-aċċettazzjoni tagħhom tal-istess terminazzjoni. B'mod sussidjarju imbagħad l-għamla ta' danni li qegħdin jitolbu l-intimati f'dan il-kuntest hija biss dik kuntrattwali. (fn. 45: Għal ġabra ta' prinċipji legali li jsawru dan il-kunċett il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***<u>Alexander Bonello noe vs Phoenix Co. Ltd.</u>*** *(Ċit. Nru: 2501/1999/1) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Settembru, 2003 fejn ġie mfakkar hekk:* "Illi f'materja ta' kuntratti, il-liġi tagħmilha ċara li fejn persuna ma twettaqx obbligazzjoni li biha ntrabtet li tagħmel xi ħaġa, il-kreditur tagħha jista' jiġi mogħti s-setgħa li jieħu ħsieb iwettaqha hu bi spejjeż tad-debitur (Art. 1127 tal-Kap. 16). Tgħid ukoll li min jonqos li jwettaq obbligazzjoni li ntrabat biha, obbligat iħallas id-danni (Art. 1125 tal-Kap. 16), li għandhom jagħmlu tajjeb għat-telf li l-persuna l-oħra tkun ġarrbet u l-qligħ li tkun tilfet (Art. 1135 tal-Kap. 16). Jekk in-nuqqas ta' twettiq kien kaġunat minn għamil doluż tad-debitur, għat-telf ta' qligħ għandhom jiddaħħlu biss dawk id-danni mġarrbin mill-parti kreditriċi li jkunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni (Art. 1137 tal-Kap. 16)." *Ir-rikorrent, li rrilaxxa l-pussess tal-fond, aċċettat mill-intimati (fn. 46: F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Gismond Attard et vs Yog. Art Catering Limited</u>*** *(Rik. 146/2017/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-2 ta' Novembru, 2022. Sa fejn hekk applikabbli wkoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Anthony Brincat et vs Clinica Medica Limited</u>****, (Rik. App. Nru: 67/2019) finalment deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-18 ta' Ottubru, 2023), ma jistax jagħmel tajjeb għal konsegwenzi li rriżultaw wara l-istess (sakemm dan mhuwiex emerġenti minn xi għemil tiegħu waqt li r-relazzjoni kuntrattwali kienet għadha għaddejja). L-intimati setgħu jagħmlu li jridu wara li ġiet aċċettata t-terminazzjoni u ħadu lura l-pussess tal-fond u jekk tilfu xi kirjiet oħra dan ma ġiex b'nuqqas tar-rikorrent. Wara kollox, irid ikun hemm rabta reali bejn it-telf allegatament soffert u l-att pożittiv jew negattiv tar-rikorrent. (fn. 47: Il-Bord jagħmel referenza għal dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Edoardo Pagani vs Sadeen Education Investment Limited</u>*** *(Rik. Maħluf Nru: 94/2018) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Settembru, 2022 fejn intqal hekk:* "93. Illi jkun xieraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li ladarba d-danni mitluba huma ta' sura kuntrattwali, l-għan tagħhom irid ikun dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mġarrba turi li batiet kontra dik il-parti li tkun naqset fl-obbligi tagħha u lanqas okkażjoni għall-parti mġarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti l-oħra (ara Anthony Richard Calleja noe v. Joseph Mamo pro et noe, Appell Kummerċjali, 15 ta' Diċembru, 1952 u Accountant General et vs C.T. Enterprises Company Limited, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 29 ta' Settembru, 2011); 94. B'mod partikolari, min, minħabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun daħal għaliha,

isir responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra, irid jagħmel tajjeb għal kull dannu li raġonevolment jitqies konsegwenti direttament għal dak in-nuqqas (ara Joseph Dalli et v. Mediterrenean Film Studios Ltd. Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 23 ta' April, 2010), filwaqt li l-istess parti mġarrba għandha d-dmir li tieħu l-passi meħtieġa biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmilx agħar (ara John Xuereb v. James Edward Livick, Appell Inferjuri, 3 ta' Novembru, 1956)." *Din tal-lum mhijiex kwistjoni fejn ir-rikorrent baqa' jżomm il-fond b'mod illegali, fejn allura kien ikun meħtieġ raġunament ieħor.*

*Illi finalment, jekk l-intimati qegħdin jitolbu xi spejjeż relattivi għall-permess li nħareġ wara t-terminazzjoni tal-kirja, allura anke hawnhekk il-Bord isib li ma hemm xejn x'jiġi likwidat. Kienet għażla tagħhom li jkomplu jaħdmu sabiex joħroġ l-istess permess. Jekk imbagħad għażlu li ma jutilizzawx il-fond għal dan l-iskop (għaliex emerġa li dan il-fond qatt ma ġie mikri bħala ħanut tal-*catering*) allura għal darba oħra jingħad li dwar dan ma hemm l-ebda rabta mar-rikorrent. (fn. 48: Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Avukat Nicholas Valenzia nomine vs Hermes Aviation Limited****, (Rik. App. Nru: 171/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru, 2023).*

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

Illi finalment, f'dan il-proċess intqal ħafna kliem (frankament, b'mod totalment inutili) dwar kunjom ir-rikorrent. Għal dan il-Bord, apparti li dan kien totalment irrilevanti, minn imkien ma jirriżulta x'seta' jfisser kunjom ir-rikorrent, f'moħħ l-intimati, li wara kollox krew il-fond lir-rikorrent biss. Argumentazzjonijiet bħal dawn huma inutili u ċensurabbli. (fn. 49: Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Dylan Azzopardi vs Peter Zammit et****, (Rik. Ġur. Nru: 260/2014), fejn fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Ottubru, 2015 intqal hekk:* "Abbażi tal-provi li tressqu l-qorti mhijiex f'pożizzjoni li tagħmel xi konklużjoni minkejja li l-konvenut semma li: i. Il-konvenut għad għandu 22 sena; ii. Hu notorju li l-attur jislef il-flus u mlaqqam il-Bona. Dikjarazzjonijiet bħal dawn ma jistgħux iservu biex il-Qorti tikkonkludi li l-konvenut qal il-verità filwaqt li l-attur gideb. Il-qorti trid tiddeċiedi abbażi tal-provi u mhux dikjarazzjonijiet." (*konfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar l-1 ta' Diċembru, 2021).*

L-Appell

6. Fir-rikors tal-appell imressaq fil-15 ta' Mejju, 2024, ir-rikorrenti talab lil din il-Qorti jogħġobha tibdel dik il-parti tas-sentenza appellata fejn il-Bord ċaħad

it-talbiet tiegħu, u minflok tilqa' t-talbiet tiegħu, filwaqt li tikkonferma l-parti tas-sentenza fejn il-Bord ċaħad it-talbiet rikonvenzjonanti tal-intimati.

7. Ir-rikorrent rikonvenzjonat spjega li din il-kawża hija dwar kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet datat it-23 ta' Lulju, 2015, li permezz tiegħu r-rikorrent rikonvenzjonat kera l-fond mingħand l-intimati rikonvenzjonanti. Ir-rikorrent rikonvenzjonat spjega li meta daħal f'dan il-ftehim, il-fond kien diġà qiegħed jintuża u jopera mingħajr permess, daqs li kieku kien kopert b'permess ta' kategorija 4C u 4D, jiġifieri bħala ħanut minn fejn huwa permess is-servizz tal-ikel u x-xorb. Qal li meta daħal f'dan il-kuntratt lokatizju, huwa xtaq li jissana dawn l-illegalitajiet, iżda wara li ffirma l-kuntratt huwa kien induna li dan ma kienx possibbli minħabba fl-illegalitajiet eżistenti. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li l-kuntratt ta' kiri kien suġġett għall-kisba tal-permess b'kategorija 4C sabiex huwa jkun jista' joperah, u l-intimati rikonvenzjonanti kienu qablu ma' dawn il-kundizzjonijiet, u kienu qablu wkoll li l-ispejjeż relatati mal-ħruġ ta' dan il-permess kellu jagħmel tajjeb għalihom ir-rikorrent rikonvenzjonat stess. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li sussegwentement irriżultaw ukoll xi illegalitajiet fid-dar tal-intimati rikonvenzjonanti, liema dar tmiss mal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u l-Awtorità tal-Ippjanar kienet talbet li sabiex jinħareġ il-permess tal-ħanut, wara li ġew sanzjonati l-illegalitajiet fid-dar tal-intimati rikonvenzjonanti, kien hemm il-ħtieġa li jitwaqqa' ħajt fuq wara tal-ħanut jew li ssir xi forma ta' ventilazzjoni f'dan il-ħajt. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li l-intimati rikonvenzjonanti ma ridux li dan il-ħajt jaqa' jew li jsir ix-xogħol ta' ventilazzjoni meħtieġ, u dan minkejja li kien hu li ħallas l-ispejjeż relatati mas-sanzjonar tal-illegalitajiet fil-proprjetà tal-intimati rikonvenzjonanti. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li kien dan li wasslu fit-12 ta' Ottubru, 2016 li jibgħat ittra lill-

intimati rikonvenzjonanti, fejn infurmahom li kien qiegħed jiskatta d-dritt tiegħu abbażi tal-klawsola numru wieħed (1) tal-iskrittura, jiġifieri li jittermina l-kuntratt ta' lokazzjoni mingħajr preġudizzju għall-jeddijiet kollha tiegħu. Qal li wara t-terminazzjoni tal-kirja, huwa kien iddeċieda li jipproċedi b'dawn il-proċeduri sabiex il-Bord jiddikjara li l-intimati rikonvenzjonanti huma unikament responsabbli għad-danni u għall-ispejjeż l-oħra sofferti minnu b'rabta ma' din il-kirja, u sabiex jikkundannahom jagħmlu tajjeb għad-danni hekk likwidati.

8. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li bit-talba rikonvenzjonali tagħhom, l-intimati rikonvenzjonanti talbu lill-Bord jiddikjara li huwa ttermina l-kirja b'mod unilaterali, arbitrarju, u mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, u għalhekk talbu lill-Bord jordna lill-rikorrent rikonvenzjonat iħallashom għall-ħsarat u għad-danni kollha sofferti fil-proprjetà tagħhom. Il-Bord iddeċieda billi ċaħad kemm it-talbiet tal-rikorrent rikonvenzjonat, kif ukoll it-talbiet rikonvenzjonali tal-intimat rikonvenzjonanti, wara li kkunsidra li r-rikorrent rikonvenzjonat b'xi mod jew ieħor kien responsabbli għad-danni sofferti minnu. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li din il-konklużjoni tal-Bord kienet waħda ħażina, għaliex il-permess tal-klassi 4C seta' jinħareġ fuq il-fond mikri lilu, iżda kienu biss l-illegalitajiet fid-dar tal-intimati rikonvenzjonanti li żammew dan il-permess milli jinħareġ, liema illegalitajiet kienu mistura mill-rikorrent rikonvenzjonat qabel iffirma l-iskrittura. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li għalhekk huwa ma jaqbilx mal-Bord, u qal li sabiex il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu, kien hemm prinċipji legali li jirregolaw il-kuntratt ta' kiri li ġew applikati b'mod skorrett, fosthom dawk li jirrigwardaw il-*buona fede* u l-obbligi ta' sid il-kera.

9. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li wieħed mill-prinċipji fundamentali li jirregolaw il-kuntratt ta' kiri, huwa dak tal-*buona fede*, u dan huwa dmir li jorbot lil kull parti sabiex taġixxi b'sens ta' lealtà u korrettezza fil-konfront tal-parti l-oħra. Qal li l-*buona fede* hija preżunta f'kull ftehim, u fost l-obbligi li għandu sid il-kera hemm l-obbligu li dan jassigura li l-kerrej ikun jista' jgawdi l-oġġett tal-kirja bil-kwiet għaż-żmien kollu tal-kirja. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li minħabba l-illegalitajiet li kien hemm fil-proprjetà tal-intimati rikonvenzjonanti, huwa ma setax jikseb il-permess taħt il-klassi 4C, u dan minkejja li l-kuntratt ta' kiri tat-23 ta' Lulju, 2015 kien suġġett għal din il-kundizzjoni. Qal li huwa mhuwiex qiegħed jilmenta minn din il-kundizzjoni waħedha, iżda mill-fatt li l-intimati rikonvenzjonanti kienu jafu minn qabel l-iffirmar tal-iskrittura, li dik il-kundizzjoni ma kinitx sejra tavvera ruħha, iżda naqsu milli jinfurmawh b'dan. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li kieku huwa kien jaf bid-diffikultajiet li kien hemm fil-fond, is-sitwazzjoni kienet tkun differenti. Qal li dak kollu li seħħ wara l-iffirmar tal-kuntratt, juri li l-intimati rikonvenzjonanti ma daħlux f'dan il-kuntratt b'sens ta' korrettezza u lealtà. Qal ukoll li minkejja li l-intimati rikonvenzjonanti kienu ben konxji li kien prattikament impossibbli li jinħareġ il-permess tal-klassi 4C minħabba fl-illegalitajiet fil-proprjetà tagħhom, huma daħlu f'dan il-kuntratt xorta waħda. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li l-intimati rikonvenzjonanti ma setgħu qatt jonoraw l-obbligi tagħhom, għaliex huma qatt ma setgħu jassiguraw li huwa kien ser igawdi l-kirja bil-kwiet, mingħajr ebda molestja, għaż-żmien kollu tal-kirja. Qal ukoll li l-intimati rikonvenzjonanti kienu jafu li huwa ried jikri dan il-fond bil-ħsieb li jiġġestixxi l-fond bħala *cafeteria-gelateria*, u li l-kuntratt lokatizju kien suġġett għal din il-kundizzjoni. Imma minkejja dan, u minkejja li kienu jafu li kien ser ikun diffiċli għar-rikorrent rikonvenzjonat li jikseb il-

permess meħtieġ sabiex ikun jista' jiġġestixxi l-fond kif xtaq, l-intimati rikonvenzjonanti naqsu milli jinfurmawh bl-illegalitajiet fil-fond tagħhom. Qal li l-pjanta mogħtija lilu ma kinitx korretta, u dan ukoll jindika li l-intimati rikonvenzjonanti ma daħlux fil-kuntratt lokatizju b'sens ta' rieda tajba. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li f'każ li din il-Qorti tilqa' l-appell tiegħu, huwa ressaq provi ampji tad-danni sofferti minnu quddiem il-Bord, u għalhekk l-intimati rikonvenzjonanti għandhom jiġu kkundannati jagħmlu tajjeb għall-istess. Qal li minkejja li dan l-appell ma jittrattax dik il-parti tal-kawża, l-aspett tad-danni ma jistax ma jiġix ikkunsidrat meta wieħed iqis li l-aġir danneġġjanti tal-intimati rikonvenzjonanti juri n-nuqqas ta' *buona fede* tagħhom, u li kieku l-intimat rikonvenzjonanti imxew bil-*buona fede*, huwa ma kienx isofri d-danni li eventwalment sofra.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

10. Fir-risposta tagħhom, l-intimati rikonvenzjonanti wieġbu li r-rikorrent rikonvenzjonat ibbaża l-appell tiegħu fuq raġunijiet infondati fil-fatt u fid-dritt, u fir-rikors tal-appell tiegħu dan għamel numru ta' allegazzjonijiet fittizji. L-intimati rikonvenzjonanti qalu li l-element tal-*buona fede* fil-kuntratt ta' lokazzjoni kien nieqes min-naħa tar-rikorrent rikonvenzjonat u mhux min-naħa tagħhom, u dan għaliex kien ir-rikorrent rikonvenzjonat li wera negliġenza fil-preżentata tad-dokumentazzjoni neċessarja għall-kisba tal-permess tal-ħanut, u fil-frattemp ħa ħanut ieħor ġewwa l-Ħamrun. Qalu li l-kiri tal-ħanut l-ieħor fil-Ħamrun kienet ir-raġuni għalfejn ir-rikorrent rikonvenzjonat bagħat l-ittra tat-12 ta' Ottubru, 2016, u dan qiegħed jipprova jiżgwida lil din il-Qorti meta jinsinwa li l-ħanut mertu ta' dawn il-proċeduri kien qiegħed jopera illegalment,

u dan għaliex il-ħanut kien jopera biss bħala *confectionery* qabel inkera lir-rikorrent rikonvenzjonat, u għalhekk permess ta' *retail* fil-Klassi 4B kien suffiċjenti għall-operat li kellu. L-intimati rikonvenzjonanti qalu li l-allegazzjonijiet tar-rikorrent rikonvenzjonat huma qarrieqa, u dan peress li għalkemm jallega li kien hemm bżonn li jitneħħa ħajt temporanju sabiex il-permess tal-ħanut jinqaleb minn Klassi 4B għal Klassi 4C, huwa ma kienx kapaċi jippreċiża liema kienu l-illegalitajiet insinwati minnu, minkejja li ngħata diversi opportunitajiet biex jagħmel dan. L-intimati rikonvenzjonanti saħqu li l-allegati illegalitajiet fid-dar tagħhom ma jiffurmawx parti mill-proċeduri odjerni, u dan għaliex dak allegat mir-rikorrent rikonvenzjonat jirreferi għall-garaxx u mhux għad-dar tagħhom, u għaliex kwalunkwe nuqqas li kien hemm kien ġie debitament regolarizzat minnhom mal-awtoritajiet konċernati qabel ma sar il-kuntratt lokatizju tat-23 ta' Lulju, 2015. L-intimati rikonvenzjonanti qalu li fit-talba għad-danni li għamel ir-rikorrent rikonvenzjonat, huwa naqas milli jispeċifika l-fatt li huwa kien żarma l-ħanut inutilment, mingħajr ma kien qiegħed jieħu l-passi neċessarji għall-kisba tal-permess relattiv, u dan filwaqt li kien qiegħed juża s-servizzi ta' persuna li kienet għadha ma kisbitx il-*warrant* ta' perit, u naqas ukoll milli jsemmi li l-intimati rikonvenzjonanti ħafrulu ħames xhur u ġimgħa kera. Qalu li filwaqt li jibbaża l-appell tiegħu fuq l-element tal-*mala fede*, ir-rikorrent rikonvenzjonat naqas milli jipprova dawn l-allegazzjonijiet.

<u>L-Appell Inċidentali</u>

11. L-intimati rikonvenzjonanti qalu li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni appellata, u għalhekk xtaqu jipprevalixxu ruħhom mid-dritt li jressqu

appell inċidentali minnha. Spjegaw li kawża tal-aġir *in mala fede* tar-rikorrent rikonvenzjonat, li abbanduna l-fond mikri sabiex jikkonċentra fuq fond ieħor, filwaqt li ħalla l-fond tagħhom fi stat diżastruż, huma inkorrew spejjeż konsiderevoli, u apparti dan, ir-rikorrent rikonvenzjonat istitwixxa dawn il-proċeduri legali u pproċeda b'dan l-appell, sabiex jirribadixxi kunċetti frivoli u vessatorji, u jipprova jiżgwida lil din il-Qorti. F'dan il-kuntest, l-intimati rikonvenzjonanti talbu lil din il-Qorti tikkunsidra dan l-appell bħala wieħed frivolu u vessatorju, u b'hekk tordna lir-rikorrent rikonvenzjonat iħallas spejjeż doppji.

<u>Ir-Risposta għall-Appell Inċidentali</u>

12. Fir-risposta tiegħu, ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li jidher li l-uniku aggravju sollevat mill-intimati rikonvenzjonanti huwa marbut mal-kap tal-ispejjeż. Hawnhekk ir-rikorrent għamel riferiment għal dak li jipprovdi l-artikolu 24 tal-Kap. 69, li jirregola f'liema istanzi jista' jsir appell minn deċiżjoni tal-Bord, u qal li l-appell imressaq mill-intimati rikonvenzjonanti ma jinkwadrax ruħhu taħt dak li jipprovdi l-artikolu 24 tal-Kap. 69. Qal li fl-appell inċidentali tagħhom, l-intimati rikonvenzjonanti donnhom qegħdin jinjoraw il-fatt li dan il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu ċaħad it-talbiet fil-kontro-talba tagħhom fit-totalità tagħhom, u din id-deċiżjoni kellha effett kongruwu fuq il-kap tal-ispejjeż. Qal li f'dan il-każ ma kienx hemm xi punti kumplessi li kellhom iwasslu lill-Bord japplika l-eċċezzjoni għar-regola kkontemplata taħt l-artikolu 223 (1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk dan l-aggravju għandu jiġi miċħud fit-totalità tiegħu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-rikorrent rikonvenzjonat fir-rikors tal-appell tiegħu, u tal-aggravju sollevat mill-intimati rikonvenzjonanti fl-appell inċidentali tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet li saru mill-partijiet.

L- Aggravju: *[Il-Bord naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-prinċipji li jirregolaw l-istitut tal-kera, senjatament l-obbligu tal-*buona fede *u li l-inkwilin ikun jista' jgawdi l-oġġett mikri]*

14. Ir-rikorrent rikonvenzjonat jgħid li huwa jħossu aggravat bid-deċiżjoni appellata, għaliex dan ċaħad it-talbiet tiegħu. Qal li l-Bord wasal għal din il-konklużjoni għaliex dan naqas milli jikkunsidra li huwa ġie ppreġudikat meta huwa ma setax jissana l-illegalitajiet li kien hemm fil-fond sabiex ikun jista' jinħareġ il-permess għall-bidla minn Class 4B għal Class 4C, u għalhekk baqa' sprovvist mill-permessi meħtieġa sabiex ikun jista' jopera l-fond kif xtaq. Ir-rikorrent rikonvenzjonat allega li kienu diversi illegalitajiet fid-dar tal-intimati rikonvenzjonanti li wasslu għar-rifjut tal-permess, u sostna li l-intimati rikonvenzjonanti kienu jafu li kien ser ikun impossibbli għalih li jikseb il-permess meħtieġ biex jopera l-fond kif xtaq. Madanakollu l-intimati rikonvenzjonanti xorta waħda daħlu f'dan il-ftehim lokatizju miegħu. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal li għalhekk l-intimati bħala s-sidien tal-fond naqsu milli jassiguraw li huwa jkun jista' jgawdi l-fond mikri lilu, u ma daħlux fil-ftehim lokatizju b'sens ta' korrettezza u lealtà. Ir-rikorrent rikonvenzjonat qal ukoll li minħabba f'dan l-aġir

qarrieqi tal-intimati rikonvenzjonanti, huwa ma setax igawdi l-fond mikri lilu, u anki sofra danni materjali minħabba f'dawn in-nuqqasijiet tagħhom.

15. Il-Qorti tqis li mill-provi jirriżulta li meta daħlu fil-ftehim lokatizju, kien ċar għall-partijiet li l-ħsieb tar-rikorrent kien li jibda jopera l-fond sabiex jiġi servut l-ikel, u għalhekk il-fond kellu ikun kopert b'permess tat-tip Class 4C. Kien ir-rikorrent li kellu japplika għal dan il-permess u li inkariga perit sabiex jassistih. Mill-provi miġjuba quddiem il-Bord, jirriżulta wkoll li r-rikorrent rikonvenzjonat kien ra l-fond qabel ma nkera lilu, u kien jaf li kien kien hemm bżonn li jinħareġ il-permess sabiex ikun jista' jopera l-fond kif xtaq hu. Minkejja dan, ir-rikorrent rikonvenzjonat daħal fil-ftehim lokatizju qabel għamel l-aċċertamenti kollha meħtieġa mal-Awtorità tal-Ippjanar li dak li kellu f'moħħu seta' jwettaq mill-fond. Għal xi raġuni, xhur wara li ħa l-pussess tal-fond, ir-rikorrent sar jaf jew ġie mgħarraf li l-permess ma kienx ser jinħareġ, imma issa qiegħed jaddebita l-ħtija ta' dan għan-nuqqas ta' *buona fede* min-naħa tal-intimati rikonvenzjonanti. Il-Qorti tqis li r-rikorrent rikonvenzjonat naqas bil-kbir meta m'għamilx l-aċċertamenti meħtieġa sabiex jassigura ruħhu li l-fond mikri minnu verament seta' jintuża għall-iskop mikri minnu, u li ma kienx ser ikun hemm problema bil-ħruġ tal-permessi relattivi. Hawnhekk il-Qorti taqbel mal-Bord li r-rikorrent kellu l-obbligu li jara l-affarijiet tiegħu sewwa qabel jidħol fil-kuntratt lokatizju, u li jassigura li ma kien hemm xejn li seta' jxekkel l-għoti tal-permess li kien ser jintalab minnu. Ir-rikorrent rikonvenzjonat kellu jassigura wkoll li l-persuna li ngħatat l-inkarigu li tassistieh fil-kisba ta' dan il-permess ikollha l-kwalifiki meħtieġa biex tagħmel dan. Għan-nuqqasijiet tar-rikorrent rikonvenzjonat m'għandhomx ibatu l-intimati rikonvenzjonanti, li min-naħa tagħhom ma kellhom għalfejn jagħmlu xejn sabiex ir-rikorrent rikonvenzjonat jikseb il-

permess li kellu f'moħħu. Għaldaqstant, din il-Qorti mhijiex sejra tilqa' l-aggravju tar-rikorrent rikonvenzjonat, għaliex kien ir-rikorrent rikonvenzjonat li kien negliġenti fl-amministrazzjoni tal-affarijiet tiegħu.

L-Aggravju Inċidentali: [Appell frivolu u vessatorju, spejjeż doppji]

16. L-intimati rikonvenzjonanti fl-appell inċidentali tagħhom, jgħidu li huma sofrew danni konsegwenza tal-għemil tar-rikorrent rikonvenzjonat. Jgħidu wkoll li l-appell intavolat minnu huwa frivolu u vessatorju, u għalhekk din il-Qorti għandha tikkundannah għall-ħlas tal-spejjeż doppji.

17. Din il-Qorti tibda billi tirrimarka li ma kienx hemm il-ħtieġa ta' appell inċidentali sabiex l-intimati rikonvenzjonanti jagħmlu talba bħal din quddiem il-Qorti. Proċeduralment, talba bħal din normalment tingħata bħala eċċezzjoni fir-risposta għar-rikors tal-appell. Fit-tieni lok, il-Qorti mhijiex tal-fehma li l-appell tar-rikorrent rikonvenzjonat, f'każ li ma jiġix milqugħ għandu jitqies li huwa wieħed frivolu jew li sar biex jivvessahom, u għalhekk it-talba tal-intimati f'dan ir-rigward mhix sejra tiġi milqugħha. Appell jitqies li huwa frivolu u vessatorju meta jsir b'abbuż tal-proċeduri tal-Qorti u sabiex jaħli l-ħin tal-Qorti, jew bl-iskop li jdejjaq u jivvessa lill-parti l-oħra fil-proċeduri. Imma l-Qorti mhijiex tal-fehma li dan kien il-ħsieb tar-rikorrent meta intavola r-rikors tal-appell tiegħu. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddisponi kemm mill-appell prinċipali kif ukoll mill-appell inċidentali, billi tiċħadhom, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha ta' dan l-appell.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur