BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 60/2013

Victor Vella (KI 361066M) u martu Marisa Vella (KI 394170M)

vs

Brian Micallef (KI 479086M), Spiridione sive Dione Chetcuti (KI 266265M), u martu Isabelle Chetcuti (KI 454469M) in solidum bejniethom

Illum, 12 ta' Marzu, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

“1. Illi fit-12 ta’ Jannar, 2011 ir-rikorrenti taw t’titolu ta’ kera lill-intimati l-fond magħruf bħala ‘Zapps’ f’Marfa Road, l-Għadira, limiti tal-Mellieħa (kopja annessa u mmarkata ‘Dok A’) bil-kera ta’ sebgħin Ewro (€70) kuljum u bil-kondizzjonijiet l-oħra hemm imsemmija.

2. Illi l-intimati huma moruzi fil-ħlas tal-kera skond it-termini tal-istess ftehim fis-somma ta’ tnejn u ħamsin elf erba’ mija u tminin Ewro u sitt ċenteżmi (€52,408.06) u dan għalkemm interpellati uffiċjaliment għall-ħlas permezz tal-ittri uffiċjali ppreżentati fit-13 ta’ Settembru, 2011 (kopja uffiċjali annessa u mmarkata ‘Dok B’), fit-13 t’ April, 2012 (kopja uffiċjali annessa ummarkata ‘Dok C’) u ittra uffiċjali tal-15 t’Ottubru, 2012 (kopja uffiċjali annessa u mmarkata ‘Dok D’).

3. Illi l-intimati huma obbligati iħallsu l-penali ta’ mitejn Ewro (€200) kuljum b’effett mit-18 ta’ Jannar, 2013 gimgħa mid-data tan-notifika tal-ittra interpellatorja datata 2 ta’ Jannar, 2013 li ntbagħtet ai termini tal-artikolu 8 tal-ftehim fuq imsemmi.

4. Illi safejn jafu r-rikorrenti l-intimati m’għandhomx difiża x’jagħtu kontra t-talbiet tagħhom.

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex m’għandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. Jisma’ u jiddeciedi dan ir-rikors billi jilqa’ t-talbiet tagħhom mingħajr ma’ jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

2. Jiddikjara illi l-intimati kienu moruzi fil-ħlas tal-kera skond il-ftehim li kellhom mar-rikorrenti.

3. Jordna konsegwentement l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond 'Zapps' f'Marfa Road, l-Għadira, limiti tal-Mellieħa, fi żmien qasir u perentorju ffissat minn l-istess Bord.

4. Jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' tnejn u ħamsin elf erba' mija u tmenin Ewro u sitt ċenteżmu (€52,408.06) rappreżentanti kera għall-perjodu mill-1 ta' Settembru, 2011 sal-aħħar ta' Awwissu, 2013.

5. Jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti penali bir-rata ta' mitejn Ewro (€200) kuljum mit-18 ta' Jannar, 2013 sad-data tal-iżgumbrament.

Bl-imgħax legali mid-data ta' kull skadenza tal-kera sad-data tal-pagament effettiv, bl-ispejjez kontra l-intimati inkluz dawk tal-ittra uffiċjali pprezentati fit-13 ta' Settembru, 2011, fit-13 t' April, 2012 u fil-15 t' Ottubru, 2012 u tal-mandat ta' inibizzjoni prezentat illum b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti fir-rigward tal-kirja fuq imsemmija."

Ra illi l-intimati preżentaw risposta fejn qalu hekk:

"Illi r-rikors maħluf promotur għandu jiġi miċħud, u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. Illi għar-rigward ta' l-ewwel talba, din ġiet sorvolata bid-digriet mogħti minn dan il-Bord li awtorizza lill-esponent sabiex jippreżenta r-risposta tieghu f'din il-kawza.

2. Illi għar-rigward it-tieni talba, jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova li jezistu l-elementi pattwiti fil-kuntratt ta' kera viġenti bejn il-partijiet sabiex tiġi dikjarata l-morozita'.

3. Illi għar-rigward it-tielet talba, din ma tistax tiġi milqugħa peress li pre-ordinata għalih, kellu bilfors ikun hemm talba għall-hall/terminazzjoni tal-kirja, liema talba ma saritx.

4. Illi għar-rigward ir-raba' talba, l-ammont reklamat ma huwiex dovut, billi r-rikorrenti ma kienux in buona fede, anzi kienu in massima mala fede, fl-esekuzzjoni tal-kuntratt ta' kera ezistenti bejn il-partijiet, u fixklu kemm felħu lill-intimati jew min minnhom fil-gestjoni tal-ħanut, b'mod li rendew il-gestjoni tal-ħanut impossibli. Ulterjrment jingħad li r-rikorrenti diġa tħallsu (billi zbankaw garanzija bankarja bla ma kellhom il-jedd) parti mill-ammont minnhom reklamat għall-perjodu msemmi fir-rikors maħluf.

5. Illi għar-rigward il-ħames talba, din lanqas ma hi mistħoqqa peress illi l-penali hi bi ksur tal-Artikolu 1120 tal-Kap 16, u għalhekk ma tistax tiġi milqugħa, u billi ma jeżistux l-elementi rikjesti fil-kuntratt ta' kera viġenti bejn il-partijiet u lanqas fil-liġi għad-dekorriment ta' din il-penali.

Bl-ispejjez."

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-26 ta' Marzu 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Spiridione Chetcuti u Isabelle Chetcuti tal-14 ta' Mejju 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' Brian Micallef tal-11 ta' Gunju 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

It-talba u r-risposta

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti jippremettu li huma krew lill-intimati il-fond bl-isem 'Zapps', Marfa Road, Għadira (Dok. A, a folio 4 tal-proċess). Jgħidu illi l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-kera fis-somma ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija u tmien Ewro u sitt ċenteżmi (€52,408.06c) u dan minkejja li kienu interpellati uffiċjalment minnhom – Dok. B (a folio 8 tal-proċess), C (a folio 10 tal-proċess) u D (a folio 12 tal-proċess). Jgħidu ukoll illi l-intimati huma obbligati jħallsu penali ta' mitejn Ewro (€200) kuljum b'effett mit-18 ta' Jannar 2013 minn ġimgħa mid-data tan-notifika tal-ittra interpellatorja, u dan skont l-artikolu 9 tal-ftehim ta' lokazzjoni. Bil-preżenti, ir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond lokatizzju u l-kundanna lill-intimati li jħallsu l-kera mill-perjodu tal-1 ta' Settembru 2011 sal-aħħar ta' Awwissu 2013 fl-ammont ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija u tmien Ewro u sitt ċenteżmi (€52,408.06c) kif ukoll iħallsu penali bir-rata ta' mitejn Ewro kuljum mit-18 ta' Jannar 2013 sad-data tal-iżgumbrament.

L-intimat Brian Micallef jirrispondi illi r-rikorrenti għandhom jippruvaw li l-intimati kienu morużi fil-ħlas, illi l-iżgumbrament mill-fond lokatizzju ma jistax jiġi ordnat għaliex it-talba għall-ħall/terminazzjoni tal-kirja ma saritx; illi l-ammont mitlub mir-rikorrenti ta' kera mhijiex dovuta stante illi r-rikorrenti huma ħatja ta' massima mala fede fl-esekuzzjoni tal-kuntratt ta' kera u huma fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-ħanut. Jirrispondu ukoll illi r-rikorrenti diġa tħallsu billi żbankaw garanzija bankarja - bla ma kellhom jedd - parti mill-ammont minnhom reklamat. Finalment jirrispondu illli t-talba għall-penali għandha tiġi miċħuda għaliex hija bi ksur tal-artikolu 1120 tal-Kapitolu 16.

Provi

Victor Vella xehed bl-affidavit (a folio 41 tal-proċess) li huwa u martu krew il-fond Zapps, Marfa Road, Għadira lill-intimati. Illi skont il-ftehim lokatizzju, il-kera kellha titħallas kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett mill-1 ta' Marzu 2011. Illi l-ewwel kera tħallset. Illi t-tieni kera ma tħallsitx u minflok ġiet depositata l-Qorti (a folio 267 tal-proċess) bil-kondizzjoni li dak l-ammont seta' jiġi żbankat jekk ir-rikorrenti u martu jaċċettaw li jiġu estiżi l-ħinijiet tal-ftuħ, ħaġa li r-rikorrenti ma aċċettawx. Illi minkejja li interpellati l-intimati ma ħallsu ebda kera wara dan. Illi r-rikorrenti bagħtu lill-intimati ukoll l-ittra reġistrata datata 2 ta' Jannar 2013 (Dok. E, a folio 43 tal-proċess) ai termini ta' artikolu 9 tal-ftehim fejn huma l-intimati ġew interpellati jirrifondu l-pussess vakanti tal-fond u dan taħt penali ta' €200 kuljum għal kull ġurnata in retard. Illi l-kera dovuta lir-rikorrenti hija ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija u tmien Ewro u sitt ċenteżmi (€52,408.06c) li minnha għandha titnaqqas is-somma ta' €20,000, li hija l-garanzija bankarja żbankata mir-rikorrenti. Jiċħad illi huma qatt fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-ħanut. Dan kollu li xehed Victor Vella ġie kkonfermat mir-rikorrenti martu, Marisa Vella (a folio 45 tal-proċess).

Spiridione Chetcuti, a folio 48 tal-proċess, xehed illi hu u l-intimat l-ieħor Brian Micallef krew il-fond mertu tal-kawża sabiex jaħdmu ġo fih. Illli huma għamlu *refurbishment* tal-ħanut. Huma għamlu ukoll garanzija bankarja fl-ammont ta' €20,000 sabiex tagħmel tajjeb għal nuqqasijiet tagħhom ta' ħlas ta' kera, liema garanzija ġiet irtirata mir-rikorrenti. Xehed li r-rikorrenti kien jagħmel rapporti mal-pulizija minħabba storbju mill-fond mikri. Rigward il-kera xehed hekk (a folio 50 tal-proċess): *il-kera ħallastha għall-ewwel sitt xhur, wara dan iddeċidejna li nibdew niddepożitawha taħt l-awtorita' tal-Qorti. Mistoqsi mill-Bord jekk offrejtx il-kera qabel iddepożitajtha ngħid illi le għar-raġuni illi fil-fehma tiegħi Victor Vella ma kienx qed iħallina naħdmu allura ma kelliex inħallsu l-kera.* Xehed illi r-rikorrenti kien jirrifjuta illi jestendi l-ħinijiet tal-ftuħ tal-bar, u b'hekk huma ma setgħux joperaw kif mixtieq. Xehed illi r-rikorrenti ħadlu l-liċenzja tas-*substitute* b'hekk huwa spiċċa waħdu fil-bar u kellu jagħlaq il-ħanut f'Settembru 2013.

Brian Micallef, a folio 54 tal-proċess, xehed ikkonferma dak li xehed Spiridione Chetcuti u ma' dak żied li r-rikorrenti kien jagħmel diversi rapporti mal-Pulizija li l-ħanut kien qiegħed jinżamm miftuħ wara l-ħdax ta' bil-lejl u li kien ikun hemm riħa ta' drenaġġ ħierġa mill-fond. Żied illi r-rikorrent ma approvalhomx li jkollhom *subsitute* ġdid.

Victor Vella, a folio 60 tal-proċess, xehed illi l-ħanut mertu tal-kawża kien mikri bħala bar u li kien ilu perjodu ta' sitt xhur magħluq qabel ma nkera lill-intimati. Il-ħanut seta' jiftaħ sas-siegħa ta' filgħodu, bil-mużika tindaqq sal-ħdax ta' bil-lejl. Xehed illi l-garanzija bankarja inħarġet mill-intimat Brian Micallef. Xehed illli huwa kien irrifjuta l-estensjoni tal-ħin tal-ftuħ. Huwa irrifjuta ukoll li jkun hemm *substitute*

ieħor. Xehed ukoll illi huwa għamel madwar għoxrin rapport lill-Pulizija kontra l-intimati.

L-Ispettur Godwin Scerri, a folio 72 tal-proċess, xehed dwar ir-rapporti li għamlu r-rikorrenti kontra l-intimati. Xehed illi saru 25 spezzjoni fil-fond u ppreżenta rapport ta' kull spezzjoni li saret (GS1 - GS 25).

Quentin Tanti, a folio 127 tal-proċess, xehed li sabiex tinħareġ liċenzja ta' *substitute,* irid japplika is-sid. Biex tiġi ikkanċellata din il-liċenzja, jista' japplika is-*substitute* innifsu. Xehed dwar min kienu *is-substitutes* fuq il-liċenzja.

Victor Vella. a folio 141 tal-proċess, xehed illi huwa biegħ il-ħanut mertu tal-kawża u li neħħa l-liċenzja minn fuq ismu.

Alistair Lowell, a folio 145 tal-proċess, xehed li huwa inkarigat mad-Dipartiment tas-Saħħa u li ġieli għamlu spezzjonijiet fuq il-fond lokatizzju, fuq ilmenti tar-rikorrenti u fuq xi ilmenti oħra anonimi.

Marisa Vella, a folio 233 tal-proċess, xehdet illi kien hemm tliet *substitutes* u li hija u r-rikorrenti żewġha irrifjutaw li jagħmlu bħala *substitute* lil Clint Chetcuti .

Punti saljenti kif jirriżultaw min-noti ta' sottomissjonijiet

Ir-rikorrenti jissottomettu illi :-

> F'Ġunju 2015, l-intimati irrilaxxaw il-fond f'idejn ir-rikorrenti u għalhekk ir-rikorrenti irrinunzjaw għat-talba

għall-iżgumbrament għaliex il-fond jinsab f'idejn ir-rikorrenti.

L-intimati jeċepixxu illi l-ebda ammont ta' kera ma huwa dovut għax ir-rikorrenti fixkluhom fit-tgawdija tal-fond mikri, u b'din l-eċċezzjoni, l-intimati jammettu illi huma ma ħallsux.

La darba kien hemm il-morożita da parti tal-intimati, l-interpellazzjoni mir-rikorrenti lill-intimati ai termini tal-artikolu 9 tal-ftehim, l-intimati inkorrew il-penali.

Rigward l-eċċezzjoni tal-intimati illi r-rikorrenti fixxkilhom fil-ġestjoni tan-negozju tal-fond mikri, jgħidu illi l-uniku obbligu li kellhom ir-rikorrenti kien illi jikkonsenjaw il-fond lill-intimati sabiex dawn jagħmlu użu minnu skond il-ftehim lokatizzju. Illi din il-konsenja fil-fatt saret.

Il-prova tal-mala fede tar-rikorrenti kif jeċepixxu l-intimati tispetta lill-intimati. Jgħidu li l-intimati ma ippruvawx mala fede fir-rapporti mal-pulizija li għamlu r-rikorrenti u l-fatt li saru r-rapporti ma jfissirx illi r-rikorrenti fixklu l-ġestjoni tal-ħanut mikri.

L-għotja ta' estensjoni tal-ħin tal-ftuħ tal-fond ma kienx stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni bħala obbligu tas-sid. Jgħidu illi t-talba għall-estensjoni saret lilhom qua ġirien – mhux qua sidien, u din it-talba saret ukoll lill-ġirien l-oħra.

Ir-rikorrenti kienu raġonevoli anke rigwardanti is-*substitutes* fil-liċenzja. Huma innominaw tliet *substitutes* u *operator*.

L-intimati Chetcuti jissottomettu illi:

Ir-rikorrenti fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-fond mikri, billi għamlu ċirca għoxrin rapport lill-Pulizija u rapporti lid-dipartiment tas-saħħa; billi ostakolaw l-awtorizzar tal-ftuħ tal-ħanut f'ħinijiet aktar fit-tard u oġġezzjonaw għal *substitute.*

Illi kien hemm mala fede assoluta da parti ir-rikorrenti fl-esekuzzjoni tal-obbligi kuntrattwali tagħhom. Jgħidu illi l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in massima buona fede.

Ir-rikorrenti qed jittentaw jiżvinkolaw rwieħhom mill-obbligu kuntrattwali minnhom assunti u biex jakkwistaw ħlasijiet li mhumiex dovuti lilhom.

Ir-rikorrenti diġa żbankaw il-garanzija bankarja fl-ammont ta' €20,000.

Il-penali mitluba huma bi ksur tal-artikolu 1120 tal-Kapitolu 16, u li r-rikorrenti ma għandhomx dritt jitolbu penali meta huma kienu in mala fede.

L-intimati Micallef jissottomettu illi:

Ir-rikorrenti fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-fond mikri, bil-għan li jġiegħel lill-intimati jabbandunaw il-kirja.

Illi l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in buona fede.

Finalment jgħidu li ma hemmx lok għal penali għax dak li seħħ ma kienx tort tal-intimati.

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord

Illi fis-seduta tat-28 ta' Mejju 2015 (a folio 63 tal-proċess) l-intimati ddikjaraw li huma kienu disposti jgħaddu ċ-ċwievet. Ir-rikorrenti aċċettaw illi jieħdu lura l-pussess tal-fond mingħajr preġudizzju għat-talbiet tagħhom għajr it-talba għall-iżgumbrament. B'hekk din it-tielet talba – illi hija talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mikri – ġiet sorvolata fis-seduta tat-28 ta' Mejju 2015 (a folio 63 tal-proċess) fejn l-intimati kienu ddikjaraw li huma kienu lesti li jgħaddu ċ-ċwievet tal-fond lokatizzju lir-rikorrenti[1].

L-ewwel talba ukoll ġiet sorvolata b'digriet tal-Bord li awtorizza lill-intimati jagħmlu r-risposta tagħhom (a folio 36 tal-proċess).

Jonqos għalhekk li jiġu kkunsidrati **t-tieni talba, ir-raba' talba u l-ħames talba.**

Rigward l-allegata morożita' fil-ħlas tal-kera da parti tal-intimati (it-tieni talba), issir riferenza għax-xhieda tal-intimat **Spiridione Chetcuti** (a folio 48 tal-proċess) minn fejn jirriżulta illi huwa ħallas il-kera lir-rikorrenti darba waħda biss, għall-ewwel sitt xhur. Il-kirja bdiet f'Marzu 2011 (a folio 4 tal-proċess) u mbagħad għat-tieni skadenza, l-intimati iddepożitaw il-kera b'ċedola ta' depożitu il-Qorti (a folio 267 tal-proċess) imbagħad ma ħallsu xejn iktar wara dan.

[1] Konsegwentament lanqas ma hemm bżonn jingħad xejn dwar it-tielet eċċezzjoni li tirrigwarda it-tielet talba li kif intqal ġiet sorvolata.

Illi r-rikorrenti Victor Vella xehed hekk (a folio 41 tal-proċess): *illi f'Jannar 2012, jien flimkien ma' marti, żbankajna mill-bank is-somma ta' €20,000, garanzija bankarja li kienet saret mill-intimati, u għalhekk mill-ammont ta' kera dovut lilna kif fuq imsemmi għandha titnaqqas din is-somma.*

Fir-rigward, l-intimati jeċepixxu bir-raba' eċċezzjoni tagħhom illi l-ebda ammont ma huwa dovut għaliex ir-rikorrenti kienu in massima mala fede.

Issir riferenza għas-sentenza tal-**Prim Awla tal-Qorti Ċivili, b'sentenza tat-8 ta' April 2002 Citazzjoni numru 400/90 Markiza Beatrice Cremona Barbaro of St. George nomine Vs Joseph u Cecilia konjugi Vella Galea:-** *Apparti dan, u fil-fehma ta' din il-Qorti, ta' aktar rilevanza ghall-kwestjoni, qed jigi sottomess li l-mala fede ma tistax tigi prezunta izda jispetta lil dak li jallegaha li jippruvaha.*

F'dan is-sens issir riferenza ukoll għas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Inferjuri) tal-11 ta' Jannar, 2006 Appell Civili Numru. 213/2005/1 Nello Micallef vs Pater Finance Co. Ltd** fejn ġie ritenut hekk:- *Kif maghruf, hi ligi li l-bwona fede hi prezunta u biex il-kuntrarju jkun il-kaz il-piz tal-prova tal-mala fede jaggrava dejjem fuq min jqanqalha u jgibha 'l quddiem (Artikolu 532, Kodici Civili).*

Fis-sentenza **Edward Enriquez et v. Avukat Dr. Anthony Farrugia senior et nomine deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Ottubru 1995**, il-Qorti reġgħet irriteniet il-principju li persuna ma tistax tiggwadanja mill-mala fede taghha u ddikjarat:

"Il-Qorti tifhem li fejn jirrizulta agir skorrett li juri 'mala fides' ma ghandhiex thalli lil min jahti ghal dan l-agir jiehu vantagg mill-'mala fides' tieghu. Il-ligi taghna hija mibnija fuq il-'bona fides'. L-ebda

negozju giuridiku ma ghandu mmunita` mill-principju 'fraus omnia corrumpit'".

Il-prinċipju li kull transazzjoni ghandu tkun bażata fuq il-bona fede tant huwa sagrosant li l-Qorti kompliet hekk: "Jekk biex ikun newtralizzat l-effett tal-'mala fides' huwa mehtieg li l-Qorti tipprexindi mill-personalita` separata ta' persuna morali, il-Qorti hija lesta li tiehu dan il-pass".

In oltre, hawn huwa relevanti wkoll u ghandu jigi applikat l-Artikolu 1539 tal-Kap. 16 li jghid hekk:

> *'Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt,* ***u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali***[2] *-*
>
> *(a)* *jikkunsinna lill-kerrej il-ħaġa mikrija;*
>
> *(b)* *iżomm din il-ħaġa* ***fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija***[3]*;*
>
> *(ċ)* *iqis li l-kerrej ikollu* ***t-tgawdija bil-kwiet*** *tal-ħaġa,* ***għaż-żmien kollu*** *tal-kiri.*[4]*'*

U cioe' illi s-sid ma ghandu jaghmel xejn li jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-fond mikri, anzi ghandu jiehu hsieb li l-inkwilin jista' jgawdi l-fond mikri lilu u Dan gad-durata kollha tal-perjodu tal-kiri. Dan ifisser li s-sid ma ghandux jaghmel ostakli ghat-tgawdija shiha mill-inkwilin tal-fond mikri.

Morozita' fil-hlas tal-Kera

---

[2] Sottolinejar u enfasi tal-Bord.
[3] Sottolinejar u enfasi tal-Bord.
[4] Sottolinejar u enfasi tal-Bord.

Il-principji applikabbli sabiex jigi stabbilit jekk kerrej kienx moruz jew le fil-hlas tal-kera gew diskussi f'diversi kawzi quddiem il-Qorti nostrana. Hekk per ezempju fil-kawza **Teresa Testaferrata Moroni Viani, Bernardette Bonnici, Lynn Vincenti Kind u Karen Sammut vs J.J.L. Co. Limited[5].** Hekk ukoll il-kawzi decizi mill-Qorti tal-Appell **Dun Pawl Cortis vs Eric Bartoli nomine** deciza fis-7 ta' Ottubru 1996 (appell mill-Bord) u **Loris Bianchi et vs Albert Degiorgio** deciza fid-29 ta' Settembru 2000 (Appell mill-Bord).

Minn tali kawzi u ohrajn simili hargu diversi principji regolaturi dwar il-morozita':

1. Hekk fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio gie osservat li l-kerrej ghandu jipprova li hallas il-kera dovut fiz-zmien hmistax-il jum mid-data ta' l-interpellazzjoni.

2. Gie osservat ukoll:- "Il-ligi specjali tal-kera relattiva toffri bizzejjed protezzjoni lil min huwa inkwilin u ghalhekk wiehed ikun qieghed jistenna wisq jekk jippretendi l-parametri komminati mill-Kap. 69 jitwessa' aktar milli hu konsentit.

3. Zgumbrament minn fond lokat jibqa dejjem avveniment iebes ghal min igarrbu izda meta dan ikun in konsegwenza ta' l-agir stess ta' l-inkwilin allura jkun il-kaz ta' "imputet sibi". Anki jekk l-impuntwalita' tkun dovuta biss ghal xi ftit ta' traskuragni, b'dana kollu taqa' taht id-dispost tal-ligi li f'dan ir-rigward ma toffrix diskrezzjoni lit-Tribunal fl-applikazzjoni tal-ligi (**Coleiro et vs Demajo 25/2/1996 Appell).**

5 Qorti tal-Appell, 12 ta' Ottubru, 2001.

4. Illi kif intqal fis-sentenza tal-Bord tal-Kera fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio deciza fit-30 ta' Gunju 1999 u kkonfermata fl-appell – "L-accettazzjoni tal-pagament ma tippregudikax lis-sid fl-ezercizzju tad-dritt kontemplat mill-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69."

5. Fil-kawza **Harding vs Gauci (24/1/1997**) f'Appell minn sentenza tal-Bord, intqal illi jekk il-hlas isir wara l-15-il gurnata sid il-kera jista' jitlob u jzomm il-kera u dan "bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha jkun ircieva pagament".

6. Il-fatt li f'dawn l-ittri legali ma tissemmiex il-mizura estrema ta' zgumbrament ma jfissirx li allura tali mizura li hija espressament kontemplata fil-ligi tal-kera giet b'xi mod rinunzjata jew skartata. Il-ligi tesigi biss interpellazzjonijiet ta' hlas tal-kera dovut. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza "**Camilleri vs Rutter Giappone noe et"**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Marzu 1985 ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghall-hlas bla l-htiega li jissemma' wkoll l-izgumbrament. Dan hu hekk ghaliex l-izgumbrament huwa l-konsegwenza tal-morozita' fil-hlas tal-kera. Ma jiswa' xejn li l-inkwilin ma jkunx ittenda li s-sid ma kienx aktar dispost li jaccetta aktar hlasijiet tardivi bla ma jiehu passi. Proprju ghalhekk is-sid inkariga avukat ghal fini ta' interpellazzjoni. Li jrid jirrizulta biex ikun hemm impuntwalita' ghall-finijiet ta' din il-ligi specjali jehtieg li l-kerrej ikun naqas ghal darbtejn jew izjed milli jhallas "the rent due by him" fi zmien hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni ghall-hlas (ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Vella vs Galea**, Qorti tal-Appell, 24 ta' Jannar 1997).

Illi fil-kawza fl-ismijiet "**Harding vs Gauci**" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar 1997, din il-posizzjoni giet ribadita bl-aktar mod elokwenti u inekwivoku u cioe' li: "Il-morozita' fil-pagament li tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-fond lokat bl-ebda mod ma tiggustifika lill-inkwilin li ma jhallasx il-kera dovut. Il-ligi timponi terminu definit ta' hmistax-il gurnata mid-data tal-interpellazzjoni biex jigi gjudizzjarjament determinat illi dik l-iskadenza kienet tista' titqies bhala valida ghal fini tal-kawzali ghal talba ta' zgumbrament fuq morozita'. Skadut it-terminu, ma hemm xejn x'jista' li s-sid ifittex ghall-hlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jircievi l-paagment tieghu. Dana bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha rcieva l-pagament."

Illi fil-kawza **John Mary *sive* Jimmy u Emmanuela *sive* Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg,** Appell Civili deciza fis-27 ta' Gunju, 2007**,** il-Qorti, opportunament, irreplikat il-principju regolatrici f'materja ta' morozita bl-ghajnuna tal-gurisprudenza affermata: -

(1) "Il-morozita' ghall-finijiet ta' l-Artikolu 10 (a) tal- Kapitolu 109 [fil-prezent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas *sic et simpliciter* imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287**);

(2) "Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta' l-impuntwalita` ghall-finijiet ta' talba ghar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta' lok ghall-istess impuntwalita`" (**Kollez. Vol. L P I p 79**);

(3) “Jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita” (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**);

(4) “Il-ligi tikkontenta bil-morozita’ fil-kors tal-kiri ta’ qabel minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti” (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 328**);

(5) Li jfisser li “jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera fis-sens tal-ligi fi skadenza wahda, u in segwitu ssid jaccetta l-kera ta’ dik l-iskadenza u ta’ l-iskadenza ta’ warajha minghajr ma jaghmel ebda rizerva, b’ mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jigi moruz fi skadenza ohra, is-sid ma hux prekluz li jagixxi ghall-izgumbrament ta’ l-inkwilin minhabba morozita f’ zewg skadenzi” (**Kollez. Vol. XLVI P I p 289**);

Fl-istess kawza Montebello vs Borg, il-Qorti tal-Appell iddikjarat illi:

(6) Dak li trid il-ligi mhux l-accettazzjoni ta’ l-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruza imma n-nuqqas tal-puntwalita` taghha fil-hlas ta’ dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. Ara “**Maggur Hannibal Scicluna *nomine* -vs- Chev. Joseph G. Coleiro**”, Appell, 17 ta’ Frar, 1995;

(7) L-interpellazzjoni trid tigi komunikata lill-kerrej. B’daqshekk l-ebda kitba ghal skop ta’ intima ma kellha tkun sottintiza u b’dan ma jfissirx illi l-interpellazzjoni mis-sid trid necessarjament issir in iskritto, dan kif deciz ukoll fil-kawza “**Joseph Darmanin *et* -vs- Giljan Cutajar**” (23 ta’ Novembru 2005).

(8) Dan ghaliex, kif ben saput, “il-ligi ma tezigi l-ebda formola kif kellha ssir l-intima. Hu llum stabbilit fil-gurisprudenza li

interpellazzjoni ta' din ix-xorta tista' ssir anke bil-fomm jew b'semplici ittra bonarja". ("**Gasan Properties Limited - vs- Avukat dottor Joseph P. Bonello *nomine***", Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar 2000).

Gustifikazzjoni tal-mora

L-**artikolu 1570 tal-Kapitolu 16** jistipula hekk:-

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

L-**artikolu 9 tal-Kapitolu 69** jistipula hekk:-

Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:

jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas

Dan il-Bord kif diversament ippresedut b'sentenza tat-**<u>2 ta' Ottubru, 2014, fil-kawża Rikors Numru. 89/2012 El Dara Limited (C4709) vs Emanuel Galea et</u>**, irretena hekk:- *Il-Bord ma jarax li ghandu jinoltra dwar il-kwistjoni jekk huwiex applikabbli l-Kap 69 jew il-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta ghaliex is-sid ghandu rimedju kontra l-kerrej moruz sia taht il-Kap 69 fl-artikolu 9(a) u taht il-Kap 16 fl-artikolu 1570. Id-differenza bejn iz-zewg provedimenti hi li filwaqt fil-Kap 69 s-sid jkun jehtieg juri li interpella lill-kerrej bi kwalunkwe mezz biex ihallas il-kera ghal zewg okkazzjonijiet, il-Kap 16 jesigi li l-interpellanza ghandha ssir permezz ta' ittra ufficcjali kwantu ghal skadenza wahda. It-tnejn jippunixxu mhux in-nuqqas ta' hlas izda l-impuntwalita' tal-hlas fi zmien hmistax-il jum mill-interpellanza.*

Dan il-Bord josserva illi l-morozita' tirrizulta mhux jekk ma jsirx hlas tal-kera izda jekk ma jsirx hlas **<u>puntwalment</u>** fi zmien hmistax il-jum meta hekk mitlub mis-sid[6].

Illi għalhekk lil dan il-Bord jirriżultalu illi hemm morożita' da parti tal-intimat Brian Micallef skont l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16, stante illi filwaqt illi wara l-ewwel interpellanza mir-rikorrenti bl-ittra uffiċjali[7] tat-**13 ta' Settembru 2011**[8], liema ittra ufficjali giet notifikata fid-29 ta' Settembru 2011, a folio 9 tal-process, u konsegwentament ic-cedola ta' depozitu li saret fil-5 ta' Ottubru 2011 saret fit-terminu ta' hmistax-il gurnata koncess mil-ligi; fir-rigward tal-ittra ufficjali tat-**13 t'April 2012**, liema ittra ufficjali ma gietx notifikata lill-intimati skont folio 10

---

[6] Ara f'dan is-sens sentenza ta' dan il-Bord kif diversament ippresedut tat-**<u>28 ta' Gunju, 2012 Rikors Numru. 42/2010 Vincent Sammut (ID 33933M) vs Joseph Ellul</u>**

[7] Dok. D, a folio 8 tal-proċess.

[8] Dok. D, a folio 7 tal-proċess.

tal-process, ma tistax tirrizulta morozita'; u fir-rigward tal-ittra ufficjali tal-**15 t'Ottubru 2012**, giet notifikata biss lill-intimat Brian Micallef fl-20 t'Ottubru 2012, għal-liema l-istess intimat ma ghamel l-ebda depozitu u ghalhekk jirrizulta moruz. L-intimati ħallsu b'ċedoli ta' depożitu l-kirja f'ammont ridott[9], pero' n-nuqqas tal-ħlas puntwali fi żmien ħmistax-il ġurnata minn meta l-intimati ġew interpellati ufficjalment mir-rikorrenti jirriżulta, għaliex filwaqt illi saru zewg ċedoli ta' depożitu fl-2011 ma sar l-ebda hlas jew cedola ta' depozitu ghal-ittra interpellatorja tal-15 t'Ottubru 2012.

Dan il-Bord, kif diversament ippresedut, f'sentenza tas-**27 ta' Gunju, 2013 Rikors Numru. 31/2013 B. Tagliaferro & Sons Ltd (C817) vs Maria Dolores Ziadeh Conti**: - *Madanakollu l-gurisprudenza tinsenja illi l-Bord m'ghandux jakkontenta ruhu fuq l-akkampata morozita meta din tirrizulta ghaliex dejjem ghandha ssir indagini ghaliex ma sarx il-hlas tal-kera u dan bl-iskop li tkun evititata s-sanzjoni estrema tal-izgombru jekk dik ir-raguni tista' tkun wahda gustifikata.*

Dan il-Bord sejjer issa jgħaddi biex jeżamina jekk tirriżultax xi ġustifikazzjoni għal din il-morożita' fil-ħlas puntwali tal-kera da parti tal-intimati. L-intimat kien irrisponda[10] għall-ittra ufficjali tar-rikorrenti u irrespinġa l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Dan il-Bord josserva illi l-allegazzjoni tal-intimati li kien hemm *mala fede* da parti tar-rikorrenti hija bbażata fuq diversi fatturi: (1) il-fatt li dawn għamlu diversi rapporti mal-Pulizija; (2) illi dawn irrifjutaw jagħtu l-kunsens tagħhom għall-estensjoni tal-ħinijiet tal-liċenzja u (3) li kien hemm rifjut da parti tagħhom illi jagħrfu *s-substitute.*

[9] Dok. G, a folio 266 tal-proċess.
[10] Dok. E, a folio 9 tal-proċess.

Mill-provi mressqa jirriżulta illi r-rikorrenti għamlu xejn inqas minn ħamsa u għoxrin rapport mal-Pulizija rigwardanti storbju fil-ħanut. Il-fatt wahdu li persuna taghmel rapport dwar storbju mhux bil-fors jammonta ghal mala fede. Pero' fil-kaz in ezami saru xejn anqas minn hamsa u ghoxrin rapport lill-Pulizija mir-rikorrenti. Mhux biss izda fuq talba tar-rikorrenti saru ukoll diversi spezzjonijiet fl-imsemmi fond mid-Dipartiment tas-Saħħa.

Oltre r-rapporti, r-rikorrenti rrifjutaw ukoll li jirrikonoxxu *substitute* li talbu l-intimati u cioe' Clint Chetcuti. Huwa minnu li gia kienu accettaw 'substitutes' ohra pero' r-rikorrenti ma kellhomx jirrifjutaw dan is-'substitute' la darba l-intimati kellhom bzonn jinnominaw 'substitute' iehor biex ikomplu n-negozju. In oltre r-rikorrenti ma taw l-ebda raguni valida ghal dan ir-rifjut taghhom.

It-tielet sitwazzjoni li fl-opinjoni tal-Bord tirrispekkja l-mala fede fir-rikorrenti huwa l-fatt illi huma rrifjutaw jagħtu l-kunsens tagħhom għall-estensjoni tal-ħinijiet tal-liċenzja. Dan il-Bord huwa tal-umli fehma illi dan ir-rifjut huwa wieħed vessatorju – minkejja illi r-rikorrenti ma kienux marbuta fil-kuntratt li jagħtu l-kunsens għal tali estensjoni, lanqas ippruvaw raġuni tajba għaliex huma kienu qiegħdin jirrifjutaw li jagħtu l-kunsens tagħhom għal tali estensjoni tal-ħin tal-liċenzja. Dan l-aġir jissenjala l-mala fede da parti tar-rikorrenti.

Illi meta meqjusa fl-assjem tagħhom, dawn it-tliet elementi meħuda flimkien, fil-fehma tal-Bord juru kjarament il-mala fede da parte tar-rikorrenti.

Il-Bord huwa tal-fehma li mill-provi mressqa l-intimati mhux biss allegaw li kien hemm mala fede da parti tar-rikorrenti, izda gabu wkoll

prova ta' din l-allegazzjoni taghhom u ghalhekk l-eccezzjonijiet taghhom f'dan ir-rigward ghandhom jigu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord, filwaqt illi jilqa' r-raba eċċezzjoni tal-intimati illi l-ammont mitlub mir-rikorrenti ta' kera mhijiex dovuta stante illi r-rikorrenti huma ħatja ta' massima mala fede fl-esekuzzjoni tal-kuntratt ta' kera u huma fixklu lill-intimati fil-ġestjoni tal-ħanut, u konsegwentament jilqa' wkoll il-ħames eċċezzjoni tal-intimati, qieghed jichad t-tieni talba, ir-raba' talba u l-ħames talba tar-rikorrenti bl-ispejjez tal-prezenti proceduri kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur