MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Frar, 2025

Appell Inferjuri Numru 226/2018 LM

Joseph Mifsud (K.I. nru. 260850M)
u martu Tereza Mifsud (K.I. nru. 293154M)
('l-appellati')

vs.

Joseph Sammut (K.I. nru. 73875M) u Mark Audrin (K.I. nru. 72435A)
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Joseph Sammut (K.I. nru. 73875M)** u **Mark Audrin (K.I. nru. 72435A)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fit-3 ta' Mejju, 2024 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Joseph Mifsud (K.I. nru. 260850M)** u martu

Tereża Mifsud (K.I. nru. 293154M) [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tal-intimati, kif ġej:

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

1. Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tar-rikorrenti rikonvenzjonati.

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

3. Jilqa' limitatament it-tieni u l-ħames talbiet tar-rikorrenti rikonvenzjonati, u filwaqt li jiddikjara li l-intimati rikonenzjonanti huma dovuti jħallsu l-kera għall-fond bar u restaurant immarkat uffiċjalment bin-numru wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mulett, kantuniera ma' Triq il-Maskli u jġib l-isem ta' Café Blue Bar fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar, fl-ammont ta' għaxar telef, seba' mija u għaxar Euro (€10,710) jordna lill-intimati rikonvenzjonanti sabiex iħallsu l-istess ammont lir-rikorrenti rikonvenzjonati, rappreżentanti kera minn Marzu 2018 sa Diċembru 2018, bl-imgħax legali mid-19 ta' Diċembru, 2018 (fn. 65: Data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni, li talbu ammont speċifikat. Għalkemm dan qiegħed jiġi mnaqqas mill-Bord, isib li r-rikors promutur għandu l-effetti kollha għall-ħlas ta' somma skont l-artikolu 1141(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Analise Zerafa vs Marcel Psaila****, (App. Ċiv. Nru. 106/2018) mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti nhar is-26 ta' Jannar, 2022 fejn ġie ribadit hekk:* "Din il-Qorti tagħmel riferiment għal xi deċiżjonijiet ta' dawn il-Qrati li waslu għall-konklużjoni diametrikament opposta għal dik li qiegħed jipprova jasal għaliha l-appellant. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Saviour Ellul noe vs AIC Joseph Ellul Vincenti noe, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) fil-21 ta' Jannar, 2005, li għamlet riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet Mario Sacco vs. Peter Muscat Scerri, mogħtija mill-Qori tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2003, fejn il-Qorti essenzjalment qalet li huwa aċċettat li meta ammont pretiż ikun indikat f'ċitazzjoni jew f'rikors, huwa permissibbli li fuq dak l-ammont, jew fuq ammont inferjuri għal dak mitlub, il-Qorti tordna li għandu jiddekorri imgħax mid-data tal-preżentata tal-att taċ-ċitazzjoni. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Mercieca vs. Nobbli Testaferrata Moroni Viani et, tas-16 ta' Diċembru, 1991 (Vol. LxxV P.2 pg. 643), il-Qorti tal-Appell Kummerċjali qalet: "Jekk l-attur talab il-kundanna tal-konvenut biex iħallas ammont preċiż u determinat, il-pretiża tal-attur hija għall-ammont ċert u likwidu u l-kontestazzjoni u ċ-ċaħdiet tal-konvenut huma fattur irrilevanti għad-determinazzjoni ta' ċertezza u l-likwidità tal-pretiża tal-attur. U daqstant ieħor huma irrilevanti n-nomina ta' perit fil-kawża u l-kundanna fis-sentenza għall-ammont anqas minn dak pretiż mill-kreditur attur. Fuq ammont ċert u likwidu li l-kreditur attur avvanza fiċ-ċitazzjoni tiegħu u għal dik il-parti minnu li ġiet

sanzjonata mis-sentenza jiddekorru interessi u billi l-obbligazzjoni kienet ta' natura kummerċjali dawn huma regolati bl-artikolu 1141(1) tal-Kapitolu 16." *Il-Qorti tirrileva li l-azzjoni hija determinata mit-talba fir-rikors promutur, u l-fatt li l-Ewwel Qorti llikwidat ammont li huwa inqas minn dak pretiż minn min ippropona l-kawża, ma jfissirx li fuq l-ammont ridott akkordat mill-Ewwel Qorti m'għandux jitħallas imgħax skont il-liġi. Għaldaqstant tqis illi t-tieni aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu. Fuq l-istess vena ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Ronald Carbonaro et vs Carmel Muscat et****, (Rik. Nru. 356/14) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar id-29 ta' Novembru, 2021 fejn ġie deċiż hekk: "*Il-Qorti hija tal-fehma illi għalkemm is-somma li qed tiġi likwidata mill-Qorti u aġġudikata favur l-atturi, hija inqas mis-somma oriġinarjament reklamata, l-imgħax xorta waħda għandu jitqies li jibda jgħaddi mid-data tal-imsemmija sejħa ġudizzjarja ġaladarba s-somma kienet ġiet effettivament kwantifikata u l-konvenuti jitqiesu għalhekk, li kienu minn dak inhar morużi fl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni tal-ħlas. Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha Fogg Insurance Agencies Limited noe et v. Paul Tabone "Fuq l-aggravju tal-interessi u d-dekorriment tagħhom il-Qorti tinnota li fil-korp tal-avviż l-atturi talbu somma determinata u speċifika. Jirriżulta li l-atturi interpellaw ġudizzjarjament lill-konvenut għall-ħlas tagħha in sodisfazzjoni tad-danni pretiżi. Dan jibbasta biex l-ammont reklamat jibda jittratta l-interessi ("O'Connor – vs – Bruno Olivier" a Vol. XVI pI p84). Il-fatt li l-Qorti rriduċiet l-ammont ma jfissirx li l-interessi ma jibdewx ukoll jgħaddu minn dak inhar tar-rikjam tas-somma, issa ridotta." *Finalment u sempliċiment per kompletezza akkademika dwar dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Joseph Pisani et vs David Mamo et****, (Rik. Nru. 2402/2000) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Settembru, 2020.)*

4. Jiċħad il-kontro-talba fl-intier tagħha.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-partijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu kwart mir-rikorreneti rikonvenzjonati u tliet kwarti mill-intimati rikonvenzjonanti."

Fatti

2. Fir-rikors ippreżentat mir-rikorrenti quddiem il-Bord, dawn spjegaw li huma proprjetarji tal-fond bar u restaurant immarkat uffiċjalment bin-numru wieħed u tletin (31), Triq il-Mulett, kantuniera ma' Triq il-Maskli, u li jġib l-isem ta' Café Blue Bar, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar [minn issa 'il quddiem 'il-

fond']. Ir-rikorrenti ttrasferew dan il-fond lill-intimati b'titolu ta' lokazzjoni permezz ta' kuntratt datat id-19 ta' Ġunju, 2017. Ir-rikorrenti spjegaw kif l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-kera, u kif minkejja li ġew debitament interpellati permezz ta' żewġ ittri uffiċjali tad-29 t'Ottubru, 2018, sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-ammont dovut minnhom għall-iskadenzi tax-xhur ta' Marzu 2018 u ta' April 2018, huma baqgħu inadempjenti. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-intimati għandhom iħallsuhom is-somma komplessiva ta' sbatax-il elf u ħmistax-il Euro (€17,015) rappreżentanti kirjiet għax-xhur minn Marzu 2018 sa Diċembru 2018 bil-kera ta' sittin Euro kuljum bejn Marzu u Ottubru 2018, u bil-kera ta' ħamsa u tletin Euro kuljum għax-xhur ta' Novembru u Diċembru 2018. Ir-rikorrenti qalu li dan l-ammont huwa ċert, likwidu, dovut u skadut, u li safejn jafu huma l-intimati m'għandhom l-ebda eċċezzjonijiet jew difiża x'jagħtu għat-talbiet tagħhom. Kien għalhekk li r-rikorrenti kellhom jiftħu dawn il-proċeduri għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, u għall-ħlas tal-arretrati tal-kera dovuti lilhom.

3. Fir-risposta tagħhom, l-intimati wieġbu li huma diġà kienu tterminaw il-kirja f'Diċembru tal-2018, u dan billi ddepożitaw iċ-ċwievet tal-fond fil-*letterbox* tal-fond u infurmaw lis-sidien b'dan. L-intimati qalu li huma m'għandhom jagħtu xejn lir-rikorrenti, u li huma r-rikorrenti li huma responsabbli għad-danni kkaġunati lilhom, għaliex huma dejjem aġixxew b'mod abbużiv u frawdolenti fil-konfront tal-intimati, inkluż billi krewlhom ir-restaurant mingħajr il-liċenzji appożiti, liema restaurant anki kellu ordnijiet ta' infurzar fuqu, u għalhekk ma setax jopera bħala restaurant. L-intimati qalu wkoll li *ai termini* ta' klawsola 2 tal-kuntratt ta' kiri, l-obbligu għall-ħlas tal-kera kellu jiskatta tletin ġurnata wara li s-sid kiseb il-permess bir-referenza PA/06931/16, u sussegwentement il-

liċenzja għal restaurant tiġi approvata mill-MTA. L-intimati qalu li din il-liċenzja għall-operat ta' restaurant baqgħet qatt ma ġiet approvata, u li l-bdil minn *class 4C snack bar* għal *class 4D catering establishment* ġiet ippubblikata mill-Planning Authority fit-12 ta' Settembru, 2018, u għalhekk l-ebda kera ma kienet dovuta qabel din id-data, u kull kera mħallsa fir-rigward, għandu jirriżulta li tħallset indebitament. L-intimati saħqu li *ai termini* tal-prinċipju *pacta sunt servanda,* ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbuhom jeżegwixxu obbligu naxxenti minn kuntratt lokatizju, u għalhekk jitolbu ħlas, meta effettivament huma naqsu milli jaderixxu mal-obbligi kuntrattwali tagħhom *ai termini* tal-kuntratt lokatizju. L-intimati qalu li effettivament huwa r-rikorrent li naqas fil-konfont tagħhom, u dan minħabba l-pagamenti ta' kera magħmula lilhom indebitament, meta l-fond kien għadu mhux liċenzjat, u meta *ai termini* tal-kuntratt lokatizju ma kellhom isiru l-ebda ħlasijiet ta' kera. L-intimati qalu li kull ammont imħallas indebitament lir-rikorrenti *ai termini* tal-kuntratt lokatizju, għandu jiġi paċut *ai termini* tal-liġi, u kull bilanċ favur tagħhom ritornat lura lilhom. Qalu li huma r-rikorrenti li huma debituri tagħhom u dan minħabba d-danni sofferti minnhom kaġun tal-aġir abbużiv u illegali tar-rikorrenti, liema danni huma l-mertu ta' kontro-talba imressqa mill-intimati. L-intimati spjegaw li r-rikorrenti lilhom krewlhom restaurant li jgawdi minn *encroachment* fuq il-bankina għal numru ta' siġġijiet u mwejjed, u *canopy* u *barrier,* u li huma kienu obbligati jużaw dan il-fond bħala restaurant biss, imma wara li ġiet iffirmata l-kirja u l-intimati laħqu għamlu eluf ta' spejjeż fil-fond, saru jafu li fuq il-fond hemm ordni ta' infurzar, hemm diversi illegalitajiet, ma setax ikollu kċina, u ma setax jintuża bħala restaurant, u l-intimati spiċċaw lanqas jistgħu jużaw imwejjed fuq barra, il-*canopy* tneħħa mill-awtoritajiet, u għalhekk issa r-

rikorrenti ma jistgħux jitolbu ħlas għal fond li ma jistax jintuża għall-iskop li għalih inkera. L-intimati qalu li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq kawża illeċita, u dan għaliex dawn qegħdin jitolbu ħlas tal-kera għal fond li mhux munit bil-permessi, u li qiegħed jopera b'mod illegali.

4. L-intimati ressqu kontro-talba fejn spjegaw li huma kienu krew il-fond mingħand ir-rikorrenti skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet misjuba fil-kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 ta' Ġunju, 2017. L-intimati spjegaw li dan il-fond inkera biex jintuża bħala restaurant, u bħala parti integrali mill-fond kien hemm permess ta' *encroachment* ta' imwejjed u siġġijiet fuq barra tar-restaurant, b'tinda u *barriers,* u dan il-permess kien l-uniku skop għalfejn huma krew l-imsemmi fond sabiex jagħmlu użu minnu bħala restaurant. L-intimati qalu li l-parti interna tar-restaurant hija żgħira wisq biex wieħed jista' jfendi negozju minnha. Qalu wkoll li *ai termini* tal-klawsola 2 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, il-kirja kellha tibda tiddekorri minn tletin jum wara li jingħata l-permess PA/06931/16, u wara li l-MTA tapprova l-liċenzja, u wara li ssir kull alterazzjoni rikjesta mill-MTA u mill-MEPA. L-intimati qalu li din il-liċenzja qatt ma nħarġet, u dan il-permess baqa' ma ngħatax, u għalhekk ma kien hemm l-ebda kera dovuta. Qalu li minkejja dan, huma ħallsu l-ammont ta' €6,720 f'kera għax-xhur bejn Settembru 2017 u Frar 2018, liema ammont tħallas minnhom indebitament għaliex ma kienx dovut. Qalu wkoll li r-rikorrenti, b'mod abbużiv u frawdolenti naqsu milli jinfurmawhom li l-fond kien suġġett għal *enforcement notices,* u li t-tinda u l-imwejjed ta' barra li kienu essenzjali għall-operat tal-fond, ma kinux muniti bil-permessi, u li l-fond kellu diversi irregolaritajiet u illegalitajiet. L-intimati saħqu li r-rikorrenti kienu jafu b'dawn l-illegalitajiet ladarba applikaw għall-permessi sabiex jissanaw dak li kien illegali, liema applikazzjonijiet kienu ġew miċħuda,

naqsu milli jinfurmaw lill-intimati, anzi krewlhom il-fond b'dawn il-problemi, u ħallewhom jagħmlu diversi spejjeż fil-fond minkejja li kienu jafu b'dawn l-illegalitajiet. L-intimati qalu li huma għamlu diversi xogħlijiet fil-fond, wara li ġew imwiegħda mir-rikorrenti li huma setgħu joperaw dan il-fond bħala restaurant, u mingħajr ma kienu konsapevoli jew infurmati bid-diversi illegalitajiet li jinsabu fil-fond u bl-*enforcement notices* viġenti. L-intimati qalu li r-rikorrenti kienu preklużi *ai termini* tal-liġi milli jikru fond bl-illegalitajiet, u aġixxew b'mod frawdolenti u dannuż fil-konfront tagħhom meta krewlhom l-imsemmi fond mingħajr ma infurmawhom bl-imsemmija illegalitajiet u bil-problemi li kellu l-fond, u għalhekk huma responsabbli għall-ħlas tad-danni kkaġunati lilhom. Permezz tal-kontro-talbiet tagħhom lill-Bord, l-intimati talbu lill-Bord: (i) jiddikjara li *ai termini* tal-klawsola 2 tal-kuntratt lokatizju tad-19 ta' Ġunju, 2017, l-ebda kera ma kienet dovuta tul it-terminu tal-lokazzjoni; (ii) jiddikjara li l-intimati ħallsu indebitament lir-rikorrenti s-somma ta' €6,720 u/jew kull somma oħra verjuri li l-Bord jista' jillikwida rappreżentanti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri; (iii) jordna lir-rikorrenti jħallsu lura s-somma ta' €6,720 imħallsa lilhom indebitament; (iv) jiddikjara li r-rikorrenti huma responsabbli għad-danni kkaġunati lill-intimati in konnessjoni mal-kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 ta' Ġunju, 2017; (v) u jillikwida d-danni hekk sofferti, u jordna lir-rikorrenti jħallsu dawn id-danni li l-intimati talbu lill-Bord jillikwida.

5. Ir-rikorrenti wieġbu li l-kontro-talba tal-intimati hija irrita u nulla stante li l-Bord m'għandux il-kompetenza li jisma' t-talbiet kontenuti fil-kontro-talba. Eċċepew ukoll li l-ebda somma flus m'hija dovuta lill-intimati bħala rifużjoni ta' ħlas indebitu, u dan stante li l-fond mikri kien użat mill-intimati, u saħansitra kellu kontijiet tad-dawl u l-ilma mhux imħallsa. Ir-rikorrenti eċċepew ukoll li

mhux minnu li huma ħbew xi informazzjoni dwar dan il-fond, u l-intimati għamlu użu mill-fond mikri lilhom bil-konsapevolezza li l-liċenzja mill-MTA kienet għadha ma nħarġitx. Ir-rikorrenti saħqu li l-ebda danni m'huma dovuti lill-intimati, anzi huma r-rikorrenti li sofrew danni mingħand l-intimati.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-3 ta' Mejju, 2024, il-Bord ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tar-rikorrenti għall-kontro-talba tal-intimati; astjena milli jqis aktar l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u s-sitt talbiet tar-rikorrenti; laqa' limitatament it-tieni u l-ħames talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li ddikjara li l-intimati huma tenuti jħallsu kera fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' għaxart elef, seba' mija u għaxar Euro (€10,710), liema ammont irid jitħallas bl-imgħax legali mid-19 ta' Diċembru, 2018 sad-data tal-pagament effettiv; ċaħad il-kontro-talba tal-intimati fl-intier tagħha; u ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-partijiet safejn inkompatibbli mad-deċiżjoni tiegħu, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"__Kwistjonijiet Preliminari – Eżawriment ta' xi talbiet__

*Illi b'mod introduttorju, jingħad li jemerġi ċar mill-iter proċesswali hawn fuq riprodott li mhux kontestat li l-intimati raddew il-fond lura lir-rikorrenti f'Diċembru 2018, u dan billi żgumbraw mill-fond u ħallew iċ-ċwievet fil-*letterbox *tal-istess proprjetà mikrija lilhom. Fid-dawl ta' dan il-fatt, dan il-Bord, ma jqisx li hemm il-ħtieġa li jixtarr u jqis iktar l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u s-sitt talbiet (fn. 28: Ir-rikorrenti rikonvenzjonata stess fin-nota finali tagħhom jgħidu: "*Illi għaldaqstant il-mertu rigward it-talba għar-ripresa tal-fond huwa eżawrit".) *(għalkemm kien ikun ferm aħjar li dawn jiġu formalment ċeduti) stante li l-fond ilu snin li ġie ċedut u l-intimati ilhom li żgumbraw minnu. Ġaladarba dak hemm mitlub ġie mwettaq, dan il-Bord jista' jastjeni milli jqishom aktar. (fn. 29: Jiġi mfakkar li fejn il-mertu jkun ġie eżawrit, iżda dak mitlub ma jkunx ġie mwettaq, awtorità ġudikanti m'għandhiex tastjeni milli tqis dik it-talba*

iżda għandha tgħaddi sabiex tilqa' l-istess. Ara f'dan is-sens dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Grima vs Alfred Attard et****, (App. Ċiv. Nru: 3/2013/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar is-6 ta' Ottubru, 2020. Dak hemm imtenni ġie ulterjorment imħaddan fis-sentenza fl-ismijiet* ***HSBC Bank Malta plc vs Lawrence Grima et****, (Rik. Ġur. Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Ottubru, 2021 (mhux appellata).*

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

Kwistjonijiet Preliminari – Nuqqas ta' Kompetenza

Illi fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, ir-rikorrenti rikonvenzjonati jgħidu li dan il-Bord huwa inkompetenti sabiex jisma' t-talbiet kontenuti fil-kontro-talba.

Illi bħala daħla qasira, huwa ben magħruf li awtorità ġudikanti b'kompetenza limitata ma tista' qatt tasserixxi kompetenza li l-leġislatur ħalla f'idejn ħaddieħor. Sfiq ma' dan allura, il-liġi timponi obbligu fuq min huwa tenut jiġġudika li jqajjem tali dubju, anke jekk il-parti mħarrka ma tqajjimx id-difiża jew saħansitra tkun kontumaċi f'dak il-proċediment. (fn. 30: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Antonio Debono et vs Paolo Borg****, mogħtija mill-Prim'Awla Qorti Ċivili nhar it-2 t'April, 1955 per Onor. Imħallef Dr J. Caruana Colombo, fejn, b'self minn sentenza preċedenti ġie mfakkar u deċiż hekk:* "Illi, kif ġie deċiż minn dina l-Qorti fil-31 ta' Jannar, 1935, fil-kawża "Scicluna vs Banavage", din l-eċċezjoni tal-inkompetenza hija sollevabbli mill-Qorti, għalkemm il-konvenut huwa kontumaċi; tant għaliex il-kontumaċja tal-konvenut ma tagħtix lok għall-preżunzjoni ta' abbandun tal-kawża, u għalhekk il-ġudikant għandu jeżamina l-ġustizzja tad-domandi tal-attur mingħajr ma jieħu kont tal-kontumaċja tal-konvenut, kemm għaliex l-eċċezzjoni hi sollevabbli "ex officio", meta, għar-raġuni ta' materja, il-kawża ma tkunx ta' kompetenza jew ġurisdizzjoni tal-Qorti (Vol. XXIX-II-293)." *Fuq l-istess vena imbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Giuseppe Gerada vs Salvu Attard****, mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-6 ta' Novembru, 1959 fejn intqal hekk:* "Għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi, dan ma jagħtix lok għall-preżunzjoni ta' abbandu tal-liti, għad-difett ta' eċċezzjonijiet leġittimi, jew għal adeżjoni għad-domanda; imma, inveċi, għas-suppożizzjoni ta' rimessjoni għall-ġustizzja tat-tribunal." *Aktar qrib żminijietna imbagħad, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet* ***Epifanio Azzopardi vs Alberto Decelis****, (Rik. Ġur. Nru: 57/17) mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera kif hemm presedut nhar l-4 ta' Ottubru, 2018 u dak deċiż fil-proċeduri fl-ismijiet* ***Signrite Limited vs Richmoore Ltd and Anderson Limited (C-50459)****, (Avv. Nru.:*

80/2019) mogħti mill-Bord li Jirregola l-Kera kif hemm presedut nhar is-7 ta' Ottubru, 2019).

Wara kollox il-kompetenza ta' xi awtorità ġudikanti ma tistax tiġi maqbula bejn il-kontendenti. (fn. 31: f'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Azzopardi vs Doris Behag****, (App. Ċiv. Nru: 133/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' April, 2013, fejn waqt deċiżjoni dwar aggravju li kien ikkritika l-ewwel sentenza għaliex l-eċċezzjoni tal-kompetenza ġiet sollevata* ex officio *qalet hekk* "Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju. Il-qsim tal-kompetenza tal-qrati u t-tribunali, hija materja ta' ordni pubbiku, u l-partijiet ma jistgħux "jaqblu" dwar quddiem liema Qorti jressqu d-disputa tagħhom. L-eċċezzjoni għall-ġurisdizzjoni tal-Qrati Maltin tista', skont xi awturi u sentenzi, tiġi rinunzjata jekk il-konvenut f'kawża jissottometti ruħhu għal dik il-ġurisdizzjoni. Min-naħa l-oħra, il-kompetenza tad-diversi tribunali tal-Istat Malti hija regolata b'liġi, u mhux kompitu ta' xi qorti li tasserixxi kompetenza li mhix tagħha. Ir-regoli ta' proċedura huma ta' ordni pubblika u jeħtieġ li jiġu segwiti skont id-dettami espressi tagħhom, u ma jistgħux jiġu interpretati skont ix-xewqa tal-partijiet."

Illi huwa wkoll aċċettat li l-kompetenza hija prinċipalment radikata bit-termini tal-att promutur (fn. 32: fost diversi, u sa fejn hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Spiteri vs Mediterrenean Insurance Brokers (Malta) Ltd et****, (Rik. Maħluf Nru: 562/09) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 t'April, 2010), għalkemm f'xi ċirkostanzi wieħed għandu jdur lejn l-eċċezzjonijiet imqanqla. (fn. 33: wieħed huwa mistieden, sa fejn huwa hekk applikabbli dak deċiż minn dan il-Bord kif presedut fis-sentenza preliminari fl-ismijiet* ***Natalia Menshova vs Camelot Properties Ltd et****, (Rik. Nru: 244/2019), mogħtija nhar l-24 ta' Jannar, 2024).*

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

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

> "Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem imsejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perijodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba' għandhom

jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba':

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

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

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

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

Illi dan il-Bord, diġà kellu diversi okkażjonijiet jitkellem dwar il-kompetenza tiegħu mill-aħħar emendi leġislattivi 'l hawn, emendi dawn li aktar milli bidlu l-kompetenza tiegħu, ikkjarifikaw u kkodifikaw dak li l-ġurisprudenza kienet ilha tgħid. (fn. 34: Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet: ***Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju għal Artijiet tal-Gvern ta' Malta et****, (Rik. Nru.:312/2017/1) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-7 ta' Frar, 2024 u dik fl-ismijiet* ***Mary Avallone et vs Peter Paul Vella****, mogħtija nhar is-27 ta' Settembru, 2023 (it-tnejn mhux appellati).) Il-Bord isib li ma ngħatatlu ebda raġuni (fil-veru sens tal-frażi, għaliex kif ingħad dwar dan wieħed ma jsib ebda sottomissjoni) l-għala għandu jbiddel l-interpretazzjoni tiegħu.*

Illi fit-talba rikonvenzjonali l-intimati qegħdin jirreklamaw, anke għar-raġunijiet mogħtija fl-eċċezzjonijiet tagħhom, li r-rikorrenti rikonvenzjonati kienu inadempjenti fl-obbligazzjonijiet minnhom assunti u għalhekk inter alia *jitolbu ħlas ta' kera imħallsa indebitament kif ukoll danni. Dan kollu huwa strettament marbut mal-kuntratt ta' kera mertu ta' dawn il-proċeduri. B'hekk huwa dan il-Bord li għandu kompetenza jiddetermina l-kontro-talba. Hekk per eżempju instab li huwa dan il-Bord li jista' jqis talbiet konċernanti l-impożizzjoni ta' penali f'kuntratti simili (fn. 35: Proprju fuq kwistjoni ta' kompetenza simili għall-eċċezzjoni hawn eżaminata, il-Bord jagħmel*

referenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet ***A.M. Developments Limited vs Ohayon Travelling Goods Center & Co. Limited*** *(Rik. Nru.: 218/2019) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-18 ta' Jannar, 2021 fejn ingħad hekk:* "Fil-każ in eżami, il-kwistjoni bejn il-partijiet hija ammont allegatament dovut bħala penali in via ta' danni pre-likwidati bejn ammont ta' €23.29 kuljum, għall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar, 2009 u s-6 ta' Ottubru, 2019 ai termini tal-klawsola numru 11 tal-iskrittura ta' lokazzjoni, esebita bħala Dok. AC1. M'hemmx dubju li din hija kwistjoni konnessa mal-kirja. Għaldaqstant, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu l-kompetenza sabiex jisma' u jiddeċiedi dwar il-materja in kwistjoni."), *anke jekk kwistjoni bħal din tkun waħda konsegwenzjali u aċċessorja. (fn. 36: Fost diversi, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet* ***ASADJ Ltd vs OLEG Ltd****. (Rik. Nru. 8/2018) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-2 ta' Diċembru, 2020).*

Illi l-unika kwistjoni li ġiet eliminata għal kollox mill-kompetenza tal-Bord hija dik relattiva għall-validità ta' xi skrittura ta' kiri. (fn. 37: Dwar dan, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet ***Avukat Dr. Alfred Grech noe vs Raymond Grech****, (App. Nru: 57/2020/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju, 2023 fejn fuq din il-kwistjoni ntqal hekk:* "Dak li l-liġi però speċifikament teskludi mill-kompetenza ta' dan il-Bord huma l-kwistjonijiet dwar il-validità tal-kuntratt ta' kiri. Ifisser dan, li jekk xi ħadd irid jattakka s-siwi ta' kuntratt ta' kiri, bħal ngħidu aħna minħabba vizzju fil-kunsens, dan irid jagħmlu quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivil u mhux quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera." *Issir ukoll referenza għad-digriet mogħti a tenur tal-artikolu 741 (b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-proċeduri fl-ismijiet* ***Ronnie Camilleri vs Abdalhady Hamood****, (Rik. Nru. 35/2020) mogħti mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru, 2020 fejn proprju fuq diverġenza t'opinjonijiet bejn il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, stabbiliet hekk:* "Billi l-emenda fl-Att XXVIII tal-2019 kienet tinkludi l-emenda għall-Artikolu 1525 fejn kwistjonijiet dwar validità ta' kirja għandhom jiġu determinati mill-qrati ordinarji u billi l-kawża nbdiet wara d-dħul fis-seħħ ta' din l-emenda, hi l-Prim'Awla li għandha tisma' din il-kawża rigward il-validità o meno tal-iskrittura tal-kera. Hi irrilevanti għalhekk meta saret il-krija iżda hu rilevanti meta saret il-kawża." *Per kompletezza imbagħad, li din l-aħħar linja ta' ħsieb ġiet ukoll abbraċċjata fis-sentenza preliminari fis-sentenza fl-ismijiet* ***Roberto Debono et vs Frank Dimech****, (Rik. Ġur. Nru: 1146/2020) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Lulju, 2023 (Proprju fuq kawża konċernanti l-validità ta' skrittura ta' lokazzjoni.) Dan mhuwiex il-każ tallum. Illum, ir-regola hi li dan il-Bord għandu l-kompetenza li jiddeċiedi kwistjonijiet relatati ma' kirjiet ta' fondi urbani, residenzjali jew kummerċjali, u hija biss b'mod eċċezzjonali li l-kompetenza tkun tal-Qrati ordinarji. (fn. 38: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Angela Ellul et vs Peter Ellul****, (639/13) mogħtija*

mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar l-24 ta' Ottubru, 2019 fejn ingħad hekk: "Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) fl-ismijiet Catherine Darmanin et v. Miriam Cutajar Fiorini et, deċiża fis-16 ta' Diċembru, 2015, l-emendi fil-liġi tal-kera kienu intiżi biex ir-regola tkun li l-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummerċjali u illi hi l-eċċezzjoni li l-Bord ma jkunx kompetenti. Saħansitra l-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll residenzjali.")

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

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

Illi jmiss li jiġi investigat il-mertu rimanenti.

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

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

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

Illi huwa ben risaput li l-għażla ta' x'tip u għamla ta' kawża ser issir hija deċiżjoni totalment imħollija f'idejn min irid jipproponiha. (fn. 39: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***<u>Mark Cassar v. Direttur tad-Dipartiment tal-Iżvilupp Rurali et</u>****, (App. Ċiv. Nru: 10/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Ottubru, 2023 fejn ġie mfakkar hekk: "*L-appellant ma jistax issa jwikki n-nuqqasijiet tiegħu fuq l-Ewwel Qorti u jippretendi li dik il-Qorti kellha tmur lil hinn minn dak li oriġinarjament talab billi tħassar il-proċess tal-evalwazzjoni kollu kemm hu. Daqskemm li l-appellant kien ħieles li jfassal ir-rikors maħluf bil-mod ta' kif għoġbu

jfasslu, daqstant ieħor għandu issa jerfa' r-responsabbilità u l-konsegwenzi ta' dik l-għażla." *Fuq l-istess vena, issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet* ***Euro Finance Corporation Limited vs Fal-Con Limited****, (App.Ċiv. Nru. 132/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Ġunju, 2023 fejn intqal hekk:* "Huwa minnu li l-Qorti hija fid-dmir li żżomm dejjem quddiem għajnejha dak li jkun qiegħed jintalab mill-parti attriċi. Madankollu fl-għarbiel tagħha tat-talbiet attriċi l-Qorti m'għandhiex tħares biss lejn it-talbiet iżda wkoll lejn ir-rikors maħluf kollu kemm hu, inkluż dak li jingħad fil-premessi tiegħu. Tassew, minn qari ta' dak kollu li jingħad fir-rikors maħluf qabel ma jsiru t-talbiet, wieħed ikun jista' jislet stampa ċara ta' x'inhuwa l-ħsieb u l-iskop wara l-kawża.") *Dwar dan, ħadd m'għandu jindaħal u hija għażla libera (fn. 40: Issir referenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet* ***Oreste Gatt vs Domenic Cutajar****, (Ċit. Nru: 670/2001/1) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Settembru, 2009 fejn, b'awtorità ngħad hekk:* "Illi l-Qorti ma tapprovax l-atteġġament tal-attur – kif sottomess f'ismu – u li ladarba l-għażla tal-azzjoni hija f'idejh, l-imħarrek m'għandux jiddetta x'azzjoni messu beda l-attur. Huwa minnu li hu l-attur li jagħżel l-għamla ta' azzjoni li jixtieq iressaq kontra l-imħarrek, imma ma' dan għandu jiżdied li l-attur irid jerfa' l-konsegwenza ta' kif jogħġbu jfassal dik l-azzjoni magħżula minnu. Jekk dik l-għażla tissarraf f'att li jkun nieqes minn partikolarità essenzjali jew ksur fil-forma, hu jrid iseffaq wiċċu mal-effetti li dan in-nuqqas iġib.") *ta' min irid li jqiegħed jew jiżgura xi dritt li għandu (fn. 41: F'dan is-sens il-ġurista* ***Ludovico Mortara*** *jgħallem hekk:* "La sentenza non crea dal nulla un diritto subiettivo, ma conferisce forza ed effetto di diritto subiettivo ad una pretesa presentata al magistrato sotto forma di domanda o di eccezione; e fa presumere che questo diritto abbia preesistito all'iniziamento del rapporto processuale, per il tempo che conviene alla sua natura e alle circostanze particolari del fatto." – Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile, II Volume, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni a fol. 547. *Bl-istess mod jgħid il-ġurist* ***Piero Calamandrei****, meta bil-mod filosofiku tiegħu dwar il-kunċett tal-karattru ta' sentenza jgħid hekk:* "La sentenza ha carattere dichiarativo; in quanto essa non mira a creare il diritto, non tende a formare nuovi rapporti giuridici, ma si limita a riconoscere le concrete volontà di legge, nelle quali già, prima del processo e senza l'intervento del giudice, la norma astratta se è specializzata, indirizzandosi ai soggetti del rapporto giuridico controverso" – Opere Giuridiche, Vol. I Problemi Generali del Diritto e del Processo, Roma TrE-PRESS*, stampat wara awtorizzazzjoni mill-eredi tiegħu fis-sena 2019, a fol. 67.) għall-iskrutinju ta' awtorità ġudizzjarja. Huwa bil-wisq naturali allura, li ġaldarba l-indoli tal-azzjoni huma (jew għandhom jiġu) definiti fir-rikors promotur, min hu tenut jiġġudika għandu imbagħad joqgħod rigorożament ma' dak hemm mitlub, u għar-raġuni hemm indikata. B'hekk jekk xi rikorrent jagħżel li jillimita l-pretensjonijiet*

tiegħu fuq kawżali unika, awtorità ġudikanti trid toqgħod fuq dik il-pretensjoni biss. (fn. 42: Kif kellha okkażjoni tfakkar riċentement il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet ***Johnnie Azzopardi noe vs Dentist David Muscat et****, (App. 262/2016/1) mogħtija nhar id-9 ta' Jannar, 2024:* "Fis-sistema legali tagħna, il-proċess ċivili jiskatta biss fuq l-impuls ta' min jidhirlu li nkisirlu xi dritt u għalhekk ifittex il-ħarsien tal-Qorti (ne procedat iudex ex officio). Barra minn hekk, sta għal min jiftaħ il-kawża li jiddetermina l-kontenut tal-proċess; li jiddelinea l-kontroversja li fuqha trid tiddeċiedi l-Qorti (ne eat iudex ultra petita partium). Permezz tad-domanda tiegħu, l-attur jorbot, u fl-istess ħin jillimita, lill-Qorti dwar l-oġġett tal-ġudizzju. Il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi preċiżament fuq id-dritt affermat fid-domanda, u mhux fuq xi dritt ieħor; fuq id-dritt jew drittijiet kollha affermati, imma mhux lil hinn minnhom. Bl-att li bih tinfetaħ il-kawża, l-attur huwa marbut li jidentifika l-fatti kostituttivi li huwa jpoġġi bħala r-raġuni tad-domanda tiegħu.") Dan ma huwa xejn għajr kliem ieħor għall-fatt li l-għażla tal-bażi tal-azzjoni tmiss biss lill-attur. (fn. 43: *Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet* ***Nutar Dottor Charles Vella Zarb et vs Anna Vella****, (Rik. Maħluf Nru: 291/1999/1) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Frar, 2006 (mhux appellata) u ċioe li* "Jibqa' dejjem il-fatt li x-xejra tal-azzjoni tiddependi mill-għażla tal-parti attriċi li tressaqha u hija determinata mill-għamla tal-azzjoni hekk magħżula u mit-talbiet magħmula.") *Dawn ir-regoli jgħoddu b'mod komplet ukoll fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li għandu wkoll (fn. 44: Il-Bord jissenjala hawn l-artikolu 20(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) joqgħod strettament mal-kawżali dedotti fir-rikors promutur. (fn. 45: 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 l-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 ieħor, però, hi għal kollox korretta l-affermazzjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, illi jekk ir-rikorrenti ma jkunux ħadu ħsieb jestendu l-kawżali minnhom dedotta billi jinkludu raġunijiet oħra fit-talba tagħhom, il-Bord ma jistax jarġina ruħhu lil hinn mill-kawżali kif dedotta u, anzi, kellu joqgħod strettament fil-parametri tagħha. Ara "Mario Mizzi et – vs – Victor Stellini", 23 ta' Ġunju, 2000; ... Jiġi premess qabel xejn illi l-"kawża" ta' domanda hija r-raġuni ġuridika tagħha, ossija l-fundamentum agendi tagħha. Ara "William Leonard – vs – Dr Francesco Sammut", Qorti tal-Appell, 1 ta' Ottubru, 1887. Din, bħala oriġini tad-domanda, tiddistingwi ruħha mill-oġġett tal-att promutur, li huwa "cio che è attualmente domandato". Ara "Negte. Emanuele Scicluna nome – vs – Giovanni Xuereb, Registratore", Appell Kummerċjali, 10 ta' Ottubru, 1885. Isegwi minn dan illi r-raġuni ġuridika, ossija l-causa

petendi, hi dik li tiġi mill-parti azzjonanti adottata bħala bażi tal-pretiża avvanzata. Din s'intendi għandha l-iskop li sservi biex tiċċirkoskrivi l-għarfien mill-ġudikant tal-miżura preċiża intiża mill-parti. Din biss, u mhux xi kwestjonijiet jew konsegwenzi oħra. *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 promutur, kif formulat, ma jawtorizzax lil sid ir-raba' jirriprendi l-pussess lura tiegħu għal dik ir-raġuni tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja billi tali kawżali mhix dedotta. Jikkonsegwi illi l-Bord ma kellux jikkonfondi ħaġa m'oħra u jiddeċiedi fuq kawżali li l-parti ma tkunx ressqet għal konsiderazzjoni u deċiżjoni tiegħu dwarha."

In vista ta' dan, il-Bord ma jistax iqis tali kwistjonijiet, għax jekk jagħmel dan, ikun qed iwessa' l-litiġju, u dan meta huwa ben stabbilit li l-funzjoni ta' dan il-Bord hija limitata bit-termini tal-kawżali u tat-talba kif magħmula. (fn. 46: Ara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) nhar il-31 ta' Jannar, 2003 (Ċit. Nru. 1150/1994/2); "*Dan għaliex il-Qorti għandha toqgħod biss fuq il-kawżali u t-talba dedotta, u xejn iżjed" (Vol. XXXIX P.I. p. 243). Li jfisser li l-Qorti għandha fl-għoti tas-sentenza tagħha toqgħod rigorosament fil-limiti tal-kontestazzjoni, u entro t-termini taċ-ċitazzjoni u tal-eċċezzjonijiet." *F'dan is-sens, fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Mark Cassar v. Direttur tad-Dipartiment għall-Iżvilupp Rurali et****, (App. Ċiv. Nru: 10/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Ottubru, 2023 fejn ġie mfakkar hekk:* L-appellant ma jistax issa jwikki n-nuqqasijiet tiegħu fuq l-Ewwel Qorti u jippretendi li dik il-Qorti kellha tmur lil hinn minn dak li oriġinarjament talab billi tħassar il-proċess tal-evalwazzjoni kollu kemm hu. Daqskemm li l-appellant kien ħieles li jfassal ir-rikors maħluf bil-mod ta' kif għoġbu jfasslu, daqstant ieħor għandu issa jerfa' r-responsabbilità u l-konsegwenzi ta' dik l-għażla." *Issir referenza ukoll għas-sentenza parzjali fl-ismijiet* ***Oreste Gatt vs Domenic Cutajar****, (Ċit. Nru: 670/2001/1) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Settembru, 2009, fejn, b'awtorità ngħad hekk:* "Illi l-Qorti ma tapprovax l-atteġġament tal-attur – kif sottomess f'ismu – li ladarba l-għażla tal-azzjoni hija f'idejh, l-imħarrek m'għandux jiddetta x'azzjoni messu beda l-attur. Huwa minnu li hu l-attur li jagħżel l-għamla tal-azzjoni li jixtieq iressaq kontra l-imħarrek, imma ma' dan għandu jiżdied li l-attur irid jerfa' l-konsegwenza ta' kif għoġbu jfassal dik l-azzjoni magħżula minnu. Jekk dik l-għażla tissarraf f'att li jkun nieqes minn partikolarità essenzjali jew ksur fil-forma, hu jrid iseffaq wiċċu mal-effetti li dan in-nuqqas iġib." *Sa fejn hekk hija rilevanti, issir referenza ukoll għas-sentenza fl-ismijiet* ***Adrian Theuma vs RLR Limited****, (App. Ċiv.*

Nru: 471/2012/3) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Frar, 2024).

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

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

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

Illi huwa minnu li din il-klawsola fiha tliet kundizzjonijiet kumulattivi sabiex il-kirja tkun meqjusa li bidet. Huwa prinċipju ben assodat illi kuntratt huwa liġi bejn il-partijet u għalhekk, ġaladarba l-partijiet kollha qablu dwar dawn il-kundizzjonijiet, wieħed jispetta li l-istess partijiet kellhom jonoraw dak il-ftehim. Wara kollox huwa dejjem preżunt li l-partijiet ikunu kkuntrattaw in bona fede*. (fn. 47: Fis-sentenza fl-ismijiet* ***M.C.F. Company Ltd vs. Charles Buhagiar et*** *deċiża nhar il-15 ta' Ġunju, 2016 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, intqal fost l-oħrajn illi, "*Hemm ukoll il-prinċipju sagrosant li l-kuntratti jridu jsiru in bona fede." *Dan l-element ta'* bona fede *jinsab ukoll fl-artikolu 993 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula li "*Il-kuntratt għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.")

*Illi meta wieħed iqis din il-klawsola hawn fuq ċitata, il-kundizzjonijiet li din tinkorpora huma ta' natura pjuttost sospensiva. Kundizzjoni ta' dan it-tip tfisser li qabel ma dawn it-tliet kundizzjonijiet kumulattivi jseħħu, il-kirja bejn il-partijiet ma teżistix.(fn. 48: L-artikolu 1063 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipola illi "*Il-kondizzjoni suspensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura. (2) L-obbligazzjoni taħt kondizzjoni sospensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tiġri." *F'dan is-sens, ara wkoll is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) fl-ismijiet* ***Thomas Farrell et vs Joseph Mercieca et*** *deċiża nhar it-28 ta' April, 2011 (Ċit. Nru. 1758/2000/1).*

Illi huwa ċar li f'dan il-każ, l-oneru li jinġiebu l-permessi relattivi kien proprju fuq sidien il-kera u ċioe r-rikorrenti u għalhekk din hija sitwazzjoni differenti minn meta l-obbligu li jinġab xi permess ikun tal-inkwilin. (fn. 49: Issir referenza għal dak raġunat u finalment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***John Camilleri et vs Tekno Electronics Limited****, (Rik. Nru: 161/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjur) 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 appellanti, u dana peress li, mill-iskrittura ta' lokazzjoni, ma jirriżultax li s-soċjetà konvenuta assumiet fuqha obbligu li tara li l-inkwilini jakkwistaw il-liċenzji meħtieġa biex huma jistgħu jużaw il-fond għall-iskop li riedu. Hi kriet il-fond biex jintuża għal skop ta' kummerċ, u għalkemm din il-Qorti taċċeta 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 Klassi 5, li kien jippermetti l-użu tal-fond bħala ufficċju 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 li 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 jiftħu 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 l-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 konxji 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 bżonnn. 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'dawk it-tip ta' każijiet (fejn l-oneru jkun fuq l-inkwilin) 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-permessi li ried, kif ukoll jara li ma hemm xejn fil-binja li jista' jwaqqaf l-għoti tiegħu. (fn. 50: Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Regenera (Malta) Limited vs Malta Development Corporation****, (Rik. 549/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Ġunju, 2008 fejn ingħad hekk:* "Il-problema nqalgħet

għax meta s-soċjetà attriċi talbet it-trading licence, ġiet infurmata li biex dan jinħareġ kellha tiġi ppreżentata kopja tal-permess għall-bini tal-fond minn fejn kien jiġi ġestit in-negozju. Dan il-permess, però, ma setax jiġi ppreżentat 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 fil-fond, kellha hi tkopri lilha nnifisha u mhux ħaddieħor." *Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Victor Balzan noe vs Kevin Sammut et</u>*** *(Ċit. Nru: 637/1995/1) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Meju, 2023 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!") *F'dan il-każ, ħareġ ċar li l-ħruġ tal-permess relattiv kienet obbligazzjoni prinċipali tar-rikorrenti (fn. 51: Sa fejn hekk hija applikabbli, il-Bord jissenjala dak li ġie raġunat fis-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Amabile Azzopardi et vs Joseph Gatt et</u>****, (App. Ċiv. Nru. 199/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar l-4 ta' Novembru, 2006), li bħala s-sidien tal-kera, jibqa' dejjem fuqhom l-obbligu li jaraw li l-inkwilin ikollu l-godiment totali tal-fond għaż-żmien tal-kirja u għall-użu hemm miftiehem. Kien proprju għalhekk li l-intimati kkawtelaw ruħhom bili ftehmu li l-kirja ma tiskattax sa żmien tletin jum wara li kollox ikun in regola, u hekk ġie aċċettat mir-rikorrenti.*

Illi rriżulta ċar li effettivament, kien hemm nuqqas ta' dan l-obbligu, li jerġa' jingħad, kien wieħed ċentrali skont ix-xewqat tal-partijiet.

*Illi huwa minnu li l-permess li jissemma fil-kundizzjoni suċitata PA/06931/16 inħareġ f'Settembru 2018, iżda dan ma kienx jikkonċerna dak kollu li l-intimati lmentaw fuqu u ressqu provi dwaru f'din il-kawża, u ċioe l-*encroachment*, il-*canopy *u r-*railing *tal-ħadid, stante li l-fatt kien jirrigwarda r-regolarizzazzjoni tal-binja kollha li hemm*

sovrastanti l-fond in kwistjoni. Jirriżulta ċar mix-xhieda hawn fuq riprodotta li kien għad fadal diversi affarijiet relatati mal-permessi li ostakolaw l-intimati fix-xogħol tagħhom.

Illi għalkemm l-imsemmi permess indikat fil-kuntratt ta' lokazzjoni inħareġ, f'Settembru 2018, u ċioe ftit iżjed minn sena wara l-iffirmar tal-kuntratt ta' lokazzjoni (f'liema żmien l-intimati kienu diġà daħlu fil-fond u bdew joperawh għall-pubbliku), iż-żewġ kundizzjonijiet l-oħra tal-istess klawsola suċitata baqgħu qatt ma avveraw ruħhom. B'hekk, jirriżulta għal dan il-Bord, illi, skont din il-klawsola fil-kuntratt lokatizju, almenu prima facie*, il-kirja* per se *jista' jingħad li qatt ma nbdiet.*

Illi huwa għalhekk li l-intimati għażlu li jiddefendu ruħhom proprju bil-prinċipju li inadimplenti non est adimplendum *(fn. 52:* Non si e tenuti ad adempiere all'inadempiente – *Brocard 2180,* ***__Dizionario dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini__****, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol. 213), u dan bħala skużanti valida tal-fatt li naqsu milli jħallsu l-kera mfitiehma. Din il-massima legali, li hija magħrufa wkoll bħala* exceptio inadimpleti contractus *(fn. 53:* Eccezione di inadempimemnto del contratto *– Brocard, 1601,* ***__Dizionario dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini__****, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol. 162) issib ir-radiċi tagħha fuq ir-raġuni li jekk wieħed huwa inadempjenti u jonqos fl-obbligi tiegħu lejn il-kontraent l-ieħor, ikun immorali li huwa jitlob li jingħataw sanzjonijiet kontra dak il-kontraent l-ieħor li jkun naqas fl-obbligi tiegħu lejh. (fn. 54: Fost diversi, il-Bord jissenjala dak enunċjat fis-sentenza* ***__George Falzon et vs Carmelo Falzon et__*** *(Rik. nru: 1122/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju, 2023 fejn ġie mfakkar hekk:* "Jidher għalhekk li d-difiża tal-konvenuti appellati hija msejsa fuq il-massima legali inademplendi non est ademplendum, li hija magħrufa wkoll bħala d-difiża tal-exceptio inadimpleti contractus. Dan il-prinċipju huwa msawwar fuq ir-raġuni ġuridika illi jekk wieħed huwa inadempjenti u jonqos fl-obbligi tiegħu lejn il-kontraent l-ieħor, ikun immorali li huwa jitlob li jingħataw sanzjonijiet kontra dak il-kontraent l-ieħor li jkun naqas fl-obbligu tiegħu lejh. Dan għaliex huwa stess ikun sab ruħhu fl-istess qagħda tal-kontraent l-ieħor minħabba li min-naħa tiegħu, ukoll ikun hemm ksur tal-kuntratt. Għalhekk, f'każ bħal dan ikun hemm tpattija ta' ksur ma' ieħor (ara Celestino Muscat v. Giovanni Attard et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ġunju, 1938)." *Prinċipju dan, li jgħodd ukoll għall-kuntratt hawn eżaminat. (fn. 55: fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***__Emanuel Farrugia vs C&F Building Contractors Ltd__*** *(Rik. App. 479/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) li kkonfermat dak deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili u ċioe li:* "Din l-eċċezzjoni tista' titqajjem f'kull kuntratt bilaterali jew sinallagmatiku, u hija maħsuba li twaqqa' l-azzjoni avversarja mibdija minn min huwa nnifsu ma kienx wettaq dak li ntrabat għalih fl-istess kuntratt.

Fejn eċċezzjoni bħal din tirriżulta mistħoqqa, il-parti mħarrka tikseb l-għarfien ġudizzjarju (b'seħħ lura minn dak inhar li l-parti attriċi tkun naqset milli twettaq il-parti tagħha) li hija tista' tissospendi l-eżekuzzjoni tar-rabtiet tagħha sakemm il-parti l-oħra attriċi tibqa' inadempjenti.") *Huwa wkoll aċċettat li huma tlieta l-elementi li għandhom jiġu sodisfatti sabiex difiża bħal din tkun ta' suċċess u ċioe li n-nuqqas ikun wieħed li jolqot parti integrali tal-ftehim, li l-ksur ikun verament tal-parti attriċi u li jkun hemm proporzjon bejn dak in-nuqqas meta mqabbel ma' dak tal-parti mħarrka. (fn. 56: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Guillaumier Industries Limited vs Taormina Estates Limited****, (Rik. App. Nru:1017/1998/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Mejju, 2017 fejn ikkonfermat dak li ntqal u ġie deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u ċioe li:* "Illi, madankollu, huwa mgħallem u aċċettat ukoll li biex dan jista' jsir, irid jintwera li min jirreżisti l-ħlas ma kienx huwa nnfisu inadempjenti f'xi ħaġa li kellu jagħmel taħt l-istess kuntratt. Kemm hu hekk, il-prinċipju li inademplenti non est ademplendum, jinbena fuq il-presuppost li min jonqos li jwettaq dak li jkun intrabat bih f'kuntratt ma jistax iwaqqa' l-istess kuntratt fuq il-kawżali tal-inadempiment tal-parti l-oħra. Minbarra dan, biex dik l-eċċezzjoni tista' tintlaqa' jeħtieġ jintwera li (a) l-inadempiment tal-parti attriċi trid tikkonsisti fi ksur ta' rabta li hija parti integrali mill-ftehim; (b) li dak il-ksur trid tkun tassew taħti għalih il-parti attriċi; u (ċ) hemm proporzjonalità bejn in-nuqqasijiet tal-partijiet, jiġifieri li dak in-nuqqas allegat fil-parti attriċi jkun ta' ċerta toqol meta mqabbel man-nuqqas tar-rabta tal-parti mħarrka.")

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

Illi madanakollu mill-fatti temerġi kwistjoni li tmur lil hinn minn dan.

Illi mill-provi prodotti, jirriżulta li f'Ottubru 2017, il-partijiet qablu li tibda titħallas il-kera ta' €35 kuljum (u allura mhux kif miftiehem fil-kuntratt) għal mitt ġurnata sakemm jinħareġ il-permess. F'dan is-sens ġiet esebita wkoll email bejn il-partijiet fejn din il-proposta tidher li ġiet ivverbalizzata. (fn. 57: a fol. 156 tal-proċess). Dan il-fatt ġie anke kkonfermat mill-partijiet fix-xhieda tagħhom. F'dak il-mument allura, l-intimati, għalkemm konxji tas-sitwazzjoni sħiħa aċċettaw li, għad li l-kuntratt kien

jistipula l-kirja ma kellhiex tibda titħallas, huma kienu sejrin jibdew iħallsu għall-okkupazzjoni tagħhom tal-fond kif kien, b'rata inqas.

Illi l-intimati b'hekk aċċettaw, mingħajr ebda riżerva jew kundizzjoni, li jħallsu €35 għal mitt jum mill-1 ta' Ottubru, 2017, kull xahar bil-quddiem. Da parti tar-rikorrenti, dawn ukoll aċċettaw tali ħlas ta' €35 kuljum f'dan il-perijodu. (fn. 58: Meta wieħed jgħodd mitt ġurnata minn l-1 ta' Ottubru, 2017, jirriżulta li l-partijiet qablu titħallas kera ta' €35 kuljum sad-9 ta' Jannar, 2018). F'dan il-mument, ix-xenarju nbidel u għalhekk dak li ngħad hawn fuq, almenu sa fejn jirrigwarda dan it-tieni ftehim ma jsibx iktar applikazzjoni. F'dan il-ħin, meta beda jiġi affettwat u aċċettat dan il-ħlas, inħolqot relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-partijiet, u dan irrispettivament minn dak li kien jistipula l-kuntratt ta' lokazzjoni u l-kundizzjoni sospensiva mniżżla fl-istess. Irriżulta li l-intimati fil-fatt għamlu użu mill-fond u b'hekk, għal dan il-perijodu għandhom iħallsu.

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

Illi fir-rigward tat-talba rimanenti tar-rikorrenti, dan il-Bord ma jistax iqis li s-somma ta' €17,0156 kif mitluba hija mistħoqqa lir-rikorrenti u dan stante li l-kalkolu tar-rikorrenti sar fil-maġġor parti tiegħu fuq ir-rata ta' €60 kuljum, meta l-ftehim attwali u enforzabbli bejn il-partijiet kien ta' €35 kuljum.

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

Illi għalhekk, dan il-Bord iqis li l-kera dovuta lir-rikorrenti bejn Marzu 2018 u Diċembru 2018 ma għandhiex tkun ta' €17,015 imma ta' €35 kuljum, li tiġi tammonta għal għaxart elef, seba' mija u għaxar Euro (€10,710) (fn. 59: Il-Bord jikkalkula li hemm total ta' tliet mija u sitt (306) jum bejn l-1 ta' Marzu, 2018 u l-31 ta' Diċembru, 2018. B'hekk, 306 jum multiplikat bir-rata ta' €35 kuljum jammonta għal €10,710). Il-kalkolu qiegħed isir skont dak verbalizzat mill-intimat fis-seduta tal-4 ta' April, 2019 u fin-nuqqas ta' prova speċifika ta' f'liema jum iċ-ċwievet ġew ritornati lir-rikorrenti.

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

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

Dwar il-kontro-talba tal-intimati rikonvenzjonanti

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

Illi bħala daħla, tajjeb jingħad li l-intimati kienu sajma dwar it-talba rikonvenzjonali magħmula minnhom fin-nota ta' sottomissjonijiet, daqslikieku din qatt ma saret. (fn. 60: Kull ma hemm miktub huwa hekk: "... anzi l-kirja li ġiet imħallsa mill-esponenti lill-atturi għandha tiġi mgħoddija lura lilhom" – Para. 21 tan-nota, a fol. 375 tal-proċess). *Tassew, l-argumentazzjoni magħmula minnhom hemmhekk saret biss fuq l-eċċezzjonijiet tat-talba prinċipali.*

Illi l-Bord isib li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jinsistu li l-ħlas ta' kera da parti tagħhom fl-ammont ta' sitt elef seba' mija u għoxrin Euro (€6,720) għandu jiġu rifuż lilhom għaliex sar indebitament u dan għall-perijodu ta' bejn Settembru 2017 u Frar 2018. (fn. 61: Ara premessa 6 tal-kontro-talba relattiva a fol. 25 tal-proċess) Mill-assjem tal-provi, minn imkien ma jirriżulta li l-kera ta' €35 kuljum kif maqbula bejniethom tħallset bi żball lir-rikorrenti, anzi huwa ċar u inekwivoku li dan il-ħlas sar wara qbil bejn il-partijiet, mingħajr ebda kundizzjonijiet ulterjuri jew riżervi.

Illi ġaladarba bejn il-partijiet jista' jingħad li kien hemm rabta kuntrattwali, japplika l-Artikolu 1147(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid illi "kull ħlas jissoponi dejn, u dak li jitħallas bla ma jkollu jingħata jista' jintalab lura.") (*fn. 62: ara dak li ntqal fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) deċiża nhar id-29 ta' April, 2022 fl-ismijiet* ***Omar Ellul et vs PKR's Construction Company Limited****, fejn intqal:* "Dan l-artikolu jixxiebaħ ħafna mal-ewwel parti tal-artikolu 2033 tal-Kodiċi Ċivili Taljan li jaqra hekk: *"chi ha eseguito un pagamento non dovuto ha diritto di ripetere cio che ha pagato."*F'każ bħal dan, l-attur ikollu fuqu l-piż li jipprova mhux biss: (i) li huwa jkun wettaq il-ħlas; iżda wkoll (ii) in-nuqqas ta' causa debendi, jiġifieri

li dak il-ħlas ma kienx dovut (ara Romeo Fleri v. John B. Mifsud et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fl-24 ta' Novembru, 1948 u Alfred Tonna et v. Carmelo Bugeja et, Appell Ċivili, 8 ta' Frar, 1957)."

Illi madanakollu, biex ħlas ikun meqjus li jista' jintalab lura, irid jintwera li l-ħlas sar, bi żball u ma kienx dovut. (fn. 63: Illi fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Maria Galea vs Grace Borg*** *deċiża nhar it-12 ta' Ottubru, 2005 intqal illi "*Rigwardata l-materja mill-punto di vista tal-artikolu 1022, biex ikun hemm lok għar-ripetizzjoni ta' indebitu jeħtieġ li jissussistu dawn l-elementi kostituttivi, u ċioe: (a) li jkun sar pagament; (b) li dan il-pagament ma kienx dovut (ċ) li l-pagament ikun sar bi żball. Jispetta lil min jipproponi l-azzjoni li jipprova l-ħlas, l-ineżistenza tal-causa solvendi u l-iżball." *Ikompli jingħad illi,* "Huwa paċifiku però, illi jekk ma ssirx il-prova ta' dak l-iżball fis-solvens, u b'mod speċjali jekk issir il-prova li dak is-solvens kien jaf biċ-ċirkostanzi li minħabba fihom ma kienx tenut għall-ħlas, allura ma għandux dritt għar-ripetizzjoni ta' dak li ħallas". (Kollez. Vol. XLI P.I p. 76)" *Huwa aċċettat ukoll li lanqas huwa meħtieġ li s-*solvens *jipprova l-iżball fejn l-indebitu ikun wieħed ta' natura oġġettiva, hemmhekk, il-parti attriċi (hawnhekk l-intimati rikonvenzjonanti) trid tipprova biss il-ħlas u l-ineżistenza tal-kawża li wassalha tagħmel il-pagament (fn 64: f'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***L-Awtorità tad-Djar vs Yvonne Pullicino****, (Rik. Maħluf Nru: 1152/2005) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivii nhar it-22 ta' Mejju, 2008 (mhux appellata) fejn ġie mfakkar hekk:* "Iżda fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 1147 tal-Kodiċi Ċivili, hemm il-fehma li lanqas huwa meħtieġ li s-solvens japprova l-iżball fejn l-indebitu ikun wieħed oġġettiv. F'dak il-każ, jaqa' fuq il-parti attriċi li tipprova biss il-ħlas u kif ukoll l-ineżistenza tal-kważa li wassalha biex tagħmel dak il-ħlas.") *Dan il-Bord iqis li ma nġabet ebda prova li l-ħlas li l-intimati qed jisħqu li sar indebitament, kien fil-fatt bi żball. Wara kollox, ir-rata ta' €35 kuljum saret bi qbil bejn il-partijiet.*

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

Illi rigward it-talba rikonvenzjonanti biex ikun hemm likwidazzjoni ta' danni stante li huma nefqu flus biex għamlu ameljorazzjonijiet u spejjeż oħra fil-fond, il-Bord iqis li għalkemm ġew ippreżentati l-fatturi u l-irċevuti, dawk l-ispejjeż għamluhom minn jeddhom minkejja li kienu rinfaċċjati bin-nuqqas ta' railing *u* canopy *fuq barra sa minn żmien bikri minn meta ħadu l-pussess tal-fond. Ukoll, skont il-kuntratt relattiv, huma ingħataw il-jedd li jagħmlu tali alterazzjonijiet u xogħol anke qabel il-bidu tal-kirja.*

Barra minn hekk, huma gawdew dak li għamlu fil-fond għal aktar minn sena u ċertament li użawhom ġialadarba operaw il-fond xorta waħda u anke żammew il-pussess. Jirriżulta wkoll li l-intimati ħadu dak li setgħu mill-fond meta raddew iċ-ċwievet tal-fond lura.

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

<u>L-Appell</u>

7. Fir-rikors tal-appell imressaq fit-22 ta' Mejju, 2024, l-intimati talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata, billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tar-rikorrenti rikonvenzjonati, tħassarha in kwantu laqgħet it-tieni u l-ħames talbiet tar-rikorrenti u in kwantu ċaħdet il-kontro-talba tagħhom fl-intier tagħha, u minflok tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti rikonvenzjonati, filwaqt li tilqa' l-kontro-talba tal-intimati fl-intier tagħha, filwaqt li tirriformaha wkoll in kwantu ġie deċiż li l-appellanti għandhom ikopru tliet kwarti tal-ispejjeż, u minflok takkolla l-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

8. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord, u sostnew li dan naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-fatti u tal-provi kif dedotti. L-appellanti qalu li għandu jirriżulta li l-Bord m'aċċettax il-fatt li l-permess numru PA/06931/16 ma kienx dak li kien verament imwiegħed lilhom, u għalhekk qatt ma jista' jingħad li l-kirja in kwistjoni daħlet fis-seħħ, u għalhekk l-appellati aċċettaw il-kera mingħand l-appellanti b'mod qarrieqi, frawdolenti u b'*mala fede*, u jekk il-kirja daħlet fis-seħħ, din skattat abbażi ta' qerq, frodi u *mala fede* min-naħa tal-appellati. L-appellanti qalu li skont il-ftehim ta' kirja ffirmat fid-19 ta' Ġunju, 2017, l-obbligu għall-ħlas ta' kera min-naħa tal-

appellanti kellu jiskatta tletin jum wara li s-sid jikseb il-permess PA/06931/16, u wara li l-liċenzja għar-ristorant tiġi approvata mill-MTA, u wara li l-alterazzjonijiet rikjesti mill-MTA ikunu ġew approvati. Qalu li huma kienu taħt l-impressjoni falza li l-permess PA/06931/16 kien intiż sabiex ikun hemm sanzjonar tan-naħa ta' barra tar-restaurant, u kien proprju għal din ir-raġuni li l-appellanti kienu disposti li jidħlu f'kirja mal-appellati, bl-intiża li l-appellanti jkunu jistgħu jagħmlu użu mill-*outdoor area* bħala parti mill-ġestjoni tan-negozju tagħhom. L-appellanti qalu li kien għalhekk li bħala parti integrali minn dan il-fond, kien hemm kompriż l-*encroachment* ta' mwejjed u siġġijiet fuq barra tal-fond, li kien l-unika skop għalfejn huma krew dan il-fond minkejja li ġewwa kien meqjus żgħir wisq biex huma setgħu jfendu. L-appellanti spjegaw li *ai termini* tal-klawsola numru 2 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, il-kirja kellha tibda minn tletin ġurnata wara li l-permess numru PA/06931/16 jingħata lilhom, l-MTA tapprova l-liċenzja u kull alterazzjoni rikjesta mill-Awtorità tal-Ippjanar jew mill-MTA tiġi magħmula. L-appellanti qalu li l-liċenzja tal-MTA baqgħet qatt ma nħarġet, u għalhekk qatt ma kien hemm kera dovuta fuq dan il-fond. Qalu wkoll li huma ħallsu s-somma ta' €6,720 f'kera indebitament għax-xhur bejn Settembru 2017 u Frar 2018, għaliex din ma kinitx dovuta. L-appellanti qalu li l-appellati b'mod abbużiv u frawdolenti, naqsu milli jinfurmawhom li l-fond in kwistjoni kien suġġett għal *enforcement notices,* meta t-tinda jew *canopy* fuq barra kienu essenzjali sabiex il-fond ikun jista' jopera, u dan apparti li l-fond kellu diversi irregolaritajiet u illegalitajiet. L-appellanti qalu li l-appellati kienu jafu b'dawn l-illegalitajiet, tant hu hekk li huma applikaw kemm-il darba biex jissanaw il-fond, iżda l-applikazzjonijiet tagħhom ġew miċħuda. Qalu li l-appellati lilhom qatt ma nfurmawhom b'dan, u anzi krewlhom il-fond minkejja

li kellu dawn il-problemi, u saħansitra ħallew lill-appellanti jagħmlu diversi spejjeż fil-fond minkejja li kienu jafu li kien milqut b'dawn l-illegalitajiet kollha.

9. L-appellanti qalu li l-fond li nkera lilhom qatt ma kien u qatt ma seta' jkun il-fond li ġie imwiegħed lilhom mill-appellati, iżda l-Bord skarta l-provi kollha miġjuba fir-rigward, u straħ biss fuq il-fatt li l-appellanti offrew il-kera lill-appellati u din il-kera ġiet aċċettata, sabiex skont il-Bord dan fisser li l-kirja skattat b'mod tassattiv. L-appellanti qalu li huma ma jaqblux ma' din il-linja ta' ħsieb. Spjegaw li filwaqt li huwa minnu li huma ħallsu u offrew il-kera ridotta ta' €35 kuljum lill-appellati, dan il-ħlas għamluh biss għaliex kienu taħt l-impressjoni li l-permess pendenti kien marbut mas-sanzjonar tal-*canopy* u tal-imwejjed. Qalu li dan ma kienx minnu, u kien għalhekk li huma waqfu jħallsu l-kera, għaliex huma kien mingħalihom li din kienet dovuta għaliex il-permess li kien ġie approvat kien jikkonċerna s-sanzjonar tal-*canopy* u tal-imwejjed. L-appellanti qalu li huma kienu disposti li jidħlu f'din il-kirja għaliex kien mingħalihom li kien ser ikollhom *outside area* sostanzjali fejn ikunu jistgħu jilqgħu l-klijenti, u mingħajr din il-possibilità huma ma kinux jaċċettaw li jidħlu f'din il-kirja. L-appellanti qalu li f'dan is-sens l-appellati kienu qarrqu bihom, partikolarment meta baqgħu jaċċettaw il-kera mingħandhom minkejja li kienu jafu li permess għas-sanzjonar la kien hemm, u lanqas kien ser ikun hemm. L-appellanti saħqu li l-*canopy,* ir-*railing* u l-imwejjed ta' barra tal-fond li kien intenzjonat li jinkera, kienu jiffurmaw parti mill-istess fond meta huma aċċettaw li jikru. Qalu wkoll li r-raġuni primarja għalfejn huma aċċettaw li jikru dan il-fond kienet minħabba fl-*outdoor area* sostanzjali li dan kellu, għaliex il-possibilità li huma jipprovdu ikel u xorb fuq barra, kien fattur kruċjali għall-operat tan-negozju tagħhom. L-appellanti saħqu li s-siġġijiet, l-imwejjed u t-

tinda kienu preżenti fil-fond qabel ma huma daħlu fil-kirja, u dan kif ikkonfermat mill-appellat Joseph Mifsud innifsu. L-appellanti qalu li mhux talli ma kienx hemm sanzjonar, talli ttieħdet azzjoni ta' *enforcement* li konsegwenza tagħha, ir-*railing* u t-tinda ġew imneħħija mill-Awtorità tal-Ippjanar, fl-istess waqt li huma kienu qegħdin joperaw dan il-fond. L-appellanti komplew jgħidu li lanqas l-imwejjed u s-siġġijiet fuq in-naħa ta' barra tal-fond ma kienu koperti bil-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar, u għalhekk dawn qatt ma setgħu jintużaw minnhom. L-appellanti qalu li huma dejjem saħqu li l-użu tal-*outside area* kienet fattur kruċjali għalihom, u anki l-appellat kien stqarr magħhom li mingħajr it-tinda u r-*railing* ta' barra, il-fond ma kien jiswa xejn. L-appellanti qalu li l-appellati daħqu bihom bl-aktar mod sfaċċat, għaliex huma sa mill-bidu tan-negozjati, kienu konxji tal-fatt li l-permess li kienu applikaw għalih (il-PA/06931/16) ma kellu assolutament xejn x'jaqsam mal-*outside area,* u l-appellati kienu jafu wkoll li l-*outside area* qatt ma setgħet tiġi ssanata.

10. L-appellanti saħqu li in vista tal-impressjoni li ngħataw li setgħu jagħmlu użu mill-istrutturi ta' barra tal-fond tul il-perijodu kollu tal-kirja, kif imwiegħda mill-appellati, huma investew eluf ta' Euro fil-fond sabiex jimmeljorawh. Qalu li kien għalhekk li huma kienu disposti jħallsu €35 kuljum, li kienet rata ta' kera ridotta. Qalu li l-permess tas-sanzjonar tal-istrutturi ta' barra, baqa' ma mmaterjalizza qatt, bir-riżultat li fuq dawn l-istrutturi ġie eżegwit *enforcement.* L-appellanti qalu li l-appellati aġixxew bl-aktar mod frawdolenti fil-konfront tagħhom għaliex huma wegħduhom li l-istrutturi ta' barra setgħu jiġu ssanzjonati, u li l-permess PA/06931/16 kien ikopri proprju dan, imma dan il-permess kien maħsub biss sabiex jirregolarizza l-blokka. L-appellanti qalu li għalhekk il-Bord kien żbaljat meta kkonkluda li kien dovut minnhom l-ammont

ta' €10,710 bħala kera, għaliex b'dan il-mod l-appellati ser ikomplu jagħmlu gwadann frawdolenti minn fuq daharhom, meta l-appellanti dejjem imxew b'*bona fede*.

11. L-appellanti qalu li abbażi tal-predett u *ai termini* tal-kontro-talba tagħhom, l-appellati għandhom iħallsuhom lura l-ammont ta' €6,720 konsegwenza tal-fatt li din il-kirja tħallset u ġiet aċċettata min-naħa tal-appellati abbażi ta' qerq u frodi, u b'hekk l-appellati ser ikunu qegħdin jagħmlu gwadann indebitu minn fuq daharhom.

12. L-appellanti qalu li huma kellhom jivvakaw il-fond ferm qabel dak li kien ġie maqbul, u huma sofrew danni sostanzjali anki abbażi tal-fatt li huma għamlu diversi benefikati fil-fond, sabiex imbagħad sabu li ma setgħux ikomplu bil-kirja. Hawnhekk l-appellanti ċċitaw il-prinċipju *fraus omnia corrumpit,* u qalu li l-appellati m'għandhomx jitħallew ikomplu jgawdu l-frott tal-qerq tagħhom.

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

13. L-appellati fir-risposta tagħhom wieġbu li l-Bord għamel apprezzament tal-fatti u tal-provi b'mod dettaljat, għaliex kellu l-fakultà li jisma' kull prova li tressqet quddiemu, u huwa għalhekk li dan wasal għall-konklużjoni li wasal għaliha fis-sentenza tiegħu. Qalu wkoll li l-kawża quddiem il-Bord saret għal żewġ motivi, sabiex il-Bord jiddikjara l-kirja xolta, u sabiex l-appellanti jħallsuhom il-kera dovuta għall-okkupazzjoni tal-fond u għal kwalsiasi pendenza oħra bħall-kontijiet tad-dawl u l-ilma u servizzi oħra. L-appellati qalu li l-ewwel parti tat-talba tagħhom ġiet eżawrita meta huma ġew mgħarrfa li l-appellanti kienu tefgħu ċ-ċwievet tal-fond fil-*letterbox,* u għalhekk il-mertu rigward ir-

ripreża tal-fond huwa eżawrit. L-appellati qalu li għalhekk kien fadal il-mertu dwar il-ħlasijiet tal-kera u dwar kwalsiasi kontijiet pendenti li ħallew warajhom l-appellanti. Qalu li l-pożizzjoni tal-appellanti kienet li l-ebda kera m'hija dovuta minnhom. Hawnhekk l-appellati għamlu riferiment għall-*affidavit* tal-appellat, li fix-xhieda tiegħu spjega li l-fond in kwistjoni ma kienx munit bil-permess biex jiġi operat bħala restaurant iżda bħala *snack bar,* u huwa applika għal dan il-permess fuq talba tal-appellanti. L-appellati qalu li din il-kirja daħlet fis-seħħ permezz ta' ftehim datat id-19 ta' Ġunju, 2017, f'liema ftehim il-partijiet għamlu riferiment għall-applikazzjoni għal permess PA/06931/16 li kienet saret sabiex jiġu ssanati xi tibdiliet. L-appellati qalu li fil-klawsola 1 tal-ftehim hemm riferiment għall-fatt li l-fond ma kienx kopert b'liċenzja ta' restaurant, u l-appellati kellhom japplikaw għall-ħruġ ta' tali liċenzja wara li l-permess tal-MEPA jkun approvat. L-appellati qalu li l-partijiet għal dan il-ftehim kienu jafu li l-fond ma kellux liċenzja ta' restaurant, u l-ewwel kellu jinkiseb il-permess u wara ssir l-applikazzjoni. Qalu wkoll li l-appellati kienu jafu li dan kien proċess twil u li fuqu ħadd mill-partijiet ma kellu kontroll. L-appellati qalu li fil-paragrafu 5 tal-kuntratt ġie stipulat li l-ħlas tal-kera għandu jibda tletin jum wara li l-permess tal-MEPA jkun approvat u l-liċenzja tal-MTA tkun approvata, u wara li l-alterazzjonijiet rikjesti mill-MEPA u mill-MTA ikunu tlestew. Qalu wkoll li dan il-permess inħareġ fl-2018, u f'Settembru u f'Awwissu tal-2018 saret applikazzjoni oħra (PA/03845/18) sabiex il-fond ikun jista' jintuża bħala restaurant. L-appellati saħqu li skont din il-klawsola, l-fond ma kellux jibda jintuża, u għalhekk ma kellhiex titħallas kera sakemm il-kundizzjonijiet stipulati fil-klawsola 2 ma jkunux seħħew. Qalu wkoll li jekk dak il-permess ma jkunx approvat, il-kuntratt lokatizju kien jaqa'. L-appellati qalu li minkejja tali ftehim,

l-appellati għażlu li jagħmlu użu mill-fond u jibdew jaħdmu minnu, u anki kienu bidlu l-isem tal-post u għamlu miljoramenti oħra fih. L-appellati qalu li l-użu tal-fond bħala restaurant mill-appellanti sar minn wara daharhom, u huma saru jafu b'dan meta raw xi nies qegħdin jiġu servuti. Qalu li kien għalhekk li huma għamlu kuntatt mal-appellanti u dawn ippretendew li kellhom jedd jużaw il-fond anki jekk ma jħallsux kera. L-appellati qalu li kien għalhekk li sar ftehim li sakemm jinħarġu l-permessi relattivi, setgħu jużaw il-fond skont il-liċenzja viġenti dak iż-żmien, imma b'kirja ridotta, u kien għalhekk li sar il-ftehim ulterjuri tad-19 ta' Ottubru, 2017, li *ai termini* tiegħu tħallset il-kera ta' €1,090. Qalu li l-ftehim bejn il-partijiet kien jgħid li kellha titħallas kera bir-rata stabbilita fil-kuntratt għax-xhur xitwin, sakemm l-appellanti jkunu qegħdin jagħmlu użu mill-fond mikri. L-appellati saħqu li din kienet l-unika kera li tħallset minkejja li l-permessi kollha tal-MEPA kienu ħarġu u minkejja li l-MTA kienet tat in-*no objection* tagħha sabiex il-fond jibda jintuża bħala *restaurant* u mhux bħala *snack bar.* Qalu wkoll li huma kienu interpellaw lill-appellanti sabiex iħallsu dak dovut minnhom, imma dawn baqgħu inadempjenti. L-appellati qalu li fil-mument li huma ottemperaw ruħhom mal-klawsola 2 tal-kuntratt, u inħarġu l-permessi relattivi, l-appellanti ma kien fadlilhom l-ebda skuża sabiex ma jħallsux il-kera, u dawn baqgħu jużaw il-fond filwaqt li qatgħu kull kuntatt mas-sidien.

14. L-appellat qal li huwa sar jaf li ċ-ċavetta tal-fond kienet intefgħet fil-*letterbox* wara li kien bagħat sms fil-preżenza tal-avukat tiegħu sabiex jara x'kien ser isir, u l-appellanti infurmawh li kienu ddepożitaw iċ-ċavetta fil-*letterbox.* Qal li huwa ħa pussess tal-fond wara li l-Bord awtorizzah jagħmel dan f'April 2019. L-appellat qal li skont il-klawsola numru 6 tal-kuntratt, il-fond kien *fully equipped* u l-appellanti kellhom jagħżlu jekk iħallsux is-somma ta' €5,000

ta' darba jew kera ta' €60 flok €35 pattwita għax-xhur tax-xitwa, iżda dan il-ħlas għall-użu tal-apparat li kellu jiġi ritornat fl-aħħar tal-kirja, baqa' qatt ma sar. L-appellati qalu wkoll li lanqas id-depożitu li jissemma fil-klawsola 10 ma tħallas mill-appellanti, u dawn ħallew ukoll bosta kontijiet tad-dawl u l-ilma pendenti li għalihom l-appellati qegħdin jippretendu rifużjoni. Qalu li fir-rigward tal-kontro-talba tal-appellanti, Joseph Sammut irrefera biss għal episodju wieħed meta kienet għamlet ħafna xita u kien hemm problema bid-drenaġġ. L-appellati qalu li Sammut qal li huwa ma kienx jaf bil-permess tal-*planning*, u dan meta dan il-permess kien imsemmi fil-kuntratt lokatizju ffirmat minnu stess. L-appellati qalu li Sammut ippreżenta għadd ta' irċevuti u fatturi mingħajr prova tal-ħlas jew spjegazzjoni għal xiex dawn kienu jirreferu, u mingħajr ebda prova li dan ix-xogħol twassal fuq il-post u sar ħlas għalih fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellati qalu li l-klawsoli 21, 22 u 23 tal-kuntratt jistipulaw li kwalsiasi xogħlijiet jirrikjedu l-kunsens tas-sidien, imma dan qatt ma ntalab, filwaqt li l-appellanti huma obbligati jippreżentaw l-irċevuti għax-xogħol li jgħidu li ħallsu għalih. L-appellati qalu li l-klawsola 23 tal-ftehim tgħid li l-inkwilini ma jkollhom dritt għal ebda kumpens jew rimbors għal xogħol li jagħmlu fil-fond, iżda dawn ikollhom dritt jieħdu magħhom l-effetti mobbli fi tmiem il-kirja. Qalu li mill-provi jirriżulta li jekk kien hemm effetti mobbli fil-fond, l-appellati ħaduhom magħhom flimkien ma' oġġetti li kienu proprjetà tal-appellati, u dan għaliex mix-xhieda rriżulta li minn fond *fully equipped,* huma sabu fond vojt meta reġgħu ħadu l-pussess tiegħu. Qalu li kull oġġett mobbli li kien hemm fil-fond ittieħed mill-appellanti, u l-fatt li dawn ħallew iċ-ċavetta fil-*letter box* tal-fond, juri li ma kien hemm xejn ta' valur li tħalla fil-fond. L-appellati qalu li l-appellanti lanqas ma ppruvaw il-ħlas tal-kera li jgħidu li

għamlu, u filwaqt li fir-risposta jallegaw li ħallsu indebitament aktar minn €6,700 f'kera, ma ġabu l-ebda prova li dan il-ħlas fil-fatt sar. Qalu wkoll li dan il-pagament ma jistax jitqies li huwa indebitu għaliex l-appellati għamlu użu mill-fond għall-iskop li għalih inkera, u għamlu użu mis-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond mingħajr ma ħallsu kontijiet. L-appellati qalu li l-appellanti qegħdin jitolbu rifużjoni tad-danni sofferti minnhom bħala *lucrum cessans,* iżda dawn ma ppreżentaw l-ebda prova suffiċjenti li permezz tagħha wieħed jista' jħossu moralment konvint li dan id-dħul kien ser ikun reali u li dan it-telf ser jiġi soffert minħabba l-attitudni tal-appellati. L-appellati qalu li huwa ironiku li meta ħarġu l-permessi relattivi, l-appellanti ħarbu mill-kirja mingħajr ma infurmaw lis-sidien. Qalu wkoll li kienet għażla unilaterali tal-appellanti li jitilqu mill-kirja mingħajr ma jirrispettaw dak pattwit, mingħajr ma infurmaw lis-sidien li xtaqu jwaqqfu l-kirja, u mingħajr ma taw ir-raġunijiet għalfejn xtaqu jagħmlu dan. L-appellati qalu li l-appellanti setgħu kieku riedu, jirrifjutaw li jidħlu fil-fond sakemm joħorġu l-permessi relattivi kollha, għaliex fil-kuntratt kien hemm klawsola li kienet tagħtihom dritt jagħmlu dan, iżda li l-appellanti ma setgħux jippretendu li jidħlu fil-fond u jibdew jużawh, imbagħad jgħidu li ma kienx hemm bidu tal-kirja sakemm jinħarġu l-permessi relattivi. Qalu wkoll li ladarba l-appellanti għamlu użu mill-fond mikri bħala restaurant, il-kirja bdiet u l-kera kienet dovuta, u b'hekk skattaw il-kundizzjonijiet dwar il-ħlas tal-kera u d-durata. L-appellati qalu li ladarba l-kirja bdiet fuq għażla tal-appellanti stess, daħlet *in vigore* l-klawsola li tgħid li l-kirja hija għal perijodu ta' sentejn *di fermo*, u għalhekk il-kera hija dovuta bir-rata ta' €65 kuljum, mingħajr ma tiskatta l-kera għax-xhur tas-sajf għaliex l-appellanti naqsu milli jħallsu €5,000 għall-użu tal-apparat li kien hemm fil-fond mikri. L-appellati qalu li l-allegazzjonijiet li

huma qarrqu bl-appellanti mhumiex minnhom, anzi huma l-appellanti li qarrqu bihom meta daħlu fil-kirja, għaliex kienu jafu li ma jifilħux għaliha, għamlu użu mill-fond mingħajr ma ħallsu kera, u mingħajr ma ħallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma, u fuq kollox ħadu magħhom oġġetti li kien hemm fil-kċina li kienu proprjetà tal-appellati.

15. B'riferiment għall-kontro-talba tal-appellanti, l-appellati saħqu li ma nġabet l-ebda prova li turi fl-ewwel lok li x-xogħlijiet li qegħdin jiġu vvantati, saru fil-fond mikri. Fit-tieni lok ma nġabitx prova tal-ħlas tal-istess, u fit-tielet lok, skont il-kuntratt lokatizju, l-appellanti ma kellhomx id-dritt li jirkupraw l-ispejjeż li setgħu għamlu bħala benefikati fil-fond, u ma kellhomx dritt li kwalsiasi mobbli akkwistat, jeħduh mill-fond. Qalu li l-fond kien nieqes minn effetti mobbli u mill-apparat tal-kċina li kien hemm qabel bdiet il-kirja, u l-appellanti ma ġabu l-ebda prova li ħallsu xi kera oltre l-€1,090 li tagħhom inħarġet irċevuta.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

16. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet li għamlu l-appellati.

L- Aggravju: *[Il-Bord naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-fatti u tal-provi kif dedotti]*

17. L-appellanti jgħidu li l-Bord naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-provi u tal-fatti kif dedotti, senjatament billi naqas milli jikkunsidra li l-permess bin-numru ta' referenza PA/06931/16, ma kienx dak imwiegħed lilhom u maqbul bejn il-partijiet, iżda kien permess maħsub għar-regolarizzazzjoni tal-binja fejn jinsab il-fond lokat. Jgħidu li l-Bord ma setax jikkonkludi li din il-kirja daħlet fis-seħħ jew li hemm xi flus tal-kera dovuti minnhom, għaliex ladarba l-kundizzjonijiet fil-ftehim lokatizju ma ġewx sodisfatti, din il-kirja ma setgħetx tiskatta. L-appellanti jgħidu wkoll li għandu jirriżulta li l-appellati aċċettaw il-ħlas tal-kera b'mod frawdolenti u qarrieqi, għaliex l-obbligu tal-ħlas min-naħa tagħhom kellu jiskatta tletin jum wara li joħroġ il-permess tal-MEPA, wara li toħroġ il-liċenzja tal-MTA, u wara li jsiru l-alterazzjonijiet rikjesti mill-MTA fil-fond. L-appellanti saħqu li marbut sfiq mal-ftehim tal-kirja, hemm l-*outdoor area* tal-fond, li kellha tifforma parti integrali mill-fond, għaliex l-ispazju fuq ġewwa tal-fond huwa wieħed żgħir, u għalhekk sabiex l-operat tagħhom ikun wieħed vijabbli, huma kellhom ta' bilfors jagħmlu użu mill-ispazju ta' barra. L-appellanti spjegaw li kien meta saru jafu li ser issir azzjoni ta' infurzar mill-awtoritajiet sabiex titneħħa l-*canopy* u l-*barrier* ta' barra, li huma ddeċidew li ma jħallsux aktar il-kera għaliex l-appellati kienu qarrqu bihom. L-appellanti jgħidu wkoll li l-ħlas ta' kera effettwat minnhom għax-xhur ta' bejn Settembru 2017 u Frar tal-2018, tħallsu minnhom indebitament, u meta qablu li jħallsu l-kera bir-rata ta' €35 kull jum, huma kienu taħt l-impressjoni li l-permessi meħtieġa li kienu pendenti, kienu marbuta mas-sanzjonar tal-*canopy* u l-*barrier*, u mhux mar-regolarizzazzjoni tal-binja.

18. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-Bord ippreċiża li fl-assenza tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet f'Ottubru tal-2017, li permezz tiegħu l-intimati qablu li

għandhom jibdew iħallsu kera bir-rata ta' €35 kuljum sakemm joħorġu l-permessi relattivi li l-appellati obbligaw ruħhom għalihom, aktarx li l-ebda ħlas ta' kera ma kien ikun dovut. S'hawnhekk l-appellanti għandhom raġun jgħidu li l-ftehim oriġinali bejn il-partijiet, jiġifieri dak iffirmat fid-19 ta' Ġunju, 2017, kien jistipula illi, *"[t]he lease commences thirty days from the date when a copy of the permit PA/06931/16 is handed over to the lessee, and the licence from MTA is approved, and the necessary alterations requested by MEPA or MTA are carried out."* Imma dan il-ftehim kien sostitwit bil-ftehim ta' Ottubru tal-2017, li jidher li ntlaħaq bejn il-partijiet wara li minkejja li la kien hemm l-awtorizzazzjoni tal-MEPA u lanqas ma ħarġet il-liċenzja tal-MTA, l-appellanti bdew jagħmlu użu mill-fond xorta waħda. Kien f'dak il-kuntest li l-partijiet qablu bejniethom li l-appellanti kellhom jibdew iħallsu kera bir-rata ta' €35 kuljum, sakemm jinħarġu l-permessi relattivi. Naturalment l-appellanti qablu ma' din il-proposta u anke bdew iħallsu din ir-rata ta' kera. Hawnhekk jirbaħ il-prinċipju *pacta sunt servanda,* u l-appellanti ma jistgħux jippretendu li l-ftehim ta' Ottubru 2017 jiġi injorat minnhom jew addirittura minn din il-Qorti, bħallikieku huma qatt ma qablu li jħallsu rata ridotta ta' kera għaż-żmien li kienu fl-okkupazzjoni tal-fond, iżda qabel ħarġu l-permessi relattivi li bis-saħħa tagħhom il-liċenzjament tal-ħanut kellu jinbidel minn *snack bar* għal *restaurant.* Jirriżulta wkoll li l-appellanti baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond sakemm irritornaw iċ-ċwievet lura, u għalhekk għaż-żmien kollu ta' din l-okkupazzjoni tal-fond, hemm dovut ħlas ta' kera li jrid isir minnhom. Ingħataw diversi sentenzi mill-Qrati tagħna, fejn ġie stabbilit li l-ħlas għall-okkupazzjoni ta' fond, anki jekk mingħajr titolu, għandu jekwivali għar-rata ta' kera li dan il-fond iġib fis-suq, u għalhekk anki fl-assenza tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet f'Ottubru tal-2017, ladarba l-

appellanti kienu qegħdin jokkupaw il-fond minkejja li l-permessi kienu għadhom ma nħarġux, huma obbligati li jħallsu l-ekwivalenti tal-kera pattwita. Imma ladarba kien hemm ftehim, il-ħlas għandu jsir skont dak il-ftehim. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **John Galea et *vs.* Raymond Falzon et**[1], fejn ingħad li:

> *"Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bħala danni soltu li jiġu kkalkolati abbażi tal-valur lokatizju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (ara, bħala eżempju, il-kawżi Staines noe vs Amato et, deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1999 u Olivieri vs Vella, deċiża wkoll minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru, 2003.)"*

19. Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe vs. John Bosco Bonaci**[2], il-Qorti qalet:

> *"Illi dwar dan il-punt ta' kumpens li għandu jiġi likwidat f'każi ta' okkupazzjoni illeċita jingħad li fis-sentenzi **"Paola Galea et vs John Cauchi"** (P.A. (RCP) – 31 ta' Jannar, 2008) u **"Helen sive Nellie Miceli et vs Carmelo sive Charles Pisani"** (P.A. (JRM) – 14 ta' Diċembru, 2004) ġie deċiż li meta d-danni jistgħu jinkwadraw ruħhom minħabba okkupazzjoni ta' fond b'mod illeċitu dawn normalment jinkwadraw ruħhom fil-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni (**"Carmen Camilleri et vs Joseph Bellizzi"** (P.A. (AJM) – 2 ta' Ottubru, 2003) u dan mhux neċessarjament ekwiparat mal-kera preċedentement imħallsa iżda għal kull kera li l-istess fond seta' jattira skont is-suq, għalkemm dan lanqas huwa l-uniku kriterju li jista' jiġi kkunsidrat għaliex dak li huwa essenzjali huwa li irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żgur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'seta' ġara mill-post jew kemm kienet tkun il-kera xierqa bil-prezz li jġib fis-suq."*

20. Għaldaqstant, ladarba ġie stabbilit li l-appellanti baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond sa Diċembru tal-2018, meta rritornaw iċ-ċwievet tal-fond billi ddepożitawhom fil-*letterbox,* il-Qorti tqis li huma għandhom jagħmlu tajjeb

[1] P.A.Q.Ċ. 28.04.2005.
[2] P.A.Q.Ċ. 30.10.2008.

għal din l-okkupazzjoni, billi jħallsu l-kera miftiehma għal kull ġurnata. B'hekk tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddisponi minn dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-appellanti.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur