MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2025

Appell Inferjuri Numru 164/2020 LM

Ex Act Malta Limited (C 77649)
('l-appellanta')

***vs*.**

Miriam Cutajar Fiorini (K.I. nru. 300564M)
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **Ex Act Malta Limited (C 77649)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'] mis-sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li

ddeċieda t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti kontra l-intimata **Miriam Cutajar Fiorini (K.I. nru. 300564M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'], kif ġej:

> *"Għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi mill-kawża billi jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata u jiċħad it-talbiet kollha tal-attriċi.*
>
> *Bl-ispejjeż a karigu tas-soċjetà rikorrenti."*

Fatti

2. Quddiem il-Bord, is-soċjetà rikorrenti talbet il-ħlas lura tad-depożitu mħallas minnha lill-intimata għall-kirja tal-fond 81, Triq San Franġisk, Bormla, [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema kirja s-soċjetà rikorrenti tgħid li ġiet itterminata mill-intimata unilateralment.

Mertu

3. Is-soċjetà rikorrenti fetħet proċeduri quddiem il-Bord, fejn spjegat li l-partijiet fid-9 ta' Novembru, 2018 kienu daħlu fi ftehim ta' kirja tal-fond 81, Triq San Franġisk, Bormla, konsistenti fi tliet appartamenti u garaxxijiet sottostanti. Spjegat li l-intimata minn jeddha ddeċidiet li tittermina l-kirja in kwistjoni unilateralment, u dan meta fil-bidu ta' Mejju 2020 imblukkat l-aċċess għall-fond u ħadet lura ċ-ċwievet tiegħu. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-intimata tterminat il-kirja b'mod volontarju u unilaterali. Kompliet tgħid li minn dakinhar, hija ma kellha l-ebda aċċess għall-fond u lanqas ma setgħet tieħu lura l-oġġetti mixtrija minnha. Qalet li minħabba l-aġir tal-intimata, hija għandha jedd titlob lura l-ħlas tad-depożitu li hija kienet ħallset lill-intimata, kif ukoll l-ammont ta' kera li kien ħallset fl-aħħar perijodu, u ammont ieħor rappreżentanti miljoramenti u mobbli

li baqgħu fil-fond. Is-soċjetà rikorrenti qalet li meta ġiet interpellata biex tħallas dawn l-ammonti, l-intimata baqgħet inadempjenti, u huwa għalhekk li hija kienet kostretta tmexxi b'dawn il-proċeduri. Permezz tat-talbiet tagħha lill-Bord, is-soċjetà rikorrenti talbet li: (i) jiġi ddikjarat li l-kirja tal-fond ġiet itterminata unilateralment mill-intimata meta din imblukkat l-aċċess għall-istess fond; (ii) jiġi ddikjarat li s-soċjetà rikorrenti hija intitolata għar-rifużjoni tad-depożitu mħallas minnha għall-kirja meta l-aċċess għall-fond ġie mblukkat, kif ukoll għall-ħlas ta' ammont rappreżentanti l-mobbli li baqgħu fil-fond; (iii) jillikwida l-ammont dovut lis-soċjetà rikorrenti; (iv) u jordna lill-intimata tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont hekk likwidat.

4. L-intimata talbet li l-każ jiġi ttrattat b'urġenza għaliex kien ġie ppreżentat mandat ta' sekwestru kawtelatorju flimkien mar-rikors promotur. L-intimata ċaħdet l-allegazzjonijiet tas-soċjetà rikorrenti, u qalet li kienet is-soċjetà rikorrenti li bdiet iġġib ħafna skużi sabiex ma tkomplix bil-kirja u bil-*canone* li kien hemm stipulat fil-kuntratt, u bdiet tiddetta kundizzjonijiet ġodda. Qalet li s-soċjetà rikorrenti fil-fatt kienet telqet minn dan il-fond u fetħet post ieħor ġewwa l-Belt Valletta. L-intimata qalet li s-soċjetà rikorrenti għandha kwistjoni simili għal dik odjerna ma' terz, u hemm provi suffiċjenti li juru li l-allegazzjonijiet magħmula mis-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li din hija obbligata li titlef id-depożitu li għamlet mal-kirja, għaliex kienet hija li telqet unilateralment mill-kirja mingħajr raġuni valida fil-liġi.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord fis-sentenza tiegħu tas-26 ta' Settembru, 2024, iddeċieda li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, filwaqt li laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**II. KONSIDERAZZJONIJIET***

Permezz ta' dawn il-proċeduri s-soċjetà rikorrenti qed titlob dikjarazzjoni li l-kirja tal-fond 81, Triq San Franġisk, f'Bormla ġiet itterminata unilateralment mill-intimata u dan meta hija mblukkat l-aċċess għall-ambjenti mikrija minnha. Konsegwentement qiegħed jintalab rifużjoni tad-depożitu, rifużjoni tal-kirja mħallsa meta l-aċċess kien imblokkat kif ukoll ammont rappreżentanti l-mobbli li baqgħu fil-fond. L-intimata tikkontendi li s-soċjetà attriċi kienet qed tiddetta kundizzjonijiet ġodda dwar il-modalità tal-ħlas tal-kera, unilateralment telqet mill-fond mingħajr raġuni valida u bdiet tokkupa fond ġdid. Mhuwiex ikkontestat li l-kirja llum hija tterminata iżda li huwa kkontestat huwa min mill-partijiet ittermina l-kirja b'mod unilaterali.

Permezz ta' skrittura datata 9 ta' Novembru, 2018 (fol. 4 et seq), l-intimata kriet lis-soċjetà attriċi l-fond 81, Triq San Franġisk, f'Bormla konsistenti fi tliet studio apartments u l-garaxxijiet 84 u 85 fi Triq Dom Mintoff Bormla liċenzjati għall-użu ta' Class 4D. Il-kirja kienet għal perijodu ta' sitt snin bl-ewwel tliet snin ikunu di fermo.

Fost il-kundizzjonijiet pattwiti, il-partijiet ftiehmu:

2. TERM OF THE LEASE

2.1 The duration of the lease shall be for a definitive period of six years commencing on the 6th December 2018 and expiring on the 6th December 2024

...

2.3 The Parties agree that the Lessee may terminate the Lease after three years by providing a three months prior notice to the Lessor. If no notice is given, the contract is automatically renewed for the remaining three (3) years.

...

4. ADDITIONAL FEES AND COSTS

...

4.2 The Lessee has prior to signing of this Agreement providing to the Lessor, the amount of five thousand Euro (€5,000) currently the sum of €10,000 by way of

caution money, which funds shall be immediately refunded to the Lessee upon the termination of the lease should the premises be returned in good condition.

A: Provided that such deposit shall be utilised to pay for any damages occasioned by the Lessee to the property and/or for any unpaid dues, including water and electricity bills and other services to be paid by the Lessee.

B: If the Lessee terminates this agreement before the three (3) years of this agreement and the above deposit is none (sic) refundable.

...

11. Termination

11.1 The lease shall be terminated:

i. On its expiration in terms of section 2 of this Agreement;
ii. By means of a notice in terms of section 2 of this Agreement;
iii. If the Lessee defaults in paying one (1) consecutive rent payment and payment shall still not have been effected after the lapse of 10 days from when the Lessor notifies the Lessee of such non-payment, which notification shall take place either by letter or by email.
iv. Subject to Clause 11.3, at any time throughout the duration of the lease should either of the parties breach any other condition specified in this Agreement. The party committing a breach shall not be entitled to invoke this section in respect of this breach.

11.2 Upon the occurrence of the event mentioned in paragraph (i), (ii) and (iii) of sub-section 11.1 above, the lease shall be deemed terminated with immediate effect and the Lessee shall be obliged to vacate and return the Premises. Should the Lessee for any reason whatsoever fail to vacate the premises, he shall be obliged to pay by way of pre-liquiated damages the sum of five hundred euro (€500) per day until such time as the expected vacation from the Premises is effected.

11.3 With respect to paragraph (iv) of sub-section 11.1 above, should any party breach any condition of this Agreement, the aggrieved party shall have the right to request that the obligation be executed by serving a written notice the other party and if within ten (10) days of such service the said obligation is not executed, the aggrieved party may either terminate the lease Agreement or take legal action to enforce the breached condition.

...

12.8 A deposit amounting to €15,000 (fifteen thousand euro) has been paid to the lessor as deposit. If the lessee terminate (sic) this preliminary agreement between the date of this agreement and the start of the rental period the above deposit is none (sic) refundable.

Paola Oliviero, in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti *xehdet (fn. 1: xhieda mogħtija fid-29 ta' Novembru, 2021 (fol. 43a sa 43d) u 29 ta' April, 2022 (fol. 61) li s-soċjetà attriċi kriet il-fond sabiex tkun tista' tqiegħed fih studenti tal-ERASMUS. Fit-2 ta' Mejju, 2020 hija kellha tmur l-Italja u tat struzzjonijiet lil Romina Fenech tiċċekkja l-fond għaliex kien inqata' l-kuntatt mas-sid.* ***Romina Fenech*** *(fn. 2: xhieda mogħtija fid-29 ta' Novembru, 2021 (fol. 43e sa 43g)* ***ikkonfermat*** *li meta marret fil-fond fit-2 ta' Mejju, 2020 hija ndunat li fuq skrivanija kien hemm affarijiet relatati ma' serraturi. Meta marret l-għada, fit-3 ta' Mejju, 2020, ma setgħetx tidħol fil-fond. Paola Oliviero tat struzzjonijiet lil Vincenza Vinci, li kienet tieħu ħsieb it-tindif tal-fondi, biex fit-3 ta' Mejju 2020 tmur tieħu l-affarijiet ta' Paola Oliviero mill-fond. In linea mal-iskrittura kien tħallas depożitu ta' €15,000 u sar investiment fil-garaxx ta' €20,000 konsistenti fi kċina, linef u* air-conditions*, borom, xemgħat, twapet u kutri. Fl-appartament kienu tpoġġew ukoll xi aċċessorji konsistenti fi twapet u kutri.*

In rappreżentanza tas-soċjetà attriċi Martino Santoro *(fn. 3: xhieda mogħtija fis-7 ta' Frar, 2022 (fol. 45a sa 45d) u fis-27 ta' Ġunju, 2022 (fol. 65 sa 69)) ippreżenta prova tad-depożitu ta' €15,000 imħallas lill-intimata (fn. 4: Dok. MS1 – fol. 54 u 55) u rendikont tal-miljoramenti li saru mir-rikorrenti fil-fond (fn. 5: Dok MS2 sa MS4 – fol. 56 sa 58) konsistenti f'installazzjoni tad-dawl, bibien tal-aluminium li saru fil-garaxx u kamra tal-banju bit-total tal-ispiża tkun ta' €19,131.35. Ikkonferma li fis-26 ta' Settembru, 2019 kien bagħat email lill-intimata jinfurmaha li l-ħlas tal-iskadenza ta' kera li jmiss kien ser jinqasam f'ħames pagamenti minħabba diffikultajiet finanzjarji li kienet qed tiffaċċja l-kumpannija. F'Marzu 2020 intbagħtet email oħra lill-intimata tinfurmaha li l-kumpannija kienet ser tittermina l-operat tagħha f'Malta u ntalbet terminazzjoni bilaterali tal-kirja. L-intimata qatt ma rrispondiet għal din il-proposta. Ikkonferma li minkejja r-rikorrenti kienet ser twaqqaf l-operat tagħha, il-kumpannija xorta waħda kompliet tfittex appartamenti biex tkun tista' tikri lill-istudenti tal-ERASMUS. Rendikont ieħor flimkien ma' irċevuti tax-xogħlijiet li saru fil-garaxx ġie ppreżentat minn* ***Piero Mariano*** *(fn. 6: xhieda mogħtija fis-7 ta' Frar, 2022 (fol. 45e sa 45i) u 27 ta' Ġunju, 2022 (fol. 63 sa 64)* ***fejn xehed*** *li l-ispejjeż imħallsa mir-rikorrenti telgħu għal €90,131.25. (fn. 7: dok. MP1 u MP2 – fol. 46 sa 53).*

Fil-proċeduri xehed ukoll Massimiliano Rivello *(fn. 8: xhieda mogħtija fil-11 ta' Novembru, 2022 (fol. 73 sa 78)* ***prodott mill-intimata*** *li huwa sid ta' palazzino f'Bormla li kien kera lis-soċjetà rikorrenti. Xehed li s-soċjetà rikorrenti ma onoratx l-*

obbligi assunti minnha fir-rigward tiegħu, kienet naqset li tħallas il-kera pattwita u naqset tħallas is-servizzi tad-dawl u l-ilma.

Ġie esebit ukoll **footage** ***meħud minn Victor Mifsud****, (fn. 9: xhieda mogħtija fit-3 ta' Frar, 2023, 28 ta' April, 2023 u fid-19 ta' Settembru, 2023 (fol. 136 sa 137, 161 sa 165 u 168 sa 171)* ***impjegat tal-American University of Malta li juri dak li ġara fit-3 ta' Mejju, 2020 bejn l-10am u 2pm*** *ċioe meta ttieħdu l-oġġetti mill-fond.* ***Ġie esebit ukoll affidavit ta' Letizia Muscat*** *(fn. 10: fol.72) li kkonfermat li kienet akkwistat mingħand is-soċjetà rikorrenti mejda tal-kċina, sitt* bunk beds, sofa bed*, bjankerija, siġġijiet u affarijiet tal-kċina,* portable air conditioner, *żewġ pultruni ħomor fost affarijiet oħra versu l-prezz ta' €2,000. Dawn l-oġġetti kienu nġabru minn Letizia Muscat fit-3 ta' Mejju, 2020.*

Fl-affidavit *(fn. 11: fol. 85 sa 88)* ***tagħha l-intimata xehdet*** *li l-appartamenti inkrew bħala* going concern *mgħammra b'kollox filwaqt li kellhom isiru miljoramenti mis-soċjetà rikorrenti fil-garaxx sabiex ikun jista' jintuża bħala* meeting point *u wara jinfetaħ bħala* restaurant*. Waqt li kienet għaddejja l-kirja hija kienet qed tagħmel xogħol ta' restawr tal-bibien tal-injam tal-garaxx u meta tlesta x-xogħol u saru s-serraturi, iċ-ċwievet tal-bibien tal-injam ingħataw lil Paola Oliviera fl-14 ta' Frar, 2020. (fn. 12: dok. 6/8 u 9/6 – fol. 106 sa 113 u 129). Fit-18 u 23 ta' Marzu, 2020 irċeviet messaġġ u emejl jinfurmawha li l-kumpannija kienet ser twaqqaf l-operat Malta u kienet ser twaqqaf il-kirja. (fn. 13: Dok. 7/4 – fol. 114 sa 117). Sussegwentement fit-2 ta' April, 2020 is-soċjetà rikorrenti talbitha wkoll tikkanċella l-liċenzja minn mal-Malta Tourism Authority u ngħatat il-kodiċi tal-kaxxa taċ-ċwievet biex ikollha aċċess għalihom. L-intimata ngħatat iċ-ċwievet u l-katnazz fit-3 ta' Mejju, 2020 minn Vincenza Vinci.*

<u>*In kontro-eżami*</u> *(fn. 14: xhieda mogħtija fit-28 ta' April, 2023 (fol. 141 sa 159) spjegat li l-garaxx kellu tliet bibien tal-aluminium li ġew installati mir-rikorrenti u tliet bibien tal-injam li ġew irrestawrati. In kwantu għat-terminazzjoni tal-kirja, permezz ta' messaġġ fuq* Whatsapp *tal-31 ta' Marzu, 2020 l-intimata ġiet infurmata minn Martino Santoro li l-kumpannija kellha intenzjoni li twaqqaf il-kirja tal-appartamenti u żżomm il-garaxx. L-intimata weġbitu li kien tajjeb għaliha u kellhom jagħmlu kuntratt ġdid fir-rigward tal-garaxx.*

IKKUNSIDRA

Il-Bord għandu quddiemu żewġ verżjonijiet kunfliġġenti dwar min mill-partijiet ittermina l-kirja. Fuq kwistjoni ta' kunflitti ta' provi jingħad li:-

> Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt [fil-verżjonijiet mogħtija tal-partijiet] għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista'

tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola tal-in dubio pro reo. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjonijiet tiegħu u għall-passjoni, huma ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha. … Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m'għandhiex taqa' fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibbilità u speċjalment dwar il-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq bilanċ ta' probabbilità u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawża illi, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant … Anzi, f'każijiet bħal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn verżjoni u oħra, aktar tidher il-possibilità tal-qerq da parti ta' xi wieħed mill-kontendenti." [Prim'Awla, Carmelo Farrugia vs Rokku Farrugia, 24 ta' Novembru, 1966, per Imħallef Maurice Caruana Curran].

*Meta qorti jew bord ikunu rinfaċċjati b'żewġ verżjonijiet kunfliġġenti, kif intqal fil-kawża fl-ismijiet **Maria Xuereb et vs Clement Gauci et** (290/2001/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 2004, il-Qorti jew il-Bord għandhom ikunu gwidati minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemhom ċjoe li (i) jagħrfu jisiltu minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra u (ii) fin-nuqqas, tiġi applikata l-massima* actore non probante reus absolvitur. *Fi kliem ieħor għandu jiġi eżaminat jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ ta' probabbiltajiet u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant.*

Applikati dawn il-prinċipji għall-provi mressqa f'dawn il-proċeduri, il-Bord huwa konvint li kienet is-soċjetà rikorrenti li tterminat il-kera fil-perijodu di fermo *b'mod unilaterali. Mill-provi prodotti u mhux ikkontestati jirriżulta li fit-18 ta' Marzu, 2020 (fol. 114) Martino Santoro għarraf lill-intimata li r-rikorrenti ma kellhiex mezzi biex tħallas il-kera. F'dan il-messaġġ ingħad "…* the situation with the Maltese company and the Italian organization is very complicated. Without flows and tourists for all of 2020, Paola wants to leave the accommodation because we can't pay the rest of the rent. This is the suggestion that she received from the accountant and lawyer. I thinks (sic) that we will close both the organisation …". *F'email sussegwenti datata 23 ta' Marzu, 2020 (fn. 15: fol. 115) intbagħtet anness magħha ittra minn Paola Oliviero lill-intimata li tkompli tikkonferma u tissostanzja dak li qal Martino Santoro. L-ittra tgħid:-*

I am writing to you on behalf of ExAct Malta, with regards to the lease agreement signed on last 08/11/2018. As I have informed you verbally, due to the current COVID-19 situation, it is going to be impossible for ExAct Malta to continue adhering to the terms of the same agreement. As you can imagine, all our groups have been cancelled.

In light of this, we want to inform you that ExAct Malta will not be able to pay the next instalment regarding the apartaments on the 5th May, 2020 and are also informing you that we want to terminate the agreement.

We are aware that by failing to pay the terms of the contract, ExAct Malta could lose the deposit as specified in the "article 4.2B" of the aforementioned contract.

Therefore, for reasons of force majeure and not for our personal will, we are forced to leave the apartment and garage hoping to find a solution with you.

Minn dan jirriżulta li kienet is-soċjetà rikorrenti li riedet tittermina l-kirja fil-perijodu di fermo *għaliex fil-fehma tagħha ma setgħetx tkompli topera minħabba s-sitwazzjoni tal-COVID 19. Fl-istess ittra imbagħad ġie propost li l-intimata tingħata lura l-pussess tal-garaxx inkluż l-għamara akkwistata mir-rikorrenti u d-depożitu jiġi rifuż lura lis-soċjetà rikorrenti. Irrispettivament mill-fatt jekk il-proposta kinitx ser tiġi aċċettata jew miċħuda, l-intenzjoni tar-rikorrenti kienet li riedet tittermina anke jekk kienet ser titlef id-depożitu kif jirriżulta mill-ittra stess.*

Il-Bord huwa konxju ta' sentenzi fil-kuntest ta' nuqqas ta' ħlas riżultat tal-pandemija. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet ***Dr. Joseph Chetcuti vs Antonino Pizzinino (Rik. Nru. 82/20 NB)*** *deċiża fis-27 ta' Jannar, 2023, l-inkwilin invoka d-difiża ta' forza maġġuri attribwibbli għall-pandemija tal-Covid-19. L-imxija tal-Covid-19 kienet avveniment imprevedibbli li ġie rikonoxxut mill-Qrati tagħna f'varji sentenzi fosthom dik fl-ismijiet* ***l-Avukat Dr Joseph Camilleri nomine vs Pullmantur Cruises Ship Management Ltd et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Rik. Ġur. 709/2020RGM) fl-24 ta' Marzu, 2022*** *fejn ingħad:-*

23. Illi kif diġà premess, ma kien hemm l-ebda frodi min-naħa tas-soċjetà esponenti bħalma ssostni s-soċjetà rikorrenti, billi ċ-ċirkostanzi li wasslu għat-tħassir tal-vjaġġi miftehmin fiċ-Charter Party "tħassru minħabba l-imxija tal-Covid-19" (paragrafu 5 tar-rikors promotur);

24. Illi din il-pandemija hija kompletament estranja mis-soċjetà esponenti, li żgur qatt ma setgħet timmanipula l-pandemija sabiex tkun tista' tevita l-obbligi tagħha taħt iċ-Charter Party. Il-pandemija tal-COVID-19 hija rikonoxxuta mid-

dinja kollha bħala avveniment kompletament imprevedibbli li hija bħalissa l-kawża prinċipali ta' falliment tan-negozju u tal-ekonomiji dinjija, u dan billi anke l-leġislaturi tagħna ppubblikaw numru ta' emendi speċjali u temporanji għal-liġijiet tal-kumpanniji tagħna f'tentattiv li joffru livell ta' protezzjoni mill-konsegwenzi katastrofiċi tal-Covid-19;

*Iżda f'dan il-każ ir-rikorrenti mhijiex qed titlob ir-rifużjoni tad-depożitu minħabba forza maġġuri iżda għaliex skont hi, l-intimata tterminat unilateralment il-kirja meta mblukkat l-aċċess għall-proprjetà. Anke li kieku l-proċeduri ġew ibbażati fuq il-forza maġġuri, jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti bdiet tiffaċċja problemi finanzjarji sa minn qabel il-pandemija tant li talbet li skadenza minnhom titħallas fuq medda ta' ħames xhur. It-terminazzjoni minħabba l-forza maġġuri ma treġġix meta ġie ppruvat li ftit tax-xhur wara li telqet mill-fond, fl-20 ta' Ottubru, 2020, ir-rikorrenti f'*post *fuq Facebook (fn. 16: fol. 133) qalet li "*After a short period of inactivity, ExAct Malta returns to host its guests! ...". *Din il-*post *ġiet ippubblikata waqt il-pandemija u għalhekk mhux verosimili li kellha tittermina l-kirja mal-intimata minħabba forza maġġuri meta ftit tax-xhur wara kellha diġà a dispożizzjoni tagħha post ieħor fejn tqiegħed l-istudenti tal-ERASMUS.*

L-intenzjoni tar-rikorrenti dwar it-terminazzjoni tirriżulta għal darb'oħra minn messaġġ ieħor datat 31 ta' Marzu, 2020 (fn. 17: fol. 112) mibgħut minn Martino Santoro li jikkonferma l-ħsieb huwa li tiġi tterminata l-kirja tal-appartamenti u li jinżamm il-garaxx. Ir-rikorrenti kienet konxja wkoll li permezz ta' email datata 2 ta' April, 2020 l-intimata tat struzzjonijiet lil Malta Tourism Authority (fn. 18: fol. 118) li l-liċenzja ma kinitx ser tibqa' tiġi operata minn Paola Oliviero. F'din l-email kien hemm inkluż ukoll Martino Santoro. Imbagħad f'email oħra ukoll datata 2 ta' April, 2020 (fn. 19: fol. 120) mibgħuta minn Martino Santoro jerġa' jikkonferma għal darb'oħra t-terminazzjoni. Ingħad:-

"...

About the apartment we ask you to wait for our cleaner to clean and arrange the apartments and she will bring the things of Paola. So please, we ask you to be patient with it, we have time until the 5th of May, but we will do our best to arrange everything beforehand.

In any case we spoke with our lawyer and we need a document for the cancellation of the agreement with you so if you can ask your lawyer to prepare it and please when it is ready, send it to our lawyer for the checking of the agreement. Then, we will sign the cancellation document and we will give you the keys.

At least, the box code for the keys is 9876."

Minkejja li f'din l-email jingħad li ċ-ċwievet ser jiġu ritornati meta tiġi ffirmata l-iskrittura tat-terminazzjoni, l-intimata ngħatat l-aċċess għall-kaxxa taċ-ċwievet tal-fondi. Inoltre l-iskrittura qatt ma ġiet iffirmata u kopja oħra taċ-ċwievet ingħatat lill-intimata minn Vincenza Vinci fit-3 ta' Mejju, 2020 hekk jidher mill-irċevuta a fol. 125. Huwa minnu li l-ħlas tal-kera kien sal-5 ta' Mejju, 2020 iżda l-intimata kienet ġiet infurmata li r-rikorrenti kienet ser tagħmel l-almu tagħha biex toħroġ l-affarijiet minn qabel. L-oġġetti ttieħdu fit-3 ta' Mejju, 2020.

Jibqa' l-fatt li Vincenza Vinci, fuq struzzjonijiet tar-rikorrenti, raddet iċ-ċwievet lura lill-intimata fit-3 ta' Mejju, 2020. F'dan il-kuntest il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Stivala Operators Limited vs Shandell Scicluna (Avviż Numru 238/2013 CSH)*** *deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-15 ta' Lulju, 2014 fejn ġie spjegat 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 ta' 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-konsenja taċ-ċwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li dan l-att jagħti titolu u dritt li jaġixxi lill-possessur tal-istess fond."

In kwantu għall-allegazzjoni li l-intimata imblukkat l-aċċess għall-fond, din hija infondata u mhux sorretta mill-provi. Meta sar ir-restawr tal-bibien tal-injam fi Frar 2020, Paola Oliviero ngħatat iċ-ċwievet l-għada. Fatt li ma ġiex ikkontestat mis-soċjetà rikorrenti. In kwantu għal dak li seħħ fit-3 ta' Mejju, 2020, iċ-ċwievet ġew ritornati dakinhar stess u għalhekk l-intimata minn dakinhar setgħet tbiddel is-serraturi.

Għaldaqstant il-Bord iqis li l-kirja ġiet itterminata b'mod unilaterali mis-soċjetà rikorrenti fil-perijodu di fermo *u per konsegwenza ser jiċħad it-talbiet tal-attriċi in toto."*

L-Appell

6. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-15 ta' Ottubru, 2024, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

> *"... jogħġobha tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi kif mogħtija nhar is-26 ta' Settembru, 2024, u konsegwentement tilqa' l-aggravju tal-appellanti filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata, u tilqa' t-talbiet kollha tal-attriċi u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata, hawn issa l-appellata."*

7. L-appellanta fir-rikors tal-appell tagħha ssostni li l-Bord m'għamilx apprezzament korrett tal-fatt li t-terminazzjoni tal-lokazzjoni ma kinitx unilaterali min-naħa tagħha, iżda kien hemm biżżejjed provi li juru li l-appellata tterminat il-kirja hija stess unilateralment.

8. L-appellata wieġbet li s-sentenza tal-Bord tas-26 ta' Settembru, 2024 hija ġusta u timmerita konferma.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-Aggravju: *[Dwar min ta lok għat-terminazzjoni tal-kirja]*

9. Is-soċjetà appellanta qalet li hija tifhem li l-aggravju tagħha jakkampa ruħhu fuq interpretazzjoni ta' fatti, u li din il-Qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax leġġerment sentenzi tal-ewwel grad, imma fl-istess ħin m'hemm xejn li jimpedixxi lil din il-Qorti milli tagħmilha ta' qorti ta' korrezzjoni fuq aspetti fattwali. Is-soċjetà appellanta qalet li jidher li l-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu

li l-kirja ġiet itterminata minnha unilateralment wara li kkunsidra erba' aspetti – (i) il-fatt li s-soċjetà appellanta kienet qiegħda tesperjenza problemi finanzjarji; (ii) fil-fehma tal-Bord il-verżjoni tal-appellata kienet aktar kredibbli; (iii) il-fatt li s-soċjetà appellanta rritornat iċ-ċwievet lura lill-appellata; u (iv) l-klawsola 4.2B fil-kuntratt lokatizju. Qalet li però mill-iter proċesswali kellu jirriżulta li din ma kinitx terminazzjoni unilaterali.

10. Is-soċjetà appellanta qalet li mill-provi għandu jirriżulta li kien sar skambju ta' messaġġi bejn il-partijiet, fejn ġew diskussi l-isfidi li ġabet magħha l-pandemija, u għalhekk il-partijiet bdew jiddiskutu l-possibilità li l-lokazzjoni tiġi tterminata bi qbil bejn il-partijiet, bi skrittura appożita, bi ftehim dwar id-depożitu u l-ispejjeż li s-soċjetà appellanta laħqet għamlet fil-fond. Is-soċjetà appellanta qalet li fir-risposti tagħha, l-appellata imkien ma ndikat li hija ma kinitx disposta li tersaq għal xi forma ta' ftehim, jew li jekk is-soċjetà appellanta titlaq qabel iż-żmien stipulat fil-kuntratt, hija riedet iżżomm id-depożitu. Qalet li mid-diskors ta' bejniethom, kien ċar li l-partijiet kienu qegħdin jippruvaw isibu soluzzjoni tajba għal kulħadd fiċ-ċirkostanzi. Is-soċjetà appellanta qalet li kieku l-appellata riedet tinforza l-ewwel klawsola fil-kuntratt dwar terminazzjoni bikrija qabel it-tliet snin *di fermo*, hija kienet taqbad u tagħmel dan u mhux taċċetta li jsir ftehim ieħor ta' tranżazzjoni bejniethom. Qalet li b'hekk, il-Bord ma kienx korrett meta qal li l-appellata qatt ma rrispondiet għall-proposta ta' terminazzjoni bilaterali. Is-soċjetà appellanta saħqet li kien hawnhekk fejn il-Bord naqas meta qal li kien hemm terminazzjoni unilaterali, u dan għaliex il-partijiet dejjem kienu ċari li biex ikun hemm terminazzjoni, kellu jkun hemm ftehim bil-miktub imħejji mill-avukat tal-appellata, li jintbagħat lill-avukat tas-soċjetà appellanta. Qalet li l-intendiment dejjem kienet li jsiru negozjati sabiex

tiġi esplorata l-possibilità ta' tranżazzjoni bejn il-partijiet fiċ-ċirkostanzi li kien hemm dak iż-żmien, sabiex id-depożitu ma jintilifx. Qalet li anki jekk oriġinarjament it-terminazzjoni kienet xi ħaġa li ssuġġeriet hi, kien hemm qbil bejn il-partijiet li t-terminazzjoni ssir b'mod bilaterali, tant hu hekk li qatt ma saret din it-talba min-naħa tagħha għall-kumplament tal-perijodu *di fermo.* Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li hija nvestiet ammonti sostanzjali ta' flus sabiex tkun tista' tiġġestixxi n-negozju tagħha, u għalhekk ma kinitx ser taqbad u tittermina l-kirja unilateralment wara ftit żmien u tħalli kollox warajha, inkluż id-depożitu fl-ammont ta' €15,000. Qalet li huwa għal kollox kontra l-loġika li jingħad li hija tterminat unilateralment, għaliex mill-korrispondenza bejn il-partijiet joħroġ ċar li hija ma kellha l-ebda intenzjoni li tittermina jekk mhux bi ftehim, għax la riedet titlef id-depożitu u lanqas il-benefikati li għamlet fil-fond spejjeż tagħha, li ġew ikkwantifikati minnha fis-somma ta' €90,131.25, liema ammont mhuwiex ikkontestat mill-appellata. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li l-appellata ma ġabet l-ebda prova li tindika li hija kienet falluta, u l-fatt li ġiet esebita *email* fejn hija indikat li kienet fi ħsiebha tittermina l-kirja minħabba l-effetti tal-pandemija, ma kellhiex twassal għall-konklużjoni li hija tterminat il-kirja unilateralment għaliex ma setgħetx tkompli tħallas il-kera. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Bord għadda għal dawn il-konklużjonijiet għaliex interpreta l-provi prodotti barra mill-kuntest li kellhom jiġu interpretati fih. Is-soċjetà appellanta qalet li lanqas il-*post* imtella' minnha fuq il-*Facebook* ma kellu jiġi interpretat bħala li għamlet arranġamenti sabiex tibda tmexxi n-negozju tagħha minn post ieħor fil-Belt Valletta, u dan anki għaliex il-*post* ittela' minnha fl-20 ta' Ottubru, 2020, jiġifieri iżjed minn ħames xhur wara li hija spiċċat mingħajr il-fond għaliex l-appellata imblukkat l-aċċess, u ħadet lura l-pussess tiegħu.

11. Is-soċjetà appellanta qalet li huwa għal kollox kontrastanti li min-naħa l-waħda l-Bord qal li s-soċjetà appellanta kellha problemi finanzjarji u b'hekk tterminat il-kirja unilateralment għax ma setgħetx tkompli tħallas, u min-naħa l-oħra aċċetta l-verżjoni li hija kienet qiegħda topera minn x'imkien ieħor. Qalet li kieku kien minnu li kien hemm problemi ta' falliment, kif issuġġerit mill-appellata, ma kienx ser ikun il-każ li hija tibda topera minn fond ieħor fil-Belt Valletta. Is-soċjetà appellanta qalet li hija tħossha aggravata wkoll bil-fatt li l-Bord qies li ladarba hija bdiet tbattal xi affarijiet mill-fond, dan ifisser li hija riedet tittermina l-kirja unilateralment. Spjegat li dawn l-oġġetti bdew jittieħdu fi żmien meta kien hemm diskussjonijiet bilaterali bejn il-partijiet għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-appartamenti, u jinżammu biss il-garaxxijiet. Is-soċjetà appellanta qalet li hija ma riditx titlaq jekk mhux bi ftehim, u hija aggravata wkoll bil-fatt li l-Bord interpreta l-ittra tagħha tat-23 ta' Marzu, 2020 bħala ittra ta' terminazzjoni, meta din l-ittra turi biċ-ċar li din kienet biss proposta sabiex jintlaħaq ftehim dwar it-terminazzjoni. Qalet li għal xi raġuni l-Bord iċċita biss il-parti tal-ittra li setgħet tiġi interpretata bħala li twassal għal terminazzjoni unilaterali, iżda naqas milli jagħmel riferiment għall-kumplament tal-ittra, minn fejn għandu jirriżulta li s-soċjetà appellanta riedet tittransiġi, u ssib soluzzjoni sabiex ma jintilifx id-depożitu.

12. Is-soċjetà appellanta qalet li hija ħassitha aggravata wkoll għaliex il-Bord qies li l-verżjoni mogħtija mill-appellata kienet aktar kredibbli minn tagħha. Qalet li mix-xhieda ta' Romina Fenech prodotta minnha stess, ħareġ ċar li dinhija persuna fdata mid-direttriċi tagħha, u li kellha ċ-ċwievet tal-fond mikri mingħand l-appellata. Fenech xehdet li hija spiss kienet tmur tiċċekkja li kollox

kien sew. Is-soċjetà appellanta qalet li Fenech xehdet li fit-2 ta' Mejju, 2020 kienet marret biex tiċċekkja l-affarijiet fuq talba tad-direttriċi, u nnutat li kien hemm serraturi u għodda sabiex jinbidlu s-serraturi tal-bieb ta' barra, u għalhekk kienet infurmat b'dan lil Paola Oliviero. Kompliet tgħid li meta reġgħet marret tittawwal fil-ġurnata ta' wara, hija ma setgħetx tidħol fil-fond. Is-soċjetà appellanta qalet li lil din ix-xhud ma sarilha l-ebda kontro-eżami quddiem il-Bord, u fil-fehma tagħha dan il-fatt ma ngħatax id-debitu piż mill-Bord. Qalet ukoll li ma kien hemm xejn li possibilment seta' jxejjen il-veraċità tax-xhieda mogħtija minn Romina Fenech. Is-soċjetà appellanta qalet li dak li xehdet Fenech jagħmel sens, għaliex li kieku s-soċjetà appellanta qablet mal-appellata dwar it-terminazzjoni tal-kirja, jew inkella kif qal il-Bord li tterminat il-kirja hija stess unilateralment, ma kienx ikun hemm bżonn li tibgħat lil Romina Fenech sabiex tivverifika li kollox kien sew, u wisq inqas Romina Fenech ma kienet ser tkun sorpriża li sabet l-għodda u s-serraturi l-ġodda, jew li ma setgħetx tidħol fil-fond. Is-soċjetà appellanta qalet li fil-fatt Fenech baqgħet tagħmel dak li kienet fdata tagħmel b'mod normali, u ħasset il-ħtieġa li tiġbed filmat u tinforma lid-direttriċi Paola Oliviero b'dak li rat. Is-soċjetà appellanta qalet li anki jekk f'xi waqt hija kellha f'moħħha li tittermina l-kirja, kienet l-appellata li lilha spossessata mill-fond, mingħajr ebda terminazzjoni skont il-liġi. Is-soċjetà appellanta qalet li fattur ieħor li jipprova li l-kirja ġiet itterminata unilateralment mill-appellata, kien li din qabdet u daħħlet lin-neputi tagħha jgħix fil-fond filwaqt li kien marid bil-COVID-19. Qalet li dan ifisser li l-appellata ħadet il-fond fil-pussess tagħha minn jeddha, u użatu għal membru tal-familja tagħha sabiex jgħix fih meta l-fond kien mikri lis-soċjetà appellanta, u suppost li din kellha l-jedd li tgawdih hi. Is-soċjetà appellanta qalet li sid il-kera għandu l-obbligu li

jiżgura li l-kerrej ikollu t-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu għall-perijodu kollu tal-kirja, kif jipprovdi l-artikolu 1539 tal-Kap. 16, u meta l-appellata għamlet dan, fil-fond kien għad hemm bosta oġġetti proprjetà tas-soċjetà appellanta.

13. Is-soċjetà appellanta qalet li ħarġu għadd ta' inkonsistenzi mix-xhieda ta' Victor Mifsud prodott mill-appellata, fejn ġie esebit filmat tas-sena 2020, li juri biss dak li riedet turi l-appellata, u mhux l-istampa kollha ta' dak kollu li ġara qabel u wara l-ħinijiet li ġew ippreżentati, u l-parti tal-proprjetà fejn is-soċjetà appellanta tinsisti li l-aċċess tagħha ġie imblukkat. Is-soċjetà appellanta qalet li kieku l-filmat kellu jintwera kollu, jirriżuta li Romina Fenech marret tipprova tiftaħ il-fond filgħodu, iżda ma setgħetx. Is-soċjetà appellanta qalet li hemm il-kwistjoni li dan il-filmat huwa tas-sena 2020, u li Mifsud xehed li l-filmati jinżammu minnhom għal tletin jum biss. Qalet li mill-provi jirriżulta li l-appellata kienet talbet dan il-filmat fl-2022, sentejn wara u mhux tletin jum wara. Is-soċjetà appellanta allegat li l-appellata kienet ħasbet għal dan il-filmat fl-istess żmien li ġara dan kollu, jiġifieri fis-sena 2020 u mhux fis-sena 2022, u dan għaliex bassret li minħabba l-aġir tagħha, kienu ser jittieħdu passi legali kontriha.

14. Is-soċjetà appellanta qalet li hija ħassitha aggravata wkoll għaliex il-Bord iddeċieda li kienet hi li tterminat il-kirja unilateralment minħabba l-mod kif irritornat iċ-ċwievet. Qalet li filwaqt li teżisti ġurisprudenza li tqis li meta ċ-ċwievet jiġu ritornati, l-kirja tkun ġiet terminata, wieħed irid iqis dak li ġara fil-kuntest u ċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari. Spjegat li mill-provi joħroġ ċar li kienet l-appellata li sfurzat lil Vincenza Vinci tirritorna ċ-ċwievet, u dan meta ma kien hemm ebda skambju ta' korrispondenza dwar dan il-fatt bejn il-partijiet. Qalet ukoll li l-appellata approfittat ruħha mill-fatt li s-soċjetà appellanta ma kellha l-

ebda rappreżentant legali f'Malta minħabba r-restrizzjonijiet tal-COVID-19, u imblukkat l-aċċess tas-soċjetà appellanta.

15. Is-soċjetà appellanta qalet li huma diversi l-indizji li jindikaw li kienet l-appellata li tterminat il-kirja unilateralment, u dan għaliex l-appellata qatgħet il-kuntatt magħha bil-messaġġi, wara li nfurmat lis-soċjetà appellanta li kienet ħadet pussess tal-fond billi daħħlet lin-neputi jgħix fih, kif ukoll għaliex jirriżulta li l-appellata kellha s-serraturi lesti biex jitwaħħlu mal-bibien li jagħtu għall-appartamenti mikrija lis-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellanta qalet li l-appellata kienet anki lestiet karta bil-lingwa Taljana, u ġiegħlet lil Vincenza Vinci tiffirmaha fit-3 ta' Mejju, 2020, u tgħaddilha ċ-ċwievet li kellha bħala fattiga tagħha, u dan meta ma kien ingħad l-ebda diskors li s-soċjetà appellanta riedet jew li kienet ser titlaq mill-fond fit-3 ta' Mejju, 2020. Qalet li hija ma laħqitx ħadet l-affarijiet tagħha mill-fond, u ħadet dak li setgħet ta' malajr fil-kommozzjoni li nqalgħet, u ċertament il-mod kif ittieħdu l-affarijiet tagħha ma kienx fl-interess tagħha. Is-soċjetà appellanta qalet illi li kieku huwa minnu li hija tterminat il-kirja unilateralment, hija kienet l-ewwel tbattal dak li kien tagħha, imbagħad tgħaddi ċ-ċwievet lill-appellata. Qalet li l-Bord naqas meta interpreta t-teħid taċ-ċavetta mill-appellata bħala r-ritorn lura taċ-ċwievet. Qalet li r-radd volontarju taċ-ċwievet jista' jiġi interpretat bħala terminazzjoni tal-kirja, iżda mhux it-teħid sfurzat. Is-soċjetà appellanta qalet li mix-xhieda ta' Romina Fenech irriżulta wkoll li l-appellata biddlet is-serraturi tal-fond fit-3 ta' Mejju, 2020 filgħodu, u għalhekk qabel ma l-appellata ħadet lura ċ-ċwievet. Is-soċjetà appellanta qalet li mill-filmat esebit, wieħed jista' jinnota l-ostilità min-naħa tal-appellata, u jekk huwa minnu li l-partijiet kienu ilhom minn Marzu 2020 jiddiskutu l-possibilità ta' ftehim bilaterali għat-terminazzjoni tal-kirja, żgur li ma

kienx ikun hemm il-ħtieġa li kollox jintemm ħesrem min-naħa tas-soċjetà appellanta, anki għaliex fl-*email* tat-2 ta' April, 2020, Martino Santoro għamilha ċara li s-soċjetà appellanta riedet iż-żmien biex tirranġa kollox, tieħu dak li huwa tagħha, u tnaddaf il-fond. Qalet li ċ-ċwievet ma ġewx mgħoddija minnha lill-appellata, iżda mill-fattiga inkarigata biex tnaddaf il-fond, u għalhekk la l-iffirmar tal-karta mħejjija bit-Taljan, u lanqas ir-ritorn taċ-ċwievet, ma saru minn rappreżentant legali tal-appellanta, u għalhekk il-Bord ma kellux jikkonkludi li kienet is-soċjetà appellanta li raddet lura ċ-ċwievet tal-fond.

16. B'riferiment għall-klawsola 4.2B tal-kuntratt lokatizju, is-soċjetà appellanta qalet li filwaqt li huwa minnu li l-kuntratt huwa liġi bejn il-partijiet, il-Bord kien skorrett meta mexa ma' din il-klawsola, u dan għaliex mill-provi kollha prodotti kellu jirriżulta li t-terminazzjoni ma kinitx waħda legali. Żiedet tgħid li ladarba t-terminazzjoni saret unilateralment mill-appellata, din il-klawsola ma kelliex tiġi applikata għall-każ odjern.

17. L-appellata wieġbet li din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord, sakemm ma jirriżultawx raġunijiet sufficjenti li jiġġustifikaw dan. Żiedet tgħid li għandu jirriżulta li l-Bord eżamina bir-reqqa l-provi prodotti mill-partijiet, u abbażi ta' dawn il-provi wasal għall-konklużjoni li l-allegazzjonijiet tas-soċjetà appellanta diretti lejn l-appellata ma setgħux iwasslu biex it-talbiet attriċi jiġu milqugħa.

18. L-appellata għamlet riferiment għall-ittra tat-23 ta' Marzu, 2020 li hija rċeviet mingħand Martino Santoro, li kienet ffirmata minn Paola Oliviero, li kienet tindika b'mod ċar u inekwivoku li s-soċjetà appellanta riedet tittermina l-kuntratt tal-kiri minħabba l-problemi finanzjarji li kienet qiegħda tiffaċċja. Qalet

li issa s-soċjetà appellanta donnha qiegħda tibdel il-verżjoni tagħha u tgħid li l-Bord interpreta l-provi barra mill-kuntest tagħhom, u li ma nġabu l-ebda provi konkreti dwar il-qagħda finanzjarja tagħha. L-appellata qalet li l-Bord ma straħx fuq sempliċi *email,* imma anki fuq ix-xhieda ta' Martino Santoro li bagħat l-ittra lilha. Qalet li mix-xhieda ta' Martino Santoro ġie kkonfermat li f'Settembru tal-2019 is-soċjetà appellanta diġà kellha diffikultajiet finanzjarji, hekk kif fis-26 ta' Settembru, 2019 dan kien bagħatilha *email* fejn infurmaha li l-ħlas tal-iskadenza tal-kera li jmiss kien ser jinqasam f'ħames pagamenti minħabba diffikultajiet finanzjarji li kienet qiegħda tiffaċċja s-soċjetà appellanta. Qalet li għalhekk il-Bord kien korrett meta kkonkluda li s-soċjetà appellanta kienet qiegħda tiffaċċja problemi finanzjarji qabel il-pandemija. L-appellata għamlet riferiment għax-xhieda ta' Letizia Muscat, li kkonfermat li kienet semgħet mingħand terzi li f'Bormla kien hemm Taljana li kienet qiegħda tbiegħ l-għamara għaliex kienet falliet, u hija marret tixtri għadd ta' oġġetti li kien hemm fil-fond, u li bihom setgħet tarreda fond li hija kellha f'San Pawl il-Baħar. Kompliet tgħid li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda forza maġġuri kkaġunata mill-pandemija, għaliex ħames xhur biss wara li telqet mill-fond, is-soċjetà appellanta kienet qiegħda tirreklama li kienet qiegħda terġa' tospita lill-klijenti tagħha. Qalet li l-Bord imkien ma qal li s-soċjetà appellanta kienet qiegħda tospita l-istudenti ġewwa l-Belt Valletta, iżda sempliċiment ikkonkluda li din kellha fond ieħor fejn tilqa' l-istudenti. L-appellata qalet li minkejja li s-soċjetà appellanta ppruvat tagħti l-impressjoni li hija kienet topera n-negozju tagħha minn Bormla, l-uffiċċju reġistrat tagħha jinsab ġewwa l-Belt Valletta, u anki Martino Santoro kkonferma li l-kumpannija dejjem operat mill-Belt Valletta. L-appellata qalet li mill-ittra tat-23 ta' Marzu, 2020, għandu jirriżulta li s-soċjetà appellanta kienet taf bil-

konsegwenzi tat-terminazzjoni qabel iż-żmien, imma hija xorta waħda riedet tittermina l-kirja fil-perijodu *di fermo,* u l-intenzjoni tagħha kienet li tittermina l-kirja anki jekk dan kien ifisser it-telf tad-depożitu li tħallas minnha fil-bidu tal-kirja. L-appellata qalet li filwaqt li fl-ittra tagħha s-soċjetà appellanta għamlet proposta li żżomm il-kirja tal-garaxx, hija kienet qiegħda tikkunsidra din il-proposta sakemm indunat li s-soċjetà appellanta kienet qiegħda tagħmel użu mill-garaxxijiet bħala dormitorji kontra l-liġi. L-appellata qalet li t-terminazzjoni tal-kirja tal-fond, u l-intenzjoni tas-soċjetà appellanta li tittermina, ġew ippruvati wkoll permezz ta' *email* tat-2 ta' April, 2020 mibgħuta minn Martino Santoro, fejn l-appellata ngħatat aċċess għall-kaxxa taċ-ċwievet tal-fond, u Santoro infurmaha li għalkemm il-kera kienet imħallsa sal-5 ta' Mejju, 2020, huma kienu ser jippruvaw ineħħu l-affarijiet tagħhom qabel, u fil-fatt huma ħarġu kollox sat-3 ta' Mejju, 2020, meta rritornaw lura ċ-ċwievet tal-fond lill-appellata.

19. L-appellata qalet li hija ma kellha għalfejn tagħmel l-ebda kontro-eżami lix-xhud Romina Fenech Massa, għaliex dak li qalet, li ma setgħetx tidħol fil-fond fit-3 ta' Mejju, 2020, ġie kontradett mill-fatt li dakinhar stess is-soċjetà appellanta kienet bagħtet lill-*cleaner* tagħha Vincenza Vinci, lir-raġel ta' Vinci u lil Letizia Muscat flimkien ma' żewġt irġiel bit-trakkijiet, biex iġorru u jbiegħu dak kollu li kien tas-soċjetà appellanta. Qalet li hija dejjem kienet konsistenti fix-xhieda tagħha, u hija baqgħet tikkoopera mas-soċjetà appellanta, anki meta din għamlet mandat ta' sekwestru fil-konfront tagħha. Qalet li Massimiliano Rivello, sid ta' palazzin f'Bormla, ukoll xeħet dawl fuq il-kredibbilità tagħha, meta xehed li s-soċjetà appellanta ma kinitx onorat l-obbligi assunti minnha favur tiegħu, għaliex naqset milli tħallas il-kera u għas-servizz tad-dawl u l-ilma. L-appellata

qalet li peress li s-soċjetà appellanta m'għandhiex kont bankarju f'Malta, hija spiċċat vittma fi proċeduri legali bejn s-soċjetà appellanta u Rivello, għaliex ġew issekwestrati ammonti kbar ta' flus tagħha. Qalet li dan seħħ fl-2019, u fl-10 ta' Novembru, 2020 hija reġgħet sfat vittma tal-proċeduri bejn is-soċjetà appellanta u Rivello, u konsegwentement reġgħet kienet suġġetta għal mandat ta' sekwestru ieħor li għadu fis-seħħ, wara li l-ewwel mandat kien ġie revokat. L-appellata qalet li hija sofriet problemi finanzjarji oħra minħabba l-aġir tas-soċjetà appellanta, u dan għaliex preżentement hemm *in vigore* wkoll mandat ta' sekwestru kawtelatorju fl-ammont ta' €40,000, li kien intalab mis-soċjetà appellanta fil-bidu tal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, apparti li kellha tonfoq €4,500 biex tirranġa l-fond li ma kienx tħalla f'kundizzjoni tajba mis-soċjetà appellanta. Qalet li għal dawn ir-raġunijiet, kif ukoll għaliex s-soċjetà appellanta ma kelliex kont bankarju f'Malta, hija ma setgħetx tfittex lis-soċjetà appellanta għall-kumplament tal-kirja kif kellha dritt tagħmel. L-appellata qalet ukoll li hija kienet infurmat lis-soċjetà appellanta li kienet ser iddaħħal lin-neputi tagħha fil-fond, u s-soċjetà appellanta ma kinitx oġġezzjonat għal dan. Fl-istess żmien, is-soċjetà appellanta kienet anki talbet lill-appellata biex tieħu ħsieb l-aħħar *bookings* hi.

20. L-appellata qalet illi li kieku s-soċjetà appellanta kienet konvinta li r-ritorn taċ-ċwievet kien wieħed sfurzat, din kienet tressaq bħala xhud lil Vincenza Vinci sabiex din tagħti l-verżjoni tagħha tal-fatti kif ġraw. Kompliet tgħid li Vincenza Vinci dakinhar stess kienet tatha inventarju ffirmat minnha stess, ta' oġġetti li kienu ħadu Vincenza Vinci u żewġha, u pprovdiet kopja tal-karta tal-identità tagħha lill-appellata. Qalet li dawn id-dokumenti ngħataw lilha minn Vincenza Vinci stess, u mhuwiex minnu li hija kienet ippreparat xi dokument bit-Taljan

sabiex jiġi ffirmat minn xi ħadd. L-appellata qalet li lanqas m'huwa minnu li s-soċjetà appellanta ma kellhiex rappreżentant legali f'Malta dak iż-żmien, għaliex fil-fatt hija kienet qiegħda tikkorrispondi ma' avukat inkarigat mis-soċjetà appellanta li kien ta l-parir sabiex isir il-*cancellation agreement.* L-appellata qalet li Letizia Muscat xehdet li hija daħlet fil-fond biex tieħu xi għamara, u ma kellha l-ebda problema biex tagħmel dan, u din ix-xhud ma sarilha l-ebda kontro-eżami.

21. L-appellata qalet ukoll li s-soċjetà appellanta għamlitha ċara li kienet taf bil-konsegwenzi tat-terminazzjoni qabel iż-żmien, u li setgħet titlef id-depożitu tal-kera skont l-artikolu 4.2B tal-ftehim lokatizju, iżda hija tittermina l-kirja minkejja li dan kien ser ifisser it-telf tad-depożitu.

22. Il-Qorti tqis li l-aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta jista' jiġi deċiż biss wara li ssir evalwazzjoni tal-provi li kellu quddiemu l-Bord, u dan ladarba l-partijiet qegħdin jieħdu pożizzjonijiet dijametrikament opposti għal xulxin f'dawn il-proċeduri. Il-Qorti tirrileva li minkejja li bħala qorti ta' reviżjoni hija mhijiex mistennija li tagħmel evalwazzjoni tal-provi mill-ġdid, f'każijiet bħal dan, fejn il-parti li qiegħda tappella tgħid li tħossha aggravata bl-evalwazzjoni tal-provi fis-sentenza appellata, il-Qorti għandha tagħmel l-analiżi tagħha tal-provi prodotti sabiex taċċerta ruħha li l-appellanta ma tkunx ser issofri xi inġustizzja manifesta bid-deċiżjoni li tingħata. Il-vertenza li trid tiġi deċiża f'dan l-appell hija jekk kinitx is-soċjetà appellanta li tterminat il-ftehim lokatizju li kien hemm bejn il-partijiet, jew inkella jekk kinitx l-appellata li għamlet dan. Il-Qorti tqis li skont dak li qalet is-soċjetà appellanta sabiex issostni l-aggravju tagħha, din qiegħda tipprova tikkonvinċi lill-Qorti li t-terminazzjoni tal-kirja kienu jaqblu magħha ż-

żewġ partijiet, anki jekk il-partijiet naqsu milli jaqblu bejniethom dwar dan. Il-Qorti tirrileva li f'dawn il-proċeduri ġew prodotti provi li huma b'saħħithom aktar minn oħrajn, u li jindikaw x'kienet il-vera intenzjoni tal-partijiet, u huma dawn il-provi li lilha ser iwassluha għall-konvinċiment meħtieġ sabiex tasal għad-deċiżjoni finali tagħha. Hekk per eżempju, il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li permezz ta' *email* mibgħuta fis-26 ta' Settembru, 2019, u għalhekk prattikament tmien xhur wara li nbdiet il-kirja in kwistjoni, Martino Santoro kien diġà qiegħed jesprimi tħassib dwar il-fatt li l-iskadenza tal-kera li kien imiss, kien ser ikollha tinqasam fuq ħames pagamenti, u dan għaliex il-kumpannija kienet qiegħda tiffaċċja diffikultajiet finanzjarji. Messaġġ ieħor li jidher li ntbagħat mill-istess Santoro, din id-darba permezz tal-*WhatsApp* fit-18 ta' Marzu, 2020, jgħid hekk:

> "*Without flows and tourists for all the 2020, Paola wants to leave the accomodation because we can't pay the rest of the rent. ... I think that we will close both the organization.*"

23. L-appellata, fix-xhieda tagħha qalet li f'April tal-2020, is-soċjetà appellanta talbitha twaqqaf il-liċenzja maħruġa mill-MTA, u dan ukoll jindika li s-soċjetà appellanta kienet qiegħda taħseb biex twaqqaf l-operat tagħha f'Malta matul il-perijodu *di fermo* tal-kirja. F'April tal-2020 ukoll, is-soċjetà appellanta tat il-kodiċi tas-*safe deposit box* taċ-ċwievet lill-appellata, sabiex din ikollha aċċess liberu għall-fond, u tkun tista' tidħol u toħroġ mill-fond liberament. Għaldaqstant l-appellata kienet ilha fil-pussess tal-fond u taċ-ċwievet tal-fond, minn ferm qabel it-3 ta' Mejju, 2020. Letizia Muscat, xhud oħra li ma tistax tiġi injorata għaliex tidher li ma kellha l-ebda relazzjoni mal-partijiet, qalet li fit-3 ta' Mejju, 2020 hija marret fil-fond, u minn hemm ġarret xi għamara u effetti mobbli li kienet xtrat mingħand is-soċjetà appellanta sabiex tarreda proprjetà

personali tagħha, u dan wara li semgħet li kien hemm il-bejgħ ta' dawn l-oġġetti minn kumpannija li kienet *'falliet'*. Mill-korrispondenza li kien hemm bejn il-partijiet, jirriżulta wkoll li l-appellata kienet disposta li tidħol fi ftehim ġdid għall-kiri tal-garaxxijiet, u dan meta s-soċjetà appellanta infurmatha li riedet twaqqaf il-kirja tal-appartamenti. L-ittra esebita *a fol.* 116 u li ntbagħtet lill-appellata f'Marzu tal-2020, hija l-aktar prova li tindika x'kienet l-intenzjoni tas-soċjetà appellanta, u d-deċiżjoni li tittermina l-kirja qabel iż-żmien, kienet xi ħaġa li s-soċjetà appellanta kienet ilha taħseb dwarha, tant hu hekk li kienet anki tkellmet dwar dan mal-appellata. Fil-fatt, l-ittra in kwistjoni testwalment taqra:

> *"As I have informed you verbally, due to the current COVID-19 situation, it is going to be impossible for Ex Act Malta to continue adhering to the terms of the same agreement. ... In light of this, we want to inform you that Ex Act Malta will not be able to pay the next instalment regarding the apartments on the 5th of May 2020 and are also informing you that we want to terminate this agreement. We are aware that by failing to pay the terms of the contract, Ex Act Malta could lose the deposit as specified in the "article 4.2B" of the aforementioned contract. ... In any case we want to terminate the contract at least about the apartments."*

24. Il-Qorti ma tistax issib imqar indikazzjoni waħda mill-provi kollha prodotti in atti, li kienet l-appellata li riedet tittermina il-kirja. L-appellata baqgħet twieġeb u baqgħet tikkoopera mas-soċjetà appellanta, anki fi żmien meta hija kienet iffaċċjata b'mandat ta' sekwestru, u dejjem insistiet li kwalsiasi tibdil fil-ftehim lokatizju kellu jsir bil-miktub jew permezz ta' ftehim ġdid. Il-Qorti tqis li kienet is-soċjetà appellanta li insistiet li riedet toħroġ mill-ftehim lokatizju, akkost li titlef id-depożitu li kienet ħarġet qabel daħlet fil-kirja, kif jirriżulta b'mod ċar minn dak li nkiteb fl-ittra tat-23 ta' Marzu, 2020. Il-Qorti ma tistax tasal mill-provi prodotti għall-konvinċiment li kienet l-appellata li tterminat il-kirja jew li għamlet xi azzjoni sabiex tinibixxi lis-soċjetà appellanta milli jkollha

aċċess għall-fond jew għal ħwejjiġha. Il-Qorti tqis ukoll li l-appellanta ma ġabet l-ebda prova tal-oġġetti li tħallew fil-fond, jew tal-valur tagħhom, u l-lista tal-oġġetti li nxtraw minn Letizia Muscat tikkonferma li ħafna mill-oġġetti li setgħu kienu ta' utilità fin-negozju tas-soċjetà appellanta, kienu nxtraw minnha. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur