Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Nru: 91/2014 AE

Gloria Camilleri (K.I. 461167M) (appellanti)

vs

Waleed El-Belaly (K.I. 515312L) (appellat)

10 ta' April 2018.

1. **Din hija kawża għal <u>żgumbrament</u> minn fond mikri minħabba li sid il-kera ssostni li l-inkwilin hu moruż fil-ħlas tal-kera.**

2. <u>Fl-10 ta' Novembru 2014</u> l-attriċi ppreżentat rikors ġuramentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn ippremettiet illi fl-14 ta' Marzu 2013 kienet kriet il-fond 39, Triq l-Imrabat, Sliema (inkluż il-garaxx li jinfed miegħu) lill-konvenut b'titolu ta' lokazzjoni għal **għaxar snin mill-1 ta' April 2013** (l-ewwel tlett snin *di fermo*) versu l-ħlas ta' €3,000 fis-sena. Spjegat illi *ai termini* tal-klawżola "s" tal-iskrittura ġie stipulat illi f' każ li l-konvenut ma jħallasx il-kera entro erbatax-il jum minn meta jkun dovut, hija jkollha dritt li tirrexxindi l-lokazzjoni *ipso facto* u mingħajr pre-avviż u dan mingħajr preġudizzju għall-ħlas tal-arretrati tal-kera. Qalet illi l-konvenut ma ħallasx il-kera dovuta għal diversi xhur u konsegwentement permezz ta' ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju 2014 interpellatu jħallas l-ammont ta' €19,000 fi żmien ħmistax-il jum u avżatu li fin-nuqqas il-lokazzjoni kienet ser tiġi xolta. Kompliet tgħid li minkejja tali interpellazzjoni il-konvenut ma ħallasx l-arretrati kollha minnu dovuti b'mod li sad-data tal-preżentata tar-rikors kien moruż fl-ammont ta' €15,000. Sostniet għalhekk illi billi l-konvenut baqa' inadempjenti fil-ħlas tal-kera, anke minkejja

l-interpellazzjoni għall-ħlas permezz tal-ittra uffiċjali, il-lokazzjoni ġiet xolta ai termini tal-klawsola "s". Għalhekk talbet lill-Bord:

(i) jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa mis-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

(ii) jordna lill-konvenut biex f' terminu qasir u perentorju jitlaq u jiżgombra mill-fond 39,Triq l-Imrabat, Sliema (inkluż il-garaxx li hu mniffed miegħu);

(iii) jikkundanna lill-konvenut iħallasha l-ammont ta' €15,000 rappreżentanti arretrati tal-kera dovuti sat-30 ta' Novembru 2014.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-konvenut.

3. Fit-8 ta' Jannar 2015 il-Bord sema' lill-konvenut Waleed El-Belaly u peress li deherlu li kellu eċċezzjonijiet x'jagħti ikkonċedilu għoxrin jum sabiex jirreġistra r-risposta tiegħu.

4. Fit-28 ta' Jannar 2015 il-konvenut wieġeb u eċċepixxa illi:

(i) l-allegata terminazzjoni u xoljiment unilaterali tal-kirja hija invalida peress illi in segwitu għall-interpellazzjoni indikata fir-rikors promutur, huwa kien effettwa diversi pagamenti u għalhekk l-attriċi ma setgħetx tużufruwixxi ruħha minn tali interpellazzjoni għall-finijiet tal-proċeduri odjerni;

(ii) mingħajr preġudizzju għall-premess, l-allegata terminazzjoni unilaterali hija invalida u bla effett legali peress li tmur kontra d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikoli 9(a)(i) u 15(1);

(iii) l-attriċi kienet ikkonċedietlu li jħallas l-ammonti pendenti permezz ta' pagamenti gradwali u ratejali u fil-fatt mid-data tal-interpellazzjoni huwa għamel diversi pagamenti akkont u in segwitu ma saret l-ebda interpellazzjoni oħra;

(iv) mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ammont indikat bħala dovut huwa skorrett u kull meta huwa talab lill-attriċi riċevuti għall-ħlasijiet li kien għamel hija baqgħet inadempjenti;

(v) fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, m'għandu jbati l-ebda spejjeż relatati mal-proċeduri peress li wara l-pagamenti magħmula minnu ma saret ebda intimazzjoni qabel ma nfetħet il-kawża odjerna;

(vi) B'riserva ta' kontestazzjonijiet ulterjuri.

5. Il-Bord li Jirregola l-Kera[1], fis-sentenza tiegħu tad-9 ta' Marzu 2017 irritjena illi ladarba wara l-interpellanza l-partijiet kienu ftehmu li l-konvenut ikompli jħallas (u fil-fatt ħallas €12,000) l-effett tal-ittra uffiċjali ġie mxejjen. Ikkonkluda illi l-attriċi ma ssodisfatx dak rikjest mil-liġi sabiex il-kirja tkun tista' tinħall a bażi tal-morożita` fil-ħlas tal-kera. Konsegwentement ċaħad "l-ewwel talba" u laqa' "t-tieni talba" limitatament fl-ammont ta' €3,000. Bl-ispejjeż għall-konvenut.

6. L-attriċi Gloria Camilleri ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord u għalhekk fid-29 ta' Marzu 2017 intavolat rikors tal-appell quddiem din il-qorti fejn talbitha tirrevoka s-sentenza appellata, tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-tieni u t-tielet talba kif dedotti. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenut.

7. **L-aggravji** tal-attriċi huma s-segwenti:

L-ambigwita` tal-parti dispożittiva tas-sentenza:

(i) Fl-ewwel lok tilmenta illi l-parti dispożittiva tas-sentenza hija ambigwa inkwantu l-Bord ċaħad l-ewwel talba u laqa' t-tieni talba (limitatament). Taċċenna għall-fatt ili l-ewwel talba fil-fatt kienet għad-dispensa mis-smigħ tal-kawża, filwaqt li t-tieni waħda kienet għall-iżgumbrament u t-tielet waħda għall-kundanna tal-ħlas tal-arretrati;

L-applikazzjoni o meno tal-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili

(ii) Fit-tieni lok tilmenta illi l-Bord ma kellux jirreferi għad-dispożizzjonijiet tal-Artikou 1570 tal-Kodiċi Ċivili biex jiddetermina kif kellu jiġi xolt il-ftehim lokatizju f' każ ta' morożita`, stante li dan diġa kien pattwit b'mod inekwivoku bejn il-partijiet permezz tal-klawsola "s". Issostni li meta hija f' Lulju 2014 interpellat lill-konvenut permezz ta' ittra uffiċjali biex iħallas l-arretrati, kienet qegħda tmur ferm oltre dak li kien mistenni minnha a tenur tal-iskrittura tal-kirja, peress li l-patt espress bejn il-partijiet kien illi fl-eventwalita` tal-morożita` fil-kera, l-lokazzjoni kellha tiġi xolta awtomatikament, mingħajr pre-avviż.

Morożita` u arretrati tal-kera dovuti mill-konvenut:

[1] Maġistrat Monica Vella.

(iii) Tilmenta wkoll illi l-Bord ma kienx korrett meta ddeċieda li l-arretrati dovuti kienu fl-ammont ta' €3,000. Taċċenna għall-fatt li l-Bord qal li wara l-interpellazzjoni bl-ittra uffiċjali l-konvenut ħallas €12,000 u għall-fatt li l-konvenut stess fix-xiehda tiegħu tat-8 ta' Jannar 2015 xehed li bejn Lulju 2014 u d-data tax-xiehda tiegħu kien ħallas €11,000. Targumenta illi l-ammont li ħallas kien akkont tal-€19,000 li jissemmew fl-ittra uffiċjali u allura l-Bord kellu jnaqqas l-ammont imħallas (€11,000 jew €12,000) mill-ammont ta' €19,000 u mhux mill-ammont ta' €15,000 pretiż mill-attriċi fir-rikors promutur.

<u>*Interpellanza għal darbtejn:*</u>

(iv) Finalment tirreferi għall-fatt li l-Bord qies li l-interpellanza li saret lill-konvenut permezz tal-ittra uffiċjali ġiet imxejna bil-ftehim milħuq bejn il-partijiet biex il-konvenut ikompli jħallas. Hija targumenta illi ma kien hemm l-ebda ftehim, iżda hija sempliċiment stenniet sabiex tħallas l-arretrati kollha dovuti u li kienet interpellat lill-konvenut biex iħallas. Targumenta ukoll illi l-kumment tal-Bord illi "*Huwa stabbilit ukoll li s-sid għandu jinterpella lill-inkwilin darbtejn fuq kull skadenza dovuta*" hija żbaljata u la tirriżulta mil-liġi u lanqas mill-ġurisprudenza u f' kull każ ma tistax issib applikazzjoni f' dan il-każ odjern fejn il-ftehim lokatizju huwa ċar dwar ir-rekwiżiti għall-ħall tal-kuntratt.

8. <u>Fis-17 ta' Jannar 2018 il-konvenut appellat wieġeb</u> biex jgħid illi l-appell tal-attriċi għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tagħha. (*Inter alia* enfasizza l-fatt illi apparti l-ħlas ta' €12,000 li huwa kien għamel lill-attriċi fil-perjodu bejn l-interpellazzjoni permezz tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju 2014 u d-data tal-intavolar tal-kawża, huwa fil-mori tal-kawża ħallas diversi ammonti oħra fis-somma ta' €24,000 u għalhekk fir-rigward tal-ħlasijiet tal-kera dovuti sat-30 ta' Novembru 2014 (cioe` l-mertu tal-kawża) jiġi li ma hemm l-ebda ammont dovut.)

<u>Provi u sfond kronoloġiku:</u>

9. **<u>Fl-14 ta' Marzu 2013</u>** il-partijiet iffirmaw skrittura privata[2] bejniethom li permezz tagħha l-attriċi kkonċediet lill-konvenut b'titolu ta' lokazzjoni l-fond 39, Mrabat Street, Sliema (inkluż il-garaxx li jinfed miegħu) għal għaxar (10) snin b'effett mill-1 ta' April 2013. Ġie stipulat li l-ammont ta' kera għall-ewwel

[2] Dok A, fol 8-13.

tlett snin huwa ta' €3,000[3] kull xahar pagabbli tlett xhur bil-quddiem, u li tali kera għandha togħla b'10% kull tlett snin. Il-klawżola "(s)" tikkontempla l-morożita` fil-ħlas tal-kera:

"(s) Should the lessee fail to pay the rent within 14 days of the due date, the Lessor will have the right to rescind without warning this agreement 'ipso facto' (automatically) and this without prejudice to his/her claim for the payment which is still due".

10. <u>Fit-22 ta' Lulju 2014</u> l-attriċi interpellat lill-konvenut permezz ta' ittra uffiċjali[4] sabiex <u>fi żmien 15-il ġurnata</u> iħallasha l-arretrati ta' kera li kienu akkumulaw sa tali data: u cioe` fl-ammont ta' <u>€19,000</u> oltre t-taxxa VAT fuq l-istess kera. Għarrfitu illi f' każ li huwa ma jħallasx tali somma entro t-terminu mogħti lilu *"il-lokazzjoni tal-fond de quo ser titqies awtomatikament bħala riżolta u rexissa għal kull fini u effett tal-liġi u ai termini tal-klawsola "(s)" tal-iskrittura tal-lokazzjoni u mingħajr ebda formalita` ulterjuri, u li f'tali każ huwa obbligat li jiżgombra mill-fond u jħallasha ukoll il-kera dovuta għar-rimanenti perjodu di fermo tal-lokazzjoni".*

11. <u>L-attriċi Gloria Camilleri fix-xiehda tagħha tad-9 ta' April 2015</u> ikkonfermat il-kontenut tar-rikors ġuramentat tagħha. Qalet li meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni, barra d-depożitu, il-konvenut kien ħallasha l-ewwel skadenza tal-kera iżda qalet li kif kienet dovuta t-tieni skadenza kienu bdew bil-problemi u għalkemm "*minn hawn jew minn hemm*" kien iħallasha pero` mhux fid-data pattwita. Spjegat illi l-konvenut ġieli ħallasha flus kontanti u ġieli ħallas permezz ta' trasferiment bankarju pero` qatt ma ried riċevuta. "*...kont staqsejtu għandux ħtieġa ta' riċevuta u qalli li le. L-intimat qatt ma talabni riċevuta."*

12. Hija ppreżentat prospett tal-kirjiet dovuti mill-konvenut sad-data tal-intavolar tal-kawża, liema prospett huwa mmarkat Dok GC1[5]. Skont dan id-dokument għall-perjodu ta' ħdax-il xahar mill-1 ta' Jannar 2014 sal-1 ta' Novembru 2014

[3] Skont klawsola (b) dan l-ammont huwa "exclusive of VAT".
[4] Dok B, fol 7.
[5] Dok GC1, fol 32.

il-konvenut ħallas biss total ta' €19,000 mill-ammont ta' €33,000 dovut bħala kera għal tali perjodu. Għalhekk skont dan id-dokument, sal-1 ta' Novembru 2014 l-arretrati tal-kera kienu jammontaw għal €14,000.

Month	Rent due	Rent Paid	Outstanding balance
01/01/2014	€3,000	€ 0	€ 3,000
01/02/2014	€3,000	€ 0	€ 6,000
01/03/2014	€3,000	€1,000	€ 8,000
01/04/2014	€3,000	€4,000	€ 7,000
01/05/2014	€3,000	€ 0	€10,000
01/06/2014	€3,000	€3,500	€ 9,500
01/07/2014	€3,000	€ 0	€12,500
01/08/2104	€3,000	€3,000	€12,500
01/09/2014	€3,000	€4,000	€11,500
01/10/2014	€3,000	€3,500	€11,000
01/11/2014	€3,000	€ 0	€14,000

Skont il-prospett Dok GC2[6], sas-seduta meta xehedet l-attriċi, ma sarux pagamenti oħra. Minn dawn il-prospetti jirriżulta li mid-data tal-ittra uffiċjali ta' Lulju 2014 sad-data meta kienet preżentata l-kawża (10 ta' Novembru, 2014), il-konvenut ħallas is-somma ta' **€10,500** (€3,000, €4,000 u €3,500).

13. Fil-kontro-eżami tagħha tal-1 ta' Lulju 2015 pero`, l-attriċi qalet li wara l-ittra uffiċjali ta' Lulju 2014 il-konvenut ħallasha s-somma ta' **€12,000.**

14. <u>Il-konvenut Waleed el-Belaly, fix-xiehda tiegħu tat-8 ta' Jannar 2015</u> qal li wara li ġie interpellat biex iħallas l-ammont ta' €19,000 permezz tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju 2014 huwa ħallas lill-attriċi s-somma ta' **€11,000**. "*I admit that I am late in the payment of rent but the €11,000 were paid between July 2014 to date.*"

15. <u>Joe Cauchi, ħabib ta' missier l-attriċi fix-xiehda tiegħu tad-9 ta' April 2015</u> xehed illi peress li huwa jgħix fl-akkwati, l-attriċi f' ħames jew sitt okkażjonijiet kienet talbitu jiġbor il-kera mingħand il-konvenut. Qal li l-ewwel darba ma fetaħlux, darb' oħra qallu li ġie għalxejn għax lill-attriċi kien diġa qalilha li ma

[6] Dok GC2, fol 33.

kinux waslulu l-flus, darb'oħra tah envelope b' €1,000 u meta staqsih biex jiffirmalu qallu "*le, għaliex din hija a matter of trust"* u darb' oħra tah envelope b' €500 u ukoll qallu li ma kienx hemm bżonn jiffirmalu "*anzi kien hu li qalli m'hemmx għalfejn nivverifika l-ammont.*"

16. Fl-affidavit tiegħu li ppreżenta fis-16 ta' Ġunju 2016, il-konvenut Waleed El-Belaly xehed illi l-attriċi qatt ma tatu riċevuti għad-diversi pagamenti li huwa għamel. Ikkonferma dak li xehed fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2015, u cioe` li mid-data tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju 2014 sad-data li ġiet intavolata l-kawża f' Novembru 2014 "*I had paid her the global amount of €11,000."* **Qal ukoll li fil-mori tal-kawża huwa ħallas lill-attriċi l-ammont ta' €24,000**:

"...the additional global amount of €24,000 regarding rent, unto Ms Camilleri (from which €6,000 was paid to her in cash on 15th October 2016 [7] *during out court meeting, and further sums of €12,000, €3,000 and €3,000 which I deposited into Ms Camilleri's bank account – Please see attached copies of the deposits: Doc WEB4 to Doc WEB6."*[8]

17. Fil-15 ta' Ottubru 2015, għalhekk fil-mori tal-kawża, il-partijiet għamlu skrittura privata[9] **(Settlement Agreement)** bil-għan li jittransiġu l-kwistjoni. Huma ddikjaraw illi sal-31 ta' Ottubru 2015 il-konvenut kien debitur tal-attriċi fl-ammont ta' €47,000 rappreżentanti arretrati ta' kera. Huma għamlu skeda (Schedule A) ta' kif kellhom isiru l-pagamenti futuri (ta' arretrati u ta' kirjiet futuri) sabiex tali arretrati ikunu tħallsu sal-25 ta' Awwissu 2016. Fuq l-istess skrittura ġie dikjarat illi l-konvenut għamel pagament ta' €6,000 dakinhar stess. F' klawsola numru 4 ġie stipulat illi:

"The parties agree that they will jointly request the adjournment of the above-mentioned proceedings (application no. 91/14/MV) in view of this agreement. Upon settlement of the last payment referred to in Schedule A the first party shall forthwith and unconditionally withdraw

---

[7] Jidher li s-sena ġiet indikata 2016 erronament, peress li huwa ħallasha l-ammont ta' €6,000 fil-15 ta' Ottubru 2015 u mhux 2016. Fil-fatt il-pagamenti sussegwenti li għamel saru f' Jannar u Marzu 2016.Fil-fatt skont il-verbal tal-15 ta' Ottubru 2015 il-partijiet infurmaw il-Bord illi kienu ftehmu dwar kif kellhom isiru l-pagamenti rateali u talbu differiment fit-tul.

[8] L-imsemmija dokumenti Dok WEB4, WEB5 u WEB6 huma esebiti a fol 72-74 tal-process u huma fil-fatt riċevuti tal-ammonti ta' €12,000 (19 Jan 2016), €3,000 (1 Mar 2016) u €3,000 (2 Mar 2016) li l-konvenut iddepożita fil-kont tal-attriċi.

[9] Fol 83-87.

the said proceedings. Each party shall bear its own costs and expenses in relation to the proceedings."

18. B'riferenza għall-klawżola "(s)" tal-iskrittura ta' lokazzjoni, il-partijiet ftehmu li jżidu mal-klawżola (il-parti miżjuda hija dik sottolinejata):

"(s) Should the lessee fail to pay the rent within 14 days of the due date, the Lessor will have the right to rescind without warning this agreement 'ipso facto' (automatically) and this without prejudice to his/her claim for the payment which is still due. <u>In such an event lessee shall vacate the premises without further notice or formality and expressly acknowledges the right hereby granted unto the lessor to enter into the premises and take over possession of same from second party."</u>

19. Ta' rilevanza għall-proċeduri odjerni hi l-klawżola numru 7 tal-kuntratt ta' Ottubru, 2015:

"The parties expressly agree that notwithstanding the above, in the event that the second party defaults at any time and in any manner on the payment of the amounts due as per Schedule A or any part thereof, and should the second party remain so in default for an additional term of 10 days from the day when the respective payment would have fallen due in terms of the attached Schedule A, this agreement shall immediately lapse without the need for any notice or formality, and it shall moreover have no further effect or validity. In such an event, the first party shall be entitled to proceed with the pending lawsuit and any other action competent to her, for all intents and purposes. The parties moreover agree that should the second party default on any terms and conditions of this agreement, any payments that may have been made to and accepted by the first party in terms of this agreement and Schedule A hereto attached, shall be deemed to have been accepted without prejudice to the first party's position in the lawsuit and ***<u>shall not be deemed to be payments on account of the amounts demanded in the said lawsuit</u>*** *or as an acceptance of rent from the second party for the purposes of the said lawsuit."* (enfażi tal-qorti)

Dan id-dokument ġie ppreżentat mill-attriċi permezz ta' nota datata 22 ta' Ġunju 2016, fejn iddikjarat li tali ftehim ma ġiex onorat.

20. Fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2016 l-attriċi infurmat lill-Bord illi t-transazzjoni ma seħħitx u għalhekk talbet il-prosegwiment tal-kawża.

21. <u>Fil-kontro-eżami tiegħu tas-16 ta' Ġunju 2016</u> il-konvenut ikkonferma li għadu jokkupa l-post (u fil-fatt jużah bħala *guest house*) u li għadu "*in arrears of rent"*.

Konsiderazzjoni tal-qorti.

Il-parti dispożittiva tas-sentenza:

22. Fl-ewwel lok il-qorti tosserva li l-kirja għadha fil-perjodu oriġinali. Għalhekk ma tapplikax id-disposizzjoni tal-Kap. 69 għal dak li jirrigwarda morożita fil-ħlas tal-kera.

23. Kif osservat l-attriċi, il-Bord effettivament kien żbaljat meta qal li kien qiegħed jiċħad l-ewwel talba u jilqa' t-tieni talba; madanakollu tant kien żball evidenti illi ċertament li ma nħolqot l-ebda ambigwita`. Dan qed jingħad għaliex bil-fatt li l-Bord qal li kien qed jilqa' "*t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament fl-ammont ta' tlett elef ewro (3,000)"*, kien altru milli evidenti li kien qed jirreferi għat-tielet talba (u cioe` fejn l-attriċi talbet li l-konvenut jiġi kkundannat iħallas l-ammont ta' €15,000). Huwa tant ieħor ovvju li meta qal li kien qed jiċħad l-ewwel talba kien qed jirreferi għat-tieni talba (cioe` t-talba għall-iżgumbrament). Dan qed jingħad mhux biss għaliex fis-sentenza stess il-Bord kien iddikjara li "r*-rikorrenti ma tistax tibbenefika minn tali nuqqas ta' ħlas ta' arretrati sabiex tiżgombra lill-intimat*", u allura kien evidenti li kien ser jiċħad it-talba għall-iżgumbrament, li hija t-tieni talba), iżda wkoll għaliex l-ewwel talba (biex il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa mis-smigħ) effettivament diġa kien ċaħadha fis-seduta ta-8 ta' Jannar 2015 meta ordna lill-konvenut jippreżenta r-risposta tiegħu għar-rikors promutur.

24. Fir-rigward tar-raġunament tal-Bord, il-qorti tagħmilha ċara mill-bidunett li ma taqbilx fejn il-Bord qal, *"Huwa stabbilit ukoll li s-sid għandu jinterpella lill-inkwilin sabiex iħallas darbtejn fuq kull skadenza".* F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:

    i. M'hemm l-ebda liġi li tgħid li sid il-kera jrid jinterpella lill-inkwilin darbtejn għal kull skadenza li fiha l-inkwilin ikun moruż.

ii. Fil-każ in eżami l-kirja saret fl-2013 u għadha fit-terminu oriġinali, u japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u mhux il-Kap. 69.

25. Il-qorti ma tifhimx kif il-Bord għamel riferenza għall-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili, u fl-istess ħin iddikjara li s-sid *"għandu jinterpella lill-inkwilin sabiex iħallas darbtejn fuq kull skadenza"*. L-artikolu 1570 ma jsemmix li n-notifika trid issir darbtejn għal kull skadenza. Dan apparti li għall-każ odjern id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ma japplikawx stante li din hi kirja saret fl-14 ta' Marzu, 2013[10].

26. L-istess Bord kien żbaljat meta qal li wara l-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju, 2014 kellha tintbagħat ittra uffiċjali oħra għaliex, *"l-effett tal-ewwel ittra uffiċjali kien intilef u ġie mxejjen bil-ftehim milħuq bejn il-partijiet u bil-pagamenti sussegwenti"*. Hu evidenti li l-Bord naqas milli jqies klawżola 7 tal-kuntratt tal-15 ta' Ottubru, 2015.

27. Il-vertenza prinċipali f'din il-kawża tirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk il-kirja in kwistjoni għandhiex titqies bħala li inħallet jew le abbażi tal-morożita` fil-ħlas tal-kera. Kif ingħad, il-klawżola "(s)" tal-ftehim fiha kundizzjoni riżoluttiva fis-sens illi jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera għal iktar minn erbatax-il jum minn meta l-kera tkun dovuta is-sid ikollha d-dritt li tirrexxindi l-ftehim "*ipso facto*" mingħajr pre-avviż.

28. Il-Bord għamel riferenza għall-**Artikolu 1570** tal-Kodiċi Ċivili bħala d-disposizzjoni li tapplika għall-każ in eżami:-

"1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

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

[10] *"(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir **wara l-1 ta' Jannar, 2010** għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi".*

29. Pero' hemm ukoll l-**Artikolu 1569** tal-Kodiċi Ċivili, li jirrigwarda <u>każijiet fejn ikun hemm kundizzjoni riżoluttiva</u>:

"1569. (1) Il-kiri jinħall ukoll ***ipso jure****, jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, bla ħsara tal-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt jekk ikollha jedd skont il-liġi.*

(2) Jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il-ftehim.

(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jingħata żmien lill-parti ħatja biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset".

30. Klawżola (s) tal-kuntratt ta' lokazzjni ma tidhirx li qegħda tikkontempla l-ħall tal-kuntratt *ipso jure*, *"jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament"* (artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili). Fil-klawżola (s) ma jingħadx li l-kirja tinħall *ipso jure* jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera. Il-kirja tinħall <u>biss</u> jekk trid sid il-kera. Klawżola li tidher qegħda tikkontempla dak li fid-dritt ċivili Taljan jirreferu għalih bħala *'diffida ad adempiere'* (ara artikolu 1454 tal-Kodiċi Ċivili Taljan[11]), li hi differenti minn klawżola riżoluttiva espressa (ara artikolu 1456 tal-Kodiċi Ċivili Taljan). Għaldaqstant, l-artikolu 1569 ma japplikax għall-każ in eżami (ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-31 ta' Mejju, 2002, **Francis Abela et vs Karl Bonello nomine**). Inoltre, is-subinċiż (2) ma tgħinx lill-attriċi għaliex dik id-disposizzjoni tidher li qegħda tikkontempla obbligazione *di fare* u mhux *di dare*, kif inhi l-obbligazzjoni tal-ħlas tal-kera.

---

[11] *"Alla parte inadempiente l'altra puo' intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine il contratto s'intendera' senz'altro risoluto.*

Il termine non pu'esssere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvo che, per la natura del contratto secondo gli usi, risulti congrui un termine minore.

Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo e' risoluto di diritto".

B'din id-disposizzjoni l-leġislatur fl-Italja ta lill-parti l-opportunita li ġġiegħel lill-parti l-oħra li twettaq l-obbligazzjoni taħt theddida tar-rizoluzzjoni tal-kuntratt.

31. Permezz tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju, 2014 sid il-kera sejħet lill-appellat sabiex iħallas is-somma ta' €19,000 fi żmien 15 il-gurnata. Pero' fir-rendikont li ppreżentat Dok GC1 a fol. 32 iddikjarat li sal-1 ta' Lulju, 2014 il-kera dovuta kienet €12,500 u li sal-1 ta' Novembru, 2014 il-kera dovuta kienet ta' €14,000. In kontro-eżami xehedet, *"Mistoqsija jekk wara l-ittra uffiċjali ta' Lulju l-intimat ħallasnix is-somma ta' tnax-il elf ewro ngħid illi iva rċevejt tnax-il elf ewro mingħand l-intimat"*. Fir-rendikont GC1 a fol. 32 jingħad li wara l-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju, 2014 kien sar ħlas komplessiv ta' €10,500. Dan ifisser li fir-rendikont ma niżżlitx il-pagamenti kollha li rċeviet wara l-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju, 2014. Min-naħa tiegħu il-konvenut xehed, *"... since between the time of that Court letter (which my lawyer and I answered correcting the amount) and the day when she filed this case, I had paid her the global amount of €11,000"*.

32. Mill-kuntratt li l-partijiet iffirmaw fil-15 ta' Ottubru, 2015 hu evidenti li sal-aħħar ta' Diċembru, 2014 kien hemm arretrati ta' €17,000. Fil-fatt fl-ewwel klawżola jingħad:

"1. The parties agree that the global amount due by the Second Party unto the First Party, until the thirty first (31st) day of October of the year two thousand and fifteen (2015), amounts to forty seven thousand Euros (€47,000)".

33. Ladarba l-kera hi ta' €3,000 kull xahar, **mill-1 ta' Jannar 2015 sal-31 ta' Ottubru 2015 il-kera dovuta hi €30,000**. Il-bilanċ ta' €17,000 bilfors li tirreferi għall-perjodu preċedenti, ċjoe minn Lulju 2014 (€2,000) sal-aħħar ta' Diċembru 2014 (€15,000).

34. Fil-mori tal-kawża, sar l-ewwel pagament fil-15 ta' Ottubru, 2015 fl-ammont ta' €6,000 (fol. 87) u wara saru pagamenti oħra fl-ammont ta' €12,000 (ara Dok. WEB4 fol. 72).

35. Għaldaqstant, sad-data tal-preżentata tal-kawża (10 ta' Novembru, 2014) l-arretrati tal-kera kienu fl-ammont ta' **€14,000**. Meta fit-22 ta' Lulju, 2014 l-attriċi ppreżentat l-ittra uffiċjali, skont ir-rendikont li ppreżentat l-istess attriċi

kien hemm bilanċ ta' €12,500 kera dovuta (ara Dok. GC1) u mhux €19,000 kif dikjarat fl-ittra uffiċjali. Mill-istess rendikont jirriżulta li qabel ġiet preżentata l-kawża, l-konvenut ħallas b'kollox is-somma komplessiva ta' €10,500. Dan ifisser li kien għad fadal bilanċ ta' €2,000 x'jitħallas fir-rigward tal-kera sal-1 ta' Lulju, 2014. Dan bażat fuq 'il fatt li l-imputazzjoni tal-ħlas tirreferi għad-dejn l-iktar antik (artikolu 117(1)(f) tal-Kodiċi Ċivili). Ovvjament għal finijiet tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16, l-ittra uffiċjali tista sservi biss għall-arretrati ta' kera dovuti qabel dakinhar u mhux għall-iskadenzi ta' wara.

36. Qabel saru l-emendi bl-Att X tal-2009, artikolu 1570(2) tal-Kodiċi Ċivili kien jipprovdi:-

"F'dan l-aħħar każ, basta li l-ħall tal-kuntratt ma jkunx ġie miftiehem espressament, il-qorti tista' tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni fuq imsemmija, kemm-il darba dan ikun jista' jsir mingħajr ħsara tal-attur".

Disposizzjoni li tneħħiet. Madankollu l-qorti xorta tqies li l-Bord jista' jagħti żmien għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni, għaliex:-

i. Fl-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li, *"(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jingħata żmien lill-parti ħatja biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset"*. Disposizzjoni li mhemmx taħt l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili;

ii. Il-prinċipju ġenerali hu li fejn il-kundizzjoni riżoluttiva mhijiex espressa, allura l-qorti tista' tagħti żmien lid-debitur biex iwettaq l-obbligazzjoni (ara artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili);

37. Hu minnu li f'dan il-każ fil-kuntratt ta' lokazzjoni hemm disposizzjoni *ad hoc* dwar x'għandu jsir f'każ ta' morożita fil-ħlas ta' kera, madankollu ġialadarba l-qorti hi tal-fehma li klawżola (s) mhijiex kondizzjoni riżoluttiva espressa, l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili japplika rrispettivament ta' x'igħid il-ftehim.

38. Rajna kif fil-mori tal-kawża saru pagamenti. Pero' klawżola 7 tal-kuntratt tal-15 ta' Ottubru, 2015 tipprovdi li ġialadarba l-inkwilin ma ħallasx il-pagamenti

kollha kontemplati fi Skeda 'A', dawk il-pagamenti, *"shall not be deemed to be payments on account of the amounts in the said lawsuit or as an acceptance of rent from the second party of the purposes of the said lawsuit"*. Għalhekk hemm ftehim espress li l-ħlasijiet li jsiru wara l-ftehim tal-15 ta' Ottubru, 2015 ma jitqiesux pagamenti akkont tal-iskadenzi li huma meritu tal-kawża u għaldaqstant ma tistax issir imputazzjoni fir-rigward tal-arretrati tal-kera li huma oġġett tal-kawża. Għalhekk l-attriċi kellha raġun meta fis-seduta tas-16 ta' Ġunju, 2016 id-difensur tagħha qalet li l-ħlas ta' 24,000 sar fir-rigward, *"…. ta' ftehim li ntlaħaq bejn il-partijiet fil-mori ta' din il-kawża in linea ta' tranżazzjoni, liema transazzjoni ma seħħitx, u liema ftehim kien ċar, fis-sens illi kwalunkwe pagamenti li setgħu saru mill-intimat in virtu' tiegħu ma setgħux jitqiesu bħala pagament akkont tal-arretrati mitluba f'dawn il-proċeduri u ma setgħetx lanqas ir-rikorrenti titqies li accettathom akkont tal-istess arretrati"*[12].

39. Għaldaqstant,

i. Il-kera dovuta sal-aħħar ta' Novembru, 2014 hi fl-ammont ta' €14,000, in kwantu għal €2,000 sal-aħħar ta' Lulju 2014 u 12,000 sal-aħħar ta' Novembru, 2014. Fatt li l-konvenut stess kien jaf kif jirriżulta minn messagg li bagħat lill-attriċi (ara fol. 43).
ii. L-ittra uffiċjali tista' sservi biss sal-aħħar ta' Lulju, 2014. Meħud in konsiderazzjoni l-pagamenti li saru qabel l-attriċi ppreżentat il-kawża (10 ta' Novembru, 2014), sal-aħħar ta' Lulju 2014 kien fadal x'jitħallas bilanċ ta' €2,000.
iii. In vista ta' dak li ngħad f'klawżola 7 tal-kuntratt tal-14 ta' Ottubru, 2015, ma jistax jitqies li bil-pagamenti li saru bejn Ottubru 2015 u Marzu 2016, tħallset il-kera dovuta sal-aħħar ta' Novembru, 2014.

40. Il-qorti tqies li kieku ried l-inkwilin kellu altru milli biżżejjed żmien sabiex iħallas l-arretrati ta' kera li huma meritu ta' din il-kawża. Il-ħlas tal-kera hi waħda mill-obbligazzjonijiet prinċipali ta' inkwilin. Inoltre, mill-kuntratt ta' lokazzjoni l-qorti fehmet li din hi kirja kummerċjali. Fil-fatt klawżola (m) tipprovdi:-

[12] Fol. 80.

"The premises shall be used for residential purposes. No advertisement is to be exhibited on the façade or balconies of the premises without the Lessor's written consent. The Lessor grants permission to the Lessee and his NGO to use the premises as a guesthouse, host family and an NGO venue, provided that the Lessee complies with the Laws of Malta and is fully responsible from not disturbing the residents in the vicinity".

L-inkwilin stess xehed li l-fond jużah bħala *gusesthouse*[13].

41. Ġialadarba sal-lum il-konvenut għadu debitur fl-ammont ta' erbatax-il elf ewro (€14,000), li elfejn ewro (€2,000) minnhom huma arretrati ta' kera li tissemma fl-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju 2014, il-qorti ma tqiesx li l-konvenut għandu jingħata iktar żmien sabiex iħallas dak li ilu s-snin dovut. Dan iktar u iktar meta tqies li hemm iktar ħlasijiet li huma dovuti fir-rigward ta' skadenzi li mhumiex oġġett tal-kawża, is-somma ta' €24,000 li tħallset lanqas tkopri l-kera ta' sena.

Għal dawn il-motivi:-

1. **Tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Marzu, 2017.**
2. **Tiċħad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talba tal-attrici.**
3. **Tħoll il-lokazzjoni tal-fond oġġett tal-kawża u tikkundanna lill-konvenut sabiex jiżgombra mill-fond mhux iktar tard mit-30 ta' Ġunju, 2018.**
4. **Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attriċi s-somma ta' erbatax-il elf ewro (€14,000) li hi l-kera sal-aħħar ta' Novembru 2014. Bl-imgħax mid-data ta' kull skadenza.**

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma a karigu tal-konvenut.

Anthony Ellul.

---

[13] Fol. 79.