MALTA

Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta)
Maġistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 318/07VG

C.&F. Enterprises Limited

Vs

Multivend Services Limited

Illum 19 ta' Ottubru 2020

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat mis-soċjetà C.&F. Enterprises Limited fit-12 ta' Ottubru 2007 permezz ta' liema titlob li s-soċjetà Multivend Services Limited tiġi kkundannata tħallasha s-somma ta' tlett elef disa' mija u wieħed u għoxrin Liri Maltin u sebgħa u sittin ċenteżmu (Lm3,921.76), illum ekwivalenti għal disat elet mija ħamsa u tletin Euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€9,135.24), in rigward għall-fond ossia ħanut mhux uffiċjalment immarkat numru wieħed formanti parti minn Regent Place Shopping Centre, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, liema fond huwa proprjetà tagħha (ossia ta' C.&F. Enterprises Limited), rappreżentanti arretrati ta' kera flimkien ma' kumpens għal okkupazzjoni indebita ta' l-istess fond, pagamenti dovuti *pro rata* relativi għall-partijiet komuni u spejjeż ta' maintenance ta' u fl-istess Regent Place, kif ukoll għal flejjes imħallsin minnha (ossia minn C.&F. Enterprises Limited) għall-utilitajiet, inklużi dawl u ilma, u li tinħtieġ refużjoni tagħhom, bl-imgħaxijiet kummerċjali u bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra interpellatorja u ta' l-ittri uffiċjali datati 14 ta' Frar 2005 u 6 ta' Settembru 2005, kontra s-soċjetà Multivend Services Limited;

Rat ir-Risposta tas-soċjetà Multivend Services Limited permezz ta' liema teċċepixxi li: (i) preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti stante li ai termini ta' l-Artikolu 16.4 tal-kuntratt datat 28 ta' Ottubru 2003, li kellu jiġi fis-seħħ wara l-iskadenza tal-kuntratt datat 28 ta' Ottubru 2003, u cioè nhar is-27 ta' April 2004, il-partijiet għażlu li jirreferu kull kwistjoni għal arbitraġġ u għażlu l-ġurisdizzjoni esklussiva taċ-Ċentru Malti għall-Arbitraġġ; (ii) is-soċjetà attriċi, bi ksur ta' l-obbligi kuntrattwali minnha assunti, ikkawżat it-terminazzjoni tal-kiri peress illi naqset milli tottjeni l-ħruġ tal-permessi relattivi għall-fond in kwistjoni bħala *snack bar* wara li dan l-istess fond inkera bl-użu speċifiku ta' *snack bar*. Dan l-aġir irreka dannu lis-

soċjetà konvenuta, li qed iżżomm ferm id-dritt tagħha li tieħu kull azzjoni spettanti lilha għad-danni; (iii) l-ammonti pretiżi mis-soċjetà attriċi ma humiex dovuti, anzi mhux talli hekk talli hemm depożitu fl-ammont ta' ħames mitt Lira Maltin (Lm500), illum ekwivalenti għal elf mija erbgħa u sittin Euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€1,164.69), li jrid jiġ rifuż lis-soċjetà konvenuta; (iv) il-kuntratt ta' kera datat 28 ta' Ottubru 2003, li kellu jiġi fis-seħħ dakinhar stess, jiddikjara li l-kera relattiva tħallset kollha bil-quddiem u l-kera dovuta fuq il-kuntratt l-ieħor li kellu jiġi fis-seħħ fis-27 ta' April 2004 tħallset sad-data ta' l-għotja tal-pussess effettiv lis-soċjetà attriċi u dan minkejja li din il-kirja twaqqfet unikament minħabba tortijiet imputabbli lis-soċjetà attriċi; (v) fiż-żmien reklamat, u għall-perijodu li għalih qed jintalbu ħlasijiet ta' kera u spejjeż oħra, il-fond imsemmi ġie mikri lil terzi u kwindi s-soċjetà attriċi permezz tal-preżenti kawża, in mala fede, trid toħloq arrikkiment indebitu; (vi) ma hemm ebda ħlasijiet dovuti għal spejjeż ta' utilitajiet, bħal dawl u ilma jew kontribuzzjoni għall-ispejjeż tal-komun, u f'kull każ trid tinġieb prova li tħallsu xi spejjeż mis-soċjetà attriċi għall-istess;

Rat id-dokumenti annessi mar-Risposta tas-soċjetà konvenuta markati Dok. "1" u Dok. "2" a fol. 17 sa' 35 tal-proċess;

Rat li fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2008[1], is-soċjetà konvenuta rtirat l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ta' din il-Qorti;

Rat id-dokument esebit mis-soċjetà attriċi markat Dok. "AT" a fol. 38 sa' 57 tal-proċess;

Rat l-affidavit ta' Carmelo sive Chalres Schembri u d-dokumenti annessi miegħu esebiti mis-soċjetà attriċi permezz ta' Nota ppreżentata fis-7 ta' Marzu 2011 a fol. 68 sa' 100 tal-proċess, semgħet ix-xhieda ta' Adrian Gomez Blanco mogħtija waqt is-seduti tat-13 ta' Jannar 2014[2], tas-17 ta' Novembru 2014[3] u ta' l-24 ta' Novembru 2015[4] rat l-affidavit ta' Adrian Gomez Blanco esebit mis-soċjetà konvenuta permezz ta' Nota ippreżentata fid-9 ta' Lulju 2015 a fol. 146 sa' 153 tal-proċess, semgħet ix-xhieda ta' Charles Schembri mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Novembru 2015[5] u rat id-dokument esebit mis-soċjetà konvenuta permezz ta' Nota ppreżentata fit-22 ta' Novembru 2016 a fol. 196 u 197 tal-proċess;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi a fol. 178 sa' 185 tal-proċess u rat in-Nota Responsiva tas-soċjetà konvenuta a fol. 200 sa' 210 tal-proċess;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Bil-proċeduri odjerni s-soċjetà attriċi titlob li s-soċjetà konvenuta tiġi kkundannata tħallasha s-somma ta' Lm3,921.76, illum ekwivalenti għal €9,135.24, in rigward

[1] Fol. 58 tal-proċess.
[2] Fol. 127 sa' 135 tal-proċess.
[3] Fol. 141 u 142 tal-proċess.
[4] Fol. 171 sa' 174 tal-proċess.
[5] Fol. 155 sa' 170 tal-proċess.

għall-fond ossia ħanut mhux uffiċjalment immarkat numru wieħed formanti parti minn Regent Place Shopping Centre, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, liema fond huwa proprjetà tagħha (ossia tas-soċjetà attriċi), rappreżentanti arretrati ta' kera flimkien ma' kumpens għal okkupazzjoni indebita ta' l-istess fond, pagamenti dovuti *pro rata* relativi għall-partijiet komuni u spejjeż ta' maintenance ta' u fl-istess Regent Place, kif ukoll għal flejjes imħallsin minnha (ossia mis-soċjetà attriċi) għall-utilitajiet, inklużi dawl u ilma, u li tinħtieġ refużjoni tagħhom.

Is-soċjetà konvenuta tilqa' għat-talba attriċi bis-segwenti eċċezzjonijiet: (i) preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti stante li ai termini ta' l-Artikolu 16.4 tal-kuntratt datat 28 ta' Ottubru 2003, li kellu jiġi fis-seħħ wara l-iskadenza tal-kuntratt datat 28 ta' Ottubru 2003, u cioè nhar is-27 ta' April 2004, il-partijiet għażlu li jirreferu kull kwistjoni għal arbitraġġ u għażlu l-ġurisdizzjoni esklussiva taċ-Ċentru Malti għall-Arbitraġġ; (ii) is-soċjetà attriċi, bi ksur ta' l-obbligi kuntrattwali minnha assunti, ikkawżat it-terminazzjoni tal-kiri peress illi naqset milli tottjeni l-ħruġ tal-permessi relattivi għall-fond in kwistjoni bħala *snack bar* wara li dan l-istess fond inkera bl-użu speċifiku ta' *snack bar*. Dan l-aġir irreka dannu lis-soċjetà konvenuta, li qed iżżomm ferm id-dritt tagħha li tieħu kull azzjoni spettanti lilha għad-danni; (iii) l-ammonti pretiżi mis-soċjetà attriċi ma humiex dovuti, anzi mhux talli hekk talli hemm depożitu fl-ammont ta' Lm500, illum ekwivalenti għal €1,164.69, li jrid jiġi rifuż lis-soċjetà konvenuta; (iv) il-kuntratt ta' kera datat 28 ta' Ottubru 2003, li kellu jiġi fis-seħħ dakinhar stess, jiddikjara li l-kera relattiva tħallset kollha bil-quddiem u l-kera dovuta fuq il-kuntratt l-ieħor li kellu jiġi fis-seħħ fis-27 ta' April 2004 tħallset sad-data ta' l-għotja tal-pussess effettiv lis-soċjetà attriċi u dan minkejja li din il-kirja twaqqfet unikament minħabba tortijiet imputabbli lis-soċjetà attriċi; (v) fiż-żmien reklamat, u għall-perijodu li għalih qed jintalbu ħlasijiet ta' kera u spejjeż oħra, il-fond imsemmi ġie mikri lil terzi u kwindi s-soċjetà attriċi permezz tal-preżenti kawża, in mala fede, trid toħloq arrikkiment indebitu; (vi) ma hemm ebda ħlasijiet dovuti għal spejjeż ta' utilitajiet, bħal dawl u ilma jew kontribuzzjoni għall-ispejjeż tal-komun, u f'kull każ trid tinġieb prova li tħallsu xi spejjeż mis-soċjetà attriċi għall-istess.

Fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2008[6], is-soċjetà konvenuta rtirat l-eċċezzjoni preliminari ta' l-inkompetenza ta' din il-Qorti li kienet ibbażata fuq il-kontestazzjoni li ai termini ta' l-Artikolu 16.4 ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni li kellha tidħol fis-seħħ fis-27 ta' April 2004, il-partijiet kontraenti kienu għażlu li jirreferu kull kwistjoni għal arbitraġġ bil-ġurisdizzjoni esklussiva taċ-Ċentru Malti għall-Arbitraġġ. Għalkemm bl-irtirar ta' dik l-eċċezzjoni s-soċjetà konvenuta ma baqgħetx tikkontesta l-kompetenza ta' din il-Qorti biex tittratta u tiddeċiedi t-talba attriċi kif dedotta quddiemha, fil-fehma tal-Qorti xorta waħda llum jeħtieġ li tiġi kkunsidrata u ttrattata l-kwistjoni tal-kompetenza ta' din il-Qorti li tittratta u tiddetermina t-talba attriċi fid-dawl ta' l-emendi introdotti bl-Att X ta' l-2009 u bl-Att XXVIII ta' l-2019, li bihom fost affarijiet oħra ġiet estiża l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti dan tista' tagħmlu in bażi għall-prinċipju ormai ferm assodat illi: *ħadd ma jiddubita illi filwaqt li fl-għoti tas-sentenza l-qorti trid toqgħod fil-limiti tal-kontestazzjoni, hi għandha kull dritt li tirrileva ex officio kwistjonijiet ta' ordni*

[6] Fol. 58 tal-proċess.

pubbliku. Huwa fatt li l-kompetenza ratione materiae hi ta' ordni pubbliku u, kif deċiż, "il-Qorti tista', anzi għandha d-dover li tissolleva l-eċċezzjoni ta' inkompetenza ratione materiae anke ex officio"[7].

Għalkemm bl-imsemmija Atti, ossia l-Att X ta' l-2009 u l-Att XXVIII ta' l-2019, ġiet estiża l-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera b'mod sinjifikanti, mill-provvedimenti transitorji ta' l-Att X ta' l-2009[8] jirriżulta li dawk il-proċeduri pendenti quddiem il-Qrati Ordinarji qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-emendi relattivi jibqgħu di kompetenza ta' dawk il-Qrati u ma jsirux di kompetenza tat-Tribunal. Għaldaqstant, siccome l-proċeduri odjerni ġew istitwiti fl-2007, u cioè qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-Atti imsemmija, din il-Qorti hija u tibqa' kompetenti biex tiddetermina t-talba attriċi kif dedotta quddiemha.

Trattat dan il-punt il-Qorti ser tgħaddi biex titittratta u tiddetermina l-kawża fil-mertu.

It-talba tas-soċjetà attriċi hija għall-ħlas ta' kera u ta' kumpens għall-okkupazzjoni bla titolu da parte tas-soċjetà konvenuta tal-ħanut numerat 1 ġewwa Regent Place Shopping Centre, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, għall-ħlas *pro rata* ta' pagamenti relattivi għall-partijiet komuni ta' Regent Place Shopping Centre, spejjeż ta' maintenance ta' u fl-istess Shopping Centre u għar-refużjoni ta' ħlasijiet magħmula mis-soċjetà attriċi relattivi għall-utilitajiet tal-ħanut, inklużi dawl u ilma.

Mill-provi prodotti jirriżultaw is-segwenti fatti:

- In forza ta' skrittura privata datata 28 ta' Ottubru 2003[9], iffirmata quddiem in-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar, is-soċjetà attriċi kkonċediet lis-soċjetà konvenuta b'titolu ta' lokazzjoni *the shop unofficially numbered one (1) forming part of the Regent Place Shopping Centre … which Centre in turn forms part of a block of buildings without an official number and named "Regent Place" in Nazju Falzon Street, Birkirkara …* għall-perijodu ta' sitt xhur dekoribbli mis-27 ta' Ottubru 2003, verso l-kera ta' Lm1,500, illum ekwivalenti għal €3,494.06 - *out of which amount the sum of one thousand Maltese Liri represents payment in advance of six (6) months rent whereas the amount of five hundred Maltese Liri (Lm500) represents a deposit by way of guarantee, and which amount is to be refunded by the lessor on termination of this lease agreement.* Il-fond ġie mikri bħala *snack bar*;
- Fil-klawsola 7.4 ta' l-imsemmija skrittura privata ta' lokazzjoni ġie stipulat li *in addition to the rent due under this lease agreement, the lessee agrees to pay to the lessor its one eighth (1/8) share for the maintenance costs of the common areas incurred by the lessor which shall include repairing, replacing, lighting, cleaning and water within the centre. Accounts relating to the common area expenses shall be made available to the lessee for inspection. The lessee shall pay the said maintenance costs to the lessor quarterly in advance* u fil-klawsola 10 ta' l-istess skrittura ġie stipulat li *the lessee shall be solely responsible for electricity, telephone and any other service or utility used in or upon the leased premises*;

[7] Vincent Galea v. Anthony Robert Pisani, Appell Ċivili Nru. 209/03 deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Jannar 2005.
[8] Artikolu 39(5) ta' l-Att X ta' l-2009.
[9] Dok. "AT"a fol. 39 sa' 50 tal-proċess.

- Fil-klawsoli 14 u 15 ta' din l-iskrittura privata l-partijiet kontraenti ftehmu li *the lessor shall have the right to terminate the lease if the lessee is in material breach of any of the above obligations assumed by virtue of this deed* u *in consideration of the above, both parties agree that until all permits are in order the lessor shall not be responsible for any liability which the lessee may suffer. Furthermore, the lessor shall not be responsible for any damages suffered due to any interruption of the electricity or water supply. On the other hand, the lessor binds itself to do its utmost to obtain the following permits, if possible, by not later than the thirtieth (30th) March of the year two thousand and four (2004) and namely: (a) Planning Authority Compliance Certificate; (b) Grease Term Permit from Malta Resources Authority; (c) Clearing from Superintendent of Public Health; (d) Contract for disposal of swill; (e) Fire Safety Certificate;*
- Fil-klawsola 16 ta' l-imsemmija skrittura l-partijiet kontraenti ftehmu li *on the expiration of this agreement the lessee shall have the option to enter a new lease agreement for a period of five years and this under all the terms and conditions as listed in the agreement which is being attached to this deed and marked as document letter "E". In this regard, however, the lessee binds himself to give the lessor, in writing, one (1) month's notice of his intention to enter the new lease agreement as stipulated above;*
- A tenur tal-ftehim markat Dok. "E"[10] anness ma' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 28 ta' Ottubru 2003, il-lokazzjoni tal-ħanut in kwistjoni wara l-iskadenza ta' l-ewwel kirja kellha tkun *for a period of five (5) years with effect from the twenty-seventh (27th) of April of the year two thousand and four (2004) in consideration of the payment of the rent as per clause 3.1.A hereunder. Provided that the Lessee may terminate the lease after the expiry of the fourth (4th) year by giving the lessor three (3) months notice in writing of its intention to terminate. For all intents and purposes at law the rent after the fifth (5th) year will increase by ten per cent (10%) every year. … The lessee's obligation to pay rent shall commence on the twenty-seventh (27th) of April of the year two thousand and four (2004). … In consideration of the use of the area being grated by the lessor to the lessee, the lessee shall pay the lessor, who accepts, yearly in advance the sum of: (i) two thousand six hundred Maltese Liri (Lm2,600) in respect of the first year; (ii) two thousand eight hundred Maltese Liri (Lm2,800) in respect of the second year; (iii) three thousand Maltese Liri (Lm3,000) in respect of the third year; (iv) three thousand three hundred Maltese Liri (Lm3,300) in respect of the fourth year; and (v) three thousand six hundred Maltese Liri (Lm3,600) in respect of the fifth (5th) year.* In kwantu rigwarda il-common area and maintenance costs u l-utilitajiet, il-kondizzjonijiet stipulati baqgħu per lo più l-istess bħal ma kien miftiehem fl-iskrittura privata datata 28 ta' Ottubru 2003;
- Ma' l-iskadenza tat-terminu ta' sitt xhur stipulat u miftiehem fl-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 28 ta' Ottubru 2003, is-soċjetà konvenuta baqgħet tokkupa l-ħanut in kwistjoni. Tali okkupazzjoni tal-ħanut però ma ġietx preċeduta b'avviż bil-miktub da parte ta' l-imsemmija soċjetà ta' l-intenzjoni tagħha li tidħol fil-lokazzjoni ġdida miftehma permezz tal-ftehim anness bħala Dok. "E" ma' l-imsemmija iskrittura privata ta' lokazzjoni, hekk kif rikjest bil-klawsola numru 16 ta' l-istess skrittura privata;

[10] Fol. 51 sa' m57 tal-proċess.

- B'ittra datata 15 ta' Mejju 2004[11] is-soċjetà attriċi interpellat lis-soċjetà konvenuta sabiex tħallas *is-somma ta' elfejn u sitt mitt Lira Maltija (Lm2,600) rappreżentanti kera mit-28 ta' April 2004 sat-28 ta' April 2005* u sabiex *tiffirma l-kuntratt stante li fil-preżent int u min hemm flokok, tinsabu mingħajr titolu fil-liġi u se nwaqqfu s-servizzi jekk dan kollu ma jsirx*;
- B'ittra oħra datata 28 ta' Mejju 2004[12] is-soċjetà attriċi għarrfet lis-soċjetà konvenuta li jekk sa' *nhar l-Erbgħa 2 ta' Ġunju 2004 ma tħallasx dak kollu minnek dovut u ma tiffirmax il-kuntratt relattiv, int qed tiġi minn issa interpellat tivvaka l-cafetteria ġewwa Regent Place, Triq Tumas Fenech, B'Kara. … Ladarba qiegħed mingħajr titolu validu fil-liġi, se jitwaqqfu s-servizzi kollha li l-imsemmija cafetteria hija monita bihom*;
- B'ittra datata 31 ta' Mejju 2004[13], is-soċjetà konvenuta wieġbet għal dawn iż-żewġ ittri interpellatorji bil-mod segwenti: *dwar is-somma ta' elfejn u sitt mitt lira Maltija (Lm2,600) rappreżentanti kera mit-28 ta' April 2004 sat-28 ta' April 2005, … il-ħlas relattiv ma sarx biss minħabba nuqqas u dan min-naħa tas-Sur Charles Schembri li bħala rappreżentant tas-soċjetà C&F Enterprises naqas li jkun konformi mal-kuntratt presentament validu għall-fini kollha tal-liġi u li sar bejn iż-żewġ partijiet fit-28 ta' Ottubru 2003. Dan għal fatt li servizzi essenzjali li kif semmejt tajjeb inti hija monita bihom l-imsemmija 'cafetteria' bħal dawk elettriċi m'humiex jew qatt kienu adekwati u skond il-liġi tali li ma jippermettux l-operat ta' l-istess negozju jsir kif suppost jew kif titlob is-sengħa. Ukoll għall-fatt li wara diversi tentattivi min-naħa tagħna fejn ġbidna l-attenzjoni tas-Sur Charles Schembri biex jirrimedja għal dawn in-nuqqasijiet u li dwarhom baqa' ma sar xejn, dan kollu jfisser danni sostanzjali li sofrejt u għadni nsofri sal-ġurnata ta' llum u li jiena inżomm unikament responsabbli għalihom lis-soċjetà rappreżentata minnek. F'dan ir-rigward nħeġġeġ lill-istess soċjetà tirrimedja għal dawn in-nuqqasijiet mill-aktar fis possibbli biex b'hekk jkun jista' jsir il-ħlas relativ ta' kera. It-tieni punt u hawn nixtieq niġbed l-attenzjoni tiegħek għall-fatt li, kif issoleċitajt inti stess sabiex isir il-ħlas relattiv għal kera li tkopri l-perijodu msemmi hawn il-fuq, ma nistax naċċetta bl-ebda mod assolut li fl-istess waqt tinfurmani li ninsab mingħajr titolu fil-Liġi. Tant biex tagħraf il-fatti u ma jsirux aktar insinwazzjonijiet bla bażi. It-tielet punt huwa rigward il-persuna li inti allegajt u semmejt bħala il-persuna floki għandek tkun infurmat li tali persuna m'hija xejn ħlief "staff" tiegħi responsabbli mill-operat fil-cafetteria. Għandi ninfurmak ukoll li jiena għandi l-intenzjonijiet kollha li nibqa' nopera l-cafetteria u dana bil-fakulta mogħtija lili taħt it-titolu attwalment validu fil-liġi u lest li nieħu dawk il-passi kollha neċessarji skond il-liġi biex niddefendi l-interessi tiegħi*;
- Fil-31 ta' Ottubru 2004[14] is-soċjetà attriċi ħarġet fattura fil-konfront tas-soċjetà konvenuta permezz ta' liema talbet il-ħlas tas-somma komplessiva ta' Lm2,721.00, ekwivalenti għal €6,338.23, konsistenti fis-somma ta' Lm1,345 għall-użu tal-ħanut Regent Café mis-27 ta' April 2004 sa' l-1 ta' Ottubru 2004 u fis-somma ta' Lm961 rappreżentanti ħlasijiet dovuti għall-partijiet komuni u għall-utilitajiet fil-ħanut

[11] Fol. 87 tal-proċess.
[12] Fol. 88 tal-proċess.
[13] Fol. 197 tal-proċess.
[14] Fol. 89 tal-proċess.

minn April sa' Ottubru 2004, flimkien mas-somma ta' Lm415 rappreżentanti taxxa fuq il-valur miżjud;

- Permezz ta' ittra datata 6 ta' Jannar 2005[15], is-soċjetà attriċi mill-ġdid interpellat lis-soċjetà konvenuta tħallas l-arretrati minnha dovuti ammontanti għal Lm2,721.00 u għarfitha li *jirriżulta wkoll illi m'għadkomx toperaw mill-istess fond, u l-klijenti tiegħi lesti li jiltaqgħu magħkom sabiex: i. Tiġi ffissata data tat-terminazzjoni ta' tali drittijiet tagħkom fuq il-fond; ii. Troddulhom lura ċ-ċwievet tal-fond skond il-ftehim, dana mingħajr preġudizzju għat-talba tagħhom għall-arretrati u għad-danni, inklużi dawk possibilment ikkaġunati fil-magni proprjetà tal-mittenti u li qegħdin fil-fond; iii. Billi ser jitqabbad technician biex jispezzjona tali magni, għal liema spezzjoni rappreżentant jew direttur tagħhom għandu dritt ikun preżenti, tiġi miftehma data għall-istess spezzjoni. Nawgura illi, issa li qegħdin tiġu kkonfrontati bi proposta hekk raġonevoli, inkunu nistgħu niltaqgħu mill-aktar fis u għalhekk nitlobkom tikkuntattjawni sabiex tiġi stipulata data għal din il-laqgħa. Fin-nuqqas, sejrin tibgħu miżmuma repsonsabbli għad-danni anki minħabba tali dewmien, kif ukoll minħabba l-ħsara li qegħda ssir lill-blokk kummerċjali kollu minħabba l-fatt illi l-fond qiegħed jinżamm magħluq u fi stat diżutli, barra mill-ħlas għad-danni lill-magni, jekk hemm, kif ukoll għall-ħlas ta' l-arretrati kollha dovuti, bl-imgħaxijiet kummerċjali sad-data tal-ħlas effettiv;*
- Fid-19 ta' Jannar 2005[16] is-soċjetà konvenuta rritornat iċ-ċwievet tal-ħanut numru 1 Regent Place, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, lis-soċjetà attriċi u dana bil-magni kollha funzjonanti u bil-permess fuq il-ħanut ukoll;
- B'ittra uffiċjali datata 14 ta' Frar 2005[17], is-soċjetà attriċi interpellat lis-soċjetà konvenuta sabiex *fi żmien sebat ijiem tħallasha s-somma ta' tlett elef, tliet mija u tlieta u disgħin Lira Maltin u tnax-il ċenteżmu (Lm3,393.12)*, illum ekwivalenti għal €7,903.84, *in kwantu għal arretrati dovuti in rigward għall-fond ossia ħanut mhux uffiċjalment markat numru 1 formanti parti mir-Regent Place Shopping Centre, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, liema fond huwa proprjetà tas-soċjetà mittenti, kif ukoll pagamenti pro rata għall-common areas u għall-ispejjeż ta' maintenance ta' u fl-istess Regent Place, u għar-rifużjoni tal-pagamenti effettwati mill-mittenti in rigward għall-utilitajiet, kompriżi dawl u ilma, pro rata relattivament għall-partijiet komuni, u internament għall-fond stess, kollha dovuti sal-31 ta' Ottubru 2004, dana kollu bla preġudizzju u b'riżerva speċifika għal kull azzjoni għall-ħlas ta' arretrati u/jew kontribuzzjonijiet in rigward għall-istess illi sejrin jirriżultaw dovuti mill-1 ta' Novembru 2004 sad-19 ta' Jannar 2005, ossia din ta' l-aħħar il-ġurnata meta s-soċjetà intimata vvakat il-fond de quo;*
- Din l-ittra uffiċjali ġiet segwit b'ittra uffiċjali a tenur ta' l-Artikolu 166A tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta datata 6 ta' Settembru 2005[18], permezz ta' liema s-soċjetà konvenuta mill-ġdid ġiet interpellata tħallas is-somma ta' Lm3,921.76, somma ċerta, likwida u li għalqet rappreżentanti arretrati dovuti in rigward għall-fond ossia ħanut mhux uffiċjalment immarkat numru 1 formanti parti mir-Regent Place Shopping Centre, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, kif ukoll pagamenti *pro rata* għall-common areas u għall-ispejjeż ta' maintenane ta' u fl-istess Regent Place, u għar-

[15] Fol. 91 tal-proċess. Skond ma ddikjara Charles Schembri, direttur tas-soċjetà attriċi, fl-affidavit tiegħu a fol. 69 sa' 73 tal-proċess, id-data ta' l-ittra hija 6 ta' Jannar 2005 u mhux 2004 kif erronejament indikat fuq l-imsemmija ittra.
[16] Fol. 90 tal-proċess.
[17] Fol. 94 tal-proċess.
[18] Fol. 97 tal-proċess.

refużjoni tal-pagamenti effettwati minnha in rigward għall-utilitajiet, kompriżi dawl u ilma, pro rata relattivament għall-partijiet komuni u internament għall-fond stess, għall-perijodu sad-19 ta' Jannar 2005, il-ġurnata li fih il-ħanut in kwistjoni ġie vakat mis-soċjetà konvenuta;

- B'Risposta ppreżentata fis-17 ta' Ottubru 2005[19], is-soċjetà konvenuta rrespinġiet l-interpellazzjoni tas-soċjetà attriċi bħala infondata fil-fatt u fid-dritt stante li *kuntrarjament għal dak dikjarat minnkom bil-ġurament tagħkom, ma hu minnu xejn li s-soċjetà mittenti* (ossia s-soċjetà konvenuta) *baqgħet tokkupa l-fond sad-19 ta' Jannar 2015. In oltre s-soċjetà mittenti jinfurmawkom illi minħabba l-inadempjenza kontrattwali tagħkom, huma sofrew diversi danni;*
- Peress illi l-vertenza bejn is-soċjetà attriċi u s-soċjetà konvenuta baqgħet ma irrisolvietx ruħha, is-soċjetà attriċi istitwiet il-proċeduri odjerni, liema proċeduri qed jiġu kontestati mis-soċjetà konvenuta.

Minn dan kollu appena osservat jirriżulta li l-lokazzjoni konċessa mis-soċjetà attriċi lis-soċjetà konvenuta tal-ħanut numerat 1, f'Regent Place, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, in forza ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 28 ta' Ottubru 2003 kienet għall-perijodu ta' sitt xhur dekoribbli mis-27 ta' Ottubru 2003, b'dana għalhekk li l-lokazzjoni ntemmet fis-**27 ta' April 2004**. Għalkemm il-partijiet kontendenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ġdida ta' l-imsemmi fond għall-perijodu ta' ħames snin dekoribbli mis-27 ta' April 2004 verso l-kera u taħt it-termini u kondizzjonijiet stipulati fid-dokument Dok. "E" anness ma' l-iskrittura privata tat-28 ta' Ottubru 2003, tali kirja ġdida ma kellhiex tidħol fis-seħħ b'mod awtomatiku mat-tmiem tal-kirja għall-perijodu ta' sitt xhur iżda s-soċjetà konvenuta kellha tagħti lis-soċjetà attriċi *in writing, one (1) month's notice of his intention to enter the new lease agreement* - klawsola 16 ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni datat 28 ta' Ottubru 2003. Jirriżulta però li xahar qabel ma l-kirja ta' sitt xhur intemmet is-soċjetà konvenuta ma tat l-ebda avviż bil-miktub ta' l-intenzjoni tagħha li tidħol fil-kirja l-ġdida iżda xorta waħda baqgħet in okkupazzjoni tal-ħanut in kwistjoni sad-**19 ta' Jannar 2005**, meta rritornat iċ-ċwievet tal-ħanut lis-soċjetà attriċi.

Fil-fehma tal-Qorti f'tali ċirkostanzi ma jistax għajr jirriżulta li **bejn is-27 ta' April 2004 u d-19 ta' Jannar 2005**, iż-żewġ dati inklużi, is-soċjetà konvenuta kienet qed tokkupa l-ħanut proprjetà tas-soċjetà attriċi mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi. Din il-konklużjoni ssib konferma f'dak osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **John Galea et v. Raymond Falzon et, Ċitaz. Nru. 1419/00** deċiża fit-28 ta' April 2005, fejn ingħad: *darba li ġiet determinata l-lokazzjoni, il-fond ma jitqies aktar lokat, iżda, f'każ li jibqa' okkupat mill-ex-inkwilin, kull okkupazzjoni susseġwenti titqies "bla titolu"*. Huwa prinċipju assodat fis-sistema ġuridika nostrali li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu u l-kumpens dovut bħala danni soltu li jiġu kkalkolati a bażi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma[20].

Huwa appuntu fid-dawl ta' tali prinċipji ġuridiċi li għandha tiġi ikkunsidrata t-talba attriċi.

[19] Fol. 99 tal-proċess

[20] Helen Miceli et v. Carmelo Pisani, Ċitaz. Nru. 1761/01 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 2004, John Galea et v. Raymond Falzon et, Ċitaz. Nru. 1419/00 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' April 2005.

Is-soċjetà konvenuta da parte tagħha tikkontendi li *dakinhar tat-28 ta' Ottubru 2003 ġie ffirmat kuntratt ta' kera ieħor għall-perijodu bejn is-27 ta' April 2004 u s-27 ta' April 2009. Is-soċjetà attriċi naqset milli tipprovdi l-permessi u liċenzji imsemmija fl-artikolu 16 u dan minkejja l-obbligu assunt minnha fil-kuntratt surreferit u d-diversi interpellazzjonijiet da parte tas-soċjetà esponenti. Sadanittant, is-soċjetà esponenti kienet laħqet għamlet diversi ameljoramenti fil-fond u investiet kapital sabiex din tkun tista' topera l-ħanut bħala snack bar. Dan kollu kien qiegħed jiġri fil-perijodu ta' bejn April u Ottubru tas-sena elfejn u erbgħa (2004). Matul dan il-perijodu, l-awtoritajiet waqfu l-operat mill-fond in kwistjoni. Is-soċjetà esponenti ma setgħatx topera l-fond mingħajr il-liċenzji u l-permessi maħruġa mill-awtoritajiet relattivi u għaldaqstant kellha ta' bilfors tittermina l-operat u l-kirja u riedet tirritorna ċ-ċwievet u l-pussess tal-fond mikri. Is-soċjetà attriċi kienet aċċettat li tieħu lura ċ-ċwievet f'nhar id-19 ta' Jannar 2005 u dan ferm wara li l-esponenti kien waqqaf l-operat minn ġewwa l-fond in kwistjoni. Is-soċjetà attriċi sussegwentement ħarġet kont fis-somma ta' Lm3,921.76 allegatament dovuta għal kirja f'perijodu fejn is-soċjetà konvenuta lanqas biss kienet qed topera mill-fond in kwistjoni u liema kont qatt ma ġie ssostanzjat bl-irċevuti relattivi. Jingħad illi l-klawsoli ċitati juru biċ-ċar illi s-soċjetà attriċi kellha tagħmel l-amlu tagħha sabiex tottjeni l-permessi u liċenzji neċessarji sabiex is-soċjetà intimata tkun tista' opera l-fond in kwistjoni bħala snack bar. Dan ma sarx u għalhekk għandu japplika l-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jgħid proprju hekk: "Il-kiri jista' wkoll 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 ta' l-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-kuntratt." Dan huwa dak li effettivament għamlet is-soċjetà intimata. Hija primarjament talbet sabiex l-obbligazzjoni tiġi eżegwita - cjoè illi s-soċjetà attrici tottjeni l-permessi u liċenzji in kwistjoni. Meta hija rat illi s-soċjetà attriċi ma għandha ebda intenzjoni illi tirrispetta l-obbligi minnha assunti, hija talbet it-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kiri, u kemm-il darba pprovat tirritorna ċ-ċwievet u il-pussess tal-fond mikri, lill-atturi. Madanakollu, is-soċjetà attriċi għal raġunijiet magħrufa biss minnha, baqgħet tirrifjuta ċ-ċwievet sa' Jannar tas-sena elfejn u ħamsa (2005). Konvenjentement is-soċjetà attriċi qiegħda tipprova tagħti interpretazzjoni kreattiva għall-artikolu ħmistax (15) ta' l-ewwel kuntratt iffirmat bejn il-partijiet in data 28 ta' Ottubru 2003. ... Konsegwentement jirriżulta ben ċar illi kienet is-soċjetà attriċi illi kisret l-obbligi kuntrattwali minnha assunti w ikkawżat it-terminazzjoni tal-kiri. Kienet hi illi naqset milli tottjeni l-ħruġ tal-permessi relattivi għall-fond in kwistjoni wara li dan l-istess fond inkera bl-użu speċifiku ta' snack bar u għaldaqstant l-ammont pretiż mis-soċjetà attriċi ma jistax ikun dovut anke a bażi ta' dawn il-fatti. Gjaladarba s-soċjetà esponenti ma setatx topera mill-fond in kwistjoni u kellha saħansitra twaqqaf l-operat, tittermina l-kirja, tirritorna l-pussess lis-soċjetà attriċi, ma tistax issa s-soċjetà attriċi tippretendi ħlas għal kera għal tul ta' żmien fejn is-soċjetà esponenti la setgħet topera u wisq anqas operat mill-fond mikri*[21].

[21] Nota ta' Sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta, fol. 200 sa' 211 tal-proċess.

Il-Qorti tqis li l-pretensjonijiet u konsegwenti sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta huma ġuridikament insostenibbli u dana għas-segwenti ragunijiet:

Fl-ewwel lok, is-soċjetà konvenuta ma ottemperatx ruħha ma' dak stipulat fil-klawsola 16 ta' l-iskrittura privata datata 28 ta' Ottubru 2003 sabiex effettivament tiskatta l-kirja l-ġdida tal-ħanut għall-perijodu ta' ħames snin taħt it-termini u kondizzjonijiet miftehma fid-dokument Dok. "E" anness ma' l-iskrittura privata tat-28 ta' Ottubru 2003, u għalhekk ma tistax tippretendi li hija kienet qed tokkupa l-ħanut in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni. Kif già iktar 'l fuq osservat, tul il-perijodu mis-27 ta' April 2004 sad-19 ta' Jannar 2005, iż-żewġ dati inklużi, l-okkupazzjoni tas-soċjetà konvenuta tal-ħanut in kwistjoni kienet waħda bla titolu u li tagħti jedd lis-soċjetà attriċi *qua* proprjetarja tal-ħanut li tesiġi l-ħlas tad-danni għal tali okkupazzjoni bla titolu.

Apparte minn hekk fi kwalunkwe każ l-argument tas-soċjetà ma jreġix u ma huwiex sostenibbli għaliex ir-rimedju tagħha għall-allegata inadempjenza kontrattwali tas-soċjetà attriċi ċertament ma kienx li tibqa' tiddetjeni l-fond mingħajr ma tirregolarizza il-posizzjoni tagħha u tħallas kera lill-istess soċjetà attriċi, imma se mai li tittermina l-kirja kif provdut fil-klawsola 14 ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 28 ta' Ottubru 2003 jew li tivvaka l-ħanut ma' l-iskadenza tas-sitt xhur stipulati fl-imsemmija skrittura privata u/jew li tavvanza talba għad-danni fil-konfront tas-soċjetà attriċi, affarijiet dawn li nonostante dak kollu minnha allegat s-soċjetà konvenuta baqgħet ma għamlitx.

Dawn l-osservazzjonijiet tal-Qorti jsibu konferma f'dak osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-imsemmija sentenza **Galea v. Falzon et**, fejn appuntu ngħad illi *l-konvenuti eċċepew li peress li huma ma setgħux jinqdew bil-fond għall-iskop li għalih inkera, u dana tort ta' l-atturi, m'għandhomx ikunu tenuti jħallsu l-kera. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Il-Qorti mhix se tidħol biex teżamina jekk, bħala fatt, l-atturi fixklux lill-konvenuti fit-tgawdija tal-fond lokat fit-termini tal-kuntratt, u dana peress li hi tqis li anke jekk dak allegat mill-konvenuti hu minnu, xorta waħda ma kellhomx raġun jaġixxu bil-mod li aġixxu. Il-kera pattwita għandha titħallas dejjem għax hija l-korrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-liġi tinsisti li l-kera għandha titħallas; anke jekk is-sid jonqos milli jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu, l-inkwilin ma jistax jagixxi unilateralment u biex "jagħmel tajjeb" għan-nuqqasijiet tas-sid, iżomm lura milli jħallas il-kera. Anke meta si tratta minn tiswijiet straordinarji li, skond il-liġi, jaqgħu fir-responsabilità tas-sid, jekk dan ta' l-aħħar jonqos milli jagħmel it-tiswijiet meħtieġa, il-liġi trid li l-inkwilin jadixxi l-Qorti u jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa taħt id-direzzjoni tal-Qorti. Meta inkwilin jaġixxi waħdu u ma jsegwix il-proċedura li trid il-liġi, jitlef id-dritt li jżomm il-kera biex jikkompensa l-ispejjeż minnu inkorsi (ara "Piscopo Macedonia Zammit v. Chalmers" deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Novembru 1953, u "Calleja v. Dimech" deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta' Diċembru 1985). Intqal ukoll li l-fatt li l-kera ma tkunx ġiet stabbilita mill-Bord li Jirregola l-Kera jew ikun hemm diskordju dwaru, mhux ġustifikazzjoni għan-nuqas ta' ħlas ("Schembri v. Dimech", deċiża minn din il-Qorti fil-5 ta' Novembru 1982 u "Borg v. Galea" deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru 1996). Kwindi ma hemm ebda raġuni għala l-konvenuti m'għandhomx iħallsu l-kera dovuta.*

Fl-imsemmija sentenza l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għamlet referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet "Abela v. Gauci" deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Awwissu 1958, fejn ingħad illi *l-lokatur hu obbligat li jara li ma jiġix li jonqos bil-fatt tiegħu stess, li jħares l-obbligazzjoni tiegħu naxxenti minn natura stess tal-kuntratt ta' kiri, dik cioè, li jassigura lill-inkwilin it-tgawdija paċifika tal-fond għaż-żmien tal-kirja u għall-użu li għalih il-kirja tkun saret. F'kaz li l-lokatur jikser din l-obbligazzjoni, l-inkwilin ikollu dritt li jitlob ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt. Dik l-Onorabbli Qorti però kompliet iżżid illi: "jekk huwa, għalkemm ma jibqax jabita fil-fond minħabba l-aġir tal-lokatur jew tal-familja tiegħu, iżomm l-istess fond okkupat bl-għamara tiegħu filwaqt li hu jmur jabita band' oħra, u jżomm iċ-ċwievet ta' l-istess post, hu tenut iħallas il-kera pattwit, u ma jistax, f'kawża li jagħmillu l-lokatur għall-ħlas ta' dak il-kera, jirrifjuta li jħallas dak il-kera". ... Meta wieħed jiġi imċaħħad mill-użu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tiegħu huwa, f'kull każ, għad-danni u mhux li ma jħallasx il-kera.*

Għalkemm dak osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili jirreferi għall-ħlas ta' kera, il-Qorti tqis li l-prinċipji hemm enunċjati juru biċ-ċar li s-soċjetà konvenuta ma tistax, in bażi għall-allegazzjoni li l-lokatur - ossia s-soċjetà attriċi - kien inadempjenti fl-obbligazzjonijiet minnu assunti fil-konfront tagħha u li baqgħet tiddetjeni l-ħanut bl-isperanza li n-negozju minnha prospettat b'xi mod jirnexxi[22], tippretendi li teżimi ruħha mir-responsabilità tal-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni bla titolu tal-ħanut in kwistjoni għal numru ta' xhur wara l-iskadenza tal-kirja oriġinali ta' sitt xhur.

Għalkemm is-soċjetà konvenuta tikkontendi li qabel id-19 ta' Jannar 2005, id-data meta finalment irritornat iċ-ċwievet tal-ħanut lis-soċjetà attriċi, hija kemm il-darba ippruvat tirritorna dawn iċ-ċwievet lis-soċjetà attriċi iżda din dejjem irrifjutathom, dak minnha allegat ma huwa ta' ebda suffraġju għaliha u ċertament ma jeżonerahiex mir-responsabilità għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni bla titolu ta' l-istess ħanut. Fl-ewwel lok, is-soċjetà konvenuta ma ressqet l-ebda prova sodisfaċenti li turi illi wara l-iskadenza tal-kirja għal sitt xhur miftehma bl-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 28 ta' Ottubru 2003, hija ppruvat tirritorna ċ-ċwievet tal-ħanut lis-soċjetà attriċi. Fl-unika korrispondenza bil-miktub tagħha lis-soċjetà attriċi datata 31 ta' Mejju 2004, esebita a fol. 197 tal-proċess, ma jissemma xejn dwar ir-ritorn taċ-ċwievet tal-ħanut, anzi hija għarrfet lis-soċjetà attriċi li *għandi l-intenzjonijiet kollha li nibqa nopera l-cafetteria u dana bil-fakulta mogħtija lili taħt it-titolu attwalment validu fil-liġi u lest li nieħu dawk il-passi kollha neċessarji skond il-liġi biex niddefendi l-interessi tiegħi.* Apparte minn hekk, jekk is-soċjetà konvenuta verament ippruvat tirritorna ċ-ċwievet tal-fond lis-soċjetà attriċi iżda din dejjem irrifjutathom, ir-rimedju tas-soċjetà konvenuta żgur ma kienx li tibqa' tokkupa l-ħanut in kwistjoni u ma tħallas xejn ghall-kontinwata detenzjoni ta' l-istess fond, imma se mai li tiddepożita iċ-ċwievet tal-ħanut taħt l-awtorità tal-Qorti, ħaġa però li ma saritx.

Għal kull buon fini jiġi osservat li għalkemm ir-riċevuta għaċ-ċwievet datata 19 ta' Jannar 2005 saret bla riżervi da parte tas-soċjetà attriċi, dan ma jfissirx li ma huwa dovut xejn mis-soċjetà konvenuta għall-okkupazzjoni bla titolu da paret tagħha tal-

[22] Kontro-eżami ta' Adrian Gomez Blanco, Direttur tas-soċjetà konvenuta, waqt is-seduta ta' l-24 ta' Novembru 2005, fol. 171 sa' 174 tal-proċess.

ħanut in kwistjoni, stante li l-Artikolu 1194 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: *in-nuqqas biss ta' riserva ta' dejn fir-riċevuta dwar dejn ieħor, ma hux presunzjoni ta' maħfra ta' dak id-dejn*[23]. Jiġi osservat ukoll li għalkemm fl-ittra datata 30 ta' Mejju 2004 is-soċjetà konvenuta ddikjarat li *għandi l-intenzjonijiet kollha li nibqa nopera l-cafetteria u dana bil-fakulta mogħtija lili taħt it-titolu attwalment validu fil-liġi u lest li nieħu dawk il-passi kollha neċessarji skond il-liġi biex niddefendi l-interessi tiegħi*, hija xorta ma tatx lok għall-iskattar tal-lokazzjoni għall-perijodu ta' ħames snin miftehma bid-dokument Dok. "E" anness ma' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 28 ta' Ottubru 2003 u dana billi l-avviż bl-miktub dwar l-intenzjoni tagħha li tidħol f'din it-tieni lokazzjoni għall-perijodu ta' ħames snin kellu jingħata xahar **qabel** l-iskadenza tal-lokazzjoni, ossia xahar qabel is-27 ta' April 2004, u mhux ftit iktar minn xahar **wara** li skadiet il-lokazzjoni ta' sitt xhur.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk jiġi ribadit li wara l-iskadenza tal-lokazzjoni ta' sitt xhur miftiehma fl-iskrittura privata datata 28 ta' Ottubru 2003 u fin-nuqqas ta' pre-avviż bil-miktub ta' xahar qabel it-terminazzjoni tal-lokazzjoni dwar l-intenzjoni tagħha li tikri tal-ħanut għall-perijodu ta' ħames snin oħra dekoribbli mis-27 ta' April 2004, is-soċjetà konvenuta baqgħet tokkupa l-ħanut in kwistjoni mingħajr titolu validu tal-Liġi u għaldaqstant għandha tħallas kumpens għal tali okkupazzjoni bla titolu tal-ħanut mis-27 ta' April 2004 sad-19 ta' Jannar 2005.

Għal kull buon fini jiġi osservat li għalkemm fit-talba tagħha s-soċjetà attriċi tiddikjara li l-ammont minnha mitlub jikkomprendi arretrati ta' kera u kumpens għall-okkupazzjoni bla titolu w issa ġie stabilit li dak li huwa lilha dovut huwa kumpens għall-okkupazzjoni bla titolu u mhux kera għall-lokazzjoni, it-talba tagħha xorta tista' u fil-fatt għandha tiġi kkunsidrata u dana billi kif osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-preċitata sentenza **Galea v. Falzon**: *darba li ġiet determinata l-lokazzjoni, il-fond ma jitqies aktar lokat, iżda, f'każ li jibqa okkupat mill-ex-inkwilin, kull okkupazzjoni sussegwenti titqies "bla titolu" u kwindi l-kumpens li l-okkupant ikun irid jitħallas ma jissejjaħx aktar "kera", iżda danni għall-okkupazzjoni ... u d-danni għall-okkupazzjoni f'kira ġeneralment jiġu kkalkulati a bażi tal-kera preċedenti, il-Qorti ma tarax li għal dan in-'nuqqas' żgħir fit-terminoloġija użata mill-atturi għandha tasal għaċ-ċaħda tat-talba, imqar in parte. Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bħala danni soltu li jiġu kkalkulati a bażi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma ... u kwindi mhux lok li t-talbiet relattivim, li jirreferu għall-kumpens bħala kera, jiġu dikjarati nulli. Fuq kollox hija pressi li n-nullitajiet m'għandhomx jiġu faċilment aċċettati, u hu biżżejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-konvenut jifhem l-intenzjoni ta' min ħarrku.* Dan l-aħħar prinċipju jassumi ferm iktar rilevanza fi proċeduri quddiem il-Qorti ta' ġurisdizzjoni ċivili ta' sede inferjuri stante li huwa prinċipju ben assodat illi: *il-Qorti ta' ġurisdizzjoni ċivili ta' sede inferjuri mhiex marbuta bil-kawżali ta' l-avviż. Dan hu deżunt bl-aktar mod ċar mit-test tal-liġi proċedurali kif espress fl-artikolu 213 tal-Kap.12 abbinat ukoll ma' l-artikolu 171(1) ta' l-istess Kap. "Trattandosi di domanda introdotta per avviso nella Corte Inferiore la legge è meno rigorosa quanto alla forma della stessa, che se fosse introdotta in una Corte Superiore" (Kollez. Vol. XXIV pI p615). Ifisser għalhekk li l-pretensjoni*

---

[23] Theresa Falzon et v. Arcidiacono Mfg. Co. Ltd., Ċitaz. Nru. 2454/99 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Mejju 2002.

tista' tkun artikolata bi kwalunkwe forma intelliġibbli "e su tale domanda la Corte proceda "sola facti vertate inspecta" applicando la legge secondo il fatto provato, malgrado che la domanda medeisma non sia stata cosi regolare come avrebbe dovuto essere in un procedimento innanzi una Corte Superiore" (Kollez. Vol. XII paġna 316)[24].

Mill-affidavit ta' Charles Schembri[25], direttur tas-soċjetà attriċi, jirriżulta li l-pretensjoni ta' l-imsemmija soċjetà fil-konfront tas-soċjetà konvenuta hija s-segwenti:

- Lm1,345 (€3,133.00) ammont dovut għal kera/okkupazzjoni bejn is-27 ta' April 2004 u l-1 ta' Ottubru 2004;
- Lm961 (€2,238.53) *common area dues* sa' Ottubru 2004;
- Lm415 (€966.69) VAT fuq l-ammonti fuq indikati;
- Lm569.60 (€1,326.81) ammont dovut għal kera/kumpens bejn l-1 ta' Ottubru 2004 u id-19 ta' Jannar 2005;
- Lm102.52 (€238.81) VAT fuq l-aħħar ammont hawn fuq indikat;
- Lm528.64 (€1,231.40) *common area dues* minn Ottubru 2004 sad-19 ta' Jannar 2015, rifużjoni tal-pagamenti ta' l-utilitajiet u ta' maintenance, kif ukoll VAT fuq l-istess ammonti, jiġifieri VAT fl-ammont ta' €80.64 VAT fuq ammont ta' €448.00 dovut;
- Lm3,921.76 (€9,135.24) ammont totali dovut u mitlub.

Meta tali pretensjoni tiġi kkunsidrata fid-dawl tal-prinċipju iktar 'l fuq enunċjat, u cioè li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu u l-kumpens dovut bħala danni soltu li jiġi kkalkolat a bażi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma, jirriżulta immedjatament evidenti li l-pretensjoni tas-soċjetà attriċi fil-konfront tas-soċjetà konvenuta hija eżaġerata in kwantu tmur ferm 'l hinn minn dak lilha spettanti ai termini tal-Liġi.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kera għall-lokazzjoni tal-ħanut għall-perijodu ta' sitt xhur miftehma u kkuntrattata in forza ta' l-iskrittura privatata datata 28 ta' Ottubru 2003, kienet ta' Lm1,000 għas-sitt xhur, liema kera tħallset fl-intier tagħha mis-soċjetà konvenuta hekk kif jirriżulta mill-klawsola 4 ta' l-imsemmija skrittura privata[26]. Jirriżulta wkoll li l-intendiment tal-partijiet kontraenti kien li jekk ma' l-iskadenza tal-lokazzjoni għall-perijodu ta' sitt xhur is-soċjetà konvenuta tagħżel, għażla din li kellha tinġieb a konjizzjoni tas-soċjetà attriċi b'avviż bil-miktub xahar qabel l-iskadenza ta' tali lokazzjoni, li mill-ġdid tikri l-ħanut għal perijodu ta' ħames snin dekoribbli mis-27 ta' April 2004, il-kera kellha tkun skond kif stipulat fid-dokument Dok. "E" anness ma' l-iskrittura privata datata 28 ta' Ottubru 2003. Mill-klawsola 3 tad-dokument Dok. "E" jirriżulta li l-kera għall-lokazzjoni il-ġdida tal-ħanut dekoribbli mis-27 ta' April 2004 kellha tkun ta' Lm2,600 (€6,056.37) għall-ewwel sena tal-lokazzjoni, ossia mis-27 ta' April 2004 sas-27 ta' April 2005.

---

[24] Design Elements Limited v. Michael P. Camilleri pro et noe, Appell Ċivili Nru. 2399/97 deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Ottubru 2004.
[25] Fol. 69 sa' 73 tal-proċess.
[26] Fol. 40 tal-proċess.

Fil-fehma tal-Qorti għalhekk hija din ir-rata ta' Lm2,600, illum ekwivalenti għal €6,056.37, hekk miftehma bejn il-partijiet kontendenti li kellha tkun il-kera għall-ewwel sena tal-lokazzjoni l-ġdida, li għandha tifforma l-bażi tal-kumpens dovut mill-imsemmija soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi għall-okkupazzjoni bla titolu da parte tagħha tal-ħanut in kwistjoni. Hekk kif jirriżulta mill-provi prodotti s-soċjetà konvenuta rritornat iċ-ċwievet tal-ħanut lis-soċjetà attriċi fid-19 ta' Jannar 2005 u għalhekk il-perijodu ta' okkupazzjoni bla titolu kien bejn is-**27 ta' April 2004 sad-19 ta' Jannar 2005**. Applikata l-kera ta' Lm2,600 fis-sena għal dan il-perijodu ta' okkupazzjoni bla titolu da parte tas-soċjetà konvenuta, jirriżulta li l-kumpens minnha dovut lis-soċjetà attriċi għal tali okkupazzjoni bla titolu tal-ħanut numru 1, Regent Place, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, jammonta għal Lm1,897.16[27], illum ekwivalenti għal €4,419.21.

Mill-provi prodotti jirriżulta li ma' l-iffirmar ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni għall-perijodu ta' sitt xhur datata 28 ta' Ottubru 2003, is-soċjetà konvenuta ħallset lis-soċjetà attriċi s-somma ta' Lm500, illum ekwivalenti għal €1,164.69, bħala garanzija, liema somma kellha titħallas lura lis-soċjetà konvenuta mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni[28]. Peress li ma jirriżultax li din is-somma ta' Lm500 (€1,164.69) tħallset lura lis-soċjetà konvenuta, il-Qorti tqis li dan l-ammont għandu jonqos mill-kumpens ta' €4,419.21 dovut mill-imsemmija soċjetà lis-soċjetà attriċi, b'dana għalhekk illi l-ammont finalment dovut mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-ħanut numerat 1, Regent Place, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, jammonta għal **€3,254.52**.

Ladarba dan huwa kumpens li qed jiġi likwidat favur is-soċjetà attriċi għall-okkupazzjoni bla titolu da parte tas-soċjetà konvenuta tal-ħanut in kwistjoni għall-perijodu 27 ta' April 2004 sad-19 ta' Jannar 2005, ma hemm ebda taxxa fuq il-valur miżjud dovuta fuq tali kumpens.

Is-soċjetà attriċi qed titlob ukoll il-ħlas tas-somma ta' Lm961, ekwivalenti għal €2,238.53, u tas-somma ta' Lm528.64, ekwivalenti għal €1,231.40, rappreżentanti rispettivament *common area dues* sa' Ottubru 2004 u *common area dues* minn Ottubru 2004 u d-19 ta' Jannar 2005, rifużjoni tal-pagamenti ta' utilitajiet u ta' maintenance u taxxa fuq il-valur miżjud. Fil-fehma tal-Qorti tali talba tas-soċjetà attriċi ma tistax tiġi milqugħa u dana billi ma tressqet l-ebda prova sodisfaċenti li tikkonferma li l-ammonti reklamati ġew relament u verament inkorsi mis-soċjetà attriċi. Din l-osservazzjoni ssib sostenn fil-prinċipju ġuridiku ormai ferm assodat illi: *l-attur li jallega d-debitu għandu fl-ewwel lok u dejjem l-obbligu li jipprova l-kreditu minnu vantat. Inkella, fin-nuqqas li jagħmel dan, jibqa' jimpera l-prinċipju "actor non probante, reus absolvitur"*[29]. Fir-rigward għalhekk għandu raġun is-soċjetà konvenuta ma teċċepixxi li *ma hemm ebda ħlasijiet dovuti għal spejjeż ta' utilitajiet, bħal dawk u ilma jew kontribuzzjoni għall-ispejjeż tal-komun, u f'kull każ trid tinġieb prova li tħallsu xi spejjeż mis-soċjetà għall-istess*[30].

---

[27] Lm2,600/12x8 = Lm1,733.33 Lm2,600/365x23 = Lm163.83 = Lm1,897.16/0.4293 = €4,419.21.
[28] Klawsola 4 ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 28 ta' Ottubru 2003, fol. 40 tal-proċess.
[29] Andrew Dalli v. Michael Balzan noe, Ċitaz. Nru. 187/90 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2003.
[30] Is-sitt eċċezzjoni sollevata mis-soċjetà konvenuta.

B'hekk l-ammont dovut mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi huwa dak ta' €3,254,52, rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni bla titolu tal-ħanut numru 1, f'Regent Place Shopping Centre, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, għall-perijodu mis-27 ta' April 2004 sad-19 ta' Jannar 2005. Fil-fehma tal-Qorti dan l-ammont kien evidentement dovut mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi ġia fid-data meta ġew ritornati ċ-ċwievet tal-ħanut, ossia sa' mid-19 ta' Jannar 2005. Għaldaqstant l-imgħax legali dekoribbli fuq tali ammont għandu appuntu jibda jiddekorri mid-19 ta' Jannar 2005 sad-data ta' l-effettiv pagament.

Is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li *l-kuntratt ta' kera datat 28 ta' Ottubru 2003 li kellu jiġi fis-seħħ dakinhar stess (Dok. "2") jiddikjara li l-kera relattiva tħallset kollha bil-quddiem, il-kera dovuta fuq il-kuntratt l-ieħor li kellu jiġi fis-seħħ fis-27 ta' April 2004 (Dok. "1" hawn anness) tħallset sad-data ta' l-għotja tal-pussess effettiv lis-soċjetà attriċi u dana minkejja li din il-kirja twaqqfet unikament minħabba tortijiet imputabbli lis-soċjetà attriċi.* Din l-eċċezzjoni tagħha però ma hijiex għal kollox korretta.

Filwaqt li jirriżulta inkontestat li l-kera għall-lokazzjoni tal-ħanut għall-perijodu ta' sitt xhur - milt-28 ta' Ottubru 2003 sas-27 ta' April 2004 - fl-ammont ta' Lm1,000 hija fil-fatt imħallsa, ma huwiex minnu li *l-kera dovuta fuq il-kuntratt l-ieħor li kellu jiġi fis-seħħ fis-27 ta' April 2004* - ossia l-kuntratt għall-lokazzjoni tal-ħanut għall-perijodu ta' ħames snin - *tħallset sad-data ta' l-għotja tal-pussess effettiv lis-soċjetà attriċi.* Mill-provi prodotti mis-soċjetà konvenuta ma jirriżulta l-ebda ħlas magħmul minnha lis-soċjetà attriċi tul il-perijodu mis-27 ta' Ottubru 2004 sad-19 ta' Jannar 2005 u għaldaqstant ma tistax tirnexxi fil-kontestazzjoni tagħha li hija ħallset lis-soċjetà attriċi dak kollu minnha dovut għall-perijodu li l-ħanut in kwistjoni baqa' fil-pussess tagħha. Tali eċċezzjoni fil-fatt ma tistax tirnexxi in bażi għall-prinċipju ġuridiku li *min jallega l-pagament għandu jippruvah għas-sodisfazzjoni tal-Qorti. Fid-dubju u fin-nuqqas ta' riċevuta għanda tipprevali l-presunzjoni li d-dejn ma tħallasx, jekk ma jiġix pruvat b'mezzi oħra li l-attur huwa sodisfatt*[31] - prova li fil-każ in eżami ma saritx.

Is-soċjetà konvenuta teċċepixxi wkoll li *fiż-żmien reklamat, u għall-perijodu li għalih qed jintalbu l-ħlasijiet ta' kera u spejjeż oħra, il-fond imsemmi ġie mikri lil terzi u kwindi s-soċjetà attriċi permezz tal-preżenti kawżi, in mala fede, trid toħloq arrikkiment indebitu*[32], iżda fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni wkoll ma tressqet l-ebda prova sodisfaċenti in sostenn ta' l-istess u għaldaqstant, in kwantu mhux pruvata, ma tistax tiġi milqugħa.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' l-ewwel eċċezzjoni sollevata mis-soċjetà konvenuta in kwantu din ġiet minnha stess irtirata fis-27 ta' Novembru 2008;
2. Tiddikjara li nonostante d-dħul fis-seħħ ta' l-emendi għall-Artikolu 1525 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta a tenur ta' l-Att X ta' l-2009 u ta' l-Att XXVIII ta' l-2019, din il-Qorti hija kompetenti biex tittratta u tiddetermina t-talba attriċi kif dedotta quddiemha;

[31] Andrew Dalli v. Michael Balzan noe, Ċitaz. Nru. 187/90 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2003.
[32] Il-ħames eċċezzjoni sollevata mis-soċjetà konvenuta.

3. Filwaqt li tiċħad it-tieni, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni sollevati mis-soċjetà konvenuta, tilqa' t-tielet u s-sitt eċċezzjoni sollevati minnha;
4. Tiddikjara li tul il-perijodu mis-27 ta' April 2004 sad-19 ta' Jannar 2005, is-soċjetà konvenuta okkupat il-ħanut numru 1, f'Regent Place Shopping Centre, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, di proprjetà tas-soċjetà attriċi, mingħajr titolu validu fil-Liġi;
5. Tillikwida l-kumpens dovut lis-soċjetà attriċi għal tali okkupazzjoni bla titolu tal-ħanut numru 1, f'Regent Place Shopping Centre, Triq Nazju Falzon, Birkirkara, tul il-perijodu 27 ta' April 2004 sad-19 ta' Jannar 2005, fl-ammont ta' €3,254.52;
6. Konsegwentement tilqa' t-talba attriċi limitatament għall-ammont ta' €3,254.52 u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lis-soċjetà attriċi l-imsemmija somma ta' €3,254.52, bl-imghax legali dekoribbli mid-19 ta' Jannar 2005 sad-data ta' l-effettiv pagament.

Fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati interament mis-soċjetà konvenuta.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR