MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 60/2013/1 LM

Victor Vella (K.I. 361066M) u martu Marisa Vella (K.I. 394170M)
(l-appellanti)

vs.

Brian Micallef (K.I. 479086M), Spiridione sive Dione Chetcuti (K.I. 266265M), u martu Isabelle Chetcuti (K.I. 454469M) *in solidum* bejniethom
(l-appellati)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Victor Vella** (K.I. 361066M) u martu **Marisa Vella** (K.I. 394170M), hawnhekk "l-appellanti", mis-sentenza

mogħtija fit-12 ta' Marzu 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda illi:

> *"... filwaqt illi jilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimati illi l-ammont mitlub mir-rikorrenti ta' kera mhijiex dovuta stante illi r-rikorrenti hija ħatja ta' massima mala fede fl-eżekuzzjoni tal-kuntratt ta' kera u huma fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-ħanut, u konsegwentement jilqa' wkoll il-ħames eċċezzjoni tal-intimati, qiegħed jiċħad it-tieni talba, ir-raba' talba u l-ħames talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż tal-preżenti proċeduri kontra tagħhom."*

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti fit-12 ta' Jannar 2011 kienu daħlu fi ftehim lokatizju mal-intimati, hawnhekk "l-appellati", **Brian Micallef** (K.I. 479086M), **Spiridione sive Dione Chetcuti** (K.I. 266265M), **u martu Isabelle Chetcuti** (K.I. 454469M), għall-kera ta' fond magħruf bħala 'Zapps', f'Marfa Road, l-Għadira, minn issa 'l quddiem "il-fond" jew "il-ħanut", sabiex jiġi ġestit bħala bar, u dan bil-kera ta' sebgħin Euro (€70) kuljum. Ir-rikorrenti istitew proċeduri quddiem il-Bord kontra l-intimati wara li l-intimati kienu morużi fil-ħlasijiet tal-kera dovuti minnhom, minkejja li kienu ġew interpellati diversi drabi mir-rikorrenti sabiex iħallsu, dawn naqsu milli jagħmlu dan.

Mertu

3. Bejn il-partijiet kien hemm ftehim, li ġie ffirmat fit-12 ta' Jannar 2011, għall-kiri tal-fond magħruf bħala 'Zapps', f'Marfa Road, l-Għadira, bil-kera ta' sebgħin Euro (€70) kuljum. Fir-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-kera, u minkejja li dawn ġew interpellati diversi drabi, dawn xorta waħda naqsu milli jħallsu dak dovut minnhom. Ir-rikorrenti żiedu jgħidu li apparti l-arretrati tal-kera, l-intimati huma obbligati jħallsu wkoll penali fl-ammont ta' mitejn Euro (€200) kuljum, b'effett mit-18 ta' Jannar, 2013, u dan skont il-kundizzjonijiet tal-ftehim viġenti bejn il-partijiet, li jgħidu li l-intimati huma obbligati jħallsu penali f'dan l-ammont wara għeluq ġimgħa min-notifika ta' ittra uffiċjali. Fit-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbuh jiddispensa mis-smigħ tal-kawża, għax qalu li l-intimati m'għandhom l-ebda difiża x'jagħtu għat-talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-kera. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond inkwistjoni, kif ukoll talbu li l-intimati jiġu kkandannati jħallsu s-somma ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija u tmien Euro u sitt ċenteżmi (€52,408.06) bħala kera dovuta lir-rikorrenti bejn l-1 ta' Settembru, 2011 u l-aħħar ta' Awwissu 2013 skont il-ftehim bejn il-partijiet, kif ukoll għall-ħlas ta' penali bir-rata ta' mitejn Euro (€200) kuljum mit-18 ta' Jannar, 2013 sad-data tal-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

4. L-intimati fir-risposta tagħhom eċċepew li huma r-rikorrenti li jridu jressqu provi li jeżistu l-elementi pattwiti fil-kuntratt ta' kera sabiex tiġi

ddikjarata morożità, filwaqt li eċċepew ukoll li t-tielet talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' minħabba li r-rikorrenti kellhom jagħmlu talba appożita għall-ħall jew għat-terminazzjoni tal-kirja, xi ħaġa li ma saritx mir-rikorrenti. L-intimati eċċepew ukoll li l-ammont pretiż mir-rikorrenti mhuwiex dovut, għaliex ir-rikorrenti ma mxewx *in buona fede,* anzi għall-kuntrarju imxew *in massima mala fede* fil-konfront tal-intimati, u kkawżawlhom tfixkil fil-ġestjoni tal-ħanut. L-intimati eċċepew ukoll li l-penali li qiegħda tintalab mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili.

5. Il-Bord sema' diversi xhieda, fosthom dik tar-rikorrent Victor Vella, li kkonferma li hu u martu daħlu fi ftehim ta' kera mal-intimati permezz ta' ftehim lokatizju li ġie ffirmat bejn il-partijiet fit-12 ta' Jannar, 2011, fejn il-kera dovuta kellha titħallas mill-intimati kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrent qal li l-ewwel kera tħallset mill-intimati skont il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet, filwaqt li t-tieni ħlas ta' kera, li kellha tkopri l-perijodu bejn l-1 ta' Settembru, 2011 u t-28 ta' Frar, 2012, ma tħallsitx lir-rikorrenti, u minflok ġiet depożitata l-Qorti, bil-kundizzjoni li tkun tista' tiġi żbankata biss f'każ li jkun hemm qbil mir-rikorrenti dwar estensjoni tal-ħinijiet tal-ftuħ tal-ħanut. Ir-rikorrent żied jgħid li fuq dan il-punt ma kienx hemm qbil min-naħa tar-rikorrenti. Ir-rikorrent qal li wara dan id-depożitu l-Qorti, ma tħallset l-ebda kera oħra mill-intimati, u fit-2 ta' Frar, 2013, hu u martu kienu bagħtu ittra reġistrata lill-intimati li permezz tagħha interpellawhom jirritornaw il-pussess vakanti tal-fond fi żmien ġimgħa taħt penali ta' mitejn Euro (€200) kuljum għal

kull ġurnata in ritard. Ir-rikorrent qal li t-total ta' kera dovuta mill-intimati tammonta għal tnejn u ħamsin elf, erba' mija u tmien Euro u sitt ċenteżmi (€52,408.06), u kkonferma li f'Jannar tal-2012, hu u martu kienu żbankaw garanzija bankarja fl-ammont ta' għoxrin elf Euro (€20,000) li kienet ġiet iddepożitata mill-intimati. Ir-rikorrent qal li mhux minnu li hu u martu b'xi mod fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-ħanut. Waqt il-kontroeżami li sar lir-rikorrent, dan ikkonferma li l-ħanut inkwistjoni kien mikri lill-intimati bħala bar, u qabel ma nkera lill-intimati, dan kien ilu magħluq għal madwar sitt xhur. Ir-rikorrent ikkonferma li huwa ma kienx aċċetta s-sostituti proposti mill-intimati sabiex dawn ikunu jistgħu jaħdmu mill-bar u jservu l-alkoħol, u qal li tul is-snin huwa għamel madwar għoxrin rapport lill-Pulizija dwar l-operat tal-bar mill-intimati.

Il-Bord sema' wkoll ix-xhieda tal-intimat Spiridione Chetcuti, li qal li hu flimkien ma' martu Isabelle Chetcuti u Brian Micallef, kien kera l-fond inkwistjoni, bil-ħsieb li jkun jista' jaħdem fih. Huwa qal li qabel mal-fond inkera minnhom, dan kien ilu magħluq ħafna, u l-intimati kellhom jagħmlu ħafna xogħol fih sabiex seta' jibda jintuża u anki sabiex rawmu l-klijentela. L-intimat Chetcuti kkonferma li hu u l-intimati l-oħra ħallsu garanzija bankarja ta' għoxrin elf Euro (€20,000). Huwa qal li ftit żmien wara li ġie ffirmat il-ftehim lokatizju bejn il-partijiet, kien inqala' diżgwid bejn ir-rikorrenti u l-intimati, u r-rikorrent beda jagħmel diversi rapporti lill-Pulizija u lill-awtoritajiet sanitarji, bir-riżultat li bdew isiru diversi spezzjonijiet fil-bar. Dan ix-xhud qal li bħala medja ir-rapporti kienu jsiru madwar tliet darbiet fil-ġimgħa. Huwa qal ukoll li r-

rikorrent qatt ma ried idawwar il-liċenzja tal-bar fuq l-intimati, u dan lanqas ma ried jaċċetta sostitut minn dawk li ġew proposti lilu mill-intimati. Dan ix-xhud qal li l-intimati ġew f'sitwazzjoni fejn ma baqgħux iħallsu l-kera għaliex ir-rikorrent ma kienx qiegħed iħallihom jaħdmu, u qal li huma kellhom jagħlqu l-bar f'Settembru tal-2013.

L-intimat Brian Micallef xehed li l-bar kien inkera oriġinarjament għal perijodu ta' għaxar (10) snin, u meta l-intimati krew dan il-fond, kellu jsir fih xogħol sostanzjali ta' *refurbishment*. Huwa qal li dan il-ħanut kien ilu ħafna magħluq u konsegwentement ma kellux klijentela. Kompla jispjega kif ftit wara li dan il-fond beda jiġi ġestit mill-intimati, ir-rikorrenti bdew jagħmlu diversi rapporti lill-awtoritajiet bil-ħsieb li jfixkluhom, u qal ukoll li darba minnhom ir-rikorrent kien anki aggredieh quddiem in-nies. Dan ix-xhud qal li l-intimati ma setgħux ikomplu bin-negozju għaliex kważi ta' kuljum kienu jmorru l-Pulizija wara rapporti li kienu jsiru mir-rikorrent.

Il-Bord sema' wkoll ix-xhieda tal-Ispettur Godwin Scerri, li qal li mill-2011 sal-2013 kienu saru ħamsa u għoxrin (25) rapport fir-rigward tal-fond inkwistjoni, u kkonferma li dawn ir-rapporti kienu jsiru mir-rikorrent Victor Vella fil-konfront ta' wħud mill-intimati. Ix-xhud Alistair Lowell, li qal li jaħdem bħala *environmental health practitioner,* qal li f'dan il-fond saru diversi spezzjonijiet mill-awtoritajiet sanitarji, uħud minnhom bħala rutina, għalkemm ikkonferma li kien hemm għadd ta' ilmenti dwar l-operat tal-intimati, u wħud minn dawn l-ilmenti saru minn Victor Vella nnifsu.

Mart ir-rikorrent, Marisa Vella, ma kkonfermatx kemm kien ilu magħluq il-ħanut qabel inkera lill-intimati. Hija qalet li meta hi u żewġha ffirmaw il-kuntratt ta' kera mal-intimati, huma kienu infurmawhom li l-mużika setgħet tindaqq biss sal-ħdax ta' billejl, u li l-bar kellu jingħalaq fis-siegħa ta' filgħodu. Hija kkonfermat li hi u r-raġel tagħha kienu rrifjutaw li jiffirmaw għall-estensjoni tal-ħinijiet tal-ftuħ tal-bar inkwistjoni.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-12 ta' Marzu, 2019, il-Bord laqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimati li l-ammont ta' kera mitlub mhux dovut, u dan wara li ddeċieda li r-rikorrenti huma ħatja ta' *massima mala fede* fl-eżekuzzjoni tal-kuntratt ta' kera, u fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-ħanut, u konsegwenza ta' hekk laqa' wkoll il-ħames eċċezzjoni tal-intimati, filwaqt li ċaħad it-tieni, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**It-talba u r-risposta***

Illi f'din il-kawża r-rikorrenti jippremettu li huma krew lill-intimati l-fond bl-isem 'Zapps', Marfa Road, Għadira (Dok. A, a folio 4 tal-proċess). Jgħidu illi l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-kera fis-somma ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija u tmien euro u sitt ċenteżmi (€52,408.06) u dan minkejja li kienu interpellati uffiċjalment minnhom – Dok. B (a folio 8 tal-proċess), Ċ (a folio 10 tal-proċess) u D (a folio 12 tal-proċess). Jgħidu ukoll illi l-intimati huma obbligati jħallsu penali ta' mitejn euro (€200) kuljum b'effett mit-18 ta' Jannar 2013 minn ġimgħa mid-data tan-notifika

tal-ittra interpellatorja, u dan skont l-artikolu 9 tal-ftehim ta' lokazzjoni. Bil-preżenti, ir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond lokatizju u l-kundanna lill-intimati li jħallsu l-kera mill-perijodu tal-1 ta' Settembru 2011 sal-aħħar ta' Awwissu 2013 fl-ammont ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija u tmien euro u sitt ċenteżmi (€52,408.06) kif ukoll iħallsu penali bir-rata ta' mitejn euro kuljum mit-18 ta' Jannar 2013 sad-data tal-iżgumbrament.

L-intimat Brian Micallef jirrispondi illi r-rikorrenti għandhom jippruvaw li l-intimati kienu morużi fil-ħlas, illi l-iżgumbrament mill-fond lokatizju ma jistax jiġi ordnat għaliex it-talba għall-ħlas/terminazzjoni tal-kirja ma saritx; illi l-ammont mitlub mir-rikorrenti ta' kera mhijiex dovuta stante illi r-rikorrenti huma ħatja ta' massima mala fede fl-eżekuzzjoni tal-kuntratt ta' kera u huma fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-ħanut. Jirrispondu ukoll illi r-rikorrenti diġà tħallsu billi żbankaw garanzija bankarja – bla ma kellhom jedd – parti mill-ammont minnhom reklamat. Finalment jirrispondu illi t-talba għall-penali għandha tiġi miċħuda għaliex hija bi ksur tal-artikolu 1120 tal-Kapitolu 16.

Provi

***Victor Vella** xehed bl-affidavit (a folio 41 tal-proċess) li huwa u martu krew il-fond 'Zapps', Marfa Road, Għadira lill-intimati. Illi skont il-ftehim lokatizju, il-kera kellha titħallas kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett mill-1 ta' Marzu 2011. Illi l-ewwel kera tħallset. Illi t-tieni kera ma tħallsitx u minflok ġiet depożitata l-Qorti (a folio 267 tal-proċess) bil-kondizzjoni li dak l-ammont seta' jiġi żbankat jekk ir-rikorrenti u martu jaċċettaw li jiġu estiżi l-ħinijiet tal-ftuħ, ħaġa li r-rikorrenti ma aċċettawx. Illi minkejja li interpellati l-intimati ma ħallsu ebda kera wara dan. Illi r-rikorrenti bagħtu lill-intimati ukoll l-ittra reġistrata datata 2 ta' Jannar 2013 (Dok. E, a folio 43 tal-proċess) ai termini ta' artikolu 9 tal-ftehim fejn huma l-intimati ġew interpellati jirrifondu l-pussess vakanti tal-fond u dan taħt penali ta' €200 kuljum għal kull ġurnata in retard. Illi l-kera dovuta lir-rikorrenti hija ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija u tmien euro u sitt ċenteżmi (€52,408.06) li minnha għandha titnaqqas is-somma ta' €20,000, li hija l-garanzija bankarja żbankata mir-rikorrenti. Jiċħad illi huma qatt fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-ħanut. Dan kollu li xehed Victor Vella ġie kkonfermat mir-rikorrenti martu, Marisa Vella (a folio 45 tal-proċess).*

Spiridione Chetcuti *a folio 48 tal-proċess, xehed illi hu u l-intimat l-ieħor Brian Micallef krew il-fond mertu tal-kawża sabiex jaħdmu ġo fih. Illi huma għamlu* refurbishment *tal-ħanut. Huma għamlu ukoll garanzija bankarja fl-ammont ta' €20,000 sabiex tagħmel tajjeb għal nuqqasijiet tagħhom ta' ħlas ta' kera, liema garanzija ġiet irtirata mir-rikorrenti. Xehed li r-rikorrenti kien jagħmel rapporti mal-pulizija minħabba storbju mill-fond mikri. Rigward il-kera xehed hekk (a folio 50 tal-proċess):* 'il-kera ħallastha għall-ewwel sitt xhur, wara dan iddeċidejna li nibdew niddepożitawha taħt l-awtorità tal-Qorti. Mistoqsi mill-Bord jekk offrejtx il-kera qabel iddepożitajtha ngħid illi le għar-raġuni illi fil-fehma tiegħi Victor Vella ma kienx qed iħallina naħdmu allura ma kellix inħallsu l-kera.' *Xehed illi r-rikorrenti kien jirrifjuta illi jestendi l-ħinijiet tal-ftuħ tal-bar, u b'hekk huma ma setgħux joperaw kif mixtieq. Xehed illi r-rikorrenti ħadlu l-liċenzja tas-*substitute, *b'hekk huwa spiċċa waħdu fil-bar u kellu jagħlaq il-ħanut f'Settembru 2013.*

Brian Micallef*, a folio 54 tal-proċess, ikkonferma dak li xehed Spiridione Chetcuti u ma' dak żied li r-rikorrenti kien jagħmel diversi rapporti mal-Pulizija li l-ħanut kien qiegħed jinżamm miftuħ wara l-ħdax ta' bil-lejl u li kien ikun hemm riħa ta' drenaġġ ħierġa mill-fond. Żied illi r-rikorrent ma approvalhomx li jkollhom* substitute *ġdid.*

Victor Vella*, a folio 60 tal-proċess, xehed illi l-ħanut mertu tal-kawża kien mikri bħala bar u li kien ilu perijodu ta' sitt xhur magħluq qabel ma nkera lill-intimati. Il-ħanut seta' jiftaħ sas-siegħa ta' filgħodu, bil-mużika tindaqq sal-ħdax ta' bil-lejl. Xehed illi l-garanzija bankarja inħarġet mill-intimat Brian Micallef. Xehed illi huwa kien irrifjuta l-estensjoni tal-ħin tal-ftuħ. Huwa irrifjuta wkoll li jkun hemm* substitute *ieħor. Xehed ukoll illi huwa għamel madwar għoxrin rapport lill-Pulizija kontra l-intimati.*

L-Ispettur Godwin Scerri*, a folio 72 tal-proċess, xehed dwar ir-rapporti li għamlu r-rikorrenti kontra l-intimati. Xehed illi saru 25 spezzjoni fil-fond u ppreżenta rapport ta' kull spezzjoni li saret (GS1 – GS25).*

Quentin Tanti*, a folio 127 tal-proċess, xehed li sabiex tinħareġ liċenzja ta'* substitute, *irid japplika s-sid. Biex tiġi kkanċellata din il-liċenzja, jista' japplika s-*substitute *innifsu. Xehed dwar min kienu s-*substitutes *fuq il-liċenzja.*

Victor Vella*, a folio 141 tal-proċess, xehed illi huwa biegħ il-ħanut mertu tal-kawża u li neħħa l-liċenzja minn fuq ismu.*

Alistair Lowell*, a folio 145 tal-proċess, xehed li huwa inkarigat mad-Dipartiment tas-Saħħa u li ġieli għamlu spezzjonijiet fuq il-fond lokatizju, fuq ilmenti tar-rikorrenti u fuq xi ilmenti oħra anonimi.*

Marisa Vella, *a folio 233 tal-proċess, xehdet illi kien hemm tliet* substitutes *u li hija u r-rikorrenti żewġha rrifjutaw li jagħmlu bħala* substitute *lil Clint Chetcuti.*

Punti saljenti kif jirriżultaw min-noti ta' sottomissjonijiet

Ir-rikorrenti jissottomettu illi:-

F'Ġunju 2015, l-intimati rrilaxxaw il-fond f'idejn ir-rikorrenti u għalhekk ir-rikorrenti rrinunzjaw għat-talba għall-iżgumbrament għaliex il-fond jinsab f'idejn ir-rikorrenti.

L-intimati jeċċepixxu illi l-ebda ammont ta' kera ma huwa dovut għax ir-rikorrenti fixkluhom fit-tgawdija tal-fond mikri, u b'din l-eċċezzjoni, l-intimati jammettu illi huma ma ħallsux.

La darba kien hemm il-morożità da parti tal-intimati, l-interpellazzjoni mir-rikorrenti lill-intimati ai termini tal-artikolu 9 tal-ftehim, l-intimati inkorrew il-penali.

Rigward l-eċċezzjoni tal-intimati illi r-rikorrenti fixkilhom fil-ġestjoni tan-negozju tal-fond mikri, jgħidu illi l-uniku obbligu li kellhom ir-rikorrenti kien illi jikkonsenjaw il-fond lill-intimati sabiex dawn jagħmlu użu minnu skont il-ftehim lokatizju. Illi din il-konsenja fil-fatt saret.

Il-prova tal-mala fede tar-rikorrenti kif jeċċepixxu l-intimati tispetta lill-intimati. Jgħidu li l-intimati ma ppruvawx mala fede fir-rapporti mal-pulizija li għamlu r-rikorrenti u l-fatt li saru r-rapporti ma jfissirx illi r-rikorrenti fixklu l-ġestjoni tal-ħanut mikri.

L-għotja ta' estensjoni tal-ħin tal-ftuħ tal-fond ma kienx stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni bħala obbligu tas-sid. Jgħidu illi t-talba għall-estensjoni saret lilhom qua ġirien – mhux qua sidien, u din it-talba saret ukoll lill-ġirien l-oħra.

*Ir-rikorrenti kienu raġonevoli anke rigwardanti s-*substitutes *fil-liċenzja. Huma nnominaw tliet* substitutes *u* operator.

L-intimati Chetcuti jissottomettu illi:

Ir-rikorrenti fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-fond mikri, billi għamlu ċirka għoxrin rapport lill-Pulizija u rapporti lid-dipartiment tas-saħħa; billi ostakolaw l-awtorizzar tal-ftuħ tal-ħanut f'ħinijiet aktar fit-tard u oġġezzjonaw għal substitute.

Illi kien hemm mala fede *assoluta da parti r-rikorrenti fl-eżekuzzjoni tal-obbligi kontrattwali tagħhom. Jgħidu illi l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti* in massima buona fede.

Ir-rikorrenti qed jittentaw jiżvinkolaw irwieħhom mill-obbligu kontrattwali minnhom assunti u biex jakkwistaw ħlasijiet li mhumiex dovuti lilhom.

Ir-rikorrenti diġà żbankaw il-garanzija bankarja fl-ammont ta' €20,000.

Il-penali mitluba huma bi ksur tal-artikolu 1120 tal-Kapitolu 16, u li r-rikorrenti m'għandhomx dritt jitolbu penali meta huma kienu in mala fede.

L-intimati Micallef jissottomettu illi:

Ir-rikorrenti fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-fond mikri, bil-għan li jġiegħel lill-intimati jabbandunaw il-kirja.

Illi l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in buona fede.

Finalment jgħidu li ma hemmx lok għal penali għax dak li seħħ ma kienx tort tal-intimati.

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord

Illi fis-seduta tat-28 ta' Mejju 2015 (a folio 63 tal-proċess) l-intimati ddikjaraw li huma kienu disposti jgħaddu ċ-ċwievet. Ir-rikorrenti aċċettaw illi jieħdu lura l-pussess tal-fond mingħajr preġudizzju għat-talbiet tagħhom għajr it-talba għall-iżgumbrament. B'hekk din it-tielet talba – illi hija talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mikri – ġiet sorvolata fis-seduta tat-28 ta' Mejju 2015 (a folio 63 tal-proċess) fejn l-intimati kienu ddikjaraw li huma kienu lesti li jgħaddu ċ-ċwievet tal-fond lokatizju lir-rikorrenti.

L-ewwel talba ukoll ġiet sorvolata b'digriet tal-Bord li awtorizza lill-intimati jagħmlu r-risposta tagħhom (a folio 36 tal-proċess).

Jonqos għalhekk li jiġu kkunsidrati ***t-tieni talba, ir-raba' talba u l-ħames talba.***

Rigward l-allegata morożità fil-ħlas tal-kera da parti tal-intimati (it-tieni talba), issir riferenza għax-xhieda tal-intimat ***Spiridione Chetcuti*** *(a folio 48 tal-proċess) minn fejn jirriżulta illi huwa ħallas il-kera lir-rikorrenti darba waħda biss, għall-ewwel sitt xhur. Il-kirja bdiet f'Marzu 2011 (a folio 4 tal-proċess) u imbagħad għat-tieni skadenza, l-intimati ddepożitaw il-kera b'ċedola ta' depożitu l-Qorti (a folio 267 tal-proċess) imbagħad ma ħallsu xejn aktar wara dan.*

Illi r-rikorrenti Victor Vella xehed hekk (a folio 41 tal-proċess): 'Illi f'Jannar 2012, jien flimkien ma' marti, żbankajna mill-bank is-somma ta' €20,000 garanzija bankarja li kienet saret mill-intimati, u għalhekk mill-ammont ta' kera dovut lilna kif fuq imsemmi għandha titnaqqas din is-somma.'

Fir-rigward, l-intimati jeċċepixxu bir-raba' eċċezzjoni tagħhom illi l-ebda ammont ma huwa dovut għaliex ir-rikorrenti kienu in massima mala fede.

*Issir riferenza għas-sentenza tal-****Prim Awla tal-Qorti Ċivili, b'sentenza tat-8 ta' April 2002 Ċitazzjoni numru 400/90 Markiża Beatrice Cremona Barbaro of St. George nomine vs Joseph u Cecilia konjugi Vella Galea:*** "Apparti dan, u fil-fehma ta' din il-qorti, ta' aktar rilevanza għall-kwestjoni, qed jiġi sottomess li l-*mala fede* ma tistax tiġi preżunta iżda jispetta lil dak li jallegaha li jippruvaha."

*F'dan is-sens issir riferenza ukoll għas-sentenza tal-****Qorti tal-Appell (Inferjuri) tal-11 ta' Jannar, 2006 Appell Ċivili Numru 213/2005/1 Nello Micallef vs Pater Finance Co. Ltd.*** *fejn ġie ritenut hekk: - "*Kif magħruf, hi liġi li l-*buona fede* hi preżunta u biex il-kuntrarju jkun il-każ il-piż tal-prova tal-*mala fede* jaggrava dejjem fuq min iqanqalha u jġibha 'l quddiem (Artikolu 532, Kodiċi Ċivili)."

Fis-sentenza ***Edward Enriquez et vs Avukat Dr Anthony Farrugia senior et nomine deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Ottubru 1995****, il-Qorti reġgħet irriteniet il-prinċipju li persuna ma tistax tiggwadanja mill-*mala fede *tagħha u ddikjarat:*

"Il-Qorti tifhem li fejn jirriżulta aġir skorrett li juri *'mala fides'* ma għandhiex tħalli lil min jaħti għal dan l-aġir jieħu vantaġġ mill-*'mala fides'* tiegħu. Il-liġi tagħna hija mibnija fuq il-*'bona fides'*. L-ebda negozju ġiuridiku ma għandu immunità mill-prinċipju *'fraus omnia corrumpit.'*

*Il-prinċipju li kull tranżazzjoni għandha tkun ibbażata fuq il-*bona fede *tant huwa sagrosant li l-Qorti kompliet hekk: "jekk biex ikun newtralizzat l-effett tal-'*mala fides' *huwa meħtieġ li l-Qorti tipprexxindi mill-personalità separata ta' persuna morali, il-Qorti hija lesta li tieħu dan il-pass."*

Inoltre, hawn huwa rilevanti wkoll u għandu jiġi applikat l-Artikolu 1539 tal-Kap. 16 li jgħid hekk:

> *"Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt,* ***u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali*** *–*
> *(a) Jikkunsinna lill-kerrej il-ħaġa mikrija;*
> *(b) Iżomm din il-ħaġa* ***fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija****;*
> *(ċ) iqis li l-kerrej ikollu* ***t-tgawdija bil-kwiet*** *tal-ħaġa,* ***għaż-żmien kollu*** *tal-kiri."*

U ċioe illi s-sid ma għandu jagħmel xejn li jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-fond mikri, anzi għandu jieħu ħsieb li l-inkwilin jista' jgawdi l-fond mikri lilu u dan għad-durata kollha tal-perijodu tal-kiri. Dan ifisser li s-sid ma għandux jagħmel ostakoli għat-tgawdija sħiħa mill-inkwilin tal-fond mikri.

Morożità fil-ħlas tal-kera

Il-prinċipji applikabbli sabiex jiġi stabbilit jekk kerrej kienx moruż jew le fil-ħlas tal-kera ġew diskussi f'diversi kawżi quddiem il-Qorti nostrana. Hekk per eżempju fil-kawża ***Teresa Testaferrata Moroni Viani, Bernardette Bonnici, Lynn Vincenti Kind u Karen Sammut vs J.J.L. Company Limited****. Hekk ukoll il-kawżi deċiżi mill-Qorti tal-Appell* ***Dun Pawl Cortis vs Eric Bartoli nomine*** *deċiża fis-7 ta' Ottubru 1996 (Appell mill-Bord) u* ***Loris Bianchi et vs Albert Degiorgio*** *deċiża fid-29 ta' Settembru 2000 (Appell mill-Bord).*

Minn tali kawżi u oħrajn simili ħarġu diversi prinċipji regolaturi dwar il-morożità:

1. *Hekk fil-kawża* ***Bianchi et vs Degiorgio*** *ġie osservat li l-kerrej għandu jipprova li ħallas il-kera dovut fiż-żmien ħmistax-il jum mid-data tal-interpellazzjoni;*
2. *Ġie osservat ukoll: - "Il-liġi speċjali tal-kera relattiva toffri biżżejjed protezzjoni lil min huwa inkwilin u għalhekk wieħed ikun qiegħed jistenna wisq jekk jippretendi l-parametri komminati mill-Kap. 69 jitwessa' aktar milli hu konsentit.*
3. *Żgumbrament minn fond lokat jibqa' dejjem avveniment iebes għal min iġarrbu iżda meta dan ikun il-konsegwenza tal-aġir stess tal-inkwilin allura jkun il-każ ta'*

'imputet sibi'. *Anki jekk l-impuntwalità tkun dovuta biss għal xi ftit ta' traskuraġni, b'dana kollu taqa' taħt id-dispost tal-liġi li f'dan ir-rigward ma toffrix diskrezzjoni lit-Tribunal fl-applikazzjoni tal-liġi (**Coleiro et vs Demajo 25/2/1996 Appell).***

4. *Illi kif intqal fis-sentenza tal-Bord tal-Kera fil-kawża **Bianchi et vs Degiorgio** deċiża fit-30 ta' Ġunju 1999 u kkonfermata fl-appell - "L-aċċettazzjoni tal-pagament ma tippreġudikax lis-sid fl-eżerċizzju tad-dritt kontemplat mill-artikolu 8 u 9 tal-Kap. 69."*
5. *Fil-kawża **Harding vs Gauci (24/1/1997)** f'Appell minn sentenza tal-Bord, intqal illi jekk il-ħlas isir wara l-15-il ġurnata sid il-kera jista' jitlob u jżomm il-kera u dan "bl-ebda mod ma jippreġudika d-dritt tiegħu li jkompli jaġixxi għall-iżgumbrament fuq kawżali bażata fuq il-morożità u fuq dik l-iskadenza li għaliha jkun irċieva pagament."*
6. *Il-fatt li f'dawn l-ittri legali ma tissemmiex il-miżura estrema ta' żgumbrament ma jfissirx li allura tali miżura li hija espressament kontemplata fil-liġi tal-kera ġiet b'xi mod rinunzjata jew skartata. Il-liġi tesiġi biss interpellazzjonijiet ta' ħlas tal-kera dovut. Kif tajjeb ġie ritenut fil-kawża "**Camilleri vs Rutter Giappone noe et**", deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu 1985 għall-finijiet ta' morożità kull ma titlob il-liġi hija talba għall-ħlas bla l-ħtieġa li jissemma' wkoll l-iżgumbrament. Dan hu hekk għaliex l-iżgumbrament huwa l-konsegwenza tal-morożità fil-ħlas tal-kera. Ma jiswa xejn li l-inkwilin ma jkunx ittenda li s-sid ma kienx aktar dispost li jaċċetta aktar ħlasijiet tardivi bla ma jieħu passi. Proprju għalhekk is-sid inkariga avukat għall-fini ta' interpellazzjoni. Li jrid jirriżulta biex ikun hemm impuntwalità għall-finijiet ta' din il-liġi speċjali jeħtieġ li l-kerrej ikun naqas għal darbtejn jew iżjed milli jħallas* "the rent due by him" *fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-interpellazzjoni għall-ħlas (ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Vella vs Galea,** Qorti tal-Appell, 24 ta' Jannar 1997).*

*Illi fil-kawża fl-ismijiet **Harding vs Gauci** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar 1997, din il-pożizzjoni ġiet ribadita bl-aktar mod elokwenti u inekwivoku u ċioe li:* "Il-morożità fil-pagament li tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreża tal-fond lokat bl-ebda mod ma tiġġustifika lill-inkwilin li ma jħallasx il-kera dovut. Il-liġi timponi terminu definit ta' ħmistax-il ġurnata mid-data tal-interpellazzjoni biex jiġi ġudizzjarjament determinat illi dik l-iskadenza kienet tista' titqies bħala valida għall-fini tal-kawżali għal talba ta' żgumbrament fuq morożità. Skadut it-terminu, ma hemm xejn x'jista' li s-sid ifittex għall-ħlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jirċievi l-pagament tiegħu. Dana

bl-ebda mod ma jippreġudika d-dritt tiegħu li jkompli jaġixxi għall-iżgumbrament fuq kawżali bbażata fuq il-morożità u fuq dik l-iskadenza li għaliha rċieva l-pagament."

*Illi fil-kawża **John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg**, Appell Ċivili deċiża fis-27 ta' Ġunju 2007, il-Qorti, opportunement, irreplikat il-prinċipju regolatriċi f'materja ta' morożità bl-għajnuna tal-ġurisprudenza affermata:-*

(1) "Il-morożità għall-finijiet tal-Artikolu 10(a) tal-Kapitolu 109 (fil-preżent, Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69), ma hijiex propjament nuqqas ta' ħlas sic et simpliciter *imma nuqqas ta' ħlas fit-termini preskritti dekorribbli mil-interpellazzjoni" (**Kollez. Vol. XLVII P. I p. 287)**;*

*(2) "Rigward l-impuntwalità l-liġi ma tiddistingwix u titraċċja biss kriterju objettiv għall-aċċertament tal-impuntwalità għall-finijiet ta' talba għar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat mingħajr riferenza, in linea ġenerali u salvi eċċezzjoni kongruwi, għall-mottiv subjettiv li jkun ta lok għall-istess impuntwalità" (**Kollez. Vol. L P. I p. 79)**;*

*(3) "Jeħtieġ dejjem li jkunu saru żewġ interpellazzjonijiet għal ħlas għal żewġ skadenzi diversi biex ikun hemm morożità" (**Kollez. Vol. XLVIII P. I p. 87)**;*

*(4) "Il-liġi tikkontenta bil-morożità fil-kors tal-kiri ta' qabel mingħajr ma tirrestrinġi t-terminu għall-aħħar kirja preċedenti" (**Kollez. Vol. XXXVII P. I p. 328)**;*

*(5) Li jfisser li "jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera fis-sens tal-liġi fi skadenza waħda, u in segwitu sid jaċċetta l-kera ta' dik l-iskadenza u tal-iskadenza ta' warajha mingħajr ma jagħmel ebda riżerva, b'mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jiġi moruż fi skadenza oħra, is-sid ma hux prekluż li jaġixxi għall-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba morożità f'żewġ skadenzi" (**Kollez. Vol. XLVI P. I p. 289)**;*

*Fl-istess kawża **Montebello vs Borg,** il-Qorti tal-Appell iddikjarat illi:*

*(6) Dak li trid il-liġi mhux l-aċċettazzjoni tal-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruża imma n-nuqqas tal-puntwalità tagħha fil-ħlas ta' dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. Ara **Maġġur Hannibal Scicluna nomine vs Chev. Joseph G. Coleiro,** Appell, 17 ta' Frar, 1995;*

(7) L-interpellazzjoni trid tiġi komunikata lill-kerrej. B'daqshekk l-ebda kitba għal skop ta' intima ma kellha tkun sottintiża u b'dan ma jfissirx illi l-

*interpellazzjoni mis-sid trid neċessarjament issir in iskritto, dan kif deċiż ukoll fil-kawża "**Joseph Darmanin et vs Ġiljan Cutajar**" (23 ta' Novembru 2005);*

(8) *Dan għaliex, kif ben saput, "il-liġi ma tesiġi l-ebda formola kif kellha ssir l-intima. Hu llum stabbilit fil-ġurisprudenza li interpellazzjoni ta' din ix-xorta tista' ssir anke bil-fomm jew b'sempliċi ittra bonarja." (**Gasan Properties Limited vs Avukat Dottor Joseph P. Bonello nomine**, Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar 2000).*

Ġustifikazzjoni tal-mora

<u>L-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16</u> *jistipula hekk:-*

"Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas ta' eżekuzzjoni tal-kuntratt:

Iżda, fil-każ ta' fond urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dan l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika."

<u>L-artikolu 9 tal-Kapitolu 69</u> *jistipula hekk:-*

"Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar subartikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:

Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda miż-żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak inhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas."

*Dan il-Bord kif diversament ippresedut b'sentenza tat-**2 ta' Ottubru, 2014, fil-kawża Rikors Numru 89/2012 El Dara Limited (C4709) vs Emmanuel Galea et**, irritjena hekk:-* "Il-Bord ma jarax li għandu jinoltra dwar il-kwistjoni jekk huwiex applikabbli l-Kap. 69 jew il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex is-sid għandu rimedju kontra l-kerrej moruż sia taħt il-Kap. 69 fl-artikolu 9(a) u taħt il-Kap. 16 fl-artikolu 1570. Id-differenza bejn iż-żewġ provvedimenti hi li filwaqt li fil-Kap. 69 is-sid ikun jeħtieġ juri li interpella lill-kerrej bi kwalunkwe mezz biex iħallas il-kera għal żewġ okkażjonijiet, il-Kap. 16 jesiġi li l-interpellanza għandha ssir permezz ta' ittra uffiċjali kwantu għal skadenza waħda. It-tnejn jippunixxu mhux in-nuqqas ta' ħlas iżda l-impuntwalità tal-ħlas fi żmien ħmistax-il jum mill-interpellanza."

*Dan il-Bord josserva illi l-morożità tirriżulta mhux jekk ma jsirx ħlas tal-kera iżda jekk ma jsirx ħlas **<u>puntwalment</u>** fi żmien ħmistax-il jum meta hekk mitlub mis-sid.*

*Illi għalhekk lil dan il-Bord jirriżultalu illi hemm morożità da parti tal-intimat Brian Micallef skont l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16, stante illi filwaqt illi wara l-ewwel interpellanza mir-rikorrenti bl-ittra uffiċjali tat-**13 ta' Settembru 2011**, liema ittra uffiċjali ġiet notifikata fid-29 ta' Settembru 2011, a folio 9 tal-proċess, u konsegwentement iċ-ċedola ta' depożitu li saret fil-5 ta' Ottubru 2011 saret fit-terminu ta' ħmistax-il ġurnata konċess mil-liġi; fir-rigward tal-ittra uffiċjali tat-**13 t'April 2012**, liema ittra uffiċjali ma ġietx notifikata lill-intimati skont folio 10 tal-proċess, ma tistax tirriżulta morożità; u fir-rigward tal-ittra uffiċjali tal-**15 t'Ottubru 2012**, ġiet notifikata biss lill-intimat Brian Micallef fl-20 ta' Ottubru 2012, għal liema l-istess intimat ma għamel l-ebda depożitu u għalhekk jirriżulta moruż. L-intimati ħallsu b'ċedoli ta' depożitu l-kirja f'ammont ridott, però n-nuqqas tal-ħlas puntwali fi żmien ħmistax-il ġurnata minn meta l-intimati ġew interpellati uffiċjalment mir-rikorrenti jirriżulta, għaliex filwaqt illi saru żewġ ċedoli ta' depożitu fl-2011 ma sar l-ebda ħlas jew ċedola ta' depożitu għall-ittra interpellatorja tal-15 t'Ottubru 2012.*

*Dan il-Bord, kif diversament ippresedut, f'sentenza tas-**<u>27 ta' Ġunju, 2013 Rikors Numru 31/2013 B. Tagliaferro & Sons Limited (C817) vs Maria Dolores Ziadeh Conti:</u>*** - "Madanakollu l-ġurisprudenza tinsenja illi l-Bord m'għandux jakkontenta ruħu fuq l-akkampata morożità meta din tirriżulta għaliex dejjem għandha ssir indaġini għaliex ma sarx il-ħlas tal-kera u dan bl-iskop li tkun evitata s-sanzjoni estrema tal-iżgombru jekk dik ir-raġuni tista' tkun waħda ġustifikata."

Dan il-Bord sejjer issa jgħaddi biex jeżamina jekk tirriżultax xi ġustifikazzjoni għal din il-morożità fil-ħlas puntwali tal-kera da parti tal-intimati. L-intimat kien irrisponda għall-ittra uffiċjali tar-rikorrenti u irrespinġa l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Dan il-Bord josserva illi l-allegazzjoni tal-intimati li kien hemm mala fede *da parti tar-rikorrenti hija bbażata fuq diversi fatturi: (1) il-fatt li dawn għamlu diversi rapporti lill-Pulizija; (2) illi dawn irrifjutaw jagħtu l-kunsens tagħhom għall-estensjoni tal-ħinijet tal-liċenzja u (3) li kien hemm rifjut da parti tagħhom illi jagħrfu s-*substitute*;*

Mill-provi mressqa jirriżulta illi r-rikorrenti għamlu xejn inqas minn ħamsa u għoxrin rapport lill-Pulizija rigwardanti storbju fil-ħanut. Il-fatt waħdu li persuna tagħmel rapport dwar storbju mhux bilfors jammonta għal mala fede*. Però fil-każ in eżami saru xejn inqas minn ħamsa u għoxrin rapport lill-Pulizija mir-rikorrenti. Mhux biss iżda fuq talba tar-rikorrenti saru wkoll diversi spezzjonijiet fl-imsemmi fond mid-Dipartiment tas-Saħħa.*

Oltre r-rapporti, ir-rikorrenti rrifjutaw ukoll li jirrikonoxxu substitute *li talbu l-intimati u ċioe Clint Chetcuti. Huwa minnu li ġia kienu aċċettaw* 'substitutes' *oħra però r-rikorrenti ma kellhomx jirrifjutaw dan is-*'substitute' *ladarba l-intimati kellhom bżonn jinnominaw* 'substitute' *ieħor biex ikomplu n-negozju. Inoltre r-rikorrenti ma taw l-ebda raġuni valida għal dan ir-rifjut tagħhom.*

*It-tielet sitwazzjoni li fl-opinjoni tal-Bord tirrispekkja l-*mala fede *fir-rikorrenti huwa l-fatt illi huma rrifjutaw jagħtu l-kunsens tagħhom għall-estensjoni tal-ħinijiet tal-liċenzja. Dan il-Bord huwa tal-umli fehma illi dan ir-rifjut huwa wieħed vessatorju – minkejja illi r-rikorrenti ma kinux marbuta fil-kuntratt li jagħtu l-kunsens għal tali estensjoni, lanqas ippruvaw raġuni tajba għaliex huma kienu qegħdin jirrifjutaw li jagħtu l-kunsens tagħhom għal tali estensjoni tal-ħin tal-liċenzja. Dan l-aġir jissenjala l-*mala fede *da parti tar-rikorrenti.*

*Illi meta meqjusa fl-assjem tagħhom, dawn it-tliet elementi meħuda flimkien, fil-fehma tal-Bord juru kjarament il-*mala fede *da parte tar-rikorrenti.*

Il-Bord huwa tal-fehma li mill-provi mressqa l-intimati mhux biss allegaw li kien hemm mala fede *da parti tar-rikorrenti, iżda ġabu wkoll prova ta' din l-allegazzjoni*

tagħhom u għalhekk l-eċċezzjonijiet tagħhom f'dan ir-rigward għandhom jiġu milqugħa.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord, filwaqt illi jilqa' r-raba' eċċezjoni tal-intimati illi l-ammont mitlub mir-rikorrenti ta' kera mhijiex dovuta stante illi r-rikorrenti huma ħatja ta' massima mala fede fl-eżekuzzjoni tal-kuntratt ta' kera u huma fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-ħanut, u konsegwentement jilqa' wkoll il-ħames eċċezzjoni tal-intimati, qiegħed jiċħad it-tieni talba, ir-raba' talba u l-ħames talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż tal-preżenti proċeduri kontra tagħhom."

Ir-Rikors tal-Appell

7. Ir-rikorrenti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fid-29 ta' Marzu, 2019, fejn wara li ppremettew li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord, talbu lil din il-Qorti sabiex:

"... jogħġobha tirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord tal-Kera fil-kawża fl-ismijiet premessi tat-12 ta' Marzu, 2019 u b'hekk tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess intimati."

8. L-appellanti jgħidu li jħossu ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex il-Bord għamel applikazzjoni skorretta tal-liġi, għaliex sabiex il-*mala fede* taffettwa l-obbligazzjoni kontrattata, il-*mala fede* trid tkun f'dak li wieħed ikun obbligat li jagħmel. F'kuntratt ta' lokazzjoni, l-obbligazzjoni tas-sid hija li jikkonċedi l-użu tal-fond lill-inkwilin, sabiex dan min-naħa tiegħu jkun jista' juża l-fond skont il-ftehim milħuq bejn il-partijiet u skont il-liġi. L-appellanti jgħidu li biex il-*mala fede* tkun rilevanti għal ċirkostanzi bħal dawn, din trid

twassal għal sitwazzjoni fejn bl-aġir tiegħu s-sid iċaħħad lill-inkwilin mill-pussess u l-użu tal-fond mikri lilu. L-appellanti jsostnu li f'dan il-każ huma bħala s-sidien tal-fond krew il-fond tagħhom sabiex ikun jista' jintuża għan-negozju mill-intimati, tant hu hekk li l-fond kellu l-permessi kollha meħtieġa għal dan l-iskop. L-appellanti qalu li huma bħala sidien qatt ma naqqsu jew iddisturbaw lill-appellati fit-tgawdija ta' dan il-fond, u r-rapporti li saru lill-Pulizija għax fil-fond kien ikun hemm l-istorbju, bl-ebda mod ma jinterferixxu mal-jeddijiet tal-kirja li kienu jgawdu l-appellati. F'dan ir-rigward l-appellanti sostnew li min-naħa tal-appellati dawn kellhom ukoll l-obbligu li jużaw il-fond mikri lilhom skont il-liġi u mingħajr ma jiddisturbaw lil terzi. L-appellanti sostnew li biex il-*mala fede* tkun rilevanti, din trid taffettwa u tnaqqas l-effett tal-prestazzjoni, u bħala eżempju ċċitaw sitwazzjoni fejn persuna tikri fond li tkun taf li mhuwiex tagħha. L-appellanti jagħmlu riferiment għat-tliet istanzi msemmija mill-Bord tal-*mala fede* tal-appellanti bħala sidien, konsistenti (i) fid-diversi rapporti lill-Pulizija li saru mir-rikorrenti tul is-snin; (ii) il-fatt li r-rikorrenti rrifjutaw li jagħtu l-permess tagħhom sabiex ikun hemm estensjoni tal-ħinijiet tal-ftuħ tal-bar inkwistjoni; u (iii) il-fatt li l-appellanti ma ridux jaċċettaw in-nomina ta' *substitute* partikolari. L-appellanti qalu li fl-ebda wieħed minn dawn l-istanzi m'għandu effett jew inċidenza fuq l-obbligu tagħhom bħala sidien fil-konfront tal-appellati bħala inkwilini. L-appellanti jgħidu li s-sid ta' proprjetà għandu obbligu li jagħmel rapport meta jinduna li hemm ksur tal-liġi, u l-inkwilin għandu obbligu li jagħmel użu mill-fond entro l-limiti tal-liġi. L-appellanti qalu wkoll li anki r-rifjut tagħhom li jagħtu l-kunsens għal estensjoni tal-ħinijiet tal-

ftuħ m'għandux jiġi interpretat bħala prova tal-*mala fede* tagħhom, għaliex huma qatt ma wiegħdu lill-intimati li huma disposti jaċċettaw tali estensjoni tal-ħinijiet tal-ftuħ. F'dan ir-rigward l-appellanti sostnew li l-kundizzjonijiet tal-kirja kienu ċari u magħrufa mill-partijiet kollha involuti, u l-appellati kien imisshom jinnegozjaw dawk il-kundizzjonijiet tal-kirja li ma kinux jogħġbuhom qabel iffirmaw il-kuntratt lokatizju u mhux wara. L-appellanti qalu li huma ma tawx permess għal estensjoni tal-ħinijiet tal-ftuħ peress li huma joqogħdu fl-istess akkwati tal-fond mikri, u għalhekk ir-rifjut tagħhom ma kienx wieħed kapriċċjuż iżda kien dettat minn sens ta' buon viċinat. L-appellanti sostnew li huma min-naħa tagħhom ma kinux obbligati li jagħtu l-kunsens tagħhom għal tali estensjoni fil-ħinijiet, u jgħidu wkoll li dak iż-żmien l-appellati kienu diġà morużi fil-ħlas tal-kera u kienu qegħdin jonqsu milli josservaw il-kundizzjonijiet tal-kirja. L-appellanti sostnew ukoll li anki r-rifjut tas-*substitute* għandu jitpoġġa fil-kuntest tiegħu, peress li l-persuna li ġiet proposta mill-appellati bħala sostitut kien persuna li l-appellanti kienu jemmnu li la huwa serju u lanqas affidabbli. L-appellanti għamlu riferiment anki għall-fatt li s-sostitut propost kien instab ħati mill-Qorti tal-Maġistrati li kiser il-bon ordni u l-paċi pubblika u li inġurja jew hedded lill-appellant. L-appellanti qalu li huma taw il-kunsens tagħhom għal diversi *substitutes* li ġew proposti, u kien biss f'okkażjoni waħda li huma ma tawx il-kunsens tagħhom għas-*substitute* propost għax ħassew li kellhom raġunijiet validi biex jagħmlu dan, u dan kollu seħħ f'mument meta l-appellati kienu morużi fil-ħlas tal-kera. L-appellanti argumentaw li l-appellati mhux biss kienu morużi fil-ħlas tal-kera, għax meta

għalqu l-fond huma xorta waħda baqgħu ma rritornawx iċ-ċwievet lura lis-sidien, b'dannu evidenti għall-appellanti. L-appellanti qalu li kien biss meta ġiet maqtugħa l-provvista tad-dawl fil-fond, li l-appellati ddeċidew li jirritornaw iċ-ċwievet lis-sidien, u meta l-fond ġie rritornat lis-sidien, kien hemm pendenti mhux biss ħlasijiet ta' arretrati ta' kera, iżda anki pendenzi ta' ħlasijiet tad-dawl u l-ilma, kif ukoll ħlasijiet ta' liċenzji li tħallew pendenti. L-appellanti qalu wkoll li meta l-fond ġie ritornat lilhom, dan ma kienx fi stat tajjeb, u dan juri li kienu l-appellati in *mala fede* fl-eżekuzzjoni tal-obbligi tagħhom. L-appellanti qalu wkoll li r-rapport tagħhom mal-appellati tant iddeġenera tul is-snin, li huma saħansitra kellhom jibdlu l-post ta' residenza tagħhom sabiex jevitaw li jkollhom xi forma ta' kuntatt mal-appellati. Finalment l-appellanti qalu wkoll li meta l-appellati baqgħu morużi u rrifjutaw li jġeddu l-garanzija bankarja li kienu taw, l-appellanti kienu ddeċidew li jiġbdu din il-garanzija bankarja, u dan in vista tal-morożità tal-appellati.

Ir-Risposta tal-Appell

9. Fir-risposta tal-appell tagħhom, l-appellati **Spiridione u Isabelle Chetcuti** wieġbu li huma ma jaqblux mal-aggravju mressaq mill-appellanti, u fil-fehma tagħhom il-Bord f'dan il-każ għamel interpretazzjoni korretta tal-kunċett tal-*mala fede*. L-appellati qalu li tul il-kors tal-lokazzjoni, l-aġir tal-appellanti kien intiż biss biex jirrendi l-kontinwazzjoni tal-lokazzjoni tagħhom impossibbli

b'imġiba li huma jiddeskrivu bħala abbużiva, illeċita u illegali. L-appellati sostnew li sabiex il-kunċett ta' *mala fede* isib applikazzjoni, dan irid ikun tali li jċaħħad lill-inkwilini mit-tgawdija tal-fond mikri, li huwa preċiżament dak li ġara f'dan il-każ, b'sensiela ta' rapporti mal-awtoritajiet u mal-Pulizija, kif ukoll b'sensiela ta' atti deskritti bħala 'vendikattivi' fil-konfront tal-appellati. L-appellati għamlu riferiment għar-rapporti esebiti fl-atti proċesswali, u qalu li anki n-numru ta' rapporti li saru kien wieħed esaġerat, u dawn ir-rapporti kienu jsiru għal kull ħaġa ta' xejn, u għalhekk il-Bord kien korrett meta stabbilixxa li tali aġir da parti tal-appellanti huwa wieħed abbużiv u sar *in mala fede.* L-appellati qalu li mill-provi li tressqu quddiem il-Bord irriżulta li minkejja li l-fond kien kopert bil-permessi u l-liċenzji neċessarji sabiex ikun jista' jopera, l-appellanti min-naħa tagħhom xorta waħda għamlu minn kollox biex ifixklu lill-appellati fit-tgawdija tal-fond mikri lilhom. L-appellati Chetcuti jsostnu li l-Bord kien korrett meta kkonkluda li l-appellanti aġixxew in *mala fede* u naqsu b'mod lampanti mill-obbligi tagħhom bħala sidien tal-fond mikri meta ma ppermettewx lill-inkwilini jinqdew bil-fond mikri lilhom u jużawh b'mod liberu. L-appellati Chetcuti qalu wkoll li l-Bord seta' japprezza mhux biss li s-sidien tal-fond ma tawx garanzija ta' lokazzjoni paċifika, imma anki li kienu huma stess li mmolestaw lill-inkwilini tagħhom u għamlu dak li huma kienu fl-obbligu bħala sidien li jipprevjenu. L-appellati Chetcuti sostnew ukoll li minkejja li l-fond lokat lilhom kien kopert bil-permessi u l-liċenzji neċessarji sabiex ikun jista' jopera, l-aġir tal-appellanti bħala sidien kien tali li għamilha impossibbli għalihom li jonoraw l-obbligi konsegwenti għal tali permessi, u ċċitaw bħala eżempju d-

diffikultajiet li nħolqulhom meta l-appellanti rrifjutaw li jaċċettaw uħud mis-*substitutes* proposti minnhom. L-appellati għamlu wkoll riferiment għad-dokumentazzjoni ppreżentata mill-uffiċjal tal-Malta Tourism Authority, li turi li l-appellanti ma ridux jikkooperaw mal-inkwilini tagħhom meta dawn talbu permess sabiex jibdew iħallu l-ħanut miftuħ aktar fit-tard, u anki baqgħu joġġezzjonaw għal uħud mis-*substitutes* proposti minnhom. B'riferiment għall-argument tal-appellanti li huma kellhom interess jassiguraw li l-fond qiegħed jintuża u jiġi operat b'konformità mal-liġi, l-appellati qalu li l-ammont kbir ta' rapporti li saru fil-konfront tagħhom tul is-snin kienu intiżi biss biex l-appellanti jassiguraw li l-appellati jitilqu mill-fond, u prova ta' dan huma l-bosta rapporti li saru matul is-snin, daqqa għal ħaġa u daqqa għal oħra. L-appellati sostnew li l-aġir tal-appellanti li baqgħu jirrifjutaw li jaċċettaw *substitutes* sabiex ikunu jistgħu jaħdmu f'dan il-ħanut, kif ukoll ir-rifjut tal-appellanti li jaċċettaw ħinijiet itwal fl-operat tal-ħanut, kienu jammontaw għal ostakoli fl-operat ta' dan il-ħanut. Spjegaw li b'dan l-aġir tagħhom, l-appellanti kienu qegħdin itellfuhom milli jibqgħu miftuħin u joperaw il-ħanut fil-ħin li fih in-negozju jkun l-aktar b'saħħtu, u kif ukoll ma ppermettewlhomx iħaddmu sostituti u b'hekk ħolqulhom diversi diffikultajiet għax ma setgħux jibqgħu preżenti u joperaw il-ħanut il-ħin kollu huma. L-appellati sostnew li fil-bidu tal-lokazzjoni huma kienu għamlu investiment sostanzjali sabiex jibdew jaħdmu minn dan il-fond, imma għal xi raġuni l-appellanti bidlu l-ħsieb u bdew jagħmluha impossibbli għalihom li jibqgħu jiġġestixxu l-fond. Il-konjuġi Chetcuti temmew ir-risposta

tagħhom billi qalu li l-Bord kien korrett meta kkonkluda li l-aġir tal-appellanti tul il-kors tal-lokazzjoni ma setax jitiqes li kien in *bona fede.*

9. Fir-risposta tal-appell tiegħu, anki l-appellat Brian Micallef sostna li s-sentenza tal-Bord tat-12 ta' Marzu, 2019 hija korretta u jistħoqqilha konferma, u dan peress li lill-Bord irriżultalu li bl-imġiba tagħhom l-appellanti rrendew it-tgawdija tal-kirja mill-appellati insopportabbli. L-appellat Brian Micallef qal li l-appellanti ma kinux kuntenti li wara l-investimenti sostanzjali li saru mill-appellati, dawn bdew jaraw riżultati tajbin u kien hemm prospetti tajbin għan-negozju li bdew imexxu mill-fond, u għalhekk l-appellanti għamlu kulma setgħu sabiex l-appellati jiġu sfurzati jerħu l-kirja minn taħt idejhom, u b'hekk il-fond jiġi vvakat u jkun jista' jinkera lil terzi b'kera ogħla. Micallef qal li kemm il-liġi kif ukoll il-prassi f'relazzjoni ta' lokazzjoni jipprospettaw li s-sid jikkoopera mal-inkwilini tiegħu, sabiex l-inkwilin ikun jista' jagħmel użu mill-fond mikri lilu bl-aħjar mod u mingħajr ebda tfixkil. L-appellat Brian Micallef qal li f'dan il-każ mhux biss kien hemm nuqqas ta' kooperazzjoni da parti tas-sidien, iżda kien hemm tfixkil kontinwu maħsuba biss biex l-appellati jabbandunaw il-kirja. Micallef qal li l-impressjoni li pprova jagħti l-appellant, li bħal donnhom l-appellati abbandunaw il-kirja kapriċċożament, hija nieqsa mil-loġika, għaliex l-appellati investew u ħadmu bis-sħiħ fuq pjan li kellu jirrendilhom il-qligħ. Qal li huwa u l-appellati l-oħra abbandunaw dan l-investiment billi abbandunaw il-kirja li kienu kkontrattaw, għaliex is-sitwazzjoni kienet tant diffiċli għalihom, li ħassew li ma kellhomx għażla oħra għajr li jitilqu l-fond minn taħt idejhom.

Micallef ddeskriva n-natura tat-tfixkil li kellhom hu u l-appellati l-oħra bħala wieħed "kontinwu, sistematiku u ppjanat". Kompla jgħid li wara li l-appellant ikkonċeda l-proprjetà tiegħu b'titolu ta' kera, dan għamel diversi atti sabiex jassigura li l-kirja mogħtija minnu ma tkunx suċċess. L-appellat Brian Micallef għamel riferiment għal inċident partikolari meta l-appellant daħal jheddu b'mannarett fl-istabbiliment inkwistjoni meta dan kien miżgħud bin-nies, u żied jgħid li dan kien eżempju ċar ta' kif l-appellant kien jaġixxi *in mala fede.* L-appellat qal li hemm differenza bejn sitwazzjoni fejn persuna tirrapporta atti illegali, u sitwazzjoni fejn persuna tagħti fastidju b'mod sistematiku bil-ħsieb li ddejjaq lil ħaddieħor sal-punt li ġġiegħelu jabbanduna l-fond. L-appellat Brian Micallef qal ukoll li sabiex sid ta' proprjetà jitqies li qiegħed jimxi *in bona fede,* mhux biżżejjed li jara li jkun qiegħed josserva l-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt, iżda huwa wkoll neċessarju li pereżempju, jassigura li l-aħjar interessi tal-inkwilin tiegħu qegħdin jiġu mħarsa, u f'dan ir-rigward ir-rifjut tal-kunsens għall-estensjoni tal-ħinijiet tal-ftuħ u għat-tibdil ta' *substitutes,* ma jistgħux jitqiesu li kienu atti ta' *bona fede* meta wieħed jikkonsidra li l-fond lokatizju inkwistjoni huwa ħanut, u dak li ġie rikjest mill-appellati kien meħtieġ sabiex il-ħanut ikun jista' jiġi ġestit bl-aħjar mod.

L-appellat Micallef saħaq ukoll li huwa inutli li l-appellanti jgħidu li huma onoraw it-termini tal-kuntratt, għaliex f'sitwazzjoni fejn ġie mikri ħanut lill-appellati, l-appellanti kellhom l-obbligu li jikkooperaw bis-sħiħ mal-inkwilini tagħhom, kif ukoll li joqogħdu lura milli jagħmlu ċerti atti li setgħu jfixklu lill-appellati fil-ġestjoni tan-negozju tagħhom, bħal meta l-appellanti kienu

jagħmlu rapporti sabiex fil-ħanut imorru l-Pulizija, jew meta l-appellant daħal fil-ħanut biex jaggredixxi lill-appellat b'mannarett waqt li l-ħanut kien mimli bin-nies. L-appellat Micallef ikkonkluda billi qal li meta l-Bord evalwa l-provi li kellu quddiemu, dan sab li l-appellanti ma kinux raġonevoli fil-komportament tagħhom fil-konfront tal-appellati u naqsu milli jaġixxu b'mod li jippreservaw l-interessi tal-appellati, u kien għalhekk li l-Bord ikkonkluda li l-appellanti mxew b'*mala fede* fil-konfront tal-appellati.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. L-aggravju tal-appellanti huwa li l-Bord għamel applikazzjoni skorretta tal-liġi meta kkonkluda li l-appellanti mxew *b'mala fede* fil-konfront tal-appellati, u dan għaliex fil-fehma tagħhom huma mxew strettament mal-kundizzjonijiet tal-kirja u mal-obbligi tagħhom bħala sidien tal-fond, billi huma min-naħa tagħhom ipprestaw l-użu tal-fond lill-inkwilini sabiex dan ikun jista' jintuża minnhom skont il-ftehim milħuq bejn il-partijiet. L-appellanti argumentaw li r-raġuni għalfejn l-appellati kienu morużi fil-ħlas tal-kera kienet għax dawn stennew li ser jagħmlu profitt akbar mill-ġestjoni tal-fond, u l-appellati ma kinux disposti jistennew aktar sabiex jaraw l-investiment li għamlu jirrendi.

Waqt it-trattazzjoni l-appellanti ħadu l-pożizzjoni li r-rapporti li għamlu huma lill-awtoritajiet ma kellhomx jiġu interpretati bħala molestja fit-tgawdija tal-

fond mill-appellati. Qalu wkoll li f'każ li l-appellati riedu estensjoni fil-ħinijiet tal-ftuħ, huma kellhom jiftiehmu dwar dan mas-sidien qabel iffirmaw il-kuntratt lokatizju u mhux wara. L-appellanti spjegaw li meta rrifjutaw li jaċċettaw is-*substitute* propost lilhom mill-appellati, huma għamlu dan wara li rriżultalhom li l-persuna proposta kellha fedina penali mċapsa u kienet anki tressqet quddiem il-Qorti tal-Maġistrati wara li aggrediet lill-appellant.

Din il-Qorti kkonsidrat l-atti kollha tal-kawża, l-aggravju tal-appellanti u r-risposti li saru mill-appellati, u dan dejjem fid-dawl tad-deċiżjoni tal-Bord. Il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu li ma kien hemm l-ebda morożità fil-ħlas da parti tal-appellati u li dawn mhuma obbligati jħallsu lill-appellanti la kirjiet arretrati u lanqas penali marbuta mad-dewmien, wara li ddeċieda li l-appellanti mxew b'*massima mala fede* fil-konfront tal-appellati. Mill-provi jirriżulta li wara li bdiet il-kirja inkwistjoni, u tħallset l-ewwel kirja ta' sitt xhur, bdew il-problemi bejn il-partijiet, fejn l-appellati għamlu għadd ta' talbiet li ma ġewx milqugħa mill-appellanti, fosthom in-nomina ta' *substitute* partikolari biex jkun liċenzjat ħalli jservi l-alkoħol minn wara l-bar, kif ukoll sabiex issir estensjoni tal-ħinijiet tal-ftuħ tal-ħanut. Fil-fatt it-tieni skadenza tal-kera ġiet iddepożitata l-Qorti u l-appellati insistew li din tiġi żbankata biss f'każ li jkun hemm qbil mill-appellanti għal estensjoni fil-ħinijiet tal-ftuħ tal-bar, xi ħaġa li l-appellanti ma qablux magħha. L-appellati jsostnu li dan l-aġir tal-appellanti beda jaffettwa l-kompetittività tagħhom, għaliex il-ħwienet u bars fil-viċinanzi kienu jdumu miftuħin aktar minnhom. Imma l-appellanti jsostnu li huma kienu

jgħixu f'appartament li jinsab fuq il-fond inkwistjoni, u għalhekk qatt ma kienu ser jaċċettaw li jkun hemm estensjoni fil-ħinijiet tal-ftuħ, għaliex dan kien ser jaffettwahom direttament b'mod negattiv. Il-Bord ikkonsidra wkoll li tul is-snin saru diversi rapporti fil-konfront tal-appellati, kemm lill-Pulizija kif ukoll lill-awtoritajiet sanitarji, u li dawn ir-rapporti wasslu biex saru diversi spezzjonijiet fil-ħanut f'ħinijiet differenti tal-ġurnata, inkluż f'ħinijiet meta fil-bar kien ikun hemm ħafna nies. Xhud ewlieni li ta d-depożizzjoni tiegħu quddiem il-Bord kien l-Ispettur tal-Pulizija Godwin Scerri, li ppreżenta xejn anqas minn ħamsa u għoxrin (25) rapport li saru fil-konfront tal-appellati, u li l-biċċa l-kbira ta' dawn ir-rapporti saru mill-appellanti nfushom. Fost ir-rapporti li saru, kien hemm ilmenti minħabba mużika għolja, u meta l-Pulizija marru fuq is-sit ma sabu xejn li ma kienx f'loku, u fuq il-post kien hemm biss persuna waħda qiegħda tnaddaf. Rapport ieħor sar mill-appellant innifsu fis-6 ta' Settembru, 2011 li ċempel l-għassa tal-Qawra u allega li fl-istabbiliment inkwistjoni kienet qiegħda tindaqq mużika b'volum għoli, u meta l-Pulizija marru fuq il-post, sabu il-post magħluq u lil Isabelle Chetcuti qiegħda tnaddaf biex tagħlaq. Dakinhar stess għall-ħabta tat-tlieta ta' filgħodu l-appellant reġa' ċempel l-għassa fejn allega li l-ħanut inkwistjoni kien għadu miftuħ bin-nies fih, u meta l-Pulizija marru fuq il-post setgħu jinnotaw li fil-post kien hemm għadd ta' persuni li Isabelle Chetcuti qalet li kienu ħbieb tagħha. Fit-28 ta' Ottubru, 2011, l-appellant għamel rapport ieħor fejn allega li fil-ħanut kienet qiegħda tindaqq mużika b'volum għoli ħafna, iżda l-Pulizija li marru fuq is-sit irrappurtaw li l-ħanut kien magħluq, bid-dawl mitfi u minn barra ma kienet tinstema' l-ebda

mużika. F'rapport ieħor li għamel l-appellant fit-12 ta' Diċembru, 2011, dan allega li l-persuna li kienet wara l-bar tal-imsemmi stabbiliment ma kinitx liċenzjata biex isservi l-alkoħol minn wara l-bar, iżda meta l-Pulizija marru fuq is-sit sabu li wara l-bar kien hemm Isabelle Chetcuti, li kienet reġistrata bħala waħda mis-*substitutes* fuq il-liċenzja tal-ħanut. Fl-1 ta' Jannar 2013 l-appellant għamel rapport fl-għassa tal-Pulizija tal-Mellieħa fejn allega li l-persuna li kienet fetħet il-ħanut ma kinitx is-*substitute*, u għalhekk talab lill-Pulizija jagħmlu spezzjoni fuq is-sit u jiċċekkjaw il-liċenzja. Dakinhar il-Pulizija marru fuq il-post u sabu li l-persuna li fetaħ il-ħanut ma kienx is-*substitute* indikat fuq il-liċenzja, u dak il-ħin ma kien hemm ħadd mis-*substitutes* u għalhekk talbuh jagħlaq. Fl-14 ta' Mejju, 2013, jirriżulta li l-appellant għamel rapport li l-ħanut kien qiegħed jopera għad li l-liċenzja tiegħu ma kinitx imħallsa, u kien qiegħed jopera minkejja li la l-*licensee* u lanqas is-*substitute* ma kienu fil-fond. Meta l-Pulizija marru fuq il-post dawn tkellmu ma' wieħed mill-appellati, li qalilhom li l-appellant spiss kien jagħmel rapporti dwar affarijiet li mhumiex minnhom. Mill-provi rriżulta wkoll li kien hemm episodju partikolari fejn l-appellant niżel fil-ħanut inkwistjoni b'mannarett f'idu u beda jaggredixxi lil wieħed mill-appellati, meta fil-bar inkwistjoni dak il-ħin kien hemm diversi persuni li kienu qegħdin jixorbu.

Din il-Qorti eżaminat bir-reqqa d-deċiżjoni tal-Bord fid-dawl tal-aggravju mressaq mill-appellanti, li qegħdin isostnu li l-Bord m'għamilx interpretazzjoni korretta tal-liġi meta ddeċieda li huma aġixxew in *mala fede.* L-artikolu 1539

tal-Kodiċi Ċivili jispeċifika x'inhuma l-obbligazzjonijiet tas-sid ta' fond fir-rigward tal-inkwilin, u fost l-oħrajn jistabbilixxi li:

> "Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jeħtieġ ebda ftehim speċjali:
>
> …
>
> (ċ) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri."

Il-kelma "iqis" f'dan is-subartikolu tal-liġi tpoġġi fuq is-sid l-oneru li jassigura li l-inkwilin qiegħed igawdi l-oġġett tal-kirja bil-kwiet, mingħajr ebda tip ta' molestja, u dan għaż-żmien kollu tal-kirja. Inkwilin li jikri fond sabiex joperah bħala stabbiliment minn fejn jisserva x-xorb, ma jistenniex li jkun is-sid li krielu dak l-istabbiliment li joħloqlu ċerti problemi, jew li jagħmel rapporti kontinwi lill-Pulizija kull darba li fuq is-sit ma jarax il-vettura tal-persuna li għandha l-liċenzja f'isimha jew li hija rikonoxxuta bħala *substitute* fuq il-liċenzja. Sid il-fond għandu obbligu pożittiv li jassigura li l-inkwilin tiegħu jieħu l-benefiċċju massimu mill-fond minnu lokat, u li fejn il-fond jinkera għal skopijiet kummerċjali, dan mhux biss ikun jista' jintuża għall-iskop li għalih inkera, iżda wkoll l-inkwilin ikun f'pożizzjoni li jimmassimizza l-potenzjal tal-fond.

Dwar id-disturb fit-tgawdija ta' fond, f'deċiżjoni fl-ismijiet **Alfredo Zammit *vs.* P.L. Giuseppe Mangion noe et**[1], intqal:

> "*In caso di turbativa nel godimento del fondo, l'inquilina ha diritto alla garanzia del locatore, quindi anche tale turbativa proviene dalla amministrazione o per il fatto*

[1] Kumm. 11.03.1932.

del principe, se il fondo fosse stato locato per l'esercizio di un commercio o di una industria fossati ai termini dalla convenzione."

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Luigi Cini *vs.* Giorgio Ciappara**[2], il-Qorti spjegat l-obbligu pożittiv li għandu sid il-kera b'dan il-mod:

"Il-lokatur għandu jagħmel mod li l-inkwilin ikollu l-godiment paċifiku tal-fond fiż-żmien kollu tal-lokazzjoni."

Fir-rigward tal-każ odjern, meta jiġi analizzat jekk l-inkwilini tħallewx igawdu l-fond mikri lilhom bil-kwiet, din il-Qorti taqbel mal-Bord sa fejn ikkonkluda li l-appellanti għamlu minn kollox biex jivvessaw u jimmolestaw lill-appellati fit-tgawdija tal-fond mikri lilhom, b'rapporti, uħud minnhom fiergħa u bla bażi, b'nuqqas ta' ftehim, u b'azzjonijiet sistematiċi maħsuba biex ifixklu lill-appellati fit-tgawdija tal-kirja, bħall-episodju meta l-appellanti niżel għal wieħed mill-appellati b'mannarett f'idu meta fl-istabbiliment inkwistjoni kien hemm ħafna nies. Mill-assjem tal-provi prodotti, jirriżulta li l-imsemmija atti tal-appellanti mhumiex ta' sidien li qegħdin jagħmlu dak kollu li jistgħu sabiex l-inkwilini tagħhom igawdu l-fond mikri lilhom bil-kwiet. Jirriżulta għall-kuntrarju li sa mill-ewwel ftit ġranet tal-kirja, l-appellant beda jagħmel dak kollu li jista' sabiex l-inkwilini jiddejqu u jiġu ddisturbati fit-tgawdija tal-fond. F'dan ir-rigward għandu piż qawwi dak li ntqal mill-appellat Brian Micallef fir-risposta tal-appell tiegħu, meta saħaq li wara li l-appellati għamlu investiment sostanzjali sabiex rawmu l-klijentela ta' dan l-istabbiliment, li qabel ma nkera

---

[2] P.A., 13.06.1935.

minnhom kien magħluq, li kieku ma kienx għall-aġir *in mala fede* u vessatorju tal-appellanti li fixklu kemm felħu lill-appellati fit-tgawdija tal-fond, ma kinux altrimenti jċedu l-kirja jew li jieqfu jiġġestixxu l-fond mertu tal-kawża. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti tqis li l-aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat u għalhekk qiegħda tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellanti u l-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi mill-Bord.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur