BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Nazzareno Fenech KI. Nr. 629743M

vs

Gerald u Romina konjugi Attard in solidum (KI. Nr. 116080M u 443283M)

Rikors Numru: 930/2015JD

Illum 11 ta' Lulju, 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors Guramentat tar-rikorrent pprezentat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Ottubru 2015 li jaqra hekk:

A. Dikjarazzjoni mahlufa tal-attur dwar l-oggett tat-talba :

   Jiddikjara bir-rispett u bil- gurament tieghu :

1. Illi bi ftehim bejn il-partijiet datat 19 ta ' Frar,2010 (kopja Dok A anness), Ikkonfermat bix-xhieda tan-Nutar Nicholas Vella, huwa kera lill-konvenuti flimkien, ix-'showroom' bla numru u bla isem (qabel maghrufa bhala 'JF Motors') fi Triq L-Imdina, kantuniera ma' Triq ix- Xghir, haz-Zebbug, Malta, fost ohrajn :
   - Bl-iskop miftiehem ghal-uzu ta' hanut.
   - Ghal perjodu ta' seba' snin 'di fermo' b-effett mit-8 ta' Marzu,2010 u b'hekk tiskadi fit-8 ta' marzu, 2017 ;
   - U bil-kera dovuta lill-attur sid, bir-rata ta' hamsa u erbghin euro u tnejn u erbghin centezmu Eur 45.42 kuljum (hdud u Festi Pubblici inkluzi), pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, u ghalhekk bl-iskadenzi ikunu fit 8 ta' Marzu, ta' Gunju, ta' Settembru u ta' Dicembru ta' kull sena.

2. Illi il-konvenuti naqsu li jhallsu lill-attur l-ahhar tliet skadenzi ta' kera tat-8 ta' Marzu, 8 ta' Gunju, u 8 ta' Settebru, 2015.

3. Illi in bazi ghar-rata miftehma ta' kuljum ta' Eur 45.42 , l-ammont dovut ghall-premessi tliet skadenzi huma rispettivament kif gej:
-8 ta' Marzu: Eur 4178.64 (erbat elef, mija u tminja u sebghin euro u erbgha u sittin centezmu) ghal tnejn u disghin (92) gurnata;
-8 ta' Gunju: l-istess , Eur 4178.64;
-8 ta' Settembru: Eur 4133.22 (erbat elef, mija u tlieta u tletin euro u tnejn u ghoxrin centezmu) ghal wiehed u disghin (91) gurnata------- ghal total komplessiv ta' tnax il-elf, erba' mija u disghin euro u hamsin centezmu (Eur 12,490.50).

4. Illi in oltre', filwaqt illi is-servizz tad-dawl u ilma fil-fond mikri, huwa rregistrar fuq l-attur, sid u lokatur, u huwa effettivament l-istess fond indikat fuq id-dokumenti annessi tal-Arms (Dok B sa Dok G) bl-isem 'Lifan', Triq ix-Xghir, Zebbug', il-konvenuti inkwilini huma obbligati skond il-hames klawsola tal-kirja ihallsu " il-kontijiet tad-dawl ilma u servizzi ohra….. sad-data meta tittermina il-kirja ".

5. Illi fuq dan il-fond hekk mikri, il-konvenuti waqfu li jghaddu lill-attur il-flus mehtiega sabiex huwa ihallas lill- ARMS u effettivament l-ARMS tal-avviz ta' qtugh lill-attur, bhala l-persuna li fuqha hemm irregistrat is-servizz, b'ittra datata 11 ta' Lulju,2015 (kopja Dok B).

6. Illi l-kont sussegwenti ghal din it-twiddiba ta' qtugh, tela' sat-8 ta' Lulju, 2015 ghall-bilanc pendenti dovut lill- ARMS ta' tliet elef, mija u tliet euro u tliet centezmi (Eur 3103.03) , skond l-ahhar kont mahrug fit-30 ta' Lulju, 2015 (Doc. C), indirizzat lill-attur bhala il-persuna irregistrata, bit-terminu moghti ghall-hlas ikum sal-14 ta' Awwissu, 2015.

7. Illi l-attur, sprovist mill-flus li suppost hargu il-konvenuti ghal dan il-kont skond il-kirja ta' bejn il-partijiet, ma setghax ihallas dan l-ammont u ghalhekk l-ARMS effettivament qatghu is-servizz fil-fond de quo;

8. Illi bi ftehim ta" Hlas bin-nifs" datat 24 ta' Settembru, 2015 (Dok. D), bejn l-attur u l-ARMS accettanti 'ex gratia', filwaqt li l-kont pendent fuq dan il-ftehim tela' minn Eur 3108.03 (Dok.C) ghal tlett elef, mija u tminja u sebghin euro u tliet centezmi (Eur 3179.03), dan l-ahhar ammont gie maqsum sabiex jithallas f'sitt pagamenti mill-attur :
-bl-ewwel wiehed ikun dovut fit-30 ta' Settembru, 2015 fl-ammont ta' disa' mija u hamsin euro (Eur 950), li effetivament gia' thallas mill-attur(vide ricevuta Dok E) mal-ftehim fl-24 ta' Settembru, 2015;

-bl-erba' sussegwenti isiru dovuta fit -30 ta' Ottubru, ta' Novembru, u ta' Dicembru 2015 u fit-30 ta' Jannar ,2016 , bir-rata ta' erba' mija u hamsa u erbghin euro u sittin centzmu (Eur 445.60) fix-xahar (vide Dok F u G bin-numri '2','3','4',u '5');
- u bl-ahhar wiehed isir dovut fid-29 ta' frar, 2016 bir-rata ta' erba' mija u hamsa u erbghin euro u tlieta sittin centezmu (Eur 445.63) (vide Dok G bin-numru '6')------
------- b'dana illi jekk l-attur jonqos fxi pagament, il-ftehim ikun mitmum awtomatikamet u l-ARMS tkun libera taqta' ukoll is-servizz fir-residenza tal-attur.

9. Illi l-attur b'ittra ufficjali numru that l-artikolu 166 A, tal-Kap 12 bin-numru 1404/15, datata 24 ta' Awissu, 2015 (kopja Dok. H) kien gia' interpella lill-konvenuti in solidum:

- Ghall-hlas taz -zewg iskadenzi ta' kera tat-8 ta' Marzu u tat-8 ta' Gunju, 2015, qabel l-ahhar skadenza tat-8 ta' Settembru, 2015 hawn ukoll reklamata;
- U sabiex jghaddulu il-bilanc tal-kont tad-dawl u ilma kif kien telgha sat-8 ta' Lulju,2015-------

-------- b'dana illi l-konvenuti opponew din it-talba u ghalhekk kellha issir din il-kawza.

10. Illi huwa jaf b'dawn il-fatti 'di scientia propia'.

(B) Ir-Raguni tat-Talba.

L-esponenti jiddikjara bhala raguni tat-talba:

-Illi il-konventuti jinsabu moruzi fil hlas ta' tliet skadenzi ta' kera, dovuta bfit-8 ta' Marzu, 8 ta' Gunju, u 8 ta' Settembru, 2015,fit-total ta' Eur 12,490.50 bi ksur tal-klawsola numru'2' tal-kuntratt ta' kiri tad-19 ta' Frar,2010, li ghadu miexi u jaghlaq fit-8 ta' Marzu,2017 (Dok A);

-Illi in oltre' il-konvenuti ukoll baqghu inadempjenti fl-obbligu taghhom skond il-klawsola nr '5' tal-istess kuntratt, li jhallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma, li attwalment sal-ahhar kont kien tela' ghal bilanc ta' Eur 3108.03 (Dok C), u bil- ftehim bejn l-attur u l-ARMS ta' Hlas bin-nifs ' datat 24 ta' Settembru, 2015 (Dok.D) tela' ghall-bilanc ta' Eur 3178.03 pagabbli b'rati mill-attur lill- ARMS' li minnhom l-attur gia hallas lill- ARMS is-somma ta' Eur 950, biex baqa' bilanc ta' elfejn, mitejn u tmienja u ghoxrin euro u tliet centezmi (Eur 2228.03);

- Illi ghalhekk kellha issir din il-kawza, sabiex l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara li l-konvenut huma moruzi skont il- kuntratt ta' kera sija fil-hlas tal-iskadenzi ta' kera imsemmija u dovuta lill-attur u sija fl-obbligu taghhom lejn l-attur li huma jhallsu il-kontijiety tad-dawl u ilma spettanti lill- ARMS, u konsegwentement tordna il- konvenuti jonoraw dawn l-obbligi taghhom skond il- kuntratt ta'kirja tad-19 ta' Frar, 2010.

(C) Talbiet

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment titlob illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1- Tiddikjara li l-konvenuti bhala inkwilini, bi ksur tat-tieni (2) klawsola tal-kuntratt ta' kiri mal-attur sid datat 19 ta' Frar,2010 (DOK A) rigward il- fond 'Showroom ' bla numru u bla isem (qabel maghruh bhalha 'JF Motors ') fi Triq l-Imdina , kantuniera ma' Triq ix-xghir, Haz-Zebbug, Malta, naqsu li jhallsu lill-attur l-iskadenzi ta' kera dovuta bil-quddiem, tat-8 ta' Marzu, 8 ta' Gunju u 8 ta' Settembru,2015 fit-total komplessiv ta' Eur 12,490.50.

2- Tiddikjara li l-konvenuti, ukoll naqsu bi ksur tal-hames (5) klawsola tal-imsemmi kuntratt, ihallsu il-kontijiet tad-dawl u ilma fl-ammont bilancjali ta' Eur 3108.03 li jkopri l-kera (service charge) u konsum tad-dawl u ilma sat-8 ta' Lulju,2015, liema ammont tela' ghal Eur 3178.03 bil- ftehim ta' "Hlas bin-Nifs tal- 24 ta' Settembru,2015 bejn l-attur bhala l-persuna li fuqha huwa irregistrat is-servizz u l-ARMS.

3- Tikkundanna u tordna lill- konvenuti in solidum nihallsu lill-attur is-somma totali ta' tlettax il-elf, erba' mija u erbghin ewro u hamsin centezmu- Eur 13,440.50 konsistenti fi;

- Eur 12,490.50 bhala hlas dovut ghat-tliet skadenzi ta' kera tat-8 ta' Marzu, 8 ta' Gunju u 8 ta' Settembru, 2015;
- Eur 950 bhala rimbors ghall- hlas tal-ewwel pagament mill-attur lill- ARMS.

4- Tikkundanna u tordna lill- konvenuti in solidum, jghaddu somma ulterjuri ta' Eur 2228.03 lill-attur , bhala il-bilanc totli pendent favur ARMS (wara l-hlas tal-permess l-ewwel pagament), bl-obbligu tal-attur bli jghaddi din is-somma fl-

eventwalita’ li l- ARMS, salv id-dritt tal-attur li jzomm ghalih din is-somma fl-eventwalita’ li l- ARMS ikunu gia’ thallus mill-attur, kif obbligat bbil- ftehim ta’ ‘Hlas bin- Nifs ‘ tal- 24 ta’ Settembru,2015 (Dok D).

Bl-imghax legali kwantu ghall-iskadenzi ta’ kera tat-8 ta’ Marzu, u tat- 8 ta’ Gunju, 2015, mid-data’ tan-notifika lill- konventuni tal-ittra ufficjali numru 1404/15 (Dok. H) u kwantu ghall-iskadenzi ta’ kera tat-8 ta’ Settembru, 2015 tan-notifika lill-konvenuti bl-att odjerm.

Salv kwalunkwe rimedju u azzjoni ulterjuri spettanti lill-attur kontra il konvenuti:

- ghall-eventwali hlas ta’ kera li jsir dovut u jibqa’ mhux imhallas.;
- ghal kull eventwali pretenzjoni ulterjuri li l-ARMS tista’ tvanta kontra l-attur bhala il- persuna li fuqha huwa irregistrat is-servizz tad-dawl u ilma fil-fond mikri;
- ghal hlas ta’ danni li jista’ isoffri l-attur, f’kaz li l-ARMS jew l-awtorita’ kompetenti jaqtghulu servizz f’xi propjeta; ohra tieghu;
- ghall-eventwali hlas ta’ spejjez, sabiex jerga’ jigi provdut fil-fond de quo is-servizz, li llum jinsab sospiz.

Bl-ispejjez tal-prezenti u bl-imghax legali kontra l-konvenuti , minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta guramentata ta’ Gerald u Romina Konjugi Attard li permezz taghha gie eccepit:

1- Preliminarjament in-nuqqas ta’ kompetenza rationae material ta’ din l-Onorrabli Qorti;

2- Illi minghajr pregudizzju ghas-suesport, it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

3- Illi l-esponenti jiddikjaraw illi fix-xahar ta’ Marzu tas-sena elfejn u hmistax (2015) huma kienu avvicinaw lir-rikorrenti sabiex jinfurmawh illi ma kienux f’pozizzjoni li jkomplu bil-kera tal-fond indikat fir-rikors guramentat, u dan minhabba diversi

problem finanzjarji li kienu nqalawlhom u liem problem ma kienux jippermettulhom li jkomplu jiggestixxu dan il- fond u l-ispejjez tieghu. Fil- fatt meta kienu nfurmawh b'dan kollu, r-rikorrenti ma riedx jaf u qallhom li ma kienx jinteressah;

4- Illi fis-27 ta' Marzu 2015, l-esponenti kien ukoll baghat ittra ufficjali b'numru 1151/15 fejn informa lir-rikorrenti b 'dak li gie sottomess aktar il-fuq u li kien ser jiddepozita' l-ahhar kera li kienet tkopri x-xahar ta' Marzu, 2015 gewwa r-Registru tal- Qorti. Fil-Fatt , fl-istess data wkoll, l-esponenti pprezentaw cedola b'numru 623/15 ghall-ammont ta' elf tlett mija u tmienja u hamsin Ewro (E 1358.00) rapprezentanti kera dovuta ghax-xahar ta' Marzu 2015. Kopja tal-ittra ufficjali u tac-cedola qed jigu hawn annessi u mmarkati Dok. 'A', 'B' rispettivament.

5- Illi l-esponenti kien f'okkazjoni ohra rega' avvicina lir-rikorrenti sabiex jerga' jtennilu li ma setax ikompli bil-kirja u sahansitra offrilu li jsiblu terza persuna li jkompli l-perjodu rimanenti tal-kera. Fil-fatt , l-esponenti kien irnexxilu jsib lil certu Adrian Muscat tal- 'Galletta Auto Dealer' li kien lest li jikri l-fond in kwistjoni;

6- Illi r-rikorrenti kien ukoll accetta li dan it-terza persuna bl-isem Adrian Muscat jibda jikri l-fond in kwistjoni minflok l-esponenti u sahansitra kien accetta l-ewwel pagament bil-quddiem tal-kera minghand l-istess, liema pagament kien sar permezz ta' cekk fl-ammont ta' tmient elef Ewro (Ewro 8,000).Mhux talli hekk, imma tant kemm ir-rikorrenti kien irrikonoxxa l-inkwilin il-gdid, li kien sahansitra sarraf ic-cekk li kien ircieva minghand l-istess u li ghal ftit zmien ma baqax jinsinsti fuq il-kera li kellu jircievi minghand l-esponenti;

7- Illi gara wkoll li l-inkwilin il-gdid tal-fond in kwistjoni irrealizza li l-fond li kien kera ma kienx kbir daqs kemm kien iddikjara r-rikorrenti minn spezzjoni li huwa ghamel mal-Perit tieghu, irrizulta li l-fond kien izghar u li l-prezz kien qed jitolbu r-rikorrenti kien gholi hafna ghad-daqs tieghu;

8- Illi l-inkwilin Adrian Muscat kien gharraf lir-rikorrenti b'dan kollu u qalli wkoll li ma riedx jikrih il-fond u dan minhabba r-ragunijiet spjegati f'punt numru 7. Fil- fatt, l-inkwilin kien talab lir-rikorrenti jirrifondih il-flus li huwa kien lahaq sarraf mic-cekk li kien tah;

9- Illi wara dan, ir-rikorrenti kien rega' beda jigri wara l-esponenti ghall-hlas tal-kera rimanenti meta kien huwa stess li fil-jiem ta' qabel, b'mod tacitu ttermina l-istess kera minn mal- esponenti propjhu fil-mument li huwa accetta li jircievi u jsarraf

ic-cekk tal-inkwilin Adrian Muscat, u dan bhalma ser jigi ppruvat fil-mori tal-istess kawza;

10- Illi huwa propju ghal din ir-raguni li l-esponenti opponew permezz ta' risposta pprezentata fil-31 ta' Awissu 2015 (Kopja ta' din ir-Risposta qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'C') ghat-talba maghmula mi-rikorrenti fl-ittra ufficjali b'numru 1404/15, u dan ghaliex ir-rikorrenti ma kellu qatt jerga' jdur kontrihom ghall-kera dovuta meta kien hu stess li ttermina l-ftehim minn maghhom u sempliciment ghax il-ftehim il-gdid li kellu ma l-inkwilin Adrian Muscat falla;

11-Illi in vista ta dak sottomess iktar il fuq, il-kera mitluba mir-rikorrenti certament m'hiex dovuta u dan ghaliex kien ir-rikorrenti nnifsu li ttermina l-ftehim li huwa kellu mal-esponenti gialadarba accetta li lfond in kwistjoni jinkera lil terza persuna u sahansitra accetta l-ewwel pagament minghand din l-istess persuna, li din tal-ahhar hi ghal kollox estranea ghall-esponenti;

12- Illi fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma , jixtieq jinghad illi r-rikorrenti kien hallas l-istess u dan bhalma jidher mid-dokument li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. 'D';

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permissibli mil-ligi.

Ra s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Lulju 2016 li permezz taghha laqghet l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-intimati u ddikjarat li ma kinetx kompetenti biex tisma' u tiddeciedi din il-kawza, u ghalhekk b'applikazzjoni tal-*proviso* tal-artikolu 741(b) tal-Kap. 12, ordnat li l-atti jigu trasferiti lil dan il-Bord biex jiehu konjizzjoni tal-kawza.

Ra l-atti u d-dokumenti pprezentati.

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xiehda li nstemghet mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, u sema' lix-xhieda mressqa quddiemu mill-partijiet.

Ra t-traskrizzjoni tas-sottomissjonijiet orali maghmula mid-difensur tar-rikorrent.

Ikkunsidra:

Din hija kawza li r-rikorrent qed jaghmel kontra l-intimati sabiex dan il-Bord jiddikjara li kisru l-obbligu lokatizju taghhom li jhallsu l-kera dovuta fi skadenzi partikolari, u sabiex jikkundannahom ihallsu l-kera hekk dovuta u l-arretrati tas-servizzi, kollox kif pattwit f'kuntratt ta' kiri li kien sar bejn il-partijiet fid-19 ta' Frar 2010.[1] B'dan il-kuntratt, ir-rikorrent kien kera lill-intimati flimkien is-*showroom* bla numru u bla isem, qabel maghrufa 'JF Motors', fi Triq l-Imdina kantuniera ma' Triq ix-Xghir, Haz-Zebbug, ghal skop ta' hanut, ghal zmien *di fermo* ta' seba' snin li bdew jghaddu mit-8 ta' Marzu 2010, u bil-kera ta' €45.42 (hamsa u erbghin Ewro u tnejn u erbghin centezmu) kuljum tithallas kull tlett xhur bil-quddiem. F'dan il-kuntratt tal-kiri, il-partijiet ftiehmu li l-intimati ma setghux jissullokaw dan il-fond jew parti minnu, jew jittrasferixxu d-drittijiet lokatizji taghhom *in toto* jew *in parti* lil terzi, minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sid, f'liema kaz l-inkwilini jkunu jistghu jinnegozjaw kumpens mat-terzi persuni.

B'din il-kawza, ir-rikorrent qed jitlob il-hlas tal-kera dovuta lilu ghall-iskadenzi li ghalqu fit-8 ta' Marzu 2015, 8 ta' Gunju 2015 u 8 ta' Settembru 2015, ammontanti b'kollox ghal €12,490.50, flimkien mal-hlas tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond mikri, ammontanti ghal €3178.03 sat-8 ta' Lulju 2015.

Il-kwistjoni kollha li wasslet ghal din il-kawza ddur mad-decizjoni tal-intimati li ma jkomplux fil-kirja moghtija lilhom mir-rikorrent minhabba problemi finanzjarji fin-negozju li kienu jmexxu mill-fond mikri. Jirrizulta li, ghall-habta tal-bidu tas-sena 2015, l-intimati ddecidew li ma setghux ikomplu fil-kirja u talbu lir-rikorrent jikkoncedilhom li jassenjaw il-kirja lil terz – certu Adrian Muscat li jmexxi n-negozju tal-Galletta Auto Dealer fl-inhawi fejn jinsab il-fond in kwistjoni – filwaqt li min-naha taghhom pretendew li jieqfu jhallsu l-kera ta' dan il-fond, u li jinhelsu mill-obbligi lokatizji taghhom. Jidher li r-rikorrent, ghalkemm effettivament kien accetta hlas minghand dan it-terz b'kunsiderazzjoni li kellha x'taqsam ma' din il-kirja, ma kienx kuntent. Gara wkoll, li ftit granet biss wara, it-terz rega' bdielu ghaliex qal li l-fond ma kienx tajjeb ghall-uzu li ried jaghmel minnu u r-rikorrent tah flusu lura, u baqa' jippretendi li l-intimati jkomplu bil-kirja u jwettqu l-obbligi lokatizji taghhom.

Fix-xiehda tieghu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, l-intimat **Gerald Attard**[2] xehed li fis-sena 2015 ma kinux sejrin tajjeb b'dan in-negozju, ghalkemm sa dak iz-zmien dejjem hallsu l-kera lir-rikorrent fil-hin. Qal li meta avzah b'dan, u offrielu l-kera tax-xahar li kienu fih, ir-rikorrent irrifjuta l-hlas u ghalhekk l-intimati ddepozitaw dak il-hlas il-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu.[3] L-intimat kompla jghid li, dak iz-zmien, huwa

[1] Ara Dok. A anness mar-Rikors Guramentat, fol. 6 sa 8 tal-atti tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[2] Ara xiehda quddiem Prim'Awla tal-Qorti Civili, 16.2.2016, fol. 35 sa 46
[3] Ara Dok. B anness mar-Risposta Guramentata, fol. 28 sa 29

kien sab terz li kien interessat jiehu l-kirja minfloku, u min-naha tieghu talbu hlas ta' rigal ta' €7000 minhabba fl-ispejjez ta' rinovar li kien ghamel fil-fond. Qal li, biex jinghalaq il-ftehim bejn it-terz u s-sid, huwa accetta li dawn il-flus jehodhom ir-rikorrent minfloku minghand it-terz, u filfatt hekk gara, pero' mbaghad ir-rikorrent kellu kwistjoni mat-terz u rega' tah dawn il-flus lura u beda jfittex lill-intimati ghall-hlas. L-intimat insista li hu kien ghadda c-cavetta tas-*showroom* lil dan it-terz fil-presenza tar-rikorrent, fil-fond kummercjali tat-terz, u b'mod immedjat it-terz ha pussess tal-fond u beda jkisser dak li hallew fil-fond l-intimati. L-intimat jghid ukoll li sar jaf li r-rikorrent kien ftiehem fuq kera oghla mat-terz, €50 kuljum ghall-kirja gdida li ftiehem li jaghtih fuq dan il-fond, ghalkemm fil-presenza tieghu ma ghamlu ebda ftehim ta' kiri bil-kitba.

Ir-rikorrent **Nazzareno Fenech**[4] xehed bil-mezz tal-affidavit.

Huwa spjega li, qabel ma ghamel il-kuntratt tal-kiri datat 19 ta' Frar 2010 mal-intimati, kien kellmu certu Adrian Muscat, maghruf bhala 'Ta' Galletta', li ghandu *showroom* tal-karozzi fl-istess triq fejn jinsab il-fond mertu ta' din il-kawza, u talbu li jikri dan l-istess fond. Ir-rikorrent qal li ma kellux pjacir b'dan Muscat, u qallu car li ma riedx jikrihulu minkejja l-pressjoni li ghamillu biex jaghtih kirja.

Skond ir-rikorrent, huwa kien issuggerixxa lill-intimat Gerald Attard li jikri l-fond ghal sena halli jara kif imur bin-negozju, u mbaghad jiddeciedi wara, pero' l-intimat riedu ghal ghaxar snin, u mbaghad waslu fuq zmien tal-kiri ta' seba' snin *di fermo*. Minhabba fix-xoghlijiet li Attard xtaq jaghmel fil-fond, ir-rikorrent qal li kien tah il-permess bil-kitba li jaghmel dan, bil-kundizzjoni li ma jkollux jedd ghal kumpens dwarhom meta jigi biex jitlaq mill-fond.

Ir-rikorrent jghid ukoll li, meta kera lill-intimati, kienu qablu fuq il-kundizzjoni li dawn ma setghux jghaddu l-kirja lil hadd minghajr il-kunsens tieghu.

Ir-rikorrent kompla jixhed li, meta ghalqet l-iskadenza tal-kera fit-8 ta' Marzu 2015, l-intimat ried jaghtih il-kera ta' xahar wiehed biss, flok ta' tlett xhur bil-quddiem skond il-kuntratt, ghaliex ried itemm il-kirja. Huwa dan m'accettahx u ghalhekk l-intimat iddepozita l-flus il-Qorti. Fit-13 ta' April 2015, ir-rikorrent baghtilhom ittra legali li biha talabhom il-hlas tal-iskadenza shiha, u li jibqghu jhallsuh il-kera shih sakemm tiskadi l-kirja fit-8 ta' Marzu 2017.

Ir-rikorrent jichad li kien ftiehem ma' Adrian Muscat dwar trasferiment ta' din il-kirja, u dwar kera gdid ghall-istess fond ghaz-zmien li kien fadlilhom fil-kirja l-intimati. Huwa jinsisti li dan Adrian Muscat kien imur ihabbatlu d-dar, pero' hu kien jibza' minnu u qatt

[4] Ara Dok. NF fl-atti tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fol. 48 sa 55

ma kellmu jew ghamel kuntatt mieghu. Sussegwentement, l-intimat kien cempillu biex jghidlu li sablu lil dan Muscat minfloku, biex ikompli l-kirja. Skond Fenech, huwa qallu mill-ewwel li ma ried lil hadd ghaliex pretenda li l-intimati jkomplu l-kirja kif miftiehem, u li ma' Muscat zgur li ma riedx affari.

Ir-rikorrent jichad li kien prezenti meta l-intimat ghadda c-cwievet tal-fond lil Adrian Muscat. Qal li sar jaf li kien gara hekk ghaliex cempillu Adrian Muscat fit-13 ta' April 2015, u qallu huwa stess li kellu c-cwievet. Ir-rikorrent jghid li lmenta mal-intimati dwar dan b'ittra legali tas-6 ta' Mejju 2015.

Ir-rikorrent kompla jghid li, dakinhar stess li sar jaf li Muscat kellu c-cwievet tal-fond tieghu, huwa mar fittex lil Muscat, u kkonferma dan. Marru fil-fond in kwistjoni u sabuh kif kien ghand Gerald, bl-ghamara b'kollox. Ir-rikorrent jinsisti li, meta gara dan, l-intimat ma kienx prezenti.

Ir-rikorrent jammetti li accetta cekk ta' €8000 minghand Adrian Muscat, u li sarraf dan ic-cekk. Qal li kien talbu €10,000 u ghollielu l-kera biex jaqtaghlu qalbu, pero' Muscat pressah u hu hassu jibza' minnu u ceda. Ghalhekk accetta l-hlas minghandu u sarraf ic-cekk dakinhar stess li tahulu. Ir-rikorrent jghid li kien kostrett jaghmel dan, fic-cirkostanzi li poggieh fihom l-intimat Gerald Attard meta ghadda c-cwievet tal-fond lil Muscat. Huwa jinsisti li, meta sarraf dan ic-cekk li tah Muscat, huwa bl-ebda mod ma kien qed jaccettah bhala inkwilin, u mar isarraf ic-cekk ghax beza li jekk ma jsarrfux, jew ic-cekk ma jissarrafx, jispicca b'xejn.[5]

Ir-rikorrent kompla jghid li, jumejn wara, Muscat cempillu u qallu li l-fond ma kienx jghodd ghalih u li ma kienx ser jiehdu, u r-rikorrent insista li Muscat jghaddi c-cwievet lura lil Attard filwaqt li hu rritorna l-hlas ta' €8000 lil Muscat[6]. Sadanittant, kien sar xi tkissir ta' gibs fil-fond.

Ir-rikorrent qal ukoll li ma kellux ic-cwievet tal-fond f'idejh, u lanqas jaf ghand min kienu, ghalkemm Muscat kien wieghdu li kien ser jghaddihom lura lil Attard.

In kontroezami[7], ir-rikorrent qal li l-fond krieh lill-intimati f'kundizzjoni tajba hafna, pero' l-intimat ried jaghmel tibdil fih ghall-gosti tieghu u hu ppermettielu jaghmel dan u, minhabba f'hekk, ma talbux hlas ta' rigal.

---

[5] Ara para. 19 tal-affidavit tar-rikorrent, fol. 52 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[6] Dok. NF3, fol. 60 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[7] Ara xiehda, 26.5.2016, fol. 63 sa 66 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

Ir-rikorrent ressaq b'xhud tieghu lir-rapprezentant tal-Bank of Valletta plc[8], li pprezenta kopja ufficjali taz-zewg hlasijiet li r-rikorrent xehed dwarhom, it-tnejn ta' €8000, wiehed maghmul lilu minn Muscat datat 11 ta' April 2015[9] u iehor li ghamel hu lil Muscat fil-15 ta' April 2015[10]. Iz-zewg cekkijiet issarrfu.

Meta kompla jixhed minn jeddu quddiem dan il-Bord[11], ir-rikorrent tenna li sarraf ic-cekk li kien tah Muscat ghax kellu bizgha fuqu u ghaliex Muscat ikkmandah biex isarrfu, u mbaghad cempillu biex jara li kien sarrfu. Qal ukoll li Muscat talbu biex jaghmillu kuntratt, pero' hu wiegbu li kuntratt ga kellu mal-intimati u ma riedx jaghmel iehor. In kontroezami, ir-rikorrent qal li Muscat ma kienx mieghu meta mar isarraf ic-cekk, u li ma kienx mhedded biex isarrfu, pero' kellu bizgha minn Muscat ghax f'erba' okkazjonijiet qal li xi hadd kissirlu l-bieb tad-dar. Ir-rikorrent insista li, anke kieku Muscat ma bidilx fehemtu, il-flus li sarraf ma kienx ser izommhom ghaliex kuntratt ma kienx fi hsiebu jaghmillu, u kien qed jistennieh li jcempillu ghal dak l-iskop.

Ir-rikorrent ressaq ukoll b'xhud tieghu lis-siehba tieghu **Maria Rosaria Gauci**[12], li ddikjarat li tghix mar-rikorrent u qalet li r-rikorrent ma riedx jikri dan il-fond lil Adrian Muscat ghaliex ma tantx hu tal-affari tieghu. Qalet li kienet prezenti fil-karozza, hdejn il-fond, meta l-intimat offra l-hlas ta' kera ta' xahar lir-rikorrent. Hija xehdet ukoll dwar zewg okkazjonijiet meta r-ragel li skond hi huwa Adrian Muscat, flimkien ma' rgiel ohra, habbtu l-bieb taghhom ghax riedu lir-rikorrent, li pero' ma kienx prezenti d-dar f'dak il-hin. In kontroezami, ix-xhud qalet li qatt ma kienet prezenti ghal laqghat bejn ir-rikorrent u l-intimat, u lanqas ghal-laqghat bejn ir-rikorrent u Adrian Muscat. Fuq ic-cekk li r-rikorrent accetta minghand Muscat, ix-xhud qalet li dan ic-cekk ir-rikorrent sarrfu ghax kien mhedded.

Xehed ukoll ir-rapprezentant ta' ARMS Ltd, Rueben Bonnici, li spjega li d-differenza ta' €70 bejn l-ammont dovut u l-ammont kanonizzat bil-ftehim li ghamel ir-rikorrent mal-kumpanija[13] tirraprezenta l-prezz tas-sospensjoni tal-provvista tas-servizzi fil-fond. Ix-xhud ikkonferma li l-bilanc li kien hemm dovut fis-sena 2015 thallas kollu mill-persuna registrata, ossia r-rikorrent.

---

[8] Ara xiehda ta' Paul Borg, 17.11.2016, fol. 9 sa 11
[9] Dok. PB1, fol. 21
[10] Dok. PB2, fol. 22
[11] Ara xiehda, 17.11.2016, fol. 12 sa 19
[12] Ara xiehda, 24.1.2017, fol. 26 sa 33
[13] Dok. RB4, fol. 42 sa 43

L-intimati ressqu b'xhud taghhom lil **Adrian Muscat**.[14] Huwa xehed li ghandu *showroom* tal-karozzi fl-istess triq fejn jinsab il-fond mertu ta' din il-kawza, u li dan il-fond kien qed jiehdu minghand l-intimat biex jiftah hanut tal-Maypole bil-*franchise*. Qal li l-fond rah ghaliex fetahlu l-intimat, u talbu l-pjanta li kienet turi li kien fih 205 metri kwadri, u allura kien tajjeb ghall-iskop li riedu ghalih ghaliex kien fih kejl ta' aktar minn 200 metru kwadru. Qal li kien tkellem ukoll mar-rikorrent. Qal li mal-intimat kien ftiehem li jaghtih rigal ta' €7000 li minnhom kien diga' tah €1000 depozitu. Huwa nsista li kellu ftehim kemm mar-rikorrent u anke mal-intimat. Qal li, wara li ghadda l-hlas lir-rikorrent, acceda fil-post ir-rapprezentant tal-Maypole u meta kejjel sab li ma kienx kbir bizzejjed. Minhabba f'hekk il-post ma kienx jghodd ghalih. Qal li l-intimat tah il-hlas lura, u anke r-rikorrent, li hariglu cekk iehor, ghaliex ic-cekk li kien tah kien diga' sarrfu. Ix-xhud ammetta li, fiz-zmien qasir li ghadda bejn dawn l-okkorrenzi, kien nehha l-*gypsum boards* li kien hemm fil-fond u l-mannekkini li kien fadal.

Fi kliem ix-xhud, *'Ic-cwievet jien gbarthom minghand Gerald imma meta tahomli Gerald kien hemm Nazzareno prezenti u bil-kunsens ta' Nazzareno ic-cwievet hadthom'*.[15] Skond ix-xhud, ic-cekk tah lir-rikorrent wara li l-intimat ghaddielu c-cavetta bl-approvazzjoni tar-rikorrent.

Dwar lil min irritorna c-cwievet meta ddecieda li dan il-fond ma kienx jghodd ghalih, ix-xhud l-ewwel qal li tahom lill-intimat ghax hu kien ghaddihomlu, pero' mbaghad qal li ma kienx cert jekk hux lir-rikorrent jew lill-intimat kien irritornahom, ghaliex ma jiftakarx bi precizjoni.

In kontroezami, Adrian Muscat xehed li l-pjanta kien tahielu r-rikorrent hdejn ix-showroom tieghu fl-istess triq fejn jinsab dan il-fond, u li kuntratt ma kienx iffirma mar-rikorrent.

Fuq domandi ta' dan il-Bord, ix-xhud ippreciza li l-intenzjoni kienet li jigi ffirmat kuntratt kieku ma ddecidiex li ma kienx jghodd ghalih dan il-fond. Ippreciza wkoll li, qabel ftiehem mal-intimat fuq dan il-fond, lir-rikorrent ma kienx jafu, u li kien mar ifittxu d-dar minhabba d-dizgwid li kien hemm bejn il-kontendenti f'din il-kawza. Qal li wara li hallielu risposta ma' mara meta mar ifittxu, ir-rikorrent mar isibu fix-*showroom* fil-gurnata ta' wara u ftiehmu fuq kollox, ghaliex mal-intimat kien ftiehem biss fuq ir-rigal. Ix-xhud insista li lir-rikorrent ma kienx jafu qabel dan, u partikolarment li ma kienx jafu qabel ir-rikorrent kera dan il-fond lill-intimat. Skond ix-xhud, hadu ghand ir-rikorrent certu 'Lippu l-Patla'. Konfrontat b'dak li qalet Maria Rosaria Gauci dwar li ratu meta

[14] Ara xiehda, 8.11.2018, fol. 66 sa 80
[15] Ara xiehda ta' Adrian Muscat, fol. 72

kienet fil-karozza mar-rikorrent, ix-xhud qal li fi Triq l-Imdina hemm b'kollox bejn 19 u 21 hanut registrat li jbiegh il-karozzi, bhalma ghandu hu.

Meta kompla jixhed in kontro-ezami[16], **Adrian Muscat** elenka l-ismijiet tal-hwienet li jbieghu l-karozzi uzati fl-istess triq fejn hemm il-fond in kwistjoni. Dwar ic-cekk li kien ghadda lir-rikorrent, huwa qal li dan mill-ewwel tahulu lura, u ma lahaqx tah ricevuta. Skond ix-xhud, il-pjanta kien irritornaha lir-rikorrent meta dan tah il-flus lura.

Ikkunsidra wkoll li :

It-talbiet f'din il-kawza huma sabiex dan il-Bord jiddikjara li l-intimati naqsu li jhallsu lir-rikorrent il-kera dovuta ghall-iskadenza li ghalqet fit-8 ta' Marzu 2015, u ghaz-zewg skadenzi sussegwenti, u biex jikkundannahom ihallsu lir-rikorrenti l-kera hekk dovuta, u l-prezz tas-servizzi li jghid li kien kostrett ihallas hu minflokhom.

Il-verzjonijiet tal-fatti moghtija mill-kontendenti jikkunfliggu f'hafna aspetti, pero' jaqblu fuq li l-intimati ma setghux jassenjaw il-kirja minghajr il-kunsens tar-rikorrent, li l-intimati talbu dan il-kunsens ghall-assenjazzjoni tal-kirja lil Adrian Muscat, u li r-rikorrent ha, accetta u rcieva hlas ta' €8000 minghand Adrian Muscat b'kunsiderazzjoni ghall-kiri tal-fond mertu tal-kawza ossia s-*showroom* bla numru u bla isem, li tinsab f'kantuniera bejn Triq l-Imdina u Triq ix-Xghir, Haz-Zebbug, minflok l-intimati. Ir-rikorrent jghid li ma accettax li l-intimati johorgu mir-relazzjoni lokatizja li kellhom mieghu, u li l-kuntratt taghhom qatt ma thassar qabel skada fit-8 ta' Marzu 2017, filwaqt li l-intimati jippretendu li nhallew definittivament mill-obbligi taghhom lejn ir-rikorrenti, naxxenti mill-kuntratt tal-kiri li kellhom mieghu dwar dan il-fond, meta huwa accetta l-hlas minghand it-terz Adrian Muscat fil-11 ta' April 2015.

Il-Bord, wara li qies bir-reqqa x-xiehda moghtija f'din il-kawza, partikolarment ix-xiehda *viva voce* tal-kontendenti Nazzareno Fenech u Gerald Attard, u x-xiehda fit-tul tat-terz Adrian Muscat, jidhirlu li ghandu jaghti kredibilita' lill-intimat Gerald Attard fir-rigward tal-kwistjoni jekk ir-rikorrent tax il-kunsens tieghu biex l-intimat jghaddi c-cwievet tal-fond in kwistjoni lit-terz. Ghalkemm ir-rikorrent jinsisti li ma kienx prezenti meta l-intimat ghadda c-cwievet lil Muscat, u li dejjem oppona li jigri dan, xejn ma jista' jhassar

[16] Ara xiehda, 10.1.2019, fol. 83 sa 106

l-<u>ghazla libera</u> tieghu li jaccetta hlas minghand it-terz, u fl-istess jum, isarraf ic-cekk li tah dan it-terz. L-accettazzjoni tieghu kienet minghajr ebda kundizzjoni jew rizerva, la bil-kitba u lanqas mod iehor. Dan l-agir tieghu – anke jekk mhux assenjazzjoni tal-kirja fis-sens legali, u lanqas kirja gdida, ghaliex ma saret ebda skrittura fir-rigward – certament jissodisfa r-rekwiziti kollha biex jitqies li r-rikorrent tal-anqas ta l-kunsens tieghu sabiex tintemm ir-relazzjoni lokatizja mal-intimati. Il-ligi ma timponi ebda formalita' ghat-tmiem tar-relazzjoni lokatizja, kif timponi wara l-emendi bl-<u>Att X tal-2009</u> ghall-validita' tal-kuntratt tal-kiri (ara **art. 1525(1)**, Kod. Civ.), u ghalhekk in-nuqqas ta' redazzjoni bil-kitba bejn il-partijiet ta' ftehim ta' terminazzjoni mhuwiex ta' xkiel ghal li l-kirja titqies li giet terminata. L-agir tar-rikorrent bl-accettazzjoni ta' hlas ingenti minghand it-terz li tressaq lilu sabiex jiehu l-kirja tal-fond minflok l-intimati, u li kien jaf li ghandu diga' l-pussess tal-istess fond, ma jista' jinghata ebda tifsira ohra ghajr din.

Ir-rikorrent jallega li kien taht pressjoni, b'bizgha mit-terz Adrian Muscat, biex jaccetta l-hlas ta' €8000 li ghaddielu, u biex isarraf ic-cekk. Anke jekk verament ir-rikorrent hass dik l-emozzjoni fil-konfront tat-terz, il-Bord ma jistax ma jaghtix it-tifsira li ghadu kemm ta lil dan l-agir tar-rikorrent fid-dawl tar-rizultanzi fil-kawza, partikolarment (i) ghaliex jirrizulta li r-rikorrent diga' kien qed jikkonsulta ruhu mal-avukat fil-11 ta' April 2015, u ghalhekk ma kellu ebda raguni ghalxhiex ma jkunx kawt, u jitlob parir, qabel jghaddi biex isarraf ic-cekk li tah Muscat ; (ii) ir-rikorrent ma weriex li ghamel xi proceduri kontra Muscat ghal li kkagunalu dawn il-pressjoni u bizgha, la qabel kera lill-intimat u lanqas wara li ha l-hlas minghandu ; (iii) il-Bord m'ghandux raguni ghalxhiex ma jemminx lil Muscat li lir-rikorrent ma kienx jafu qabel introducieh mieghu l-intimat ; (iv) fuq kollox, ir-rikorrent innifsu jammetti li sarraf mill-ewwel il-hlas li ghaddielu Muscat ghaliex beza' li jibqa' b'xejn. Minn din l-ammissjoni, il-Bord jislet il-konkluzjoni li, fil-verita', ir-rikorrent kien jaf ben tajjeb x'kien qed jaghmel, u kien jinteressah biss li jigbor il-flus tal-kera, jigu minn fejn jigu. Naturalment, din l-ghazla tieghu ghandha l-konsegwenzi taghha, u l-Bord jidhirlu li, fuq bilanc ta' probabiltajiet, ghandu jaghtiha t-tifsira li r-rikorrent b'hekk gie li accetta, anke jekk implicitament, li jtemm ir-relazzjoni lokatizja *di fermo* li kellu mal-intimat.

Mill-banda 'l ohra, mhux sostenibbli fil-ligi l-oggezzjoni tal-intimati li jhallsu l-kera shih dovut ghall-iskadenza li ghalqet fit-8 ta' Marzu 2015, meta l-fond in kwistjoni kien ghadu mikri lilhom, u li jhallsu l-ispejjez dovuti in konnessjoni mas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond sakemm kienu ghadhom jokkupawh huma. Skond il-kuntratt tal-kiri, il-kera kien jithallas bil-quddiem, bi skadenzi ta' tlett xhur, u ghalhekk kien gustifikat ir-rikorrent li jirrifjuta l-hlas ta' xahar kera meta dan kien offrut lilu minflok il-kera shih dovut ghal dik l-iskadenza. Bl-istess mod, mill-kont tad-dawlipprezentat mill-intimati

nfushom mar-Risposta Guramentata taghhom, jirrizulta li sa Novembru 2014, meta l-fond kien ghadu mikri lilhom, kien baqalghom ihallsu bilanc ta’ €1372.72 spejjez tad-dawl u l-ilma, li minghajr raguni valida baqghu qatt ma hallsu. Ghalkemm il-kostituzzjoni ta’ debitu li ghamel ir-rikorrent mal-ARMS Limited kien datat 24 ta’ Settembru 2015, l-intimati naqsu li jippruvaw li l-ammont kanonizzat ta’ €3178.03 ma kienx ikopri l-konsum tas-servizzi sakemm ghaddew il-pussess tal-fond in kwistjoni lit-terz Muscat, bl-approvazzjoni tar-rikorrent. Mill-provi ma jirrizultax li kien hemm haddiehor li uza l-fond, jew dawn is-servizzi stallati fih, fil-frattemp, u ghalhekk dan il-Bord jidhirlu li l-intimati ghandhom jitqiesu responsabbli wahedhom ghall-hlas shih tas-servizzi, u ghas-sospensjoni taghhom, fis-somma ta’ €3178.03.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jilqa’ l-eccezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma’ dak fuq deciz, u jichadhom ghall-bqija, u konsegwentement jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent billi :

(i) jilqa’ limitatament l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati kisru l-obbligi lokatizji taghhom meta ma hallsux lir-rikorrent il-kera dovuta ghall-iskadenza li ghalqet fit-8 ta’ Marzu 2015, u jichadha ghall-bqija ;

(ii) jilqa’ t-tieni talba tar-rikorrent u jikkundanna lill-intimati jhallsuh is-somma mitluba ta’ tlett elef mija u tmienja u sebghin Ewro u tlett centezmi (€3178.03) spejjez tas-servizzi fil-fond mikri ;

(iii) jilqa’ limitatament it-tielet talba u jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrent is-somma ta’ erbat elef mija u tlieta u tletin Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€4133.22)[17] kera dovuta ghall-iskadenza ta’ tlett xhur li ghalqet fit-8 ta’ Marzu 2015, bid-dritt favur l-intimati li jizbankaw bi spejjez taghhom il-kera depozitata minnhom bic-Cedola ta’ Depozitu numru 623/15, filwaqt li jichadha ghall-bqija;

Bl-imghax u bl-ispejjez kif mitluba fir-Rikors Guramentat.

[17] €45.42 x (23 + 30 + 31 + 7 jiem)

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur