BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

L-Avukat Dottor Roberta Lepre u
zewgha Kevin Cmilleri

Vs

Federica Mei u
Alessandro Crescenzi

Rikors Numru 96/16

Illum 26 ta' Frar 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-apartament: Flat 3, Monterosa Terace, fi Triq is-Sigra gewwa San Giljan (Dok A);

2. Illi permezz ta' ftehim lokatizzju datat 12 ta' Dicembru, 2013 (Dok B) l-istanti kkoncedew l-imsemmi fond b'lokazzjoni ghal zmien hames snin, bl-iskadenza fit-2 ta' Jannar 2019, lil-intimati Federica Mei u Alessandro Crescenzi versu l-hlas bil-quddiem ta' €700 pagabbli kull xahar ghall-ewwel sentejn u €750 kull xahar ghall-ahhar tliet snin. Il-lokazzjoni kienet intiza ghal skop residenzjali skont klawsola 16 tal-ftehim. Kien ammont ridott u dana peress li l-perjodu lokatizju kien ghall-perjodu ta' hames snin;

3. Illi skont tali ftehim lokatizzju, l-kirja kienet ghall-perjodu *di fermo* ta' hames snin, izda f'Ottubru tas-sena 2015, l-intimati unilateralment telqu mill-post in kwistjoni;

4. Illi cionostante li l-intimati gew interpellati sabiex ihallsu l-ammonti indikati fl-ittra ufficjali, l-intimati debitament notifikati bl-ittra ufficjali 3976/158 (Dok C) xorta wahda baqghu inadempjenti. Kif jirrizulta mill-ittra ufficjali in kwistjoni stess, fin-nuqqas li jersqu

ghall-hlas, kien hemm rizerva da parti tar-rikorrenti sabiex jipprocedu ghal kull ammont dovut skont tali ftehim lokatizju.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu:

(i) Jiddikjara illi l-intimati kisru unilateralment il-ftehim ta' lokazzjoni;

(ii) Jiddikjara illi l-intimati kienu inadempjenti fl-obbligi taghhom bhala inkwilini b'dana illi jiddikjara lill-istess intimati huma responsabbli ghall-hlas ta' l-arretrati ta' kera, ghal hlas ta' ammont ta' kera ghall-perjodu rimanenti *di fermo*, ghall-hlas ta' l-ispejjez marbuta mal-lokazzjoni *de quo* u ghad-danni minnhom kagunati fil-fond mertu tal-kawza;

(iii) Jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti dawk l-ammonti li ser jigu pruvati fil-kors tal-kawza.

Bl-ispejjez, tal-prezenti proceduri kontra l-intimati, kontra l-istess li huma ingunti minn issa ghas-subizzjoni, inkluzi l-ispejjez marbuta mal-ittra ufficjali datata 30 ta' Novembru 2015 (ref: 397/2015) u bl-imghax fuq l-ammont dikjarat bhala dovut skont il-ligi, u b'riserva a favur tar-rikorrenti, u/jew l-aventi kawza taghhom, ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilhom spettanti skont il-ligi kontra l-istess intimati, jew l-aventi kawza taghha.

Ra li l-intimati gew debitament notifikati izda la pprezentaw risposta u lanqas dehru sabiex b'xi mod jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha inkluz in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ikkunsidra

Il-fatti li wasslu ghall-procedura odjerna huma s-segwenti:

- Ir-rikorrenti bhala sidien tal-appartament Flat 3, Monterosa Terace, Triq is-Sigra, San Giljan krew l-istess appartament lill-intimati permezz ta' ftehim

lokatizju li gie ffirmat fit-12 ta' Dicembru 2013 ghall-perjodu ta' hames snin.

- Minn tali ftehim jirrizulta li ghall-ewwel sentejn kien dovut l-ammont ta' €700 pagabbli kull xahar bil-quddiem bhala kera, mentri ghall-ahhar tlett snin kellu jithallas l-ammont ta' €750 kull xahar bil-quddiem.
- F'Novembru tas-sena 2015, Federica Mei baghtet sms lir-rikorrent fejn infurmatha li hija kienet se tivvaka l-appartament minhabba ragunijiet personali[1]. Hija talbet lil Dr Lepre' biex tmur tispezzjona l-appartament u jirrizulta li Dr Lepre' qablet li tmur taraha l-proprjeta' taghha.
- Dr Lepre' xehdet[2] li l-intimati hallsu biss sal-ahhar ta' Ottubru 2015.
- Ghalkemm kien hemm ftehim li kienet se tmur tispezzjona l-appartament huma qabdu u telqu. Qalet li sakkru c-cwievet gewwa u telqu. Hija imbaghad fethet bic-cwievet li kellha u sabet hafna hsarat.
- Inoltre' kien hemm anki kontijiet tas-servizzi li baqghu ma thallsux mill-intimati.
- L-intimati ma pprezentawx risposta u lanqas dehru waqt il-proceduri.

Permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti qeghdin jitolbu minn dan il-Bord fl-ewwel lok dikjarazzjoni li l-intimati kisru l-obbligi lokatizji taghhom minhabba li unilateralment tterminaw l-istess. Dwar dan, il-Bord iqis li r-rikorrenti ghandhom ragun ghaliex irrizulta li l-intimati qabdu u telqu minghajr pre-avviz u ma rrsipettawx il-perjodu miftiehem fuq il-kitba tal-lokazzjoni.

Fit-tieni lok, l-istess rikorrenti qeghdin jitolbu li l-intimati jigu kkundannati jhallsu l-ammont ta' kera ghall-perjodu rimanenti *di fermo*.

Filwaqt li l-intimati ma dehrux f'dawn il-proceduri, ir-rikorrenti xorta wahda jridu jippruvaw il-kaz taghhom. Ghalhekk f'dan il-kaz, il-Bord iqis li tenut kont li r-rikorrenti hadu lura l-post f'idejhom ladarba l-intimati qabdu u telqu mhux awtomatiku li dak mitlub minnhom abbazi tal-ftehim pattwit isehh ghaliex tqum il-kwistjoni jekk huma rrinunzjawx ghad-dritt taghhom li jressqu 'l quddiem tali talba.

F'dan l-istadju referenza ssir ghal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et**[3] fejn inghad:

"Illi *dwar il-kuncett ta' rinunzja ssir riferenza ghad*-decizjoni – ***"Anthony Scerri v Anthony Cutajar et"*** *(A.I.C. (PS) - 16 ta' Marzu 2005) fejn gew*

[1] Dok RL 13 a fol 113 tal-process
[2] seduta tat-22 ta' Novembru 2017
[3] Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' April 2010

elenkati l-elementi necessarji stabbiliti fil-gurisprudenza dwar ir-rinunzja ta' dritt, u konsistenti ma' dan inghad li:-

*(1) "La rinunzia ad un diritto, perche' si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche". (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154**).*

*(2) "Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s' intenda rimesso quanto meno sia possibile" ("**Sciberras -vs- Giappone**, Qorti Civili, Prim' Awla, 12 ta' Ottubru 1840)".*

*(3) "Ir-rinunzji huma di stretto diritto u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta preciza tar- rinunzjant" - "**Henry Thake -vs- Carmel sive Lino Borg**", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986.*

*(4) "In kwantu ghall-ezami dwar in-natura ta' l-att u l-effikacja tieghu biex jopera r-rinunzja, dan l-ezami huwa rimess ghall-apprezzament tal-gudikant, li ghandu jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha li fihom gie kompjut l-att" (**Kollez. Vol. XXXIV P II p 646**).*

Illi applikati ghall-fattispecie tal-kaz in ezami jirrizulta li l-iktar l-iktar bejn iz-z-zewg versjonijiet tal-partijiet dwar ir-rinunzja tad-dritt ghall-hlas skont il-kuntratt jista' jinghad li hemm dik tal-attrici fejn hija tghid li kienu l-konvenuti li riedu u fil-fatt tawha c-cavetta, u dik tal-konvenuti fejn huma jghidu li kienu l-attrici li talbithom ic-cavetta.

Illi din il-Qorti thoss li mill-kumpless tal-provi jirrizulta car li l-konvenuti kienu cemplu lill-attrici sabiex jghidula li huma ma kienux setghu ikomplu bil-kirja, u fil-fatt sar appuntament sabiex jiltaqghu fuq il-post, u jirrizulta li l-iskop kien sabiex il-partijiet prezenti jitkellmu u sabiex tghaddi din ic-cavetta tal-post minghand il-konvenuti lill-attrici, tenut kont ukoll tal-fatt li l-attrici kienet konxja, kemm ta' dak li kienet gja qaltilha l-konvenuta, u kif ukoll il-post kien qed jinzamm maghluq, u jirrizulta li l-konvenuti hadu, jew dak in-nhar, jew qabel, l-oggetti li kienu taghhom mill-istess fond, hlief ghall-cash register, u li l-attrici effettivament accettaw ic-cavetta tal-istess fond, minghajr ebda riserva kwalunkwe. Jidher li l-attrici kienet konxja ta' dan kollu, tant li ppruvat tirrimedja ghal dan bl-ittra tal-11 ta' Settembru 2006, li biha qalet li hija rceviet l-istess cwievet "minghajr pregudizzju", u wara l-istess ittra hija rceviet il-cash register fit-13 ta' Settembru *2006.*

Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti thoss li bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall- perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal ghall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera

hija korrispettiva għall-użu ta' ħaġa, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suġġett għal-lokazzjoni ġie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix iżjed id-dritt ta' pagament, għaliex f'dan il-każ l-accettazzjoni u t-teħid lura tal-post mingħand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba għall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob ħlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tieħu lura, u l-accettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti tħoss li l-aġir tal-attriċi, li accettat iċ-ċwievet mingħand il-konvenuti għall-fond de quo ma jistax ħlief iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja.

*Illi dan qed jingħad fil-kuntest tal-fatt, li l-attriċi kellha għażla libera, jekk taccettax jew le l-istess ċwievet; tant li setgħet liberalment irrifjutathom, ħaġa li ma għamlitx, iżda minn naħa l-oħra ma tistax taccetta li tieħu l-fond lura, u fl-istess ħin tippretendi li titħallas mingħand il-konvenuti għall- użu ta' fond għal żmien li jiġi wara li hija accettat iċ-ċwievet tal-istess mingħandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab għandha u mhux għandhom. Dan il-każ jiddistingwi ruħu minn dak ta' **"Emmanuel Cauchi et vs BCF Holding Limited et"** (P.A. (RCP) - 28 ta' Ġunju 2006) peress li f'dak il-każ iċ-ċwievet ġew depositati l-Qorti, proprju għaliex is-sidien f'dak il-każ ma accettawx l-istess.*

*Illi għalhekk din il-Qorti tħoss li ġie ppruvat a sodisfazzjon tal-Qorti u fil-grad li trid il-liġi li bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi għaddew iċ-ċwievet tal-fond de quo mingħand il-konvenuti għal għand l-attriċi, nkluż il-fatt li l-istess attriċi accettat l-istess mingħajr ebda kundizzjoni, dan iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja, u għar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll għar-rinunzja da parte tal-attriċi ta' kull dritt li seta` kellha sabiex tinsisti fuq l-kontinwazzjoni ta' kera di fermo, ħaġa li ma għamlitx, b'dan li l-att tagħha li tirċievi ċ-ċwievet huwa għal kollox inkonsistenti mal-premessa ta' eżistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera. Dan huwa konsistenti anke in vista ta' dak kontenut fl-istess skrittura fejn jidher ċar li l-konsenja taċ-ċwievet lis-sid tekwivali għal terminazzjoni tal-kirja u dan joħroġ ukoll mill-artikolu 17 tal-istess. Huwa wkoll konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza **"Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra"** (A.C. – 20 ta' Frar 1953) fejn ingħad li l-konsenja taċ-ċwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li dan l-att jagħti titolu u dritt li jagixxi lill-possessur tal-istess fond.*

Illi f'dan jista' wkoll jingħad li f'dan l-isfond ladarba l-konvenuti rritornaw iċ-ċwievet tal-fond lis-sid bil-kunsens u bl-approvazzjoni tagħha, jirriżulta li l-istess attriċi ma hijiex intitolata għall-ebda kera wara ż-żmien li hija ħadet konsenja tal-istess post, għaliex l-istess fond ma ġiex utilizzat mill-konvenuti u lanqas kien iżjed fil-pussess tagħhom. Jingħad f'dan il-kuntest li l-ittra li hija bagħtet lill-konvenuti fil-11 ta' Settembru 2006, fejn hija żammet iċ-ċwievet tal-istess fond mingħajr preġudizzju, ma tistax tbiddel dak li hija stess kienet għamlet qabel, għaliex meta hija accettat iċ-ċavetta jew ċwievet tal-fond de quo hija għamlet dan bla ebda riserva jew kondizzjoni, b'dan li l-ittra hija f'dan is-

sens tentattiv minn naha tal-attrici sabiex tirrimedja ghall-effetti tal-agir taghha, haga li fil-mument tal-ispedizzjoni ta' l-ittra kien tard wisq li jsir. Tali riserva kellha se mai issir kontestwalment mal-accettazzjoni tac-cavetta, izda jidher car li c-cavetta tal-fond de quo giet accettata bla ebda kondizzjoni, u allura l-fatt li l-attrici hadet il-pussess tal-fond ghandha l-effett naturali taghha, u cjoe' li jittermina l-istess kirja."

Illi ghalkemm il-fattispecie tal-kaz in dizamina u dawk tal-kaz appena riportat kienu xi ftit differenti biss pero' l-istess insenjament ghandu japplika ghall-kaz odjern. Dan ghaliex ir-rikorrenti meta gew infurmati li c-cavetta thalliet fl-appartament, ma qabdux u ddepozitaw ic-cavetta fir-registru tal-Qorti izda minflok hadu l-pussess lura tal-fond. Il-fatt li ntbaghtet l-ittra ufficjali wara li hadu lura l-pussess tal-fond ma jistax ikun ta' ghajnuna ghall-istess rikorrenti. Oltre' dan rrizulta li l-fond rega' eventwalment inkera mir-rikorrenti. Naturalment dan ma jfissirx li r-rikorrenti mhumiex intitolati li jithallsu ghal dak il-perjodu sakemm damu biex krew il-fond u tad-danni li gew ikkawzati u tal-kontijiet li baqghu pendenti.

Ghalhekk billi rrizulta li l-intimati ma hallsux ghax-xahar ta' Novembru 2015, apparti tali ammont huma se jigu kkundannati jhallsu wkoll ghax-xhur ta' Dicembru 2015, Jannar 2016 u Frar 2016[4] u dan in linea ta' danni.

Oltre' dan mill-affidavit ta' Dr Lepre' jirrizulta li wara li l-intimati telqu mill-appartament, meta hija ma kinitx inghatat l-opportunita' li tispezzjona l-fond, hija sabet diversi hsarat u kellha taghmel xi xogholijiet li kienu s-segwenti:

- Kellu jinxtara sufan *second hand* ghall-prezz ta' €465 minhabba li sabet is-sufan imqatta' u kellu jinbidel.
- Sabet zewg banketti li kienu neqsin mill-appartament u imbaghad sabithom fil-garaxx kollha sadid u umdita' u kellha tarmihom. Dawn xtrathom ghall-prezz ta' €465.80.
- Kellha tixtri wkoll tapit billi sabitu fil-garaxx kollu moffa u umdita'. Dan xtratu €280.
- Sabet ukoll il-water heater fil-kcina li nstab miksur taht is-sink tal-kcina u ghalhekk kellha tixtrih mill-gdid ghall-prezz ta' €131.24.
- Ir-rikorrenti kellhom ukoll iqabdu handyman sabiex jaghmel xogholijiet ghat-tikhil u tibjid u xogholijiet ta' manutensjoni li b'kollox hallsu l-ammont ta' €270.27.

[4] ghall-dawn l-ahhar xahrejn bl-ammont ta' €750 kull xahar

Dawn l-ammonti huma dovuti mill-intimati lir-rikorrenti billi l-istess rikorrenti ppruvaw li huma hallsu l-istess ammonti.

Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu wkoll l-ammont ta' €770.26 rapprezentanti kontijiet tad-dawl u ilma ghall-perjodi li l-intimati kienu ghadhom jirrisjedu fl-appartament. Dawn huma wkoll dovuti billi gew ampjament ippruvati.

Ghalhekk bhala total l-intimati ghandhom jhallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' €5,282.57.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u ghalhekk jiddikjara illi l-intimati kisru unilateralment il-ftehim ta' lokazzjoni;

2. Jilqa' t-tieni talba biss in parte u ghalhekk jiddikjara illi l-intimati kienu inadempjenti fl-obbligi taghhom bhala inkwilini b'dana illi jiddikjara lill-istess intimati huma responsabbli ghall-hlas ta' l-arretrati ta' kera , ghall-hlas ta' l-ispejjez marbuta mal-lokazzjoni *de quo* u ghad-danni inkluz dawk minnhom kagunati fil-fond mertu tal-kawza u mill-bqija jichad it-talba ghall-hlas tal-kera ghall-perjodu kollu rimanenti;

3. Jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' hamest elef mitejn u tnejn u tmenin Euro u sebgha u hamsin centezmu (€5,282.57).

Bl-ispejjez u bl-imghax kif mitluba a karigu tal-intimati.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur