Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 12/2013

Giorgio Grech (ID 7586(G))
(appellant)

Vs

Tonina Marie Borg u Glenn Edward Talbot
(appellati)

22 ta' Settembru, 2017.

1. Permezz ta' rikors[1] preżentat fis-6 ta' Frar 2013, ir-rikorrent Giorgio Grech ippremetta illi kien jissulloka lill-intimati l-bar u restaurant bl-isem ta' *Sportaholic* fi Triq ir-Ramel Buġibba skont skrittura datata 26 ta' Frar 2011;[2] l-intimati naqsu milli jħallsu s-somma ta' sebat elef, seba' mija u ħamsin Ewro (€7,750) rappreżentanti bilanċ ta' somma akbar li minnhom €3,750 kellhom jitħallsu sal-31 t' Awissu 2012 u €4,000 kellhom jitħallsu sad-29 ta' Frar 2012; u li l-intimati kkawżaw danni fil-fond ammontanti għal ħames mija u tnax-il Ewro (€512). Għalhekk talab lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiddikjara lill-intimati *in solidum* debituri fil-konfront tal-esponenti fis-somma ta' tmint elef, mitejn u tnejn u sittin Ewro (€8,262) u jordna lill-istess intimati iħallsuh din is-somma.

2. Permezz ta' tweġiba preżentata fid-19 ta' Ġunju 2013[3] l-intimati wieġbu li in linea preliminari l-Bord huwa inkompetenti *ratione materie*; il-kirja tan-negozju ma saritx *under fair conditions*; u fil-mertu s-somma pretiża mhijiex dovuta.

3. Fis-seduta tat-28 t' Ottubru 2013 l-intimati rtiraw l-eċċezzjoni tagħhom tal-inkompetenza *ratione materiae*.

[1] Fol. 1.
[2] Fol. 3.
[3] Fol. 36.

4. B'sentenza tal-20 t'Ottubru 2016[4] il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

5. Ir-rikorrent appella mis-sentenza fejn ilmenta li s-sentenza fiha difetti serji ta' ġudizzju kemm fattwali kif ukoll legali, in kwantu:

- Il-Bord naqas jagħmel referenza għal dak pattwit bejn il-partijiet fil-kuntratt ta' kera datat 26 ta' Frar 2011, senjatament il-klawsola numru 18 tal-istess, li kienet tipprovdi li l-intimat għandu jħallas is-somma kumplessiva ta' €14,000 bħala *goodwill*, u dan fi tlett rati kif ġej: €5,000 mal-kuntratt, €5,000 fil-31 ta' Awissu 2011 u €4,000 fid-29 ta' Frar 2012;

- *Dato ma non concesso* li għandu japplika l-prinċipju indikat fis-sentenza appellata, ċioé illi wara l-kirja ġiet tterminata unilateralment mir-rikorrent huwa ma jistax jippretendi pagamenti ulterjuri, il-kirja kienet għadha viġenti fil-31 ta' Awissu 2011 b' dan illi l-Bord kellu jasal għall-konklużjoni li l-bilanċ ta' €3,750 li kellu jitħallas f' dik id-data għadu dovut mill-intimati;

- il-prinċipju surriferit segwit mill-Bord ma jreġix in vista tas-segwenti: (i) il-klawsola 18 tal-kuntratt u l-fatt li r-rikorrent kien għal kollox intitolat li jittermina s-sullokazzjoni ġialadarba l-intimati naqsu milli jwettqu l-pagament dovut lir-rikorrent entro t-terminu pattwit fl-iskrittura tal-kera; (ii) l-artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili; (iii) l-ammonti dovuti a tenur tal-klawsola 18 tal-kuntratt ma ġewx soġġetti għal ebda kondizzjoni sospensiva u r-rikorrent ma kellu jġib l-ebda prova tal-*goodwill* kif deċiż mill-Bord;

- mhux minnu li ma tressqet l-ebda prova li turi li l-ħsarat ġew ikkawżati mill-intimati. Effettivament: (i) ġiet eżebita kopja tal-irċevuta; (ii) skont il-klawsola 4 tal-kuntratt l-ispejjeż ta' manutenzjoni ordinarja kienu esklussivament a karigu tal-intimati; ma sar ebda kontro-eżami lill-Richard Schembri li kkonferma t-tiswijiet li saru.

6. Illi permezz ta' risposta tat-28 ta' Novembru 2016, l-appellati wieġbu illi ir-rikors tal-appell huwa proċeduralment difettuż għaliex il-paragrafi m'humiex numerati filwaqt li s-sentenza tal-Bord hi ġusta u timmerita konferma.

---

[4] Fol. 117.

<u>Ikkunsidrat</u>:

7. Illi l-<u>fatti</u> prinċipali huma:

- ir-rikorrent kien jikri l-ħanut bl-isem "*Sportaholic" ġja "Booty's"* fi Triq ir-Ramel, Buġibba;

- Ir-rikorrent issulloka l-istess fond lill-intimati skont l-iskrittura tas-26 ta' Frar 2011 b'effett mill-1 ta' Marzu 2011, u li huma semmew '*The Safe Harbour';*

- l-intimati obligaw ruħhom li jħallsu l-kera ta' €25 kuljum mill-1 t'April 2011 sal-31 t' Awissu 2011, €35 kuljum mill-1 ta' Settembru 2011 sad-29 ta' Frar 2012; u €30 kuljum mill-1 ta' Marzu 2012 sal-1 ta' Marzu 2013, <u>kif ukoll</u>, *goodwill* pagabbli fis-somma ta' €5,000 fuq il-kuntratt, €5,000 fil-31 ta' Awissu 2011 u €4,000 fid-29 ta' Frar 2012;

- fuq il-kuntratt l-intimati ħallsu lir-rikorrent €5,000 għall-*goodwill* u l-kera ta' xahrejn fis-somma ta' €750. Apparti l-kera li sa dak iż-żmien kienet titħallas pjuttost regolarment, wara l-ewwel sitt xhur, l-intimati ħallsu ukoll s-somma ta' €1,250 akkont tal-*goodwill* dovut fil-31 t' Awissu 2011;

- l-intimati pproponew li jħallasu is-somma rimanenti rappreżentanti *goodwill* f'tlett rati ta' oħra ta' €1,250 'l waħda u r-rikorrent aċċetta diment li l-intimati jħallsu l-imgħax fuq il-bilanċ. Skont ir-rikorrent dan l-arranġament kien ġie aċċettat għalkemm l-intimati jiċħdu li aċċettaw li jħallsu interessi;[5]

- ir-rikorrent xehed li sussegwentement l-intimati naqsu li jħallsu kemm il-kera[6] kif ukoll it-tieni rata tal-*goodwill* kif miftiehem u r-rikorrenti nfurmahom li kien ser ifittex inkwilini oħra u l-intimati aċċettaw li jkomplu jmexxu l-*bar* u *restaurant* u jħallsu dak dovut minnhom skont il-kuntratt sakemm jinstabu inkwilini ġodda.[7]

- għall-ħabta ta' nofs Diċembru r-rikorrent sab inkwilin ieħor jismu Michael Tabone li ried il-fond minnufih. **Fil-21 ta' Diċembru 2011** ir-rikorrent informa b'dan lill-intimati u kkonċedielhom sagħtejn żmien

[5] Fol. 61.
[6] Dan ġie miċħud mill-intimata Tonina Marie Borg a fol. 75.
[7] Fol. 42 – **Dok GG.**

sabiex jiġbru ħwejjiġhom u joħorġu mill-fond.[8] Huma għaddew iċ-ċwievet direttament lill-inkwilin il-ġdid u r-rikorrenti ma kienx preżenti biex jispezzjona l-post u jivverifika l-*istock*;[9]

- malli daħal fil-fond, l-inkwilin il-ġdid informa lir-rikorrent li kien hemm xi apparat ma jaħdimx u r-rikorrent ħallas €512 sabiex isewwi forn, waħda mill-*friers* u *fridge freezer*.[10] L-intimati jiċħdu li kienu huma li kkawżaw tali ħsarat[11] u xehdu li meta ppruvaw jużaw il-forn fil-kċina t' isfel ma rnexxilhomx.[12]

- ir-rikorrent jikkontendi li l-intimati għad fadlilhom iħallsuħ is-somma ta' €7,750 rappreżentanti *goodwill* skont il-kuntratt (€3,750 bilanċ li kien dovut fil-31 t' Awissu 2011 u €4,000 li dovuti fid-29 ta' Frar 2012) u s-somma ta' 512 bhala danni. L-intimati jsostnu li ebda somma mhi dovuta ladarba r-rikorrent temm il-kirja qabel iż-żmien.

8. Qabel ma tagħaddi għall-aggravju tal-appellat, din il-Qorti ser tindirizza l-eccezzjoni tal-appellati fis-sens illi rikors tal-appell huwa difettuż għaliex il-paragrafi mhumiex numerati.

9. L-artikolu 143 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi kif ġej:

> *'143. (1) Ir-rikors għat-tħassir tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qegħda tiġi appellata flimkien ma' raġunijiet dettaljati li għalihom ikun qiegħed isir l-appell u fih għandu jintalab li dik it-talba tiġi milqugħa jew miċħuda.*
>
> *(2) Ir-rikors għat-tibdil tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qegħda tiġi appellata u għandu jfisser, wieħed wieħed għalih, il-kapi tas-sentenza li jsir ilment minnhom flimkien ma' raġunijiet dettaljati għaliex ikun qiegħed isir l-appell u, fl-għeluq tiegħu, għandu jingħad, speċifikatament, it-tibdil tas-sentenza li jintalab dwar kull kap.'*

10. Ir-rikors odjern jirrispetta pjenament ir-rekwiżiti legali 'l fuq ċitati b'dan illi din il-Qorti tqies l-eċċezzjoni bħala fiergħa.

---

[8] Fol. 53 – **Dok JRP1.**
[9] Fol. 62.
[10] Ir-rikorrent ħallas €147.50 skont l-irċevuta a fol. 44 personalment. Dan ġie kkonfermat minn Richard Schembri a fol. 47 (**Dok RS1**). Skont ir-rikorrent, it-tiswijiet l-oħra tħallsu mill-inkwilin il-ġdid u huwa rrifondieh.
[11] Fol. 60 et seq. u fol. 64 et seq.
[12] Fol. 86 **Dok TMB2** (emial mibgħuta bejn l-intimati)

11. L-appellant jilmenta li l-Bord naqas milli jagħmel riferenza għal dak pattwit bejn il-partijiet fil-kuntratt ta' kera datat 26 ta' Frar 2011, senjatament il-klawżola numru 18 tal-istess.

12. Skont l-artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili, il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom is-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet illi jagħmluhom.

13. Skont klawżola 18 tal-kuntratt:

> '*Sub-lessees bind themselves to pay to the lessee the following sums of money as good-will relative to the premises (bar & restaurant) sub-leased, namely:-*
>
> ✓ *The sum of five thousand Euro (€5,000) is being paid hereon by the sub-lessees to the lessee, who accepts and tenders due receipt;*
> ✓ *The sum of five thousand Euro (€5,000) is to be paid by the sub-lessees to the lessee, who accepts, by the thirty first (31st) day of August, two thousand and eleven (2011); and*
> ✓ *The sum of four thousand Euro (€4,000) is to be paid by the sub-lessees to the lessee, who accepts, by the twenty ninth (29th) day of February, two thousand and twelve (2012).*
>
> ***Should the sub-lessees be in default of payment for more than fifteen days from the date in which the payment is aforementioned due, then the lessee shall have the unilateral right to terminate this lease agreement without warning, ipso jure, and resume the vacant possession of the premises, and this without prejudice to the lessee's other rights according to law. In such cases, the lessee will not be bound to refund to the sub-lessees any expenses and/or payments made by the latter.'***

14. In vista ta' din klawżola, l-appellant jikkontendi li r-*ratio* tad-deċiżjoni appellata, ċioé illi wara l-kirja ġiet tterminata unilateralment mir-rikorrent huwa ma jistax jippretendi pagamenti ulterjuri, ma jreġix. Isostni li kien intitolat li jittermina s-sullokazzjoni ġialadarba l-intimati naqsu milli jwettqu l-pagament dovut lir-rikorrent entro t-terminu pattwit fl-iskrittura tal-kera u inoltré, il-ħlas ta' *goodwill* ma kien soġġett għal ebda kondizzjoni sospensiva.

15. Da parti tagħhom l-appellati jikkontendu li r-rikorrent appellant ma jistax jippretendi il-ħlas ta' bilanċjali riżultanti jew stipulati fl-iskrittura ladarba huwa għażel li jittermina l-istess ftehim.

16. Filwaqt li l-appellati jilmentaw li l-klawżola fuq ċitata li tat lill-appellant l-fakoltà jittermina l-kirja unilteralement hija inġusta fil-konfront tagħhom, jibqa' 'l fatt li dak hu li ftehmu l-partijiet; *pacta sunt servanda*.

17. Jidher li ladarba l-appellati kienu morużi fil-ħlas tal-pagament stipulat fi klawżola 18, kien hemm qbil li jitilqu mill-fond meta l-appellant isib inkwilin ieħor.

18. M'huwiex kontestat mill-partijiet li saru is-segwenti ħlasijiet relatati mal-*goodwill*:

- €5,000 mal-kuntratt; u
- €1,250 fil-11 ta' Ottubru 2011 akkont tal-€5,000 dovuti fil-31 t'Awissu 2011.

19. Il-kwistjoni hi dwar jekk il-bilanċ tas-somma dovuta fil-31 t'Awissu 2011, u l-€4,000 li kellhom jitħallsu fid-29 ta' Frar 2012, jibqgħux dovuti ladarba il-kirja ġiet terminata mill-appellant fil-21 ta' Diċembru, 2011. Dan kien ftit iktar minn erbatax-il xahar qabel tispiċċa l-kirja (ara klawżola 1).

20. L-appellant jippretendi li għalkemm il-kirja ġiet terminata fil-21 ta' Diċembru 2011, il-kliem '*Without prejudice to the lessee's other rights according to law. In such case, the lessee will not be bound to refund to the sub-lessee any expenses and/or payments made by the latter'*, jintitolah għall-ammont sħih.

21. Il-qorti mhijiex konvinta li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jekk jinħall il-kuntratt, xorta jibqa' dovut il-ħlas kontemplat fi klawżola 18 tal-kuntratt. Li kieku kienet, ma kienx hemm bżonn li fil-kuntratt jingħad: *"In such case, the lessee will not be bound to refund to the sub-lessees any expenses and/or payments made by the latter"*.

22. Skont l-artikolu 1066 tal-Kodiċi Ċivili:

> *"Il-kondizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni u terġa' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bhal kieku l-obbligazzjoni ma kienet ġiet qatt magħmula"*.

Mill-klawżola 18 hu evidenti li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li sid il-kera ma jirritornax lill-inkwilin flus li jkun diġa rċieva. Għalhekk dwar ħlas li jkun għadu ma rċeviex ma jistax iġiegħel lill-appellati jħallsu a bażi tal-klawżola 18 ġialadarba minflok ħarrek lill-appellati sabiex iħallsu, l-appellant għażel li jħoll il-kuntratt.

23. L-aggravju tal-appellant ikompli dwar id-danni li jsostni li saru mill-appellati fil-fond. Il-Bord iddeċieda:

> *'Illi fir-rigward tad-danni li allegatament ġew kawżati mill-intimati, l-intimati jisħqu li huma ma kkaġunaw l-ebda danni iżda kien hemm diversi ħsarat fil-makkinarju u dan mill-bidu tal-kirja, tant li huma ma setgħux jużaw il-kċina*

isfel għax ma kinitx funzjonanti. Illi r-rikorrent ma ġab l-ebda prova li turi li fil-fatt il-ħsara ġiet ikkawżata mill-intimati jew li fil-bidu tal-kirja kollox kien jiffunzjona tajjeb. Mhux biss iżda kemm fl-affidavit tiegħu u kemm in kontro-eżami r-rikorrent bl-ebda mod ma kkontradixxa l-eċċezzjoni tal-intimati dwar tali danni. Illi għalhekk it-talba għall-ħlas tad-danni allegatament kaġunati mill-intimati ma gietx pruvata.'

24. Minkejja li l-appellant qiegħed jippretendi l-ħlas ta' €512 f'dan ir-rigward, tinsab biss eżebita a fol. 44 tal-proċess irċevuta waħda bid-data tal-24 ta' Diċembru 2011 għas-somma ta' €147.50. L-appellant igħid li l-bilanċ tħallas mill-inkwilin il-ġdid u kien ħallsu. Peró s-subinkwilin il-ġdid ma xehedx u għalhekk il-verżjoni tal-attur mhijiex korraborata. Fil-fatt lanqas ma ndenja ruħu jagħti dettalji dwar l-ispejjeż l-oħra li allegatament saru. Għalhekk, l-aggravju tal-appellant dwar il-bilanċ pretiz żgur li ma jistax jintlaqa'.

25. Inoltré, l-irċevuta eżebita għall-valur ta' €147.50 tirrappreżenta biss xogħlijiet ta' '*manutenzjoni*' fuq xi fran, grill u *friers* fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni hekk kif ikkonfermat minn Richard Schembri stess fl-affidavit tiegħu a fol. 47. Mhemmx dettalji dwar ix-xoghol li effettivament sar. Kull ma qal Schembri hu:

> *"... nikkonferma li Giorgio Grech ħallasni tax-xogħlijiet għall-manutenzjoni fil-ħanut The Safe Harbour, San Pawl il-Baħar, kif jidher fil-cash swale Invoice no. 493"*.

Manutenzjoni m'għandhiex x'taqsam ma' ħsara, li l-appellant qal li saret f'apparat li hemm fil-fond[13]. Fil-fatt fir-rikors promotur it-talba tiegħu għal €512 hi bażata fuq il-premessa li l-appellati *"ikkawżaw danni fil-fond"*. Pretensjoni li fil-fehma tal-qorti ma ġietx pruvata b'mod sodisfaċenti. Il-Bord iddeċieda proprju fuq hekk, ċjoe' dwar jekk l-appellanti kkaġunawx ħsara. Wara li l-qorti qrat l-atti hi tal-fehma li ma kien hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jemmen il-verżjoni li taw l-appellati li sa mill-bidunett wieħed mill-fran ma kienx jaħdem.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-appellant.

Anthony Ellul.

---

[13] Fl-affidavit xehed: *"On obtaining possession, the lessee informed me that some appliances were not working"* (fol. 43).