QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)
Għawdex

Onorevoli Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Appell numru: 6/2018/2
Wara sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera għal Għawdex
datata 23 ta' Awwissu, 2022

Anna Marie Meilak

vs.

Tiziano Debbia

Illum 4 ta' April, 2023

Il-Qorti;

1. Illi dan huwa appell minn deċiżjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera għal Għawdex datata 23 ta' Awwissu, 2022 fejn ġie deċiż kif isegwi:

'Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq premessi, dan il-Bord qed jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimat filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel, it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti u jilqa' t-tieni u l-ħames talbiet tar-rikorrenti. Jordna li għandhu jiddekorri imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament kontra l-istess intimat.

Jordna li l-ispejjeż kollha relattivi inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 204/2018 jkunu sopportati mill-intimat.

Din is-sentenza qed tingħata mingħajr l-ebda preġudizzju għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti għal arretrati ta' kera għal perijodu li jkopri mid-data tal- preżentata ta' din il-kawża odjerna sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja u ċioe' s-27 ta' Settembru 2018, kif ukoll għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti għal danni jew kumpens mod ieħor kaġun tal-aġir ommeno ta' l-intimat.'

2. Illi s-sentenza appellata ngħatat wara li l-appellata Anna Marie Meilak intavolat kawża kontra l-intimat Tiziano Debbia li permezz tagħha talbet li jiġi dikjarat li l-intimat huwa moru fil-ħlas tal-kera dovuta skont il-ftehim ta' kirja bejniethom fl-ammont ta' €8,480 kif ukoll fl-ammont ta' €234.67 rappreżentanti kontijiet tad-dawl u tal-ilma b'talba ulterjuri sabiex l-intimat jiġi kundannat iħallas dawn l-ammonti lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti talbet ukoll li tiġi awtorizzata tittermina l-kirja tal-fond in kwistjoni u tirriprendi l-pussess tal-fond u jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond.

Permezz tar-risposta tiegħu l-intimat appellant Tiziano Debbia eċċepixxa li huwa kien gia' vvaka u żgombra l-fond mikri in kwistjoni. Eċċepixxa wkoll li ma kien hemm l-ebda ammont dovut minnu lir-rikorrenti u dan stante li sostna li kienet ir-rikorrenti li manifestament u abbusivament poġġietu fl-impossibilita' fiżika li jibda jopera n-negozju tiegħu mill-fond in kwistjoni u li għal dan kienet taħti biss l-istess rikorrenti tant li jeċċepixxi li huwa wkoll fetaħ proċeduri fil-

konfront tal-intimata appellata dwar l-allegati nuqqasijiet tagħha quddiem l-istess Bord bin-numru 2/2018.

Din il-Qorti fil-fatt tirrileva li ż-żewġ proċeduri kemm dik ikkwotata kif ukoll din odjerna jinsabu t-tnejn illum fl-appell u ser tingħata deċizjoni llum stess fiż-żewġ proċeduri.

4. Rat illi l-intimat appellant Tiziano Debbia appella mid-deċizjoni u għalkemm fl-appell tiegħu huwa jelenka bin-numru sitt aggravji, fil-fatt l-ewwel ħames paragrafi huma aktar elenku ta' fatti kif esposti minnu filwaqt li l-veru aggravju huwa dak indikat fis-sitt paragrafu kif isegwi:

'Illi dawn il-fatti kollha wasslu għall-ksur ċar tal-kuntratt ta' kera da parti tal-attriċi li effettivament ma kinitx f'pożizzjoni li tagħti lill-appellant il-fond li hija ntrabtet li tikri u dana:

(i) kemm għar-rigward tal-permessi li kienu differenti minn dawk miftehma fil-mument li ġie ffirmat il-kuntratt
(ii) kif ukoll għar-rigward tal-fiżjonomija interna li l-attriċi appellata għażlet li tbiddel bi ksur tal-kuntratt.'

Talab għalhekk li din il-Qorti tal-Appell tirrevoka s-sentenza appellata billi filwaqt li tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent appellat, tiċħad l-

eċċezzjonijiet tal-inimata in toto bi spejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata.

5. Rat illi l-appellata wieġbet għall-appell billi sostniet li l-fatti kif esposti fl-appell tal-appellant m'humiex minnhom u tikkontesta l-istess, tinsisti li kien l-istess rikorrent li ma aderixxiex ruħu mal-ftehim bejn il-partijiet u tagħti d-dettalji dwar dan u dwar is-sitt aggravju li kif ingħad huwa l-paragrafu li din il-Qorti tqis li verament jikkontjeni l-veru u proprju aggravju tal-appellant issostni:

'Illi għal darb'oħra, dan l-aggravju jkompli juri li l-appellant jibqa' jsostni punti u argumenti li ma jsibu l-ebda konfort tal-iċken prova kwalisiasi fil-proċess kollu – hekk kif ġie spjegat, il-fond ġie mikri bil-permessi kollha neġessarji liema permess kien ġie mgħoddi lilu dakinhar stess tal-kuntratt quddiem ix-xhieda u cioe' l-persuni kollha li kienu preżenti. Illi barra minn hekk, il-fiżjonomija tal-fond baqgħet l-istess kemm meta daħal fih l-appellat l-ewwel darba kif ukoll wara li ġie ffirmat il-kuntratt tal-kiri. Illi fil-fatt il-fond kien u baqa' l–istess kemm mill-ewwel darba li daħal fih qabel il-kuntratt sal-mument li għoġbu l-appellant joħroġ mill-fond de quo.'

L-intimata appellata tinsisti li l-appell tal-intimat appellant huwa wieħed għal kollox frivolu u vessatorju u ma jimmeritax li jiġi milqugħ anzi tqis li l-Qorti għandha tapplika l-artikolu 223(4) tal-Kap. XII tal-Liġijiet ta' Malta u tordna lill-appellant iħallas spejjeż doppji.

6. Semghet it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet fis-seduta tat-23 ta' Jannar, 2023 u ddifferiet l-appell għal-lum għad-deċiżjoni. Rat l-atti tal-ewwel Qorti kemm fl-ismijiet odjerni bin-numru 6/2018 kif ukoll dawk fl-ismijiet inversi bin-numru 2/2018 stante l-qbil bejn il-partijiet fl-atti li l-provi fiż-żewġ proċeduri japplikaw fit-tnejn.

Konsiderazzjonijiet

7. Illi l-Qorti rat li l-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu kif isegwi:

'Provi prodotti

In suċċint, il-provi miġbura f'din il-kawża odjerna u ċioe' dik bin-numru 6/2018 huma s-segwenti:

Anna Maria Meilaq xehdet permezz ta' affidavit fejn spjegat li Kevin Cauchi li kien jaħdem ma' Remax Gozo staqsiha jekk kellhiex xi ħanut għal kiri. Spjegat li hi nfurmat lil Cauchi li kellha ħanut li kellu permess ta' snack bar. Ikkonfermat ukoll li Cauchi kien infurmaha li l-klijent tiegħu li kien Taljan riedu biex ibigħ il-ġelat. Spjegat li Cauchi laqqagħha ma' l-intimat li kien akkumpanjat ma' Mario Botte. Spjegat li hija nfurmat lill-intimat li l-permess kien ta' *snack bar* u li xtaqet li l-ħanut tikrih mhux irranġat filwaqt li kien hemm *meters* tad-dawl u ilma. Spjegat li kienet infurmathom dwar l-ammont ta' kera li riedet u li l-*meter* kien *single phase* iżda jekk kellhom bżonn ta' *three phase*, hija ma kellha ebda oġġezzjoni li jsir. Spjegat li hija kienet marret l-MTA u qalulha li minn *snack bar* jista' jinbiegħ ġelat. Ikkonfermat li t-tieni okkażjoni li ltaqgħet mal-konvenut reġgħet infurmatu li l-permess kien ta' *snack bar*.

Spjegat li fil-21 ta' Lulju 2018 sar il-kuntratt ta' kera ma' l-intimat li

għalih kien hemm preżenti wkoll Kevin Cauchi u Mario Botte. Spjegat li l-avukat Dr. Joshua Grech spjega kull klawsola anke fil-lingwa Taljana. Spjegat li hija tathom żewġ ċwievet tal-ħanut. Spjegat li flimkien ma' l-intimat kienu marru l-MEPA u ngħataw lista ta' affarijiet li hemm bżonn isiru biex tingħata d-debita *clearance*. Spjegat li meta uffiċjali tas-Sanita' ġew fuq il-post dawn spjegaw li fejn ser issir il-*preparation area*, kellha ssir *partition* kif kien hemm muri fuq il-pjanti tal-MEPA. Madanakollu, l-intimat beda jargumenta li ma riedx din il-*partition* għax mhux ser ikollu fejn jaħdem.

Spjegat li kien hemm bżonn li ssir sistema tal-*fire alarm* skont dak rikjest mill-MTA iżda l-intimat ma riedx li din issir u għalhekk ir-rikorrenti spiċċat ħallset l-ispejjeż hija stess liema spiża ġiet tiswa €688.21c. Sostniet li kellha tagħmel hekk għax l-intimat ma riedx assolutament li jagħmel dak rikjest mill-MTA. Kompliet tgħid li l-intimat baqa' jinsisti li ma jridx din il-*partition*. Hija kienet anke ħadet lill-intimat għand il-Perit Saviour Micallef iżda l-intimat beda jgħidlu li huwa mhux ser juża dan il-post bħala *snack bar* iżda biex ibiegħ il-ġelat. Spjegat li meta l-perit mar ikellem lil tas-Sanita', dawn għamluha ċara mal-perit li jkun xi jkun il-ħanut, xorta waħda kellha ssir din il-*partition*. Spjegat li safrattant l-intimat baqa' ma meliex dawk il-formuli li kien rikjest jimla u kif ukoll kien tlewwem ma' Mario Botte.

Spjegat li wara li kull parti nvolvew avukat ta' fiduċja tagħhom, irriżulta li l-intimat ried li hija ċċedi u tneħħi l-permess ta' *snack bar.* Ir-rikorrenti sostniet li dan ma kienx jagħmel sens peress li huwa seta' xorta waħda jbiegħ il-ġelat minn dak il-fond. Sostniet li f'dak iż-żmien imbagħad, il-konvenut beda jgorr li huwa ma għandhux wisa' fejn jaħdem il- ġelat. Speċifikat li l-intimat baqa' għaddej jagħmel dak li ġie mitlub iżda meta saret l-ispezzjoni mill-MTA, dawn sostnew li l-permess ma setax jinħareġ minħabba li l-intimat ma setax jimmanifattura l-ġelat fil-ħanut għax il-ħanut kien snack bar u jkun qed jikser il-liġi. Spjegat wkoll li l-MTA kienet infurmatha li l-ħanut kien jifdal li jsir xi xogħolijiet fih. Spjegat li meta kkuntattjat lil intimat, dan qalilha li ser ikellem lil avukata tiegħu u f'laqgħa li saret flimkien ma'

l-avukati rispettivi tal-partijiet, l-intimat baqa' jinsisti li hija kellha ċċedi u l-ħanut tagħmlu ġelaterija u mhux snack bar. Spjegat li hija ma aċċettatx. Safrattant l-intimat baqa' qatt ma ħallas l-ebda kera. Spjegat li l-intimat qabbad lil Perit Alexander Bigeni li spjegalha li l-intimat ried li jitneħħa l-permess ta' snack bar u jiftaħ ġelaterija u mbagħad x'ħin jagħlaq il-kuntratt, spejjeż tiegħu jerġa' japplika għal *snack bar*. Hija spjegat li ma aċċettatx din il-proposta.

Kompliet tgħid li kienet ġiet mgħoddija proposta li jkun hemm modifika fil-permess bid-differenza li l-ħanut jiġi estiż lejn il-bitħa u b'hekk ikollu preparation area akbar iżda hija ma aċċettatx għaliex dan kien jinkludi li jsiru numri ta' modifiki, fosthom li tintmess il-bitħa li fiha kien hemm numru ta' servizzi komuni. Spjegat li hija lanqas ma kellha l-garanzija li din l-applikazzjoni kienet ser tintlaqa'. Spjegat li ma nstabet l-ebda soluzzjoni u l-inkwilin ipproċeda l-qorti fejn talab danni mingħandha. Hija spjegat li fetħet kawża biex titħallas għall-kera u dana peress li Debbia baqa' ma ħalliex il-post. Spjegat li fl-24 ta' April 2018, Debbia beda jġorr xi affarijiet mill-ħanut iżda baqa' qatt ma taha ċ-ċwievet tal-proprjeta' minkejja li l-proprjeta' kienet magħluqa u mhux tintuża. Spjegat li kien biss fis-27 ta' Settembru 2018 li hija ħadet iċ-ċwievet tal-post. Spjegat li apparti li ma ħallasha xejn tal-kera, huwa għamel ħerba sħiħa mill-post. Spjegat li Debbia ha l-affarijiet kollha inkluż dawk ta' natura permanenti bħal plakek u oġġetti oħra li kienu mwaħħlin. Spjegat li għamel il-ħsara fil-post biex qalagħhom. Spjegat li ħalla ħsarat ukoll fit-twieqi u bibien kif ukoll ħafna ħmieġ.

Mario Botte xehed li huwa kien għamel xi xogħol ta' interior design lil Debbia. Spjega li ħadem fuq dan l-inkarigu għal madwar 3 jew 4 xhur iżda ma tħallasx għax-xogħol li għamel. Spjega li kien involut bejn Awwissu u Ottubru 2017. Spjega li l-ħanut kien tlesta iżda Debbia ma riedx iħallas il-kera. Spjega li saru ħafna xogħolijiet iżda li s-sistema tal-fire alarms saret minn Meilak. Spjega li Meilak kienet tħallas ukoll l-ispejjeż tal-perit.

John Bonnici in rappreżentanza tal-MTA, spjega li saret applikazzjoni minn Meilak għal permess iżda għad m'hemmx liċenzja maħruġa għaliex biex tinħareġ tali liċenzja, il-post irid ikun kważi lest biex jiftaħ.

Spjega li kien għad fadal ħafna xogħolijiet xi jsiru. Spjega li l-applikazzjoni kienet għal snack bar. Spjega li l-ispezzjoni saret fl-2018. Sostna li ma kien hemm kważi xejn, la raw kċina, la kien hemm counter u kulma kien hemm żewġ magni tal-ġelat. Spjega li huwa mill-ewwel ġibed l-attenzjoni ta' Debbia li ma kienx ser jingħata permess jaħdem il-ġelat hemmhekk. Spjega li Debbia mill-ewwel tħawwad u huwa spjegalu li l-permess kien għal snack bar. Spjega li Debbia seta' biss iġib il-ġelat magħmul u lest biex ibiegħu. Spjega li Debbia għamilha ċara li huwa ried li jaħdem il-ġelat hemm imma tal-*public health* ma kinux ser jawtorizzawh.

Perit Saviour Micallef xehed li huwa kien applika għall-permess għal *snack bar with cooking.* L-applikanta kienet Tarcisia Meilak iżda kienet tkellmu dwar dan ċerta Anna Marie Meilak. Spjega li fil-ħanut kien hemm preparation area li kienet imdawwra b'partition u maġenb il-partition kien hemm kuritur li jagħti għal toilet fuq wara. Spjega li Debbia ried ineħħi din il-partition biex ikollu iżjed spazju fejn jaħdem. Spjega li l- problema kienet li mbagħad biex tidħol għat-toilet, wieħed ried jgħaddi mill-preparation area. Għalhekk, dan ma kienx possibbli. Spjega li l-ħanut kellu permess għal snack bar without cooking u mbagħad kien ingħata l-permess mill-MEPA għal snack bar with cooking. Sostna li huwa kien tkellem ma' uffiċjali tas-Sanita' iżda dawn insistew li jrid ikun hemm partition bejn il-*public passage* għat-toilet u l-*preparation area.*

In kontroeżami, huwa spjega li meta mar ikejjel il-post, ma kien hemm l-ebda partition. Qabel dan il-post kien jintuża bħala ħanut u għalhekk ma kienx neċessarju li jkun hemm public toilet. Spjega li anke fl-ewwel applikazzjoni għal upgrade minn ħanut għal snack bar without cooking, kien hemm inkluża l-partition iżda fuq is-sit kienet għadha ma saritx. Spjega li bil-partition, il-preparation area kienet ser tkun ta' madwar ħames piedi. Sostna li skont Debbia, din il-preparation area kienet żgħira wisq biex huwa jaħdem il-ġelat.

Dottor Marsette Portelli Xerri xehdet li hija kienet ġiet avviċinatha minn Debbia fl-aħħar tas-sena 2017. Spjegat li d-diffikulta' ta' Debbia kienet li kien hemm xi dividing wall li minħabba fiha huwa ma setax

jopera kif irid. Spjegat li l-permess kien għal snack bar iżda kienet saret applikazzjoni oħra biex ikun hemm upgrade u jsiru xi alterazzjonijiet interni. Spjegat li Meilak kienet dejjem tagħmel referenza għall-fatt li skont il-kuntratt, Debbia kien aċċetta l-klassi li għaliha kien inħareġ il-permess rispettiv, kif ukoll li hija kellha tagħti l-kunsens tagħha sabiex isiru tibdiliet strutturali. Spjegat li l-partijiet kienu qed imorru wkoll għand l-MTA u d-Dipartiment tas-Saħħa pubblika. Spjegat li sakemm kienet involuta hi, kienet qed tiġi esplorata l-possibilita' li tiġi terminata l-kirja. Spjegat li hija ġiet involuta wara li l-ftehim ta' kera kien ġie ġia ffirmat.

Ikkonfermat li fil-kuntratt ta' lokazzjoni, hemm imniżżel li Debbia sodisfatt bil-proprjeta' kif inhi. Spjegat iżda li dan beda jilmenta li l-partition li saret ma kinitx tħallih jopera. Sostniet li hija qatt ma aċċediet fuq il-fond iżda l-partijiet kienu jitkellmu fuq din il-partition. Spjegat li l-Perit Micallef kien bagħtilha pjanta. Spjegat li meta ġie inkarigat il-Perit Bigeni, kienet saret laqgħa iżda kien ġie suġġerit li jsir xi tibdil strutturali li Meilak ma kinitx qed taqbel dwaru.

In kontroeżami, hija kkonfermat li Debbia kien ilmenta magħha li meta ġie muri l-post, il-partition ma kinitx hemm iżda mbagħad kienet saret wara. Sostniet li Debbia kien sostna magħha li meta ffirma l-kuntratt kienet imniżżla deskrizzjoni tas-sit li mbagħad nbidlet. Ikkonfermat li waqt diskussjoni mal-Perit Bigeni, dan issuġġerixxa li l-partition tkun b'folding door. Spjegat li ħadd mill-partijiet ma ried jassumi r-responsabbilita' li l-partition ma tkunx qiegħda in linea mad-direttivi tal-entitajiet konċernati.

Noel Portelli in rappreżentanza tad-Dipartiment tas-Saħħa Pubblika, spjega li saret applikazzjoni minn Anna Marie Meilak għan-nom ta' ommha Tarcisia Meilak għal snack bar. Spjega li huwa mar jara l-post u sab li kien hemm bżonn isiru xi affarijiet. Spjega li x-xogħolijiet saru u ngħatat il-clearance għal snack bar. Spjega li sussegwentement, Meilak kienet infurmathom li l-post kien ġie mikri u l-kċina kellha tiġi estiża sal-ħajt. Spjega li dan ma setax isir għaliex inkella l-klijenti jkollhom jgħaddu mill-kċina sabiex jużaw it-toilet. Ikkonferma li Debbia kien wieħed mill-operaturi. Spjega li ma kienx

hemm minimu ta' kemm kellu jkun wiesa' l-passaġġ biex jgħaddu għat-toilet.

In kontroeżami, huwa kkonferma li mar għall-ispezzjoni, kienet saret il-partition iżda Debbia mbagħad kien iddeċieda li jneħħiha. Ikkonferma li l-partition kien hemm bżonnha peress li kien *snackbar*.

Kevin Cauchi spjega li huwa aġent mar-Remax. Spjega li Debbia kien avviċinah peress li wera l-interess li jikri post fejn jiftaħ ġelaterija. Spjega li Meilak kellha post fi Pjazza San Ġorġ bil-permessi u kif ukoll bil-permessi ta' mwejjed u siġġijiet. Spjega li huwa wera dan il-post lil Debbia li għoġbu. Spjega li sar ftehim bejniethom quddiem Dr. Joshua Grech. Ikkonferma li kien hemm xi dokumenti tal-MEPA li ġew skambjati. Sostna li l-ħanut kien jonqsu xi xogħolijiet minn naħa ta' ġewwa. Sostna li l-operat ma nbeda qatt u huwa qatt ma tħallas tas-servizzi tiegħu. Spjega li darba kien tkellem ma' Debbia li kien irrabbjat għax kien qed jiġi mitlub li ssir partition. Spjega li Debbia ried li jagħmel degrading tal-permess iżda huwa kien pprova jfehmu li dan ma jagħmilx sens. Ikkonferma li meta mar fuq il-post oriġinarjament, ma kienx hemm il-partition tal-food preparation area minn naħa għall-oħra.

In kontroeżami, huwa kkonferma li Debbia dejjem ġelaterija ried jagħmel. Ikkonferma li huwa kien preżenti meta ħa lil Debbia l-ewwel darba ġo dan il-ħanut. Ikkonferma wkoll li dakinhar ma kien hemm l-ebda partition. Kien hemm kamra kbira fuq quddiem u kamra żgħira b'ħajt bejniethom. Fuq ġenb imbagħad kien hemm toilet u bitħa. Spjega li meta kienu fuq is-sit ma kienx issemma li ser tittella' partition. Spjega li anke waqt l-iffirmar tal-kuntratt, ma ssemmietx l-ebda partition iżda ssemma li jridu jiġu osservati r-regolamenti tas-Sanita'. Spjega li huwa kien issuġerixxa li din l-partition issir b'mod temporanju meta Debbia ġie jilmenta miegħu wara l-iffirmar tal-kuntratt.

In rieżami, huwa kkonferma li kien hemm klawsola fil-kuntratt li l-post ser jintuża bħala snack bar iżda l-intendiment kien li jista' jbiegħ affarijiet oħra apparti l-ġelat.

In kontroeżami, huwa spjega li Debbia dejjem semma li huwa jrid juża l-ħanut bħala ġelaterija.

Debbia Tiziano xehed li huwa ffirma ftehim ma' Meilak. Ikkonferma li kien hemm il-firma tiegħu fuq il-ftehim. Sostna li huwa ried iħallas iżda ma ngħatax il-ħanut kif xtaq hu. Sostna li huwa ma setax iwettaq in-negozju tiegħu u qatt ma ħallas. Sostna li huwa qatt ma ħallas kont tal-ilma u tad-dawl iżda kien ħallas €900 biex isir three phase meter. Sostna li huwa qatt ma rċieva ittri biex iħallas il-kera jew biex iħallas il-kont tad-dawl u ilma. Huwa sostna li qatt ma ngħata kopja tal-pjanti mehmuża mal-kuntratt. Sostna li kellu biss il-kuntratt mingħajr pjanti. Sostna li Mario Botte kien akkumpanjah fuq il-kuntratt biex ifehmu x'qed jingħad. Sostna li huwa dejjem għamilha ċara li huwa ried jaħdem bħala ġelaterija. Ikkonferma li huwa ma jaħdimx.

F'seduta oħra, Debbia Tiziano xehed li huwa sar jaf lil Meilak tramite Kevin Cauchi għax kien qed ifittex ħanut. Spjega li sar il-kuntratt fl-uffiċju tal-avukat tal-kontroparti. Qal li Meilak kien dejjem għamlitilu ċara li jekk huwa Sqalli, hija ma kinitx ser tikrilu l-ħanut. Spjega li d-deskrizzjoni tal-fond kienet eżatt kif miktuba fuq il-kuntratt. Spjega li kieku huwa ġie nfurmat li kien ser isir ħajt, huwa kien iċedi l-kirja u jieħu lura l-flus. Spjega li bil-ħajt ma kienx ser ikun hemm spazju biex jaħdem. Spjega li qabel ma' ffirma l-kuntratt, huwa kien mar jara l-post. Spjega li huwa lesta kollox u kien jifdal biss li jinkines meta Meilak ġiet bil-karti f' idejha u qaltlu li jrid isir il-ħajt skont il-permess. Spjega li sar dan il-ħajt ta' l-injam u Mario Botte kien qallu li mbagħad ineħħuh wara. Spjega li huwa kien informa lil Meilak li huwa ma setax jaħdem iżda hi kienet qaltlu li mhux problema tagħha.

Spjega li nefaq sitt elef, sebat elef, tmint elef lil electrician u l-plumber kif ukoll lill-persuna li nstallat il-fridge. Sostna li din is-sitwazzjoni baqgħet tippersisti għal sitt xhur mentri l-perit Alex Bigeni kien jinfurmah li b'mitejn ewro titranġa din il-kwistjoni tal-permess. Sostna li huwa l-post riedu skont il-kuntratt. Sostna li huwa sofra ħafna danni għax għamel ħafna spejjeż.

Dr Nadine Stivala in rappreżentanza ta' Citadel Insurance plc

spjegat li Debbia kien attenda l-Gozo Branch u talab quotation. Din ġiet aċċettata u mħallsa iżda mbagħad sussegwetement ġiet ikkanċellata. Spjegat li Debbia ngħata credit note ta' €348.03ċ. Dan kien ħallas għal kopertura ta' small and medium enterprises, li kienet tinkludi *buildings and debris removal, stock in trade, plant and machinery* iżda ma kienx inkluż *fixtures and fittings.* Kien hemm ukoll inkluża l-kopertura tal-kirja.

Ikkunsidra:

Il-Bord iqis li permezz tal-iskrittura ta' lokazzjoni miftehma bejn il-partijiet fil-21 ta' Lulju 2017, il-konvenut kien tenut iħallas kera ta' €40 kuljum li jitħallsu kull xahrejn bil-quddiem. Ai termini ta' l-istess ftehim, il-konvenut kellu jibda jħallas il-kera hekk kif jibda jopera l-fond u fi kwalunkwe każ sa mhux aktar tard minn 90 ġurnata mid-data tal-ftehim:

"3.1 The premises granted on lease by virtue of this writing shall be against the rent of forty Euro (EUR 40.00) every day payable in advance every two (2) months without demand or dudction at the beginning of each month;

3.2 Notwithstanding the above, the first payment of rent shall be due on the date when the lease starts operation from the premises, on which date, the lessee shall pay the rent representing the part of the motnh in which the operation has started. On the first (1st) day of the next month the lessee shall pay the rent according to paragraph 2.1. For the purposes of this paragraph, the commercial activity of the lessee shall start by not later than ninety (90) days of the date of this agreement. On the expiry of such term, the lessee shall be obliged to pay the rent in accordance with paragraph 3.1 above." (Vide skrittura ta' lokazzjoni ffirmata mill-partijiet)

Irriżulta wkoll li għalhekk il-kera kellha tibda titħallas mit-23 ta' Ottubru 2017. Ir-rikorrenti interpellat lil konvenut permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 204/2018 sabiex iħallas il-kera dovuta iżda dan baqa' inadempjenti:

"3.4 Should the lessee fail to pay the rent within one (1) week from the receipt of a written notice to that effect, the lessor shall have the right to terminate

this lease ipso jure without warning and resume possession of the premises immediately, without prejudice to his claims for the payment of rent or any other right under the applicable laws." (Vide skrittura ta' lokazzjoni ffirmata mill-partijiet)

Ir-rikorrenti pproċediet ukoll għal ħlas tal-ispejjeż tad-dawl u tal-ilma tal-fond in kwistjoni li mill-kontijiet eżebiti a fol Dok B, C u D mar-rikors promotur jammontaw għas-somma ta' €234.67ċ. Dawn il-ħlasijiet kienu wkoll jinkombu fuq l-inkwilin:

"4.7 All expenses necessary for the running and operation of the business including all licence fees, all governmental taxes and impositions, levy, Value Added Tax, charges for water, electricity and gas consumption, telephony service and any rates or other governement charges that may, in the future, be levied by any authority in so far as they apply to the premises, shall with effect from the possession date until termination date be at the lessee's charge. Accordingly, the lessee shall indemnify the lessor or any person in representation thereof for any fees, charges, fines, penalties and any other expenses incurred by the lessor as a consequence ofthe operation ofthe lessee's business." (Vide skrittura ta' lokazzjoni ffirmata mill-partijiet).

Ir-rikorrenti pproċediet b'din il-kawża fejn permezz tat-tieni talba tagħha u l-ħames talba, għamlet talba speċifika sabiex titħallas l-ammont ta' €8,480.00ċ bħala ħlas ta' kera dovuta ai termini tal-ftehim tal-21 ta' Lulju 2017 u l-ammont ta' €234.67ċ bħala ħlasijiet għal konsum tad-dawl u l-ilma. Għalkemm irriservat it-talba għal kull ammont ulterjuri sad-data tat-terminazzjoni ta' din il-kirja, hija ma ressqitx prova oħra dwar xi ammonti ulterjuri. Issa fix-xhieda tiegħu l-intimat dejjem sostna li huwa qatt ma ħallas kera lir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti pproċediet ukoll għal talba sabiex dan il-Bord jawtorizza lir-rikorrenti tittermina l-kirja u talba oħra sabiex dan il-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond. Fil-mori tas-smigħ ta' din il-kawża, irriżulta li ċ-ċwievet ta' dan il-fond ġew ritornati lura lir-rikorrenti u għalhekk il-mertu tat-tielet u tar-raba' talbiet huwa llum eżawrit.

L-intimat irrisponda għal din il-kawża billi sostna li huwa kien ġia' żgombra u vvaka mill-fond lokatizju. Madanakollu, minn eżami ta' l-atti proċesswali jirriżulta li kien biss fis-27 ta' Settembru 2018 li ċ-ċwievet ġew ritornati lura lir-rikorrenti. Dan jirriżulta mix-xhieda mogħtija minn Dr. Joshua Grech fl-14 ta' Jannar 2021. Dan ma ġiex kontradett mill-kontroparti.

L-intimat ukoll sostna li huwa ma għandu jagħti l-ebda ammonti lir-rikorrenti għaliex l-attriċi abbużivament poġġietu fl-impossibilita' fiżika li jibda n-negozju tiegħu, liema aġir abbużiv jifforma l-mertu tal-kawża numru 2/2018 fl-ismijiet inversi. Dan il-Bord iqis li din il-kawża numru 2/2018 ġiet deċiża llum stess u fiha t-talbiet ta' Tiziano Debbia ġew miċħuda fl-intier tagħhom minn dan l-istess Bord. Għaldaqstant, dan il-Bord qed jagħmel tiegħu dak li kkonstata u ddeċieda fil-kawża bin-numru 2/2018 u qiegħed għalhekk iqis li din l-eċċezzjoni hija wkoll infondata. In fatti, minn eżami tal-provi kollha mressqa, dan il-Bord ma huwa bl-ebda mod konvint li ġie ppruvat li Anne Marie Meilak b'xi mod manifestament u abbużivament poġġiet lil Tiziano Debbia fl-impossibilita' fiżika li jopera n-negozju. Għal kuntrarju, irriżulta li kien hemm ftehim ċar u inekwivoku iffirmat bejn il-partijiet u kien l-istess Tiziano Debbia li għar-raġunijiet tiegħu, beda jkaxkar saqajh u joħloq intoppi biex jibda jopera n-negozju tiegħu.

Il-ftehim kien wieħed ċar u l-istess Debbia kien konsapevoli li dan il-ħanut kien ġia' fornut bil-permessi tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex jopera bħala *snack bar.* Madanakollu, huwa ffirma l-istess skrittura u aċċetta li jopera f'dan il-ħanut. Kien ukoll ċar fl-iskrittura minn mindu kellu jibda jħallas il-kera.

Li kieku verament kien fl-impossibilita' fiżika li jopera f'dan il-fond, huwa seta' ħa azzjoni ferm qabel ma' beda t-terminu impost fl-iskrittura li ma' l-iskadenza tiegħu kellha tiġi dovuta l-ħlas tal-kera. Nonostante dan kollu, kien biss fit-2 ta' April 2018 li fetaħ kawża kontra s-sid tal-post lokat sabiex jiġi dikjarat li hija naqset milli twettaq dak li obbligat ruħha fl-iskrittura ta' lokazzjoni u sabiex jiġu likwidati danni li allegatament sofra (vide kawża fl-ismijiet inversi bin-numru 2/2018). Kien imbagħad f'Settembru 2018 li addirittura rritorna ċ-

ċwievet ta' dan il-fond lis-sid.

Dan kollu jindika lil dan il-Bord li l-intimat kien għadu bejn ħalltejn dwar x'jista' jagħmel u ma jagħmilx. Kien indeċiż u ma riedx jitilqu dan il-fond nonostante l-allegati lmenti li għamel. Mill-banda l-oħra, l-intimat ippretenda li jżomm il-pussess ta' dan il-fond u jibqa' ma jħallas l-ebda kera jew ħlasijiet oħra. Dana nonostante li l-iskrittura tal-lokazzjoni kienet ċarissima li wara ċertu żmien, kellha tibda titħallas il-kera mill-intimat.

Fid-dawl ta' dan kollu, dan il-Bord iqis li jeżistu l-elementi kollha sabiex tintlaqa' t-tieni u l-ħames talba tar-rikorrenti.

Għal kull buon fini, il-Bord iqis li din il-kirja ġiet itterminata bejn il-partijiet fis-27 ta' Settembru 2018 meta ġew ritornati ċ-ċwievet lis-sid li aċċettathom lura.'

Il-Qorti rat li konsegwenti għas-suesposti l-Bord għadda sabiex laqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif gia kwotat aktar 'il fuq.

8. Illi mill-aggravji tar-rikorrent kif esposti l-Qorti rat li prinċipalment l-appell tar-rikorrent jikkonsisti fil-fatt li hu ma jaqbilx mal-applikazzjoni tal-fatti tal-każ mill-Bord li wassal għaċ-ċaħda tal-eċċezzjonijiet tiegħu u jibqa jinsisti li din il-Qorti tal-Appell għandha ssib li r-rikorrenti naqset mill-obbligi tagħha skont l-iskrittura ta' kera tal-fond in kwistjoni ffirmata bejniethom partikolarment għaliex skont l-appellant:

(i) il-permess li bih kien mogħni l-fond kien differenti minn dak miftiehem fil-mument li ġie ffirmat il-kuntratt, u

(ii) li kienet ir-rikorrenti appellata li biddlet il-fiżjonomija interna tal-fond b'dana li ġabitu differenti minn kif kien dakinhar tal-kuntratt u li allura dan iwassal għal ksur tal-ftehim.

Konsegwenti għal dawn l-allegati nuqqasijiet da parti tar-rikorrenti appellata l-Qorti allura tifhem li l-appellant qed jitlob li din il-Qorti tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti appellata għal hlas ta' kera dovuta u kontijiet tad-dawl u ilma da parti tal-intimat.

Illi dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat appellanti u cioe' fejn huwa jsostni li vvaka u żgombra l-fond in kwistjoni qabel ma nbdew il-proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera, irriżulta ampjament pruvat fl-atti quddiem il-Bord li dan assolutament ma kienx minnu. Dan huwa wkoll evidenti minn numru ta' verbali u rikorsi quddiem l-istess Bord. Il-Qorti tqis li l-konklużjoni tal-ewwel Qorti u cioe' li l-fond ġie vakat mill-intimat biss nhar is-27 ta' Settembru 2018 (id-data li mill-atti jirriżulta li huwa rritorna ċ-ċwievet u dawn ġew aċċettati mir-rikorrenti sid) hija konklużjonikorretta abbażi tal-provi fl-atti. Għalhekk f'dan ir-rigward din il-Qorti qed tikkonferma dik il-parti tad-deċiżjoni tal-ewwel Qorti.

Illi din il-Qorti rat li t-tieni eċċezzjoni tal-intimat appellant odjern kienet kompletament tiddependi fuq l-eżitu tal-proċeduri intavolati minnu fl-ismijiet inversi u li llum ukoll qed jiġu deċiżi minn din il-Qorti fi stadju ta' appell. Ghalhekk il-Qorti ser tagħmel referenza

għall-konklużjonijiet tagħha f'dak l-appell u tagħmilhom tagħha fil-każ odjern kif isegwi:

'Illi l-Qorti rat l-iskrittura ta' bejn il-partijiet u vverifikat li fl-istess skrittura tniżżel ċar u mingħajr ebda ekwivoku jew lok ta' interpretazzjoni li l-fond kien qed jiġi mikri biex jintuża esklussivament bħala 'snack bar in accordance to the permits in hand for Grade C premises' (ara klawzola 4.1) u li kwalunkwe użu ieħor kien qed jiġi projbit. Minn din il-klawsola u wkoll mill-provi fl-atti wkoll isegwi u rriżulta li l-permess ta' żvilupp fuq il-fond fil-klassi indikata ta' 'snack-bar' gia kien jeżisti dakinhar li ġie ffirmat il-ftehim u għalhekk ir-rikorrent seta' faċilment jikkonferma l-kontenut tal-permess in kwistjoni u l-pjanti kif approvati.

Illi kif jirriżulta mill-provi fl-atti fosthom diversi xhieda l-permess għal 'snack bar' eżistenti dakinhar tal-ftehim kien gia jirrikjedi li ssir il-'partition' li jidher li r-rikorrent l-aktar li enfasizza fl-atti odjerni li ma kinitx eżistenti fuq il-post u li saret wara l-ftehim, b'allegat ksur tal-ftehim bejn il-partijiet.

Illi l-Qorti rat mill-atti li verament il-'partition' li tant dejqet lir-rikorrent ma kinitx teżisti fuq il-post dakinhar li r-rikorrent ra l-fond u meta ġie ffirmat il-ftehim. Pero' l-Qorti rat ukoll li l-ftehim ġie kkundizzjonat għall-permess ta' żvilupp gia eżistenti fuq il-post qabel ma ġie ffirmat il-ftehim li kien jimponi din il-'partition' fuq is-sit.

Jirriżulta għalhekk lil din il-Qorti li n-nuqqas ma ġiex da parti tal-intimata li fil-ftehim għamlitha ċara li l-fond kien qed jinkera skont il-permessi eżistenti imma se mai kien tar-rikorrent appellant li naqas li jivverifika l-pjanti tal-fond kif approvati qabel ma resaq għal ftehim.

Illi in oltre l-Qorti mill-atti rat li mhux minnu li kienet l-intimata li riedet tbiddel xi parti mill-ftehim ta' bejniethom iżda effettivament kien l-istess rikorrent li minn sempliċi użu tal-fond bħala 'gelateria', li jirriżulta li dan l-użu kien kopert bil-permess eżistenti, beda jinsisti li l-fond jintuża wkoll għall-manifattura tal-ġelat, użu li huwa divers minn dak approvat ta' 'snack-bar'.

Illi mill-provi fl-atti din il-Qorti tikkonkludi li l-intimata ma għamlet xejn sabiex tvarja l-permess eżistenti fuq il-fond in kwistjoni wara li ġiet iffirmata l-iskrittura anzi pjuttost hija insistiet, kif kien jedd tagħha, li dan il-permess ma jiġix varjat kif pretenda li jagħmel ir-rikorrent appellant. Dwar il-fiżjonomija interna tal-fond kif kien rah ir-rikorrent qabel l-iffirmar tal-iskrittura jirriżulta wkoll li l-intimata ma biddlet xejn għal dik li hija struttura tal-fond. It-tqassim tal-fond varja riżultat tal-permess gia approvat fuq il-fond liema permess ir-rikorrent kellu l-obbligu li jieħu kont tiegħu dakinhar li ġiet iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni stante li kienet qed tiġi kkundizzjonata għall-istess.

Illi għalkemm ir-rikorrent appellant ma ressaq l-ebda aggravju speċifiku sabiex ivarja d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti dwar id-danni, ulerjorment din il-Qorti rat li r-rikorrent fit-talba oriġinali tiegħu jilmenta li huwa sofra danni riżultat li ma kienx jaf li kellha ssir il-'partition' u wkoll, milli fehmet il-Qorti mill-atti, li ma kienx jaf li ma setax jimmanifattura l-ġelat fuq il-post. Il-Qorti dwar dan tirrileva li skont l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet jirriżulta li r-rikorrent ingħata perjodu ta' disgħin ġurnata sabiex jibda jopera minn dan il-fond mingħajr ma jħallas kera u għalhekk tqis li kellu biżżejjed żmien sabiex jekk jaħseb li l-fond bil-permess ta' żvilupp, kif eżistenti u mikri, ma kienx idoneu għal dak li huwa kellu f'moħħu li jagħmel fl-istess fond, li allura ma jkomplix jagħmel aktar spejjeż fil-fond. Bil-kuntrarju, nonostante li rriżulta ċar mill-atti li r-rikorrent tista' tgħid sar jaf mill-ewwel b'dak li lilu seta' jwaqqfu milli jopera, fosthom l-ispazju kif limitat bil-permess ('il-partition') huwa għażel li xorta waħda jibqa' għaddej bil-proġett u jibqa' jagħmel spejjeż għalkemm kien jaf li possibilment ma kienx ser ikun possibbli li jaħdem kif kellu f'moħħu hu. Għal dan in-nuqqas jaħti biss l-appellant u mhux l-appellata. Dan apparti l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti fid-deċiżjoni mirquma tagħha fejn elenkat ir-raġunijiet tagħha għalfejn ma kinitx qegħda tqis l-allegati danni bħala suffiċjentement pruvati.

Illi in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti tqis li għandha taqbel mal-konsiderazzjonijiet u l-konklużjonijiet li waslet għalihom l-

ewwel Qorti u ma tara l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn għandha tvarja mqar b'virgola d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti.'

Illi konsegwenti għas-suespost din il-Qorti f'dawk l-atti proċediet sabiex ċaħdet l-appell ta' Tiziano Debbia u *per conseguenza* t-talbiet oriġinali tiegħu quddiem il-Bord fil-konfront tal-intimata f'dawk il-proċeduri, rikorrenti appellata fil-proċeduri odjerni.

Illi effettivament din il-Qorti tirrileva li l-Bord fid-deċizjoni appellata aċċenna wkoll (kif għamlet din il-Qorti fid-deċiżjoni fl-ismijiet inversi) għal fatt li l-intimat, għalkemm isostni li l-fond in kwistjoni ma kienx tajjeb għalih sabiex jopera dak li kellu f'moħħu, xorta waħda baqa jinsisti li jiddetjeni l-fond u ma rritornax il-pussess tiegħu lir-rikorrenti fiż-żmien dawk id-disgħin ġurnata li skont l-iskrittura ta' kera lanqas kienet għadha bdiet dovuta l-kera'. La darba l-intimat odjern iddeċieda li jiddetjeni l-fond ma jistax jippretendi li ma jiġix ordnat iħallas il-kera kif miftiehma u dovuta minnu skont l-iskrittura ta' kera ffirmata bejn il-partijiet. Dwar il-kontijiet tad-dawl u ilma m'hemmx wisq x'wieħed iżid stante li l-iskrittura fir-rigward hija ċara li dawn għandhom jitħallsu mill-intimat appellant almenu għaż-żmien li l-fond kien fil-pussess tiegħu.

Din il-Qorti tal-Appell m'għandiex aktar xi żżid ma' dak suespost u tqis li anki t-tieni eċċezzjoni tal-appellant, liema eċċezzjoni tista' tgħid

hija l-bażi tal-aggravji fl-appell odjern, ma timmeritax li tiġi milqugħa u ser tgħaddi sabiex tiċħad l-istess.

Jirriżulta għalhekk in vista tas-suespost li l-aggravji kollha tal-intimat appellant odjern jimmeritaw li jiġu miċħuda.

9. Illi dwar it-talba tar-rikorrenti sabiex jiġu applikati d-*doppie spese,* il-Qorti, għalkemm tqis li verament ir-rikorrent seta' ħasibha ftit aktar qabel ma intavola l-appell odjern anki in vista tad-dettal li daħlet fih l-Ewwel Qorti qabel ma waslet għall-konkużjonijiet tagħha, xorta waħda tqis li fil-każ odjern l-appell kif sottomess ma fihx l-estremi sabiex jiġi dikjarat frivolu u vessatorju.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta u tiddeċiedi l-appell kif isegwi:

(i) tilqa' in parte r-risposta tal-rikorrenti appellata;
(ii) tiċħad l-aggravji kollha u *per conseguenza* l-appell tal-inimat appellant;
(iii) tiċħad biss dik il-parti tar-risposta tar-rikorrenti appellata fejn talbet li l-appell jiġi dikjarat frivolu u vessatorju u sabiex jiġu mposti l-ispejjeż doppji fuq l-appellant.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellant.

(ft.) Onor. Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imħallef

(ft.) Mary Jane Attard
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur