QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Sittax (16) ta' Marzu 2022

Rikors Numru 903/2013 FDP

Fl-ismijiet

Anthony sive Tonio Bone (K.I.6263M)
Rita Bone (K.I. 7258M)

Vs

Michelle Muscat (K.I.396268M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 20 ta' Settembru 2013, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

> *1. Illi referenza ssir għal kuntratt ta' kiri tal-ażjenda kummerċjali ġia bl-isem "Sapore di mare" issa "La Vela Restaurant" li jinsab fil-kumpless tal-Imsida Marina, l-Imsida liema kuntratt iġib id-data tal-31 ta' Diċembru 2008 – (anness bhala* ***Dok A****). Skont klawsola tnejn (2) tal-istess kuntratt, il-korrispettiv miftiehem bejn il-partijiet kellu jitħallas mill-intimata kull tlett xhur bil-quddiem.*
>
> *2. Illi l-intimata tinsab moruża fil-ħlas tal-korrispettiv dovut skont klawsola tnejn (2) tal-ftehim surriferit. Fil-fatt il-konvenuta għandha tħallas lill-atturi l-*

ammont ta' sittin elf, mitejn u għaxar euro (€60,210.00) rappreżentanti il-korrispettivi li saru dovuti kull tlett xhur bil-quddiem – kwantu għal :

- *€5800.00 li saru dovuti fl-1 ta' Settembru 2010 u jwasslu sal-31 ta' Diċembru 2010,*
- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' Jannar 2011 u jwasslu sal-31 ta' Marzu 2011,*
- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' April 2011 u jwasslu sat-30 ta' Ġunju 2011,*
- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' Lulju 2011 u jwasslu sat-30 ta' Settembru 2011,*
- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' Ottubru 2011 u jwasslu sal-31 ta' Diċembru 2011,*
- *€5313.75* li saru dovuti *fl-1 ta' Jannar 2012 u jwasslu sal-31 ta' Marzu 2012,*
- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' April 2012 u jwasslu sat-30 ta' Ġunju 2012,*
- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' Lulju 2012 u jwasslu sat-30 ta' Settembru 2012,*
- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' Ottubru 2012 u jwasslu sat-31 ta' Diċembru 2012,*
- *€5950.00 li saru dovuti fl-1 ta' Jannar 2013 u jwasslu sat-31ta' Marzu 2013,*
- *€5950.00 li saru dovuti fl-1 ta' April 2013 u jwasslu sat-30 ta' Ġunju 2013,*

u dan a bażi tal-istess ftehim. Dan iġib total ta' €60,210.00 – bl-interessi tat-tmienja fil-mija (8%) fis-sena mid-data ta' kull skadenza sal-ħlas effettiv.

3. Illi dan id-dejn huwa ċert likwidu u dovut u l-konvenuta ma għandha ebda eċċezzjoni x'tagħti għall-ħlas tiegħu kif juri l-affidavit anness bħala **Dok B**.

*4. Illi interpellata b'ittra uffiċjali tat-2 ta' Frar 2011 (***Dok C***) biex tħallas kull ammont dovut minnha l-konvenuta baqgħet inadempjenti u dan minkejja li qabżu ġimgħatejn minn notifika ta' dik l-ittra. B'hekk ġiet li kisret id-dispost ta' klawsola tnax (12) tal-ftehim fuq imsemmi.*

5. Illi inoltre dwar il-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma l-intimata qed tonqos milli tgħaddi lir-rikorrent l-irċevuti tal-ħlas ta' dawn il-kontijiet kif hi obbligata li tagħmel skont klawsola disgħa (9) tal-ftehim.

6. Illi l-intimata saret ukoll suġġetta għal dak li jirriżulta minn klawsola 13 tal-ftehim. L-inadempjenza tal-intimata li tħallas kif miftiehem, anke wara ġimgħatejn wara li ġiet interpallata b'ittra uffiċjali, jesponi lill-intmata għad-danni prelikwidati. U dan kif jirriżulta minn klawsola 13 tal-ftehim. L-intimata naqset li tħallas aktar minn sitt xhur kera. Hi issa obbligata li tħallas bħala

danni prelikwidati li jlaħħqu ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) tal-korrispettiv dovut tul l-għaxar snin tal-kuntratt. Ċioe 25% ta' €219,310.00 ċioe l-ammont ta' €54,827.50. ***Dok D*** *huwa prospett tad-danni prelikwidati dovuti skont klawsola 13.*

Peress illi għalhekk l-ammont sħiħ dovut minn Michelle Muscat lir-rikorrenti hu ta' mija u ħmistax il-elf u sebgħa u tletin Euro u ħamsin ċenteżmu ***(€115,037.50) -*** *€60,210.00 skont it-tieni premessa u €54.827.50 skont is-sitt premessa.*

7. Illi intant l-intimata kisret klawsola 5 tal-ftehim Dok A meta wettqet tibdil strutturali billi għaqqdet mal-fond tlett kmamar oħra li ma kinux jifformaw parti mill-fond – qed jiġu annessi ritratti li jippruvaw dan – dawn qed jiġu mmarkati bħala ***Dok E****. In vista ta' dawn l-alterazzjonijiet strutturali l-attur qed jiġi mhedded li titneħħielu il-liċenzja tal-Malta Tourism Authority (MTA) sabiex jopera l-fond bħala restaurant. Fil-fatt hu ġia ġie avviċinat minn uffiċjali tal-MTA u rċieva ittra ta' intimazzjoni datata 14 ta' Mejju 2012 –* ***Dok E1****.*

8. Illi kien id-Dipartiment tal-Artijiet stess li kkonċeda dawn it-tlett ikmamar b'titolu ta' "encroachment" lill-intimata sabiex hi tniffidhom mal-bqija tal-istabbiliment; id-Dipartiment tal-Artijiet għalhekk kien jaf li kienet l-intimata (u mhux l-atturi) li kienet qed iġġesti l-fond de quo u minkejja dan l-istess Dipartiment kien baqa' jirċievi u jaċċetta l-kera mingħand l-attur biex b'hekk taċitament ġie li aċċetta dan il-fatt;

9. Illi din il-kawża qed issir b'riserva għal kull ammont ieħor li jkun dovut skont il-kuntratt ossija azzjoni għall-ħlas ta' kera li kienet tkun dovuta sat-tmiem taż-żmien miftiehem.

10. Illi mal-kiri tal-ażjenda kummerċjali r-rikorrenti ħallew fil-fond mobbli indikati fl-inventarju ***Dok F****. L-intimata hi obbligata li tirrestitwixxi l-mobbli lir-rikorrent fi tmiem il-ftehim. Għalhekk ir-rikorrenti jitlob ukoll ir-radd lura ta' dawn il-mobbli u fejn ma għadhomx preżenti jew ġew imkissra l-valur tagħhom.*

11.Illi in vista tal-ksur ta' diversi kondizzjonijiet tal-kuntratt datat 31 ta' Diċembru 2008 fosthom tal-klawsoli numru tnejn (2), ħamsa (5), disgħa (9) u tnax (12) u tlettax (13) – a bażi tal-istess klawsoli 12 u 13 dan il-ftehim għandu jiġi terminat u l-pussess tal-ażjenda u tal-fond għandhom jerġgħu jirrevertu għand l-atturi;

12.Illi intant il-konvenuta f'tentattiv sabiex tevadi l-ħlas tad-debiti tagħha ippruvat tindika li kienet hi li għandha tieħu mingħand l-attur – hi allegat li kien hemm difetti fil-fond u li dan kien qed jikkawżalha ħsarat. A bażi ta' dan il-konvenuta ħarġet mandat ta' sekwestru (925/11). L-atturi bdew proċeduri

permezz ta' rikors (688/11) sabiex ineħħu dak il-mandat. L-eżitu ta' dan ir-rikors kien li l-mandat ġie revokat permezz ta' digriet datat 5 ta' Ottubru 2011 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (per Onor. Imħ. Albert Magri – Rik 688/2011). Id-digriet jagħmilha ċara li d-difetti imsemmija mill-konvenuti, skont il-kuntratt u l-liġi kollha kellhom ikunu a kariku tal-istess konvenuta. ***Dok G*** *huwa kopja ta' dak id-digriet.*

Għaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dina l-Qorti jogħġobha :

1. *previa kull dikjarazzjoni li tkun neċessarja tiddikjara wkoll li l-intimata kisret diversi kondizzjonijiet tal-kuntratt datat 31 ta' Diċembru 2008 fosthom klawżoli numru tnejn (2), ħamsa (5), disgħa (9) u tnax (12) u tlettax (13) u tiddikjara li l-intimata baqgħet inadempjenti minkejja li ġiet notifikata b'ittra uffiċjali fit-2 ta' Frar 2011 u dan anke ai fini tal-klawsola tlettax (13) tal-kuntratt.*

2. *tordna u tiddeċiedi li ttemm il-kirja tal-ażjenda kummerċjali kif stabbilta bil-kuntratt tal-31 ta' Diċembru 2008 (Dok A), u tordna u tikkundanna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dina l-Qorti, tiżgombra mill-fond ġia bl-isem "Sapore di mare" issa "La Vela Restaurant" li jinsab fil-kumpless tal-Imsida Marina, l-Imsida. U dan kollu in segwitu għall-inadempjenza tal-intimata u għal ksur ta' waħda jew aktar mill-klawżoli indikati fl-ewwel talba. Dan kollu a bażi tal-klawsoli 12 u 13 tal-ftehim Dok A;*

3. *Tordna lill-intimata li (a) a spejjeż tagħha ġġib il-fond fl-istat pristinu tiegħu u ċioe billi fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din il-Qorti u taħt sorveljanza w istruzzjoni ta' Perit nominandi, tagħlaq kull fejn niffdet il-propjeta mertu tal-kirja tal-ażjenda ma' xi kmamar oħra li ma kinux jifformaw parti mill-ażjenda u terġa' tirripristina kollox (inklużi komunikazzjonijiet u servizzi) fl-istat li kienu fid-data tal-Kuntratt Dok A; (b) f'każ li ma tagħmilx dan fiż-żmien iffissat mill-Qorti, tagħti d-dritt li dan ix-xogħol isir mill-atturi taħt superviżjoni tal-istess Perit nominandi (li wkoll għandu jikkonferma l-ispejjeż) u a spejjeż tal-istess konvenuta.*

4. *tordna u tikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sittin elf, mitejn u għaxar euro (€60,210.00) rappreżentanti l-korrispettivi li saru dovuti kull tlett xhur bil-quddiem – kwantu għal :*

    - *€5800.00 li saru dovuti fl-1 ta' Settembru 2010 sal-31 ta' Diċembru 2010,*
    - *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' Jannar 2011 sal-31 ta' Marzu 2011,*
    - *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' April 2011 sat-30 ta' Ġunju 2011,*
    - *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' Lulju 2011 sat-30 ta' Settembru 2011,*

- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' Ottubru 2011 sal-31 ta' Diċembru 2011,*
- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' Jannar 2012 u sal-31 ta' Marzu 2012,*
- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' April 2012 u jwasslu sat-30 ta' Ġunju 2012,*
- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' Lulju 2012 u jwasslu sat-30 ta' Settembru 2012,*
- *€5313.75 li saru dovuti fl-1 ta' Ottubru 2012 u jwasslu sat-31 ta' Diċembru 2012,*
- *€5950.00 li saru dovuti fl-1 ta' Jannar 2013 u jwasslu sat-31ta' Marzu 2013,*
- *€5950.00 li saru dovuti fl-1 ta' April 2013 u jwasslu sat-30 ta' Ġunju 2013.*

u dan a bażi tal-istess ftehim. Dan iġib total ta' €60,210.00 – bl-interessi tat-tmienja fil-mija (8%) fis-sena mid-data ta' kull skadenza għall-ammont f'dik l-iskadenza sal-ħlas effettiv.

5. *inoltre tordna u tikkundanna lill-intimata sabiex tħallas ukoll lir-rikorrenti l-ammont ta' erbgħa u ħamsin elf, tmien mija u sebgħa u għoxrin Euro u ħamsin ċenteżmu (€54,827.50) danni prelikwidati ai termini ta' klawsola tlettax (13) tal-Kuntratt datat 31 ta' Diċembru 2008.*

   Għalhekk l-ammont sħiħ dovut minn Michelle Muscat lir-rikorrenti hu ta' mija u ħmistax il-elf u sebgħa u tletin Euro u ħamsin ċenteżmu ***(€115,037.50)*** *- €60,210.00 skont ir-raba' talba u €54.827.50 skont din il-ħames talba.*

6. *tordna u tikkundanna lill-intimata tirrestitwixxi u trodd lura lir-rikorrenti l-mobbli indikati fid-Dok E u dan fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dina l-Qorti u fin-nuqqas li tagħmel dan tordnalha tħallas dak l-ammont likwidat minn dina l-Qorti occorrendo anke bl-għajnuna ta' periti nominandi, liema ammont ikun jindika l-valur tal-mobbli mhux ritornati.*

Bl-interessi li jibdew jiddekorru bit-8% fis-sena mid-data ta' kull skadenza li saret douta u skont il-liġi u bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-2 ta' Frar 2011 u tal-mandat ta' inibizzjoni preżentat konestwalment – u b'riserva għal kull azzjoni oħra ta' danni li jistgħu jiġu rekati ulterjorment lill-atturi.

L-intimata nġunta tidher għas-subizzjoni. B'riserva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti għar-rimanenti kera li kienet tkun dovuta sat-tmiem tat-terminu miftiehem fil-kuntratt – u dan ai termini tal-klawsola wieħed (1) tal-kuntratt.

2. Rat illi fit-18 ta' Ottubru 2013 l-intimata irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi huwa minnu li kien ġie milħuq u ffirmat ftehim bejn l-partijiet f'din il-kawża għall-kiri ta' ażjenda kummerċjali mħaddma u ġestita mir-ristorant bl-isem "La Vela" li jinsab fil-Marina ta' l-Imsida u li dan il-ftehim ġie ffirmat fil-31 ta' Diċembru, 2008.*

   2. *Illi ma huwiex minnu li l-intimata esponenti hija moruża fil-ħlas tal-korrispettiv miftiehem fl-imsemmi ftehim billi kif sejjer jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża hemm diversi raġunijiet u ċirkostanzi li jiġġustifikaw iż-żamma da parti tal-esponenti intimata tal-ħlas tal-korrispettiv previst fil-ftehim ta' kiri ta' ażjenda kummerċjali datat 31 ta' Diċembru, 2008 u li jinsab unit mar-rikors ġuramentat u mmarkat Dokument A. Fost dawn ir-raġunijiet u ċirkostanzi hemm difetti serji u moħbija fil-fond li minnu kienet tiġi ġestita l-ażjenda kummerċjali, li xekklu b'mod serju u saħansitra pprekolaw il-kontinwazzjoni tal-operat u ġestjoni tal-ażjenda kummerċjali. Dawn id-difetti riskontrati kienu fis-sistema tal-elettriku li jirriżulta li hija serjament defiċitarja u f'ċertu aspetti anke perikoluża kif ukoll fis-sistema tad-drenaġġ li sistematikament kien isofri blukkar bir-riżultat li drenaġġ kien qiegħed ifur ġewwa l-fond in kwistjoni. Illi sabiex dawn id-difetti serji ġew rimedjati kien jinħtieġ l-infiq ta' spejjeż kbar apparti l-għeluq tal-ażjenda kummerċjali għaż-żmien meħtieġ għax-xogħolijiet meħtieġa. Dan sejjer jirriżulta b'mod dettaljat u ampju fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża.*

   3. *Illi raġuni u ċirkostanza oħra li kienet tiġġustifika ż-żamma tal-ħlas ta' kull korrispettiv dovut skont il-ftehim kienet dik marbuta mat-titolu tar-rikorrenti fil-fond li minnu kienet tiġi ġestita l-ażjenda kummerċjali. Sejjer jirriżulta waqt is-smigħ ta' din il-kawża li skont dak kkomunikat lill-intimata mid-Dipartiment ta' Artijiet kien hemm xi mankanzi u nuqqasijiet kommessi mir-rikorrenti atturi li seta' jkollhom effett fuq s-sostenibbilita tat-titolu tal-istess rikorrenti atturi bil-konsegwenza li dan seta' jkollu fuq id-drittijiet tal-intimata esponenti naxxenti mill-imsemmi ftehim ta' kiri ta' ażjenda kummerċjali.*

   4. *Illi dwar dak li jinsab premess f'paragrafu 5 tar-rikors ġuramentat tar-rikorrenti atturi sejjer jirriżulta fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża li kuntrarjament għal dak miftiehem fl-imsemmi ftehim ta' kirja ta' ażjenda kummerċjali l-meters tad-dawl u tal-ilma ma baqgħux reġistrati f'isem r-rikorrent attur Tonio Bone, iżda fuq inizjattiva ta' dan ta' l-aħħar inqalbu fuq l-esponenti intimata. Dan il-bdil jirrendi l-klawsola kuntrattwali li għalih saret referenza hija superata u mhux aktar funzjonali u effettiva.*

   5. *Illi dwar dak li jinsab premess f'paragrafu 6 tar-rikors ġuramentat tar-rikorrenti atturi apparti konsiderazzjonijiet marbuta mas-sostenibilita legali u leġittimita' ta' dak stipulat fl-imsemmija klawosla 13 tal-ftehim u mingħajr preġudizzju għal dan, l-effetti u l-applikazzjoni tat-termini kontenuti fl-imsemmija Klawsola 13 jiddependu fuq jekk l-inadempjenza allegata hijiex*

waħda ġustifikata kif qiegħda tallega l-intimata esponenti jew le. F'każ li l-allegata adempjenza hija ġustifikata kif qiegħda tikkontendi l-esponenti intimata allura l-effetti u l-applikazzjoni tal-imsemmija Klawsola 13 ma jiskattawx.

6. *Illi dwar dak li jinsab premess f'paragrafu 7 tar-rikors ġuramentat tar-rikorrenti atturi ser jiġi muri permezz tax-xhieda ta' uffiċjali tal-Awtorita' tat-Turiżmu ta' Malta li kienet l-intimata esponenti li irregolarizzat kull defiċjenza amministrattiva li kien hemm kwantu l-permess maħruġ mill-Awtorita' tat-Turiżmu u li kien għar-rikorrenti atturi jew għan-nuqqas ta' azzjoni tagħhom dan il-permess kif jintilef.*

7. *Illi dwar dak li jinsab premess f'paragrafu 8 tar-rikors ġuramentat tar-rikorrenti atturi riferibbilment b'mod partikolari għall-istqarrija li d-Dipartiment tal-Art baqa' jirċievi u jaċċetta l-kera mingħand ir-rikorrenti atturi għandha tinġieb prova ta' dan mill-istess rikorrenti atturi.*

8. *Illi kawża u b'riżultat ta' dak kollu fuq eċċepit u dikjarat t-talbiet tar-rikorrenti atturi għandhom jiġu miċħuda fl-interezza tagħhom bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti atturi.*

9. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat illi fit-18 ta' Ottubru 2013, l-intimata ppreżentat kontro-talba fejn talbet is-segwenti:

   1. *Illi l-intimata esponenti daħlet f'kuntratt mar-rikorrenti rikonvenzjonati għall-kiri ta' ażjenda kummerċjali kollox inluż u xejn eskluż bl-isem "Sapore di Mare" illum bl-isem "La Vela Restuarant" in forza ta' skrittura privata datata 31 ta' Diċembru, 2008.*

   2. *Illi din l-ażjenda kummerċjali hija ġestita mill-fond li jinsab fil-kumpless ta' l-Imsida Marina, fl-Imsida.*

   3. *Illi tul il-kors tal-kirja imsemmija ġew riskontrati difetti serji u moħbija fil-fond li xekklu b'mod serju u saħansitra pperikolaw il-kontinwazzjoni tal-operat u ġestjoni tal-ażjenda kummerċjali. Dawn id-difetti riskontrati kienu fis-sistema ta' l-elettriku li rriżulta li kienet serjament defiċitarja u f'ċertu aspetti anke perikoluża kif ukoll fis-sistema tad-drenaġġ li sistematikament soffriet blukkar bir-riżultat li drenaġġ qiegħed ifur ġewwa l-fond.*

   4. *Illi sabiex dawn id-difetti ġew rimedjati kienu jinħtieġu spejjeż kbar apparti l-għeluq tal-ażjenda kummerċjali għal żmien sabiex jippermettu li jsiru x-xogħolijiet meħtieġa.*

   5. *Illi l-intimata esponenti ppruvat b'diversi modi sabiex tidħol f'negozjati mar-rikorrenti rikonvenzjonati bl-iskop li tiġi trattata din il-kwistjoni u*

jinstabu soluzzjonijiet, iżda r-rikorrenti rikonvenzjonati ma kienu qatt preparati li jikkoperaw anzi addirittura ppreżentaw proċeduri għall-iżgumbrament mill-fond li minnu tinsab ġestita l-ażjenda kummerċjali u wkoll għall-kundanna u ħlas tad-danni.

6. *Illi fiċ-ċirkostanzi l-intimata esponenti ma kellhiex xelta għajr dik li teżegwixxi x-xogħolijiet meħtieġa hi u għas-spejjeż tagħha u li tirrikorri għall-proċeduri ġudizzjarji in via rikonvenzjonali għall-kundanna tar-rikorrenti rikonvenzjonati għall-ħlas tad-danni kollha sofferti minnha, wara li r-rikorrenti rikonvenzjonati għażlu li jħarrku għall-ħlas ta' kera u ta' danni.*

Għalhekk l-esponenti intimata umilment titlob in via rikonvenzjonali sabiex dina l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet premessi jogħġobha:

(1) prevja dikjarazzjoni li r-rikorrenti rikonvenzjonati kienu responsabbli għar-rimedjar u riparazzjoni tad-difetti serji riskontrati fil-fond li minnu tinsab ġestita l-ażjenda kummerċjali mikrija minnhom lill-intimata esponenti u li konsegwentement l-istess rikorrenti rikonvenzjonati huma responsabbli għall-ħlas tal-ispejjeż inkorsi u tad-danni sofferti mill-intimata esponenti fl-azzjoni tagħha sabiex tirrimedja u ssewwi l-imsemmija difetti, tillikwida l-ispejjeż inkorsi u d-danni sofferti mill-intimata esponenti inkluż t-telf ta' kummerċ u xogħol kawża tan-nuqqas u tal-inadempjenza tar-rikorrenti rikonvenzjonati fl-esplettar u rispett tal-obbligi tagħhom skont il-liġi u dan okkorrendo permezz ta' periti nominandi;

(2) tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjonati sabiex iħallsu d-danni hekk likwidati skont it-talba kontenuta fil-paragrafu preċedenti.

Bl-imgħaxijiet legali u bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti rikonvenzjanti li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

4. Rat illi fit-12 ta' Novembru 2013, Anthony Bone irrisponda għal dak mitlub fil-kontro-talba billi:

1. Illi il-mertu ta' din il-kontro-talba ġia hu mertu ta' kawża oħra fl-ismijiet Michelle Muscat v Anthony sive Tonio Bone et – Ċitaz 724/11 MCH. Dik il-kawża meta ġiet preżentata l-kontro-talba kienet għadha pendenti fuq il-lista u kienet tinsab differita għas-sentenza għad-9 ta' Jannar 2014. Għalhekk il-kontro-talba hi intempestiva u ma għandhiex tintlaqa' anke minħabba il-prinċipju ta' "lis alibi pendens". Fil-fatt għalkemm il-konvenuta ċediet dik il-kawża b'nota (datata 18 ta' Ottubru 2013) fir-reġistru, il-kawża meta ġiet preżentata din il-kontro-talba kienet għadha fuq il-lista differita għad-9 ta' Jannar 2014 – għalhekk sakemm tasal dik id-data l-kawża kienet għadha pendenti. Qed jiġu annessi kopji uffiċjali tar-rikors ġuramentat (Dok 1), tar-

risposta ġuramentata (Dok 2) u tal-verbal li ddefirixxa l-kawża għas-sentenza (Dok 3) f' dik il-kawża. Dok 4 hija in-nota ta' ċessjoni.

2. Illi il-kawża Michelle Muscat v Anthony sive Tonio Bone et – Ċitaz 724/11 MCH kienet miftuħa mill-istess Michelle Muscat fit-28 ta' Lulju 2011 dwar l-istess mertu tal-kontro-talba odjerna. Il-kawża kienet matura u kienet differita għas-sentenza. Għalhekk f'kull każ dak il-proċess għandu jiġi allegat ma' dawn l-atti sabiex ma jkunx hemm repetizzjoni u ma jkunx inħela ż-żmien u saru seduti inutilment. Hu evidenti li l-konvenuta riedet iċċedi l-ewwel kawża għax indunat li kienet ser titlifha quddiem dik l-Onorabbli Qorti – għalhekk ittentat tieħu ċans ieħor quddiem din il-Qorti diversament preseduta.

3. Illi intant il-konvenuta għadha ħallsitx l-ispejjeż ta' dik il-kawża li kienet ser tiġi ċeduta minnha. Qabel ma tagħmel dak il-ħlas ma għandhiex tipproponi kawża oħra dwar l-istess mertu;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, intant l-atturi qatt ma ġew interpellati permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jagħmlu xi tiswijiet. Jekk din titqies bħala kirja ordinarja ta' immobbli (li mhijiex għax din hi kirja ta' avvjament), il-konvenuta kienet obbligata tinnotifika lill-atturi b' ittra uffiċjali qabel ma pproċediet bil-kawża (Art 1541(1) tal-Kodiċi Ċivili) – għalhekk ukoll il-kawża hija intempestiva. Jekk le allura l-atturi mhux responsabbli.

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-konvenuta iddeċidiet li tagħmel il-kawża li ċediet u din il-kontro-talba biss b'ritaljazzjoni għall-kawża magħmula mill-atturi f'liema kawża l-atturi qed jitolbu l-ħlas ta' kera li ma tħallsitx, il-ħlas ta' ammont dovut skont il-kuntratt u t-tmiem tal-kirja tal-ażjenda kummerċjali u dan anke peress li l-konvenuta ilha moruża fil-ħlas ta' kera tal-avvjament u naqset ukoll milli twettaq obbligi oħra naxxenti mill-istess skrittura datata 31 ta' Diċembru 2008 (Dok A anness mar-rikors ġuramentat promotorju);

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, la darba l-konvenuta ma wettqitx l-obbligi tagħha allura tapplika l-kondizzjoni risoluttiva impliċita f' kull kuntratt bilaterali u għalhekk l-atturi ma huma obbligati jwettqu ebda obbligu li jista' jaqa' fuqhom anke jekk f'dan il-każ ma kien hemm ebda tali obbligu.

"1068. A resolutive condition is in all cases implied in bilateral agreements in the event of one of the contracting parties failing to fulfil his engagement:
Provided that in any such case, the agreement shall not be dissolved ipso jure, and it shall be lawful for the court, according to circumstances, to grant a reasonable time to the defendant, saving any other provision of law relating to contracts of sale."

F' dan is-sens l-atturi f'din il-kawża qed jitolbu l-ħall tal-kuntratt u għalhekk din il-kontro-talba għandha tistenna l-eżitu tat-talba prinċipali.

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-konvenuta użat il-kawża li ċediet u bl-istess mod qed tuża din il-kontro-talba sabiex tipprova tevita il-ħlas tal-kera tal-avvjament li hi dovuta tħallas skont il-ftehim. Tant hu hekk li l-atturi kienu talbu lill-konvenuta tħallas dak dovut minnha u tindika x'kienu it-tiswijiet li qed tippretendi li jsiru – minflok hi ammettiet li kienet lesta li tħallas il-kera pero' riedet tiddiskuti l-possibilita li tieħu l-kirja hi direttament mingħand is-sid, aktar milli l-irranġar tal-allegati ħsarat. Fil-fatt dan kien minn dejjem il-ħsieb malinn tal-konvenuta;

8. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-iskrittura privata datata 31 ta' Diċembru 2008 hi waħda ta' kiri ta' ażjenda kummerċjali u mhux ta' kiri ta' immobbli. Dan jirriżulta mill-kuntratt anness mar-rikors ġuramentat indikat bħala Dok A.

9. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, din mhux kirja ta' immobbli iżda ta' ażjenda kummerċjali – l-atturi mhumiex sidien tal-fond u ma għandhomx l-istess obbligi li jinkombu fuq sidien ta' fondi mikrija, proprju għaliex huma ma taw b'kera ebda fond imma biss taw b'kera ġestjoni ta' ażjenda. Intant il-garanzija għal difetti latenti ma tapplikax għal tali tip ta' kirja iżda tapplika biss fejn il-kirja tkun tal-immobbli innifsu u anke għalhekk din il-kawża ma tistax treġi;

10. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, sabiex il-konvenuta tagħmel tibdil strutturali fil-fond ikun meħtieġ l-approvazzjoni tas-sid bil-miktub (ara klawsola 5 tad-Dok A anness mar-rikors ġuramentat promotorju) – fil-fatt il-konvenuta għamlet tali tibdil mingħajr il-permess meħtieġ u għalhekk kull obbligu li seta' jaqa fuq l-atturi illum huwa estint la darba l-konvenuta naqset u qed tonqos mill-obbligi tagħha.

11. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, skont l-Art 1560 tal-Kodiċi Ċivili kieku din kienet kera ta' immobbli kien ikun preżunt li l-konvenuta ħadet il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija. Din il-presunzjoni b'analogija għandha tgħodd għal dan il-każ ukoll. Intant skont klawsola 6 tal-kuntratt (tal-31 ta' Diċembru 2008 Dok A mar-rikors ġuramentat promotur), hija l-konvenuta li hi obbligata li żżomm il-fond fi stat tajjeb ta' riparazzjoni u manutenzjoni konformi għall-ħtiġijiet u regolamenti sanitarji viġenti f' kull mument u żmien tal-kirja. B' hekk hija l-konvenuta li hi obbligata issewwi l-allegati ħsarat u tagħmel it-tiswijiet imsemmija fir-rikors tagħha. Dan jingħad b'aktar qawwa meta wieħed iqis li l-atturi krew lill-konvenuta mhux l-immobbli imma l-ażjenda.

12. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, skont klawsola 10 tal-iskrittura bejn il-partijiet (Dok A), il-ħarsien tal-liġijiet u regolamenti kollha (inklużi għalhekk dawk sanitarji) jinkombi fuq il-konvenuta u għalhekk ukoll it-

talbiet tal-kontro-talba ma jistgħux jiġu milqugħa. Hu evidenti li l-konvenuta riedet iċċedi l-ewwel kawża għax indunat li kienet ser titlifha quddiem dik l-Onorabbli Qorti – għalhekk ittentat tieħu ċans ieħor quddiem din il-Qorti diversament preseduta.

13. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, meta l-konvenuta ħadet l-ażjenda f'idejha ma kien hemm ebda difetti li ma kenitx taf bihom jew li ma setgħetx tkun taf bihom u għalhekk it-talbiet rikonvenzjonali ma jistgħux jiġu milqugħa. Huwa tassew inverosimili li l-ħsarat allegati mill-konvenuta baqgħu mistura mill-1 ta' Jannar 2009 sa meta fetħet l-ewwel kawża tagħha. Il-fond kien qed jiġi ġestit minn nies oħra qabel il-konvenuta u dawn qatt ma irrisskontraw problemi .

14. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, intant għal kull buon fini jiġi rilevat li l-konvenuta qatt ma issospendiet l-attivita' kummerċjali tagħha mill-fond minħabba dawn l-allegati ħsarat – anke għaliex ma jistax jingħad li kien hemm xi ħsarat. Għalhekk huwa evidenti li dawn l-allegati ħsarat ma xekklu bl-ebda mod l-attivita' kummerċjali tal-konvenuta. U jerġa' jingħad illi kieku kien hemm ħsarat, skont il-kuntratt, kien jinkombi fuq il-konvenuta biex tirranġahom.

15. Illi il-verita hi li mhux talli ma kienx hemm difetti li setgħu ixekklu ħidmet il-konvenuta, iżda talli l-konvenuta tant ħasset li kienet sejra tajjeb fil-kummerċ tagħha li riedet tkabbar. B'dan il-għan hi ħadet mingħand l-istess sid ta' dan ir-Restaurant (id-Dipartiment tal-Artijiet) żewġ kmamar oħra biswit dan il-fond biex tniffidhom u tkabbar. Għalhekk meta l-konvenuta għalqet in-negozju għal circa xahar, għamlet dan biex tniffed u tkabbar – u dan kollu għamlitu minn wara dahar l-atturi. U ukoll għamlitu meta ġia kienet qed turi problemi ta' likwidita biex tħallas id-djun tagħha. Dok E anness mar-Rikors Ġuramentat promotorju huma ritratti li juru dawn ix-xogħolijiet waqt li kienu qed isiru.

16. Illi intant dwar dawn l-allegati danni u difetti, il-konvenuta mal-ewwel kawża li kienet fetħet, kienet għamlet ukoll kontra l-atturi mandat ta' sekwestru. L-atturi kienu opponew dan is-sekwestru billi ippreżentaw rikors għar-revoka tiegħu a bażi tal-liġi. Dina l-Onorabbli Qorti diversament preseduta permezz ta' digriet datat 5 ta' Ottubru 2011 kienet annullat dak is-sekwestru – Dok G anness mar-rikors ġuramentat promotur huwa kopja tad-Digriet.

17. Illi intant fil-fatt il-konvenuta f' dan it-tentattiv sabiex tevadi l-ħlas tad-debiti tagħha ippruvat tindika li kienet hi li għandha tieħu mingħand l-atturi – hi allegat li kien hemm difetti fil-fond u li dan kien qed jikkawżalha ħsarat. A bażi ta' din l-allegazzjoni (li wara ġiet ripetuta fil-kawża li ser tiġi ċeduta u issa ripetuta f' din il-kontro-talba), il-konvenuta ħarġet mandat ta' sekwestru (numru 925/11). L-atturi bdew proċeduri permezz ta' rikors (numru 688/11) sabiex ineħħu dak il-mandat. L-eżitu ta' dan ir-rikors kien li il-mandat ġie revokat permezz ta' digriet datat 5 ta' Ottubru 2011 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili

(per Onor. Imħ. Albert Magri – Rik 688/2011 fl-ismijiet Michelle Muscat v Anthony sive Tonio Bone et). Id-Digriet jagħmilha ċara li d-difetti imsemmija mill-konvenuta kollha kienu a kariku tal-istess konvenuta. Dok 5 huwa kopja tar-rikors, Dok 6 tar-risposta u Dok 7 huwa kopja ta' dak id-digriet. Dan id-digriet jolqot eżattament il-mertu tal-kontro-talba tal-konvenuta. Dan id-digriet li fih tressqu l-provi u li fih l-Onorabbli Qorti semgħet lill-partijiet, juri li din il-Qorti (diversament preseduta) lanqas biss sabet prima facie raġuni (li kienet tkun biżżejjed għall-iskop tal-mandat ta' sekwestru) għall-allegazzjonijiet tal-konvenuta.

18. Illi intant il-partner tal-konvenuta Noel Mifsud li ġie indikat bħala l-ewwel xhud mill-konvenuta fil-kontro-talba tagħha u li qed jgħin lill-konvenuta iġġesti l-ażjenda, mhux ġdid għall-każijiet simili għal dan – fejn debitur jittenta li jevadi ħlas ta' kirjiet u li jevadi obbligazzjonijiet ċivili – Dok 8 hija sentenza mogħtija kontra kumpanija tiegħu li fiha kienet direttriċi wkoll il-konvenuta. Lanqas il-konvenuta ma hi ġdida għal tali attentati u dan jista' jixhdu George Lapira li min għandu l-istess konvenuta kienet tikri il-Caffe' Lapparelli fil-Belt.

19. Illi ukoll ma kien hemm ebda problema rigward it-titolu tal-atturi fuq il-propjeta in kwistjoni. Tant hu hekk li l-atturi baqgħu jħallsu l-kera tagħhom sal-31 ta' Diċembru 2011 u s-sid (id-Dipartiment tal-Artijiet) baqa' jaċċetta l-kera – minkejja li l-istess sid kien ta lill-konvenuta żewġ kmamar biswit l-istess propjeta fejn kienet qed iġġesti l-ażjenda u dan sabiex setgħet tniffidhom mal-istess propjeta kif ġia fuq ingħad. Dok 9 hija ittra fejn l-atturi qed jintalbu jħallsu l-kera li għal issa huma kellhom jieqfu jħallsu peress li l-konvenuta ma kenitx qed tħallshom dak dovut – u għalhekk ġew f'diffikulta' finanzjarja. Ma hemm ebda proċeduri miftuħa mis-sid kontra l-atturi. Għalhekk il-konvenuta baqgħet għaddejja bil-kirja tagħha tal-ażjenda kummerċjali.

20. Illi intant minkejja l-allegati "mankanzi u nuqqasijiet" u minkejja l-fatt li skont il-konvenuta dawn "seta' jkollhom effett fuq is-sostenibbilita tat-titolu…" (ara t-tielet paragrafu tar-risposta konvenuta), xorta jirriżulta li ma kien hemm ebda theddida għat-titolu tant li l-konvenuta għadha sal-lum iġġesti l-ażjenda u bil-wiċċ tost kollu ma tħallas xejn lill-atturi. Anzi tippretendi ukoll li dawn iħallsu il-kera lid-Dipartiment tal-Artijiet – ħaġa li fil-verita l-atturi jixtiequ jagħmlu.

21. Illi referenza ampia issir għal dak kollu li ingħad fir-rikors ġuramentat.

Provi:

5. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Anthony Bone** ippreżentat flimkien mar-rikors promotur. (fol 10)

6. Rat ix-xhieda ta' Anthony Bone mogħtija fil-15 ta' Jannar 2014 (fol 102).

7. Rat ix-xhieda ulterjuri ta’ Anthony Bone mogħtija fit-12 ta’ Marzu 2014 u dokumentazzjoni minnu eżebita (fol 106).

8. Rat illi fis-7 ta’ Mejju 2014, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippreżenta.

9. Rat l-affidavit ta’ **Michelle Muscat** ippreżentat fil-21 ta’ Ottubru 2014 (fol 124).

10. Rat ix-xhieda ta’ **Martin Bajada**, rappreżentant tad-Dipartiment tal-Artijiet, mogħtija fil-5 ta’ Diċembru 2014 (fol 139).

11. Rat ix-xhieda tal-**P.L. Quentin Tanti**, rappreżentant tal-Awtorita Maltija tat-Turiżmu, mogħtija fil-5 ta’ Diċembru 2014 (fol 142).

12. Rat ix-xhieda ta’ **Joseph Vassallo**, engineer tas-soċjeta’ Megaline M & T Limited, mogħtija fil-24 ta’ Frar 2015 (fol 151).

13. Rat ix-xhieda ta’ **Malcolm Zerafa**, rappreżentant tal-Awtorita’ Maltija tat-Turiżmu, mogħtija fil-24 ta’ Frar 2015 (fol 153) u dokumentazzjoni minnu ppreżentata sussegwentement fis-26 ta’ Frar 2015 (fol 173).

14. Rat l-affidavit ta’ **Noel Mifsud** ippreżentat fl-24 ta’ Frar 2015 (fol 155).

15. Rat l-inspection report tas-soċjeta’ Megaline M &E Limited datata 23 ta’ Awissu 2015, immarkat Dok MMX (fol 160).

16. Rat ir-rapport dwar is-sistema tad-drenaġġ datat 10 ta’ Marzu 2011 imħejji minn Nicholas Farrugia bħala Dok MMY (fol 159).

17. Rat ix-xhieda ta’ **Robert Cardona**, espert forensiku, mogħtija fl-14 ta’ Mejju 2015 (fol 192).

18. Rat ix-xhieda ta’ **Adrian Gomez Bianco** mogħtija fil-25 ta’ Ġunju 2015 (fol 198).

19. Rat ix-xhieda ta’ **Raymond Camilleri**, Direttur Ġenerali tad-Dipartiment tal-Propjeta’ tal-Gvern, mogħtija fil-25 ta’ Ġunju 2015 (fol 200).

20. Rat l-affidavit ta’ **Nicholas Farrugia**, tad-ditta Ganaja, ippreżentat fl-4 ta’ Novembru 2015 (fol 213).

21. Rat ix-xhieda ta’ **Francis Mizzi**, Operations Manager Enforcement fid-Dipartiment tal-Propjeta’ tal-Gvern, mogħtija fil-4 ta’ Novembru 2015 (fol 217).

22. Rat li l-każ odjern, fis-7 ta’ Diċembru 2015, kien tħalla *sine die,* fuq talba ta’ l-intimata in vista ta’ proċeduri ta’ xoljiment tal-kirja u żgumbrament imnieda mill-Kummissarju tal-Artijiet.

23. Rat illi, wara rikors tar-rikorrent datat 15 ta' Mejju 2018, il-kawża reġgħet ġiet riappuntata iżda eventwalment reġgħet tqiegħdet 'sine die', din id-darba fuq talba tar-rikorrenti stante illi kien hemm kawża ta' ritrattazzjoni pendenti.

24. Rat illi, wara rikors datat 26 ta' Ottubru 2018, il-kawża reġgħet ġiet riappuntata fid-29 ta' Ottubu 2018.

25. Rat illi dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti fit-3 ta' Lulju 2019.

26. Rat li ġiet ppreżentata s-sentenza fl-ismijiet '**Kummissarju tal-Artijiet et vs Anthony Bone et**' Avviż Nru 56/2015 deċiża fl-14 ta' Mejju 2018 mill-Qorti tal-Appell Kompetenza Inferjuri, fejn ikkonfermat deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera illi kien iddikjara li r-rikorrenti kienu kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja u għalhekk il-kirja kellha titqies bħala terminata w r-rikorrenti jiġu żgumbrati mir-restaurant. (fol 262).

27. Rat illi sussegwentement, ir-rikorrenti intavolaw ritrattazzjoni mid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell, liema talba għal ritrattazzjoni ġiet miċħuda fl-24 ta' Ottubru 2018 (fol 272).

28. Rat l-affidavit ta' **Michelle Muscat** ippreżentat fl-4 ta' Frar 2020 (fol 289).

29. Rat illi fit-30 ta' Settembru 2020, l-intimata ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta, kemm dwar it-talba kif ukoll dwar il-kontro talba.

30. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Michelle Muscat mogħtija fit-30 ta' Settembru 2020 (fol 311).

31. Rat l-affidavit ta' Tonio Bone dwar il-kontro talba ippreżentat fl-24 ta' Novembru 2020 (fol 330).

32. Rat illi fl-24 ta' Novembru 2020 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta għal dak illi jirrigwarda l-kontro talba.

33. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Anthony Bone mogħtija fil-15 ta' Ġunju 2021 (fol 344).

34. Rat illi fil-15 ta' Ġunju 2021, bi qbil mal-partijiet ġie dikjarat illi ma kienx hemm aktar provi x'jippreżentaw.

35. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' Tonio Bone u Rita Bone ippreżentata fil-21 ta' Ottubru 2021 (fol 554).

36. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-intimata Michelle Muscat ippreżentata fit-13 ta' Jannar 2022 (fol 383).

37. Rat illi fit-13 ta' Jannar 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

38. Jirriżulta, mill-provi kif prodotti, illi, r-rikorrenti kellhom kirja tar-restaurant, li fi żmienhom kien jismu Sapore di Mare, mingħand id-Dipartiment tal-Artijiet, liema kirja kellha klawsola li biha r-rikorrenti ma setgħux jagħmlu ‘*management agreement*’ jew jagħtu l-ġestjoni tar-restaurant lil terzi mingħajr il-kunsens tad-Dipartiment tal-Artijiet.

39. Jirriżulta, iżda, illi fil-31 ta’ Diċembru 2008 sar kuntratt ta’ kiri ta’ ażjenda kummerċjali bejn il-partijiet fil-kawża, liema kuntratt kien sar għal għaxar snin.

40. Jirriżulta li, b’referenza għall-ftehim tal-31 ta’ Dicembru 2008, ir-rikorrent qed isostnu li l-intimata naqset milli tħallas il-kirjiet minnha dovuti w tinsab moruża għall-ammont ta’ Ewro 60,210.00 skont klawsola tnejn (2) tal-kuntratt ta’ kiri ta’ ażjenda kummerċjali.

41. Jirriżulta wkoll illi, abbażi ta’ klawsola 13 tal-ftehim ta’ kuntratt ta’ kiri ta’ ażjenda kummerċjali, li jipprovdi li, f’każ ta’ inadempjenza tal-ħlas kif miftiehem, hemm konsegwenza ta’ danni prelikwidati, ir-rikorrenti ippreżentaw prospett ta’ danni prelikwidati li huma qed jippretendu li tħallas l-intimata.

42. Jirriżulta, finalment, illi r-rikorrenti jsostnu li l-intimata kisret klawsola 15 tal-kuntratt, meta wettqet tibdil strutturali, u dan billi għaqqdet mal-fond tlett ikmamar oħra li ma kinux jiffurmaw parti mill-fond, kif jidher mir-ritratti eżebiti Dok E. Bħala riżultat ta’ tali azzjoni, jikkontendu r-rikorrenti, huma kienu rċevew ittra ta’ intimazzjoni datata 14 ta’ Mejju 2012 (Dok E1) mill-MTA fejn ġew mhedda li titneħħielhom l-liċenzja ta’ restaurant.

43. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimata tikkontendi li l-ħanut mogħti lilha mir-rikorrenti kellu difetti kbar ħafna fis-sistema elettrika u tad-drenaġġ tiegħu, tant illi hija daħlet fi spejjeż inġenti biex tirranġa tali difetti u sofriet telf konsiderevoli, liema danni u telf hija kienet qiegħda titlob il-ħlas tiegħu, fit-talba rikonvenzjonali tagħha.

44. Jirriżulta, madanakollu, illi fil-mori tal-proċeduri odjerni, permezz ta’ proċeduri mibdija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Kummissarju tal-Artijiet, li l-atti tiegħu ġew sussegwentement assunti mill-Awtorita’ tal-Artijiet, kien nieda proċeduri kontra r-rikorrenti odjerni sabiex il-Bord:

    1. *Tiddikjara illi huma kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja meta ssullokaw il-fond in kwistjoni;*
    2. *Tiddikjara illi dan l-aġir wassal għat-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kiri li huma kienu jgawdu mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet;*
    3. *Bħala konsegwenza għal dan, tordna l-iżgumbrament tal-kontenuti mis-sit in kwistjoni.*

45. Jirriżulta illi, permezz ta' deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera mogħtija fl-1 ta' Frar 2018, il-Bord laqa' t-talbiet tal-Awtorita' tad-Djar u ordna l-iżgumbrament mill-fond tar-rikorrenti odjerni.

46. Jirriżulta illi r-rikorrenti appellaw minn tali deċiżjoni, iżda permezz ta' sentenza datata 14 ta' Mejju 2018, il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), ikkonfermat is-sentenza tal-Bord fejn din iddikjarat li kien hemm ksur tal-kundizzjonijet tal-kirja u għalhekk r-rikorrenti kellhom jiġu żgumbrati mill-fond.

47. Jirriżulta illi r-rikorrenti talbu wkoll sabiex issir ir-ritrattazzjoni tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), iżda permezz ta' deċiżjoni mogħtija fl-24 ta' Ottubru 2018, tali talba ġiet miċħuda.

Konsiderazzjonijiet

Ftehim ta' kiri ta' ażjenda kummerċjali

48. Mhuwiex ikkontestat li l-azzjonijiet odjerni, kemm tar-rikorrenti kif ukoll tal-intimata, huma lkoll ibbażati fuq il-ftehim iffirmat bejn il-partijiet ta' kiri ta' ażjenda kummerċjali li sar fil-31 ta' Diċembru 2008.

49. Ma huwiex ikkontestat wkoll illi tali ażjenda kummerċjali kienet di fatti r-restaurant, dak iż-żmien bl-isem 'Sapore di Mare', illum 'La Vela Restaurant', liema ftehim kien għal perjodu ta' għaxar snin li għalhekk kellu terminu sal-31 ta' Diċembru 2018.

50. Jirriżulta ċar ukoll illi t-talba tar-rikorrenti hija dik għal ħlas ta' kera kif ukoll għal danni għaliex l-intimata ipproċediet b'xogħolijiet strutturali fil-fond, fejn ir-rikorrenti talbu wkoll illi jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond.

51. Mill-banda l-oħra, jirriżulta wkoll illi l-intimata qiegħda titlob għal ħlas ta' danni minnha inkorsi riżultat ta' problemi illi hija sabet fir-restaurant illi ġie lilha "mikri" abbażi tal-kirja ta' ażjenda kummerċjali li kien sar bejn il-partijiet.

52. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi l-ftehim tal-ażjenda kummerċjali iffirmat fil-31 ta' Diċembru 2008 huwa l-qofol tal-azzjoni kollha odjerna, kemm tar-rikorrenti kif ukoll tal-intimata.

53. Jirriżulta, madanakollu, illi permezz ta' deċiżjoni mogħtija fl-1 ta' Frar 2018 u kkonfermata fl-14 ta' Mejju 2018, il-ftehim tal-31 ta' Dicembru 2008 gie dikjarat null u bla effett u l-kirja li r-rikorrenti kellhom mingħand l-Awtorita' tal-Artijiet, ġia Kummissarju tal-Artijiet, kienet ġiet terminata riżultat tas-sullokazzjoni illi r-rikorrenti kienu għamlu lill-intimata, u għalhekk kellhom jiġu żgumbrati minn tali restaurant.

54. Minkejja tali żvilupp, illi seħħ waqt il-mori tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, irrispettivament mill-eżitu tas-sentenzi fuq indikati fejn ġie ddikjarat

il-ftehim ta' kiri ta' ażjenda kummerċjali bejn il-partijiet kien "null u bla effett" (vide fol 270) baqgħu jinsistu li sad-data tas-sentenza tal-Qorti tal-Appel, u ċioe` sal-14 ta' Mejju 2018, il-konvenuta xorta għadha obbligata tħallas dak dovut rigwardanti l-korrispettiv sa din id-data tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-14 ta' Mejju 2018, sakemm il-ftehim ġie dikjarat null.

55. L-intimata, da parte tagħha, fis-sottomissjonijiet tagħha għamlet referenza għall-garanzija tal-paċifiku godiment, fosthom, l-Artikolu 1545, dwar garanzija favur il-kerrej għal vizzji u difetti tal-oġġett li jnaqqsu l-idoneata` tal-użu pattwit. Saret referenza għall-Artikolu 1551, li jgħid b'mod ċar, li min jikri għandu jiggarantixxi favur il-kerrej, it-totalita` godiment tal-fond, u kontra kull molestja da parti ta' terzi. Finalment, saret referenza wkoll għall-artikolu 1553 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi, li dak li jikri għandu jiddefendi lill-kerrej minn molestja da parti ta' terzi tal-oġġett mikri.

56. Jirriżulta, di fatti, illi l-molestja prinċipali li qed tirreferi għaliha l-intimata, hija l-proċediment da parti tal-Awtorita` tal-Artijiet fuq indikati. Għalhekk, il-konvenuta fil-kontro-talba tagħha, qed tinsisti li għandha tiġi rifuża l-ispejjeż inkorsi u d-danni sofferti, anke għaliex l-investiment li hija nefqet meta biddlet diversi sistemi fil-fond jinsab mhedded peress li l-fond mhuwiex ser jibqa' għandha wara li l-ftehim ġie attakkat u dikjarat null permezz tad-deċiżjoni tal-Qorti.

57. Di fatti, l-intimata tikkontendi li, meta l-Awtorita` tal-Artijiet attakkat il-ftehim miftiehem bejn il-partijiet f'Diċembru 2008, u ġie deċiż mill-Qorti li Anthony Bone għandu jiġi żgumbrat, attwalment riżultat ta' tali deċiżjonijiet, ġie rexiss i l-kuntratt ta' kiri ta' ażjenda kummerċjali ffirmat bejn il-partijiet u għalhekk għandha titqiegħed lura fil-pusizzjoni illi kienet qabel. Dana kien qiegħed jingħad abbażi tal-Artikolu 1209 u l-Artikolu 1210 tal-Kodiċi Ċivili.

58. Madanakollu, fl-istess sottomissjonjiet, l-intimata sostniet li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jirnexxu, stante li ibbażati fuq ftehim li ġie reż null u ineżistenti għax nieqes minn elementi vitali għall-eżistenza tiegħu.

Deċiżjonijiet mogħtija mill-Qorti rigward il-ftehim ta' kiri ta' ażjenda kummerċjali

59. Tenut kont ta' dak kollu hawn fuq indikat w il-fatt illi l-kirja ta' ażjenda kummerċjali bejn il-partijiet hija l-qofol tal-azzjoni odjerna, huwa neċessarju li dina l-Qorti teżamina d-deċiżjonijiet meħuda fuq il-kirja tar-restaurant quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera w il-Qorti tal-Appell, fil-każ 56/2015 fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Artijiet et vs Anthony Bone et.***

60. Jirriżulta illi fid-decizjoni tagħha tal-1 ta' Frar 2018, il-Bord li Jirregola l-Kera kien għamel is-segwenti deċiżjoni:

> *"**Illi** **fir-rigward tal-intimati l-oħra Anthony Bone u Rita Bone, mill-provi prodotti jirriżulta ampjament illi l-intimati kisru l-kundizzjonijiet***

> ***tal-kuntratt***. (sottolinjar ta' dina l-Qorti) *L-intimati jeċċepixxu illi r-rikorrent kien jaf b'dak li kien għaddej ma' Michelle Muscat u nonostante dan kien qed jaċċetta l-kera mingħand l-intimati. U għalhekk, ir-rikorrent jiġi li ta l-kunsens taċitu tiegħu għal tali sullokazzjoni. L-intimati jaqblu li fil fatt il-ġestjoni tal-fond kienet diġa mgħoddija lil Michelle Muscat iżda jgħidu li dan kien fuq operations agreement. Illi din is-sottomissjoni tal-intimati tfalli fuq żewġ binarji (1) ma nġabet ebda prova mill-intimati tal-allegat ħlas tal-kera anzi għall-kuntrarju mid-dokument TB1 et sequitur tal-proċess a folio 48, jirriżulta li mill-24 ta' Marzu 2011 ma tħallset l-ebda kera u għalhekk ma setax kien hemm il-kunsens taċitu tar-rikorrent u (2) l-intimati ma ġabu l-ebda prova tal-allegat operations agreement. Illi għalhekk, dawn l-eċċezzjonijiet tal-intimati ma jistgħux jintlaqgħu.*
>
> *Il-Bord iqis illi għalhekk filwaqt illi r-rikorrenti ressqu bizżżejjed provi biex jippruvaw li kien hemm sullokazzjoni, l-intimati ma ressqu l-ebda prova biex jirribattu din il-kawżali.*
>
> ***Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u għall-fini ta' żgumbrament ai termini tal-istess kuntratt jordna li l-iżgumbrament ai termini tal-istess kuntratt u jordna li l-iżgumbrament ikun immedjat.*** (sottolinjar ta' dina l-Qorti) *Bl-ispejjeż kontra l-intimati."*

61. Il-Qorti tal-Appell Inferjuri, fid-deċiżjoni tagħha, filwaqt illi kkonfermat li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera illi kellhom ir-rikorrenti mingħand l-Awtorita' tal-Artijiet, bil-konsegwenzjali żgumbrament, pproċediet biex tagħmel osservazzjonijiet ulterjuri li ċertament jimpinġu fuq il-kawża odjerna, u di fatti qalet is-segwenti konkluzjonijet legali:

> *"Pero hawnhekk, tqum il-kwistjoni jekk il-Kummissarju tal-Artijiet qattx seta' jagħti kunsens taċitu, ġaladarba l-bini oġġett tal-kawża hu tal-Gvern. Fiż-żmien relevanti kien japplika l-Att Dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern (Kap 268). Skont dik il-liġi, trasferiment, jinkludi* ***l-għoti ta' kull jedd personali fuq l-art u l-bidla ta' kull kondizzjoni inkluża fit-trasferiment ta' art (artikolu 2).*** *Rajna kif waħda mill-kondizzjonijiet tal-kirja li Bone għandhom mingħand il-Gvern hija klawsola sebgħa (7)[1]. Id-definizzjoni ta' art tinkludi kull art li hija 'kull proprjeta' li hija immobbli'. Il-kummissarju lanqas seta' jibdel il-kundizzjoni numru '7' tal-kirja mingħajr ma jsegwi l-proċedura kontemplata fl-istess liġi, u f'dan il-każ huwa evidenti li dawk il-proċeduri ma ġewx segwiti. Il-kundizzjonijiet ma jikkontemplawx it-trasferiment bl-għoti ta' kunsens taċitu. Inoltre`, kull trasferiment li jsir*

[1] "Il-kerrej ma jista' b'ebda mod joħloq drittijiet reali jew personali favur terzi fuq il-post lilu mikri, jew jissulloka jew jassenja l-kirja, jew jidħol f'xi ftehim ma' terzi ta' ġestjoni, operazzjoni jew management, jew b'xi mod jippermetti lil terzi milli jiġġestixxu l-azjenda jew in-negozju"

*kontra l-proċedura kontemplata fl-Artikolu 3, hu "***null u bla effett***" Dan kollu jfisser li l-appellanti ma jistgħux jirnexxu fid-difiża tagħhom li kien hemm il-kunsens 'espliċitu jew taċitu' tal-appellat fir-rigward tat-trasferiment li sar mingħand Bone lil Noi Tre Limited."*

62. Il-Qorti tosserva illi l-importanza u rilevanza ta' tali dikjarazzjoni hija dovuta għall-fatt li, tali dikjarazzjoni kienet il-bażi ta' ritrattazzjoni, liema ritrattazzjoni, iżda, ġiet miċħuda mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), ippresjeduta mill-Prim' Imħallef odjern Mark Chetcuti.

63. Għalhekk, huwa car illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) iddikjarat il-ftehim, li abbazi tiegħu qiegħda ssir il-kawza odjerna, bħala **<u>null u bla effett</u>**.

Applikazzjoni tad-deċiżjonijiet tal-Qorti fuq il-fattispeċje tal-każ in eżami.

64. Jibda biex jingħad li, kif tajjeb sottomess mill-intimata fis-sottomissjonijiet tagħha, il-ftehim tal-kirja ażjendali in kwistjoni ġie reż null u mingħajr effett. Dan jimplika li l-ftehim, ossija l-kuntratt bejn il-partijiet, ġie reż null *ab initio*. Dan ġie dikjarat, kif jirriżulta miċ-ċitazzjonijiet aktar 'il fuq, kemm mill-Bord Li Jirregola l-Kera, mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, kif ukoll mill-Qorti tal-Appell meta d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell ġiet ritrattata.

65. Ir-raġuni għaliex il-ftehim ġie reż null u bla effett kienet naxxenti mill-fatt li Anthony Bone kiser il-klawsola 3 tal-Kap 268, ossija l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern dak iż-żmien viġenti, meta ssulloka l-fond għal kiri ta' ażjenda kummerċjali lill-intimata.

66. Tali deċiżjonijiet għamluha ċara illi kwalsiasi trasferiment ta' propjeta' tal-Gvern illi saret bi ksur tal-Artikolu 3 kellu jitqies bħala null u bla effett minn dakinhar illi ġie kommess il-ksur, ossija l-iffirmar tal-ftehim, li jfisser li l-ftehim għandu jitqies bħala null *ab initio* u mhux, kif tikkontendi l-intimata, li kien hemm rexissjoni tal-kuntratt jew rexissjoni tal-ftehim.

67. Huwa ċar, għalhekk, li l-ftehim ta' kirja ta' ażjenda kummerċjali tal-31 ta' Diċembru 2008 bejn il-partijiet ġie dikjarat bħala null u bla effett minn dakinhar illi seħħ il-ksur, ossija dakinhar illi ġie ffirmat il-ftehim.

68. Tenut kont tal-fatt li l-bażi u qofol tal-azzjoni odjerna, osija l-ftehim tal-31 ta' Diċembru 2008, ġie dikkjarat bħala null u bla effett minn meta ġie ffirmat, il-pretenzjonjiet kollha, kemm tar-rikorrenti għal ħlas ta' kirja, kif ukoll tal-intimata għal ħlas ta' danni riżultat ta' ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera da' parte tar-rikorrenti, ma jistgħux jibqgħu aktar kkonsidrati, u dana peress illi huma bbażati fuq ftehim illi llum il-ġurnata ġie dikjarat null u bla effetti mill-Qorti tal-Appell mid-data tal-iffirmar tiegħu, ossija mill-31 ta' Diċembru 2008!

69. Il-bażi tal-azzjoni, ossija il-ftehim tal-31 ta' Diċembru 2008, għandu jiġi kkunsidrat qisu qatt ma eżista!

70. Fid-dawl tas-suespost, kull talba tar-rikorrenti għal korrispettiv u danni pretiżi għandha tiġi respinta. Bl-istess mod, kull talba ta' l-intimata rikonvenjenti, rigwardanti spejjeż inkorsi minħabba li l-fond ma għaddhiex lilha f'manutenzjoni tajba u kwalsiasi talba għad-danni da parti tagħha, għandha tiġi miċħuda wkoll.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha u l-provi kollha prodotti ppreżentati quddiemha;

Wara li rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u ta' l-intimata;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Tiċħad it-talbiet kollha rikonvenzjonali tal-intimata.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur