MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Marzu, 2020

Appell Inferjuri Numru: 4/2018/1 LM

Mario Callus (K.I. 21973M), Anna Maria Buhagiar (K.I. 89057M), Denise Debono (K.I. 703661M), Kevin Callus (K.I. 281891M), u Erminia Xuereb (K.I. 118736M) kif debitament rappreżentata minn Irene Vella (K.I. 569858M)
(l-appellati)

vs.

Joseph Vella u Alfred Vella
(l-appellanti)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati Joseph Vella u Alfred Vella, mis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Mejju, 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza

appellata"), mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda illi:

> "... *jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, u konsegwentement jiddisponi mill-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:*
>
> *(i) Jilqa' t-tieni talba;*
> *(ii) Jilqa' t-tielet talba u jipprefiġġi żmien sat-30 ta' Ġunju, 2019 għall-finijiet tal-iżgumbrament;*
> *(iii) Jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti u konsegwentement jikkundanna lill-intimati jħallsuhom is-somma komplessiva ta' sittax-il elf, seba' mija u sittin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€16,760.72).*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimati."*

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti ressqu dawn il-proċeduri għaliex l-intimati baqgħu morużi f'għadd ta' skadenzi tal-kera dovuti minnhom fir-rigward tal-garaxxijiet bin-numri 1, 2, 3 u 4[1] f'Valley Road, Birkirkara, li s-sidien tagħhom huma r-rikorrenti, eredi ta' David Tanti u Giuseppi Callus. Il-kirja tal-intimati, li jużaw il-fondi inkwistjoni sabiex jiġġestixxu n-negozju tagħhom ta' *spraying* u *panel beating* ta' vetturi, kienet ġiet kontrattata mad-defunti Tanti u Callus. Ir-rikorrenti jgħidu li huma ilhom li għarrfu lill-intimati li huma s-sidien il-ġodda ta' dawn il-fondi mis-sena 2014, u minkejja li interpellaw lill-intimati sabiex jersqu għall-ħlas tal-arretrati tal-kera dovuti minnhom, għaliex inkella kienu

[1] Il-proprjetà bin-numru 4 ġiet deskritta wkoll bħala 'razzett'.

ser jinbdew il-proċeduri ġudizzjarji għat-terminazzjoni tal-kirja, l-intimati baqgħu inadempjenti.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, wara li ppremettew li flimkien huma sidien f'ishma indiviżi tal-garaxxijiet bin-numri 1, 2, 3 u 4, ġewwa Valley Road, Birkirkara, li huma wirtu mill-poter ta' David Tanti u ta' Giuseppi Callus, li kienu krew l-imsemmija fondi lill-intimati. Ir-rikorrenti ppremettew li minkejja li l-intimati ġew debitament interpellati sabiex iħallsu l-kera dovuta minnhom, u minkejja li saru diversi tentattivi sabiex jiġu ffissati laqgħat amikevoli bejn il-partijiet f'dan ir-rigward, l-intimati xorta waħda baqgħu morużi fil-ħlasijiet tal-kera. Permezz tal-proċeduri quddiem il-Bord, ir-rikorrenti talbu li l-Bord jiddeċiedi l-kawża bil-proċedura sommarja minħabba li skont huma l-intimati m'għandhomx eċċezzjonijiet x'jagħtu għall-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Inoltre talbu wkoll lill-Bord jiddikjara li l-kirjiet fir-rigward tal-garaxxijiet numri 1, 2, 3 u 4, Valley Road, Birkirkara, ġew itterminati, u sabiex il-Bord jiffissa terminu qasir u perentorju li fih l-intimati għandhom jivvakaw minn dawn il-proprjetajiet. Permezz tar-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jikkundanna lill-intimati jħallsu l-ammont ta' €11,129.28 dovuti minnhom sal-31 ta' Diċembru, 2017, flimkien

ma' kwalsiasi somma verjuri talvolta dovuta lilhom għall-kera ta' dawn il-fondi sakemm dawn jiġu vakati u ritornati lura lir-rikorrenti.

4. L-intimati min-naħa tagħhom wieġbu li r-rikorrenti jridu jġibu prova li huma s-sidien il-ġodda ta' dawn il-fondi, kollettivament magħrufa bħala 'Parachute Garage', Triq il-Wied tal-Imsida, Birkirkara. L-intimati eċċepew li t-tieni talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda wara li skont huma r-rikorrenti mxew b'mod li ma jippermettix li jiġi segwit dak ikkontemplat fl-artikolu 9 (a) (i) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, minħabba li skont huma, ma jistax jiġi stabbilit, jekk l-intimati rċevewx l-ittri bonarji mibgħuta lilhom u d-data meta dawn ġew irċevuti mill-intimati. L-intimati sostnew li bis-saħħa tal-imsemmi artikolu, il-Bord jista' biss jawtorizza r-ripreża tal-fond f'każ li l-intimati jkunu morużi fil-ħlas tal-kera għal kull waħda minn żewġ skadenzi jekk il-kera tibqa' ma titħallasx fi żmien ħmistax-il jum minn dakinhar li s-sid tal-proprjetà jagħmel talba għall-ħlas.

L-intimati eċċepew ukoll li l-ewwel ittra annessa mar-rikors promotur ma tistipulax xi skadenza partikolari, iżda qiegħda tħeġġeġ lill-intimati jgħaddu għall-ħlas tal-arretrati b'mod ġenerali. Intqal ukoll li l-kontenut tat-tieni ittra jirreferi għal kirja li kienet għadha ma skadietx u dan peress li l-intimati qatt ma kellhom kuntratt bil-miktub li jistipula l-modalità tal-ħlas tal-kera mar-rikorrenti. L-argument tal-intimati kien li ladarba l-perijodu tal-kera li din l-ittra kienet tagħmel riferiment għalih kien jiskadi fil-31 ta' Diċembru, 2017, huma ma kinux morużi fil-ħlas tal-kera meta rċevew din l-ittra. Eċċezzjoni oħra

mogħtija mill-intimati fir-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti kienet li l-proprjetajiet indikati fl-ittri mibgħuta lilhom, ma jaqblux mal-proprjetajiet indikati fir-rikors maħluf tar-rikorrenti, u għalhekk ma jistgħux jitqiesu bħala sejħiet validi skont it-termini tal-artikolu 9 (a) (i) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimati eċċepew ukoll li t-tieni talba tar-rikorrenti hija improponibbli peress li huma jgawdu minn kirja protetta li ġiet konċessa lilhom ferm qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u għalhekk din il-lokazzjoni għandha tibqa' fis-seħħ almenu sal-1 ta' Ġunju, 2028. L-intimati eċċepew ukoll li f'kull każ ir-rikorrenti jridu jitolbu l-permess tal-Bord sabiex ikunu jistgħu jirriprendu pussess ta' din il-proprjetà mill-ġdid. Intqal ukoll li t-talba tar-rikorrenti lill-intimati għall-ħlas ta' arretrati ta' kirjiet ukoll għandha tiġi miċħuda minħabba li l-ammont mitlub mir-rikorrenti huwa żbaljat. L-intimati qalu wkoll li huma ddepożitaw il-kirjiet dovuti minnhom sal-iskadenza tat-30 ta' Ġunju, 2018 taħt l-awtorità tal-Qorti.

5. L-intimati sostnew ukoll li huma għandhom titolu validu ta' kera peress li r-rikorrenti kienu ħeġġuhom iħallsu l-kera biss wara li kienu saru d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* fir-rigward kemm ta' David Tanti kif ukoll ta' Giuseppi Callus, u r-rikorrenti baqgħu ma infurmawx lill-intimati dwar lil min kellu jsir il-ħlas tal-kera. Intqal ukoll li minkejja li bejn il-partijiet ġew iffissati għadd ta' laqgħat sabiex din it-tilwima tiġi riżolta, dawn it-tentattivi għal soluzzjoni lkoll sfaxxaw fix-xejn minħabba fil-komportament tar-rikorrenti.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-6 ta' Mejju, 2019, il-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, u konsegwentement laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Din hija kawża li r-rikorrenti, suċċessuri ta' David Tanti u Giuseppe Callus, u proprjetarji tal-fondi 1 sa 4, komplessivament magħrufa bħala 'Parachute Garage', fi Triq il-Wied, Birkirkara, qed jipprosegwu kontra Joseph Vella u Alfred Vella, fil-kwalità tagħhom ta' inkwilini tal-istess fondi.

Fir-Rikors Ġuramentat tagħhom, ir-rikorrenti jippremettu li l-intimati, minkejja li ġew mgħarrfa fl-2014 li l-istess rikorrenti kienu wirtu dawn l-immobbli, xorta waħda naqsu li jħallsu l-kera dovut fir-rigward tagħhom għal diversi skadenzi. Minħabba f'hekk, ir-rikorrenti talbu li dan il-Bord ixolji l-kirjiet ta' dawn il-fondi, oriġinarjament kuntrattati mill-awtur tagħhom David Tanti, u jordna lill-intimati jivvakaw minnhom, filwaqt li jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' ħdax-il elf, mija u disgħa u għoxrin euro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€11,129.28) rappreżentanti l-kera dovut sal-aħħar tas-sena 2017, oltre dik is-somma li tirriżulta dovuta f'kirjiet lir-rikorrenti sad-data tat-terminazzjoni.

Mar-Rikors Ġuramentat tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-iriċevuti tal-ħlas tal-kera rilaxxati lill-intimati bejn is-snin 1998 u 2015. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll skeda tal-kera mhux imħallas fir-rigward ta' dawn il-fondi, li tagħti l-kalkoli tas-somma reklamata b'din l-azzjoni.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll (i) kopja ta' ittra legali datata 26 ta' Ġunju 2017, li permezz tagħha l-avukat tar-rikorrenti, fuq inkarigu tal-istess rikorrenti, talab lill-intimati biex jivvakaw minn dawn il-fondi kemm minħabba li ma baqgħux jużaw il-fondi u anke għaliex kienu morużi fil-ħlas tal-kera; u (ii) kopja ta' ittra legali datata 13 ta' Novembru 2017, li permezz tagħha saret għat-tieni darba l-istess interpellanza – f'din l-ittra jingħad li l-intimati kienu wiegħdu li jħallsu lir-rikorrenti pagamenti akkont tal-kera dovut, però baqgħu inadempjenti.

Mar-Rikors Ġuramentat, ir-rikorrenti ppreżentaw affidavit ta' Tony Vella, li ddikjara li kien inħatar mill-eredi ta' David Tanti biex jeħdilhom ħsieb il-kirjiet li wirtu mingħand il-mejjet. Fost dawn, ix-xhud qal li hemm l-erba' fondi mertu tal-kawża, li jinsabu mikrija lill-intimati biex fihom jagħmlu xogħol ta' sprayers u tellara tal-karozzi fl-impriża tagħhom imsejħa 'Parachute Garage'. Huwa ddikjara li l-intimati inkwilini ta' dawn il-fondi naqsu li jħallsu l-kera dovuta għas-sena 2015, u s-snin sussegwenti. Tony Vella ddikjara li kien kellem diversi drabi lill-intimati dwar l-arretrati tal-kera dovuti minnhom, u huma dejjem wiegħduh li ser iħallsu però qatt ma ħallsu. Kien minħabba f'hekk li s-sidien iddeċidew li jitolbuhom jivvakaw mill-fondi, u għalhekk intbagħtu l-ittri legali li kopja tagħhom tinsab esebita fl-atti. L-ewwel ittra bagħatha x-xhud reġistrata però ġietu lura, u rrapporta li ħadha lill-inkwilini personalment Mario Callus, f'liema okkażjoni sema' bit-telefon ċellulari lil wieħed mill-intimati jirrifjuta li jiffirma li rċevieha għalkemm żammha. It-tieni ittra legali twasslet għand l-intimati bl-istess mod, u mill-istess rikorrent, u skont ix-xhud, wara dik l-ittra l-intimati nkarigaw lill-avukat tagħhom biex jikkomunika mal-avukat tar-rikorrenti, għaliex kienu disposti jirrilaxxjaw il-fondi għalkemm talbu kumpens. Fil-frattemp, ma ġara xejn minn dan, u lanqas tħallset il-kera. Fit-12 ta' Jannar 2018 kienet skedata laqgħa bejn il-kontendenti kollha, però l-intimati ma attendewx għaliex sostnew li kienu morda u l-laqgħa sfrattat.

Fir-risposta tagħhom, l-intimati eċċepew li:

(i) Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq dawn il-fondi;

(ii) Mingħajr preġudizzju, it-tieni talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda billi huma naqsu li jsegwu l-proċedura stipulata fl-art. 9(a)(i) tal-Kap. 69 għaliex:

(a) Ir-rikorrenti ma setgħux jistabbilixxu jekk u meta l-intimati rċevew l-ittri bonarji imsemmija, u l-liġi trid li l-Bord jawtorizza r-ripreża biss f'każ li l-intimati jkunu morużi fil-ħlas tal-kera dwar kull waħda minn tal-anqas żewġ skadenzi li dwarhom tkun saret interpellanza għall-ħlas, fi żmien ħmistax-il jum mid-data tal-interpellanza;

(b) Il-kontenut tal-ewwel ittra annessa mar-Rikors Ġuramentat ma ssemmix skadenza waħda imma titlob ammont komplessiv;

(c) It-tieni ittra annessa mar-Rikors Ġuramentat tirreferi għal kera li kienet għadha ma skadietx;

(d) Il-proprjetajiet indikati f'dawn l-ittri ma jaqblux mal-proprjetajiet indikati fir-Rikors Ġuramentat;

(iii) Mingħajr preġudizzju, it-tieni talba attriċi hija improponibbli billi l-kirja li jgawdu l-intimati hija protetta bil-Kap. 69 sal-1 ta' Ġunju 2028, u għalhekk ir-rikorrenti ma setgħux talbu t-terminazzjoni tal-kirja;

(iv) Mingħajr preġudizzju wkoll, it-tielet talba tar-rikorrenti hija improponibbli billi huma setgħu biss jitolbu permess biex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetajiet mikrija;

(v) Mingħajr preġudizzju wkoll, il-ħlas mitlub huwa eċċessiv u ġie kalkolat ħażin, u l-kera dovuta sat-30 ta' Ġunju 2018 tinsab depożitata taħt l-awtorità tal-Qorti fl-ismijiet ***Joseph Vella et vs Mario Callus et****;*

(vi) Mingħajr preġudizzju wkoll, l-intimati għandhom titolu validu ta' kiri fuq dawn il-fondi billi ma kinux f'qagħda li jħallsu l-kera lir-rikorrenti għaliex dawn naqsu li jinfurmawhom min huma s-sidien il-ġodda, u għaliex kien biss meta ġew notifikati b'din il-kawża li saru jafu li t-trattattivi ta' bejniethom sfaxxaw.

Fix-xhieda tiegħu quddiem dan il-Bord, ***Tony Vella*** *qal li huwa jiġi r-raġel tat-tifla ta' waħda mill-werrieta ta' dawn il-fondi, Erminia Xuereb, u li nħatar minnhom bħala l-prokuratur tagħhom. Qal li beda jkellem lil Vella mis-sena 2011 wara li ġie stabbilit min kienu l-werrieta. Qal li kien imur personalment għand Vella, li aċċettaw il-mandat li kellu u ħallsuh l-arretrati tal-kera li kien hemm dovuti. Eventwalment, kienu talbuh żmien biex iħallsu u hu kien tahom ħafna żmien. Qal li kien jagħtihom rendikonti ta' x'kien hemm dovut. L-aħħar li mar jitlobhom il-kera kienu talbuh żmien sa Diċembru 2017 biex iħallsu, però huwa nfurmahom li l-werrieta ma kinux disposti jilqgħu din it-talba tagħhom, u imbagħad kienet organizzata laqgħa bejn kulħadd li però qatt ma nżammet. Ix-xhud ċaħad li Vella qatt offrewlu l-ħlas ta' xi parti mill-kera dovuta. Huwa ċaħad ukoll li kien qal lil Vella biex joħorġu mill-post, u nsista li xogħlu kien li jiġbor il-kera.*

Xehed ukoll ir-rikorrent ***Mario Callus.*** *Huwa xehed li għal nofs is-sena 2017, kien kellmu x-xhud Tony Vella u qallu biex jieħu envelopp magħluq, li qallu li kien fih ittra tal-avukat, lill-intimati, għaliex ma kinux qed isibuhom. Hu għamel hekk, sab lill-intimat Alfred Vella, tah l-envelopp għaliex hu ma kienx jaf x'fih, u telaq. Għamel l-istess f'okkażjoni oħra, xi tlieta jew erba' xhur wara, però din id-darba kellu karta biex Vella jiffirmalu li rċieva l-karta. Però Vella ma riedx jiffirma, u hu ċempel lil Tony*

Vella biex l-inkwilin jgħid dan lilu. Bit-telefon, Tony Vella qal lil Alfred Vella x'kien fiha l-ittra, u ċioe biex iħallsu l-kera b'lura. Ix-xhud spjega wkoll li kellha ssir laqgħa, li għaliha attendew is-sidien kollha, però l-inkwilini Vella baqgħu ma attendewx, u f'dak il-ħin huwa qabad il-karozza u mar fil-fondi mikrija, u sab liż-żewġ inkwilini fuq il-lant tax-xogħol tagħhom mal-impjegati tagħhom. Dawn qalulu ċar u tond li ma kinux sejrin għal laqgħa. Kien f'dik l-okkażjoni li s-sidien iddeċidew li ma jagħtux aktar żmien lill-inkwilini biex iħallsu l-kera, u li jmexxu bil-Qorti. Callus ċaħad li qatt irrifjuta xi ħlas ta' kera mingħand Vella, anzi qal ċar li qatt ma ppruvaw iħallsuh.

Fuq domandi tal-Bord, ir-rikorrent Mario Callus qal li ma kienx jaf x'kien fihom l-enveloppi li ntbagħat jikkonsenja lill-intimati, għaliex kienu u baqgħu magħluqin.

Ir-rikorrenti ppreżentaw affidavit ieħor ta' ***Tony Vella,*** *li permezz tiegħu spjega l-provenjenza tal-fondi bħala ġa appartenenti lil ċertu David Tanti, li s-suċċessjoni tiegħu ġiet dikjarata miftuħa mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) favur Erminia Xuereb, Rosario Callus u Giuseppe Callus, fil-kwota ta' terz indiviż kull wieħed u waħda minnhom. Huwa ppreżenta wkoll kopja tal-prokura li ngħata minn dawn il-werrieta, u mis-suċċessuri tagħhom, biex jiġbor il-kirjiet, u jwettaq l-atti meħtieġa f'dak ir-rigward. Bl-istess affidavit, huwa kkonferma l-veraċità tad-dokumenti esebiti mar-Rikors Ġuramentat. Huwa qal li kellem avukat wara li l-intimati baqgħu jitolbuh żmien biex iħallsu l-kera, li qatt ma tħallset, dejjem b'xi skuża. Ilmenta li kien dejjem isibhom jaħdmu, u li fil-fondi kellhom ħafna karozzi. Kienet anke organizzata laqgħa f'Diċembru 2017 biex din is-sitwazzjoni tiġi riżolta, però r-rikorrenti kienu deċiżi li l-ewwel jirċievu l-ħlas tal-kera u imbagħad jitkellmu mal-intimati. L-intimati però pproponew li joħorġu mill-fondi, u minflok iħallsu l-kera, jitħallsu kumpens. Kellha ssir laqgħa oħra fil-11 ta' Jannar 2018, li għaliha attendew is-sidien, però ma attendewx l-inkwilini bl-iskuża li kienu morda – ix-xhud irrapporta li, dak il-ħin stess, Mario Callus mar ifittixhom fil-fondi u sabhom jaħdmu u huma nfexxew joffenduh.*

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll affidavits ta' ***Mario Callus, Irene Vella*** *u* ***Anna Maria Buhagiar.***

Ir-rikorrent Mario Callus xehed li huwa kien jaħdem fl-istess qasam bħall-intimati, u li kien jaf li l-intimati jikru l-fondi tan-negozju tagħhom mingħand kuġinuh David Tanti. Qal li huwa mill-Imsida wkoll u l-postijiet jafhom. Huwa reġa' qal li mar darbtejn għandhom, b'ittri indirizzati lilhom, għaliex ma waslulhomx bil-posta

reġistrata, u qal li dejjem ħalliha mal-istess wieħed mill-intimati, li jiftakar wiċċu, però ma jafx x'jismu. Kompla jgħid li fil-11 ta' Jannar 2018, l-intimati kellhom jiltaqgħu mas-sidien u jħallsu l-kera, però ma attendewx bl-iskuża li kienu morda, u meta mar ifittixhom dak il-ħin stess, sabhom qed jaħdmu. Irene Vella u Anna Maria Buhagiar taw verżjonijiet simili tal-fatti fl-affidavits tagħhom. L-istess verżjoni ngħatat viva voce mir-rikorrent Kevin Callus.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja ta' kuntratt ta' bejgħ pubblikat min-Nutar Dottor George Bonello DuPuis fl-20 ta' Frar 1984 li permezz tiegħu Carmelo Tanti f'ismu proprju u bħala mandatarju verbali ta' Joseph Callus xtraw biċċa art fi Triq il-Wied tal-Imsida, Birkirkara, magħrufa bħala 'Il-Ġnien ta' Fuq il-Wied', tal-kejl ta' circa 646.35 metri kwadri, b'aċċess dejjaq milll-Wied tal-Imsida, kif hemm aħjar deskritta.

L-intimati llimitaw ruħhom għall-affidavit ta' wieħed minnhom – ***Joseph Vella.***

Huwa xehed li jopera negozju ta' tiswija ta' vetturi taħt l-isem 'Parachute Garage', flimkien ma' ħuh Alfred Vella, minn erba' garaxxijiet imissu ma' xulxin u jinstabu fi Triq il-Wied, l-Imsida. Qal li ilhom jikru dawn il-garaxxijiet għal 35 sena, u kienu jikruhom mingħand David Tanti, li miegħu dejjem kellhom relazzjoni tajba, u kien saħansitra jqatta' ħin twil jitkellem magħhom fuq il-lant tax-xogħol. Qal li l-kera dejjem ħallsuha fil-ħin, u għamlu investiment kbir fl-infrastruttura tal-garaxxijiet, biex ikunu jistgħu jużawhom għan-negozju tagħhom. Qal li l-kera ħallsuha anke wara li miet David Tanti, però imbagħad "bdew jagħmlu pressjoni xi nies, li llum huma rikorrenti f'din il-kawża peress li qed jallegaw li huma werrieta ta' David, sabiex noħorġu mill-garaxxijiet ċioe nitterminaw il-kera." Minħabba f'hekk, qal li ħadu parir mingħand avukat li qalilhom li l-kirja tagħhom hija protetta sas-sena 2028 basta jħallsu ż-żidiet fil-kera.

L-intimat ta r-raġunijiet tiegħu għaliex ma jidhirlux li hu u ħuh għandhom jiġu żgumbrati minn dan il-lok tan-negozju tagħhom. Huwa ċaħad li qatt irċevew karti li bihom intalbu jħallsu l-kera, għaliex il-kera dejjem ħallsuha. Qal li ma ħallsux biss fil-perijodu meta ma kinux jafu min kienu l-eredi ta' David Tanti, u imbagħad iddepożitaw il-kera taħt l-awtorità tal-Qorti għaliex Tony Vella f'isem l-eredi qalilhom li mhux il-kera ried imma ċ-ċwievet. Huwa kkonferma li talbu kumpens mingħand l-eredi biex jitterminaw il-kirja issa, bl-intiża li jkollhom il-flus biex jixtru

band'oħra. Huwa qal ukoll li Tony Vella kien qallu li s-sidien riedu l-fondi għaliex kellhom offerta ta' miljun u nofs euro għall-bejgħ tagħhom.

Ikkunsidra wkoll li:

Din hija kawża li r-rikorrenti qed jipprosegwu kontra l-intimati għax-xoljiment tal-kirja tal-fondi kummerċjali bin-numri 1 sa 4, komplessivament magħrufa bħala 'Parachute Garage', fi Triq il-Wied, Birkirkara, minħabba morożità fil-ħlas tal-kera.

Il-Bord jibda biex jirreġistra li jinsab diżappuntat ferm bil-kwalità tal-provi mressqa f'din il-kawża. Jidher ċar li r-rikorrenti dehrilhom li din il-kwistjoni hija riżolvibbli faċilment, u li l-Bord jista' jgħaddi biex jilqa' t-talbiet tagħhom, sempliċiment fuq il-kelma tal-prokuratur tagħhom – minkejja li huma lkoll jinsabu f'Malta – li l-intimati naqsu li jħallsu l-kera minkejja li kienu mitluba jagħmlu dan. Mill-banda l-oħra, l-intimati llimitaw il-provi tagħhom għax-xhieda miktuba ta' wieħed minnhom, u naqsu anke milli jippreżentaw fl-atti kopja vera taċ-ċedola ta' depożitu ta' kera li ppreżentaw huma stess, u li jistrieħu fuqha għad-difiża tagħhom kontra t-talbiet tar-rikorrenti. Il-Bord huwa konxju tal-fatt li jista' jieħu judicial notice tal-istess ċedoli madanakollu jippretendi li parti tressaq il-provi hija fl-atti u mhux toqgħod tippretendi li l-Bord għandu joqgħod jagħmel it-tiftix huwa!

Hekk, per eżempju, ir-rikorrenti pproduċew biss kopja tal-iriċevuti tal-kera li jmorru lura sal-1998, mingħajr ebda aċċenn li dawn il-kirjiet bdew qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għalhekk huma protetti bid-dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali dwar rilokazzjoni – l-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini</u> (Kap. 69). Dan qalu l-intimat Joseph Vella fl-affidavit tiegħu, u r-rikorrenti ma ċaħdux; addirittura dehrilhom li lanqas kien meħtieġ li jagħmlulu domandi in kontroeżami fuq xhieda li ta bl-affidavit.

Stabbilit allura li dawn il-kirjiet ta' 'ħanut' ('fond kummerċjali' wara Att X tal-2009) huma regolati mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 il-Bord irid jara d-dispożizzjoni tranżitorja fl-Att imsemmi biex jiddetermina jekk ir-rimedju disponibbli lir-rikorrenti f'dan il-każ kienx biss li jitolbu permess mingħand dan il-Bord biex ma jirrilokawx, kif jeċċepixxu l-intimati bit-tielet eċċezzjoni tagħhom, inkella setgħux ukoll jitolbu x-xoljiment tal-kirja taħt xi dispożizzjoni tal-Kodiċi Ċivili. L-art. 39(1) tal-Att X tal-2009 jipprovdi li:

> *Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995,*

minbarra għal dak li jinsab fid-dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza tal-emendi introdotti b'dan l-Att.

Fit-titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, l-art. 1570 kif emendat bl-Att X tal-2009, jipprovdi li:

Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm 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 jitlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas tal-esekussjoni 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 min-notifika.

*Dan ifisser allura li, oltre r-rimedju li jitolbu l-permess ta' dan il-Bord biex ma jirrilokawx dawn il-fondi favur l-intimati skont l-**art. 9(a)** tal-Kap. 69, ir-rikorrenti setgħu wkoll talbu l-ħall tal-kiri jekk jippruvaw li r-rekwiżiti kollha elenkati fil-proviso tal-**art. 1570** fuq ċitat huma sodisfatti.*

*Issa huwa minnu li d-diċitura tat-tieni talba tar-rikorrenti mhix daqstant feliċi, u fil-verità ma tinkwadra ruħha fl-ebda waħda minn dawn ir-rimedji, għalkemm hija aktar prossima għar-rimedju tal-ħall tal-kiri skont **l-art. 1570** però l-Qrati tagħna minn dejjem ħadu l-pożizzjoni li dan in-nuqqas biss ma jrendix l-azzjoni insostenibbli taħt l-art. 9(a) tal-Kap. 69. Anzi, il-linja ġurisprudenzjali prevalenti hija fis-sens li din id-diċitura, għalkemm ma taqbilx mar-rimedju kontemplat f'din il-liġi speċjali, għandha titqies li tinftiehem bħala tali wkoll. Riċentement, din il-ġurisprudenza ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Josephine Grech vs Carmela Farrugia**. Din il-ġurisprudenza llum tinftiehem aktar minħabba li dan il-Bord għandu kompetenza esklussiva li jiddetermina kemm talbiet għal permess biex ma jkunx hemm rilokazzjoni, u anke talbiet għall-ħall tal-kiri.*

Ikkunsidra wkoll li:

*Dan il-Bord ser jgħaddi issa biex iqis jekk humiex sodisfatti f'dan il-każ ir-rekwiżiti tal-**art. 1570** għall-ħall tal-kiri ta' dawn il-fondi kummerċjali minħabba morożità fil-ħlas tal-kera.*

*M'hemmx dubju li l-fondi mikrija huma fondi kummerċjali, u li l-intimati inkwilini naqsu li jħallsu puntalment il-kera għall-iskadenzi kollha li għalqu tul is-snin 2015, 2016 u 2017. Però ma jirriżultax li r-rikorrenti komproprjetarji tal-fondi, u allura ko-lokaturi favur l-intimati, interpellawhom biex iħallsu permezz ta' ittra uffiċjali kif irid l-**art. 1570** tal-Kodiċi Ċivili.*

Għaldaqstant, ma jirrikorrux f'dan il-każ l-elementi meħtieġa għall-ħall tal-kiri minħabba morożità.

*Jifdal imbagħad ir-rimedju tal-permess biex ir-rikorrenti ma jirrilokawx il-fondi favur l-intimati, fit-termini tal-**art. 9(a)** tal-Kap. 69. L-intimati jiddefendu ruħhom kontra din is-sanzjoni għaliex jgħidu li r-rikorrenti naqsu li jinterpellawhom darbtejn, fir-rigward ta' żewġ skadenzi distinti, u li allura mhux sodisfatt dak rikjest bil-**art. 9(a)(i)** tal-Kap. 69:*

> *Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk **<u>dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed</u> ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dakinhar li sid il-kera jitolbu l-ħlas.***

*F'dan il-każ, fejn allura mhux meħtieġ ad validitatem ittra uffiċjali jew talba bil-miktub, il-Bord m'għandux dubju li r-rikorrenti talbu diversi drabi l-ħlas tal-kera skaduta mingħand l-intimati, u li l-intimati, li kienu jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala l-lokaturi preżenti, naqsu xorta waħda milli jħallsu l-arretrati, u l-kera għall-iskadenzi attwali. Il-mistoqsija tibqa' però jekk it-talbiet tar-rikorrenti għall-ħlas tal-arretrati tal-kera, u tal-kera li kienet qed tagħlaq, jissodisfawx ir-rekwiżiti tal-**art. 9(a) (i)** biex tiġi imposta s-sanzjoni tat-twaqqif tal-jedd tar-rilokazzjoni.*

*Fis-sentenza **Melinda Frendo vs Alfred Attard**, dan il-Bord (diversament presedut) ikkunsidra din il-kwistjoni fid-dettall, b'riferenza għall-ġurisprudenza, u spjega hekk:*

> *"Kif ġia ġie deċiż minn dan il-Bord f'kawżi oħra, in rigward jekk talba għall-ħlas tal-kera għandhiex tassumi xi forma partikolari, il-ġurisprudenza oltre li ttenni dak ravviżat fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, jiġifieri li l-kerrej jitqies li huwa impuntwali jekk ma jħallasx il-kera ta' żewġ skadenzi jew aktar fi żmien ħmistax-il jum minn meta hekk mitlub, hija univoka meta tirritjeni illi **mhix meħtieġa talba***

> ***in iskritt sabiex tissodisfa r-rekwiżit tal-liġi*** *(ara in rigward* ***Mary Borg et vs John Muscat*** *App. 9.3.1994 fost oħrajn). Ċertament għalhekk fil-każ li ssir in iskritt mhux meħtieġa xi forma partikolari. Fil-kawża* ***Maġġur Hannibal Scicluna noe vs Chev. Joseph G. Coleiro noe*** *App. 17 ta' Frar 1995, riportata Vol. LXXIX P. II p. 835* ***kien miċħud appell tal-appellant kerrej li l-ittri interpellatorji ma kinux tali li jqiegħdu lill-kerrej in mora billi kif redatti jservu aktar bħala reminders għall-pagament u ma kienx fihom l-intimazzjoni li jekk l-intimat jonqos kien qed isir rikors għall-estrem tal-iżgubrament.*** *Il-Qorti affermat li ġie ritenut ukoll illi* ***t-talba għall-ħlas tista' ssir anke permezz tal-ispedizzjoni ta' sempliċi formola li tavża lill-inkwilin li kien hemm kera skaduta.*** *Inoltre,* ***ma kienx meħtieġ li t-talba għall-ħlas tkun redatta b'mod li timminaċċja s-sanzjonjiet tal-liġi f'każ ta' nuqqas ta' ħlas.*** *Dawn il-prinċipji jinsabu enunċjati fis-sentenza* ***Delia vs Lauri*** *deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru 1953 (Kollez. Vol. XXXII-I-377). Tista' ssir referenza ukoll għad-deċiżjonijiet Kollez. Vol. XXVI, P.I, p. 1 u XXXVII P. I p. 377 kif ukoll għall-kawża* ***Camilleri vs Rutter Giappone noe*** *App. 25 ta' Marzu 1985, fejn kien ritenut illi għall-finijiet ta' morożità kull ma titlob il-liġi hija talba għall-ħlas bla l-ħtieġa li jissemma wkoll l-iżgumbrament."*

Huwa minnu li r-rikorrent Mario Callus ma kienx f'qagħda jgħid b'ċertezza x'kien il-kontenut tal-ittra magħluqa li kkonsenja lill-intimati, u jekk dawn fil-fatt kinux l-intimazzjonijiet għall-ħlas tal-kera konsistenti fl-ittri legali li kopja tagħhom ġiet annessa mar-Rikors Ġuramentat. Huwa minnu wkoll li b'dawn l-ittri legali ma ntalabx il-ħlas tal-kera skadut sic et simpliciter*, u lanqas ma ġew spjegati waħda waħda l-iskadenzi magħluqa li dwarhom ma tħallsitx kera. Però l-Bord irid jiddeċiedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti fuq bilanċ ta' probabbiltajiet. U għal dan il-għan, il-Bord qies:*

(i) *Ix-xhieda darba darbtejn ta' Tony Vella u Mario Callus, li deherlu li kienet kredibbli fiċ-ċirkostanzi, b'mod partikolari kif l-intimati naqsu li jattendu għal-laqgħa tal-11 ta' Jannar 2018 fejn kienu mistennija jħallsu l-arretrati kollha tal-kera, bl-iskuża li ma kinux jifilħu, meta fil-fatt kienu qed jaħdmu bħas-soltu fil-fondi mikrija;*

(ii) *Id-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimat Joseph Vella, li ma tikkonvinċi xejn lil dan il-Bord, li n-nuqqas ta' ħlas tal-kera għal diversi snin min-naħa tagħhom kien dovut għal raġunijiet ġenwini, u mhux b'kapriċċ jew b'kalkolu jew b'intenzjonijiet ulterjuri. Kif dan il-Bord kellu l-opportunità għal diversi drabi*

jsostni, huwa l-obbligu primarju tal-inkwilin li jħallas il-kera puntwalment. Mhux skuża aċċettabbli li l-inkwilini ma kinux jafu min kienu l-eredi ta' David Tanti u dan billi ma jirriżultax li huma ppruvaw b'xi mod jidentifikaw lill-istess u meta ġew avviċinati lanqas ma kkontestawhom tant li ċ-ċedoli tad-depożitu saru kontra l-istess rikorrenti u kwindi qegħdin jirrikonoxxuhom bħala s-sidien attwali tal-fondi;

(iii) L-għażla tal-intimati li jiddepożitaw il-kera lejlet id-data tas-smigħ ta' din il-kawża, u għal dan il-għan ħa konjizzjoni ġudizzjarja taċ-ċedola ta' depożitu numru 667/2018 ippreżentata fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta).

Il-Bord jgħid bla tlaqliq li ma jemminx id-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimat Joseph Vella li "qatt ma rċevejna karti, la reġistrati u lanqas mod ieħor, sabiex nitilqu mill-garaxxijiet u lanqas ma ntlabna nħallsu l-kera peress li l-kera dejjem tħallset." Il-provi mressqa mir-rikorrenti juru li l-intimati ħallsu l-kera sal-aħħar tas-sena 2014/bidu tas-sena 2015, u imbagħad ma ħallsux aktar, u l-aħħar ħlasijiet li għamlu aċċettaw irċevuta ffirmata minn Tony Vella, bħala prokuratur tal-werrieta lokaturi, kif jidher mill-firma fuq ir-riċevuti esebiti, li tidher identika għall-firma ta' dan ix-xhud fuq l-affidavits li ppreżenta. Il-Bord jinsab konvint li l-ittri legali datati 26 ta' Ġunju 2017 u 13 ta' Novembru 2017 fil-fatt twasslu għand l-intimati bl-idejn minn Mario Callus. Dawn l-ittri jirreferu "għall-ħlas tal-arretrati ammontanti għas-somma totali ta' €9,067.35 liema kirjiet u arretrati għalkemm dovuti baqgħu ma tħallsux nonostante diversi promessi ta' pagament u għas-somma totali ta' €9,067.35 sa Ġunju 2017 più l-iskadenza pagabbli bil-quddiem minn Ġunju sa Diċembru 2017 ... Intom dejjem tlabtu żmien sabiex tħallsu iżda qatt ma ndenjajtu tħallsu ebda ħlas akkont u sal-lum bqajtu inadempjenti totalment."

*Fid-dawl ta' dan kollu, il-Bord jasal għall-konklużjoni li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw l-estremi meħtieġa skont l-**art. 9(a)(i)** tal-Kap. 69 sabiex jottjenu l-permess biex ma jirrilokawx il-fondi favur l-intimati, u konsegwentement jirriprendu l-pussess tagħhom, minħabba n-nuqqas tagħhom li jħallsu puntwalment il-kera dovuta minnhom."*

L-Appell

7. L-intimati ppreżentaw l-appell tagħhom fis-27 ta' Mejju, 2019, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

> *"... jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata tas-6 ta' Mejju 2019 mogħtija fil-kawża fl-ismijiet premessi, u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati llum appellanti u tiċħad it-talbiet tal-appellati in toto.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

8. L-appellanti jgħidu li jħossu ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex dan għamel interpretazzjoni skorretta tal-artikolu 9 (a) (i) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, qalu li filwaqt li huwa paċifiku li l-modalità tat-talba għall-ħlas tal-arretrati ta' kera da parti tar-rikorrenti ma kellhiex għalfejn issir bil-mod iskritt, u talba bil-fomm għal dan il-għan kienet suffiċjenti, madanakollu sabiex ir-rekwiżiti ta' dan l-artikolu jkunu sodisfatti, il-Bord irid ikun konvint mid-data meta saret it-talba għall-ħlas da parti tar-rikorrenti. L-appellanti qalu li f'ċirkostanzi fejn huma qegħdin jiffaċċjaw żgumbrament mill-fondi minn fejn huma jaqilgħu l-għajxien tagħhom, il-Bord kellu jkun konvint li kienu għaddew ħmistax-il ġurnata miż-żewġ skadenzi għall-ħlas, liema prova l-appellanti jgħidu li ma nġabitx. L-appellanti qalu li mhux verosimili li ittra ta' daqstant importanza għar-rikorrenti titwassal għand l-intimati mingħajr ma tiġi rreġistrata d-data meta din l-ittra twasslet għandhom, u mingħajr ma jittieħdu xhieda fuq il-post li jkunu jistgħu jikkonfermaw bil-ġurament li tali ittra twasslet lill-intimati. L-

appellanti qalu li quddiem din in-nuqqas ta’ prova, il-Bord ma seta’ qatt jiċħad l-eċċezzjonijiet mogħtija minnhom. L-appellanti ħassewhom aggravati għaliex il-Bord ċanfarhom wara li ħassru laqgħa, iżda fl-istess ħin ma kellux l-istess kliem ta’ ċanfir fil-konfront tar-rikorrent Mario Callus li xehed li huwa ħalla ittra għand l-intimati mingħajr ma kien jaf x’kien il-kontenut ta’ dik l-ittra.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

9. Fir-risposta tal-appell tagħhom, ir-rikorrenti qalu li s-sentenza mogħtija mill-Bord fis-6 ta’ Mejju, 2019 kienet ġusta u timmerita konferma, u li d-deċiżjoni tal-Bord kienet immotivata minn żewġ fatturi ewlenin, in-nuqqas ta’ ħlas ta’ kera dovuta lir-rikorrenti minkejja id-diversi interpellanzi għall-ħlas, li kollha sfaw injorati mill-intimati, u li mhux minnu li r-rikorrenti naqsu milli jinfurmaw lill-intimati li huma s-sidien leġittimi tal-fond. Ir-rikorrenti qalu li kien hemm perijodu ta’ żmien wara l-mewt tal-awturi tagħhom fit-titolu, li matulu l-intimati ma kienu qegħdin jagħmlu l-ebda ħlas tal-kera u lanqas ma kienu qegħdin jieħdu ħsieb jiddepożitaw il-kera dovuta minnhom taħt l-awtorità tal-Qorti. Barra minn hekk l-Bord ta aktar piż lix-xhieda miġjuba mir-rikorrenti milli lil dik miġjuba mill-intimati, u kkonkluda li l-intimati appellanti ma kinux kredibbli f’aspetti tax-xhieda mogħtija minnhom, partikolarment meta eċċepew li ma kinux jafu dawn il-kirjiet lil min kienu dovuti, u meta ssejħet laqgħa sabiex il-partijiet jaraw kif l-affarijiet setgħu jiġu riżolti bejniethom, kienu l-appellanti li naqsu li jattendu bl-iskuża li kienu ma jifilħux,

u wara rriżulta li fil-ħin tal-laqgħa dawn kienu qegħdin jaħdmu fil-garaxx tagħhom.

L-appellati sostnew li mill-provi mressqa fil-kawża rriżulta li huma kienu interpellaw lill-intimati billi bagħtulhom jew qassmulhom ittri li permezz tagħhom talbuhom jersqu għall-ħlas ta' dak li kien dovut minnhom. L-appellati qalu li minkejja li huma bagħtu ittri reġistrati lill-intimati, dawn ma kinux jaċċettawhom, u biex jassiguraw ruħhom li l-pretensjoni tagħhom għall-ħlas kienet qiegħda tasal għand l-intimati, wieħed mir-rikorrenti kien saħansitra ħa l-inkarigu li jmur hu jwasslilhom dawn l-ittri personalment. Wara li ntbagħtu dawn l-ittri, li ġew ikkonsenjati personalment mir-rikorrent Mario Callus, kienet ġiet iffissata laqgħa bejn il-partijiet f'din il-kawża, iżda l-intimati kienu naqsu li jattendu. L-appellati qalu wkoll li dakinhar li Mario Callus mar jikkonsenja l-ittra inkwistjoni lill-intimati, huwa kien safa aggredit mill-intimati, u dak il-ħin stess kien ċempel lil Tony Vella li kien xhud ta' dak li ntqal bejn il-partijiet.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

10. L-aggravju ewlieni tal-appellanti huwa li l-Bord m'għamilx interpretazzjoni korretta tal-artikolu 9 (a) (i) tal-Kap. 69 meta ddeċieda li l-appellanti għandhom jiġu żgumbrati mill-fond kummerċjali minn fejn huma jiġġestixxu s-sengħa tagħhom bħala tellara u *sprayers* tal-karozzi. L-appellanti

qegħdin jibbażaw l-appell tagħhom fuq il-fatt li r-rikorrenti ma seħħilhomx iġibu prova tad-data meta huma interpellaw lill-intimati għall-ħlas, u għalhekk il-Bord ma setax jaqta' u jiddeċiedi li l-elementi tal-artikolu 9 (a) (i) tal-Kap. 69, ġew sodisfatti. L-argument tal-appellanti huwa li quddiem dan in-nuqqas ta' prova ċara, il-Bord ma kellux jiddeċiedi li huma għandhom jiġu żgumbrati mill-fondi msemmija, partikolarment meta l-konsegwenzi ta' tali deċiżjoni huma li l-intimati ser jispiċċaw mingħajr post minn fejn jistgħu jaħdmu, u dan wara li ilhom aktar minn tletin sena jaħdmu mill-fondi li jiffurmaw il-mertu ta' dawn il-proċeduri.

11. Qabel ma tibda bl-analiżi tagħha tal-aggravju mressaq mill-appellanti fid-dawl ta' dak li ddeċieda l-Bord, u ta' dak li jirriżulta mill-provi li tressqu quddiem il-Bord, li minnhom din il-Qorti siltet stampa ċara ta' x'inhuma ċ-ċirkostanzi li wasslu għall-proċeduri odjerni bejn il-partijiet, il-Qorti sejra tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell f'deċiżjoni fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara *vs.* Antonia Anastasi**[2]:

> "F'materja fejn il-liġi trid li tissalvagwardja d-dritt tas-sid għall-ħlas tal-kera li hu wieħed mill-obbligi prinċipali tal-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-iżgumbrament hi naturalment meħtieġa u għandha tiġi applikata, imma dan biss f'dawk il-każijiet fejn il-liġi strettament timponiha. Id-diċitura tal-liġi għandha tiġi allura applikata imma l-interpretazzjoni li għandha tingħata għandha tkun ristrettiva, anke jekk korretta. Dan għaliex is-sanzjoni tal-iżgombru ma hijiex maħsuba fil-liġi bħala xi vantaġġ li jista' jakkwista s-sid bħala konsegwenza tan-non-pagament tal-kera fit-terminu stabbilit, imma bħala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligu tiegħu li jħallas il-kera. Hu għalhekk li l-ġurisprudenza hi konkordi li ma timponix is-sanzjoni tal-

[2] 28.02.1997.

> iżgumbrament f'dawk il-każijiet fejn id-dispost tal-liġi ma jkunx ġie osservat bi preċiżjoni jew fejn iċ-ċirkustanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment ġustifikat fl-inosservanza tal-obbligi kontrattwali tiegħu."

Dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell f'din id-deċiżjoni, ser jifforma l-bażi tal-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel din il-Qorti fid-dawl tal-aggravju mressaq mill-appellanti. L-artikolu 9 (a) (i) tal-Kap. 69 jipprovdi għal tliet elementi li jridu jiġu sodisfatti sabiex il-Qorti tirrikorri għas-sanzjoni li tordna li l-fond jiġi żgumbrat sabiex jintradd lura lis-sid:

(i) Trid tkun saret talba għall-ħlas minn sid il-kera. Fil-ġurisprudenza tagħna huwa ġeneralment aċċettat li talba bħal din tista' ssir ukoll b'mod verbali;

(ii) Irid ikun hemm żewġ skadenzi ta' kera fejn ikun hemm morożità da parti tal-inkwilin;

(iii) Fir-rigward ta' kull waħda minn dawn iż-żewġ skadenzi, il-ħlas da parti tal-inkwilin jibqa' ma jsirx fi żmien ħmistax-il jum mit-talba għall-ħlas.

L-argument ewlieni tal-appellanti huwa li l-Bord ma kellux jordna l-iżgumbrament tagħhom, fid-dawl tan-nuqqas ta' prova dwar id-data meta huma ġew interpellati jersqu għall-ħlas tal-kera dovuta minnhom, kif jitlob id-dispost tal-artikolu 9 (a) (i) tal-Kap. 69. Il-Qorti kkonsidrat li l-appellanti qegħdin jintalbu jiżgumbraw mill-fond kummerċjali minn fejn huma jeżerċitaw is-sengħa ta' *spraying* u *panel beating* ta' karozzi, u dan ix-xogħol huwa s-sors tal-għajxien tagħhom u tal-familji tagħhom. L-appellanti sostnew li huma kienu

morużi fil-ħlas tal-kera għal perijodu ta' żmien għaliex ma kinux jafu lil min kellhom iħallsu l-kera wara li l-persuni li magħhom huma kienu kkontrattaw il-kirja ġew nieqsa. Minkejja dan jirriżulta li l-appellanti ma kinux iddepożitaw taħt l-awtorità tal-Qorti il-kera dovuta minnhom fir-rigward ta' dawn il-fondi, u dan sabiex jeżimu ruħhom minn kull responsabbilità u mill-konsegwenzi li dan in-nuqqas ta' ħlas seta' jġib miegħu, u kien biss wara li nbdew dawn il-proċeduri li l-intimati għamlu depożitu ta' parti mill-kera dovuta minnhom. Xi żmien wara li ġew nieqsa l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, l-appellanti għarfu lil Tony Vella, il-prokuratur tar-rikorrenti, bħala l-persuna li lilu kellha titħallas l-kera dovuta, u ġiet ippreżentata quddiem il-Bord kopja ta' irċevuta għall-ħlas tal-kera għas-sena 2015 li kienu għamlu l-intimati fir-rigward ta' dawn il-fondi. In segwitu għal dak il-ħlas, l-appellanti m'għamlu l-ebda ħlas ieħor tal-kera tal-imsemmija fondi. Mill-provi li nstemgħu quddiem il-Bord jirriżulta wkoll li r-rikorrenti għamlu diversi talbiet għall-ħlas tal-kera dovuta lilhom, kemm verbalment kif ukoll permezz ta' korrispondenza bil-miktub, u għalhekk il-pożizzjoni tar-rikorrenti u l-pretensjonijiet tagħhom għall-ħlas kienu ilhom jiġu mgħarrfa lill-intimati. Biżżejjed jintqal li ż-żewġ ittri b'interpellanza għall-ħlas li r-rikorrenti bagħtu lill-intimati u li ma ġewx aċċettati minnhom, għandhom id-data tas-26 ta' Ġunju, 2017 u tat-13 ta' Novembru, 2017. Meta dawn l-ittri ma ġewx aċċettati mill-intimati, kien Mario Callus stess li mar jikkonsenjahom sabiex jassigura li dawn l-ittri jaslu għand l-intimati. Laqgħa bejn il-partijiet li kienet ġiet skedata għall-11 ta' Jannar, 2018 sabiex jiddiskutu din il-kwistjoni, baqgħet ma saritx wara li l-intimati infurmaw lir-rikorrenti li kienu morda

dakinhar, meta fil-ħin tal-appuntament l-intimati kienu qegħdin jaħdmu fil-garaxx inkwistjoni. L-avukat difensur tal-intimati waqt it-trattazzjoni tiegħu qal li l-klijenti tiegħu la jafu jaqraw u lanqas jiktbu, bil-ħsieb li tingħata l-impressjoni li l-intimati baqgħu ma ġewx interpellati għall-ħlas kif suppost, għaliex anki jekk ittra ġiet ikkonsenjata lilhom, ma setgħux ikunu jafu l-kontenut tagħha.

Però għandu jiġi puntwalizzat li l-intimati, bħala inkwilini, jafu li l-obbligu ewlieni tagħhom fir-rigward tar-rikorrenti huwa li jieħdu ħsieb iħallsu l-kera regolarment. Hu minn ewl id-dinja li quddiem sitwazzjoni fejn tnejn min-nies jiddependu fuq il-kirja ta' fond kummerċjali sabiex minnu jeżerċitaw is-sengħa tagħhom u sabiex minnu jaqilgħu l-għajxien tagħhom u tal-familja tagħhom, dawn għandhom jagħmlu minn kollox sabiex jissalvagwardjaw il-pożizzjoni tagħhom ma' sidien il-kera, u f'każ li jsibu ruħhom f'diffikultajiet, jaraw kif jitkellmu u jsibu soluzzjoni għal dawn il-problemi bil-kwiet. Mhux hekk jirriżulta li għamlu l-intimati, li meta saħansitra ġew mitluba jattendu għal laqgħa mar-rikorrenti bil-ħsieb li tinstab soluzzjoni għall-problema li huma baqgħu morużi fil-ħlas tal-kera li kienu obbligati jħallsu, dawn naqsu milli jattendu billi qalu li kienu ma jifilħux, mentri fil-fatt l-intimati kienu l-garaxx għaddejjin b'xogħolhom. Jirriżulta bl-aktar mod ċar għalhekk li l-intimati għamlu minn kollox biex jevitaw li jħallsu dak li kienu obbligati li jħallsu għall-użu ta' dawn il-fondi, u kien biss lejlet li nbeda s-smigħ ta' dawn il-proċeduri quddiem il-Bord li l-intimati ħadu ħsieb jagħmlu ċedola ta' depożitu li permezz tagħha ddepożitaw parti minn dak li kien dovut minnhom taħt l-awtorità tal-Qorti.

Quddiem dawn ir-riżultanzi, din il-Qorti ma tistax tasal għal konklużjoni differenti minn dik li wasal għaliha l-Bord. It-talbiet għall-ħlas minn sidien il-kera jirriżultaw li ilhom isiru, sa minn meta kien hemm l-ewwel morożità fil-ħlas tal-kera fis-sena 2015, u l-intimati baqgħu ma ħallsux dak li kienu obbligati jħallsu. Il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-appellanti li ma tirriżultax ippruvata d-data meta huma ġew interpellati mir-rikorrenti għall-ħlas tal-kera, għaliex mill-provi jirriżulta li qabel inbdew il-proċeduri odjerni, kien ilu ma jsir ħlas tal-kera tal-anqas minn Marzu tal-2015, u fil-każ tal-garaxx/razzett indikat bin-numru 4, l-aħħar ħlas tal-kera kien ikopri l-perijodu li skada fl-aħħar ta' Ottubru 2014. Matul dan iż-żmien kollu jirriżulta ppruvat li r-rikorrenti ġrew wara flushom, anki jekk l-intimati għażlu li jimxu b'inkejja u b'nuqqas ta' kooperazzjoni magħhom. Anki fl-ipotesi li jirriżulta li dakinhar li kellha ssir il-laqgħa tal-11 ta' Jannar, 2018, l-intimati kienu tabilħaqq ma jifilħux, huma kienu jafu li qegħdin lura fil-ħlasijiet tal-kera, u ċertament kienu jafu r-raġuni għalfejn issejħet il-laqgħa. Min verament irid jissalvagwardja l-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu ma jimxix b'dan il-mod, anzi jara kif jagħmel biex jonora l-obbligi tiegħu, u mhux jieħu lil sidien il-kera bl-herra u jgħidilhom li mhux interessat jattendi l-ebda laqgħa magħhom. Quddiem atteġġjament bħal dan, din il-Qorti ma tistax tqis li l-morożità tal-appellanti kienet b'xi mod ġustifikata. Lanqas ma tista' tasal għall-konklużjoni li l-Bord m'osservax id-dettami tal-liġi bi preċiżjoni, għaliex minkejja d-diversi interpellanzi u talbiet għall-ħlas li saru mir-rikorrenti tul is-snin, l-intimati għażlu li jibqgħu inadempjenti u ma jħallsux il-kera tal-

fondi li huma jgħidu li għandhom bżonn biex joperaw minnhom. Hu għalhekk li d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera qiegħda tiġi kkonfermata.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

1) **Tiċħad l-appell tal-intimati;**

2) **Tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-6 ta' Mejju, 2019, u konsegwentement tagħti lill-intimati terminu ta' sitt ġimgħat mil-lum sabiex jiżgombraw mill-fondi bin-numri 1, 2, 3 u 4 f'Valley Road, Birkirkara;**

3) **Inkwantu għar-raba' talba tar-rikorrenti, tikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' tmintax-il elf, mija u sitta u disgħin Euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€18,196.24)[3] fi żmien xahar mid-data ta' din id-deċiżjoni.**

4) **Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati.**

Moqrija.

---

[3] Il-kera għall-garaxx numru 1 għas-sena 2019 għandha tkun ta' €1,992.27, filwaqt li l-kera awmentata għall-ewwel kwart tas-sena 2020 għandha tkun €522.97. Il-kera għall-garaxx numru 2 għas-sena 2019 għandha tkun fl-ammont ta' €764.37, filwaqt li għall-ewwel kwart tal-2020 għandha tkun €200.65. Il-kera għall-garaxx numru 3 għas-sena 2019 għandha tkun €491.36, filwaqt li għall-ewwel kwart tal-2020 għandha tkun €128.98. Il-kera għall-garaxx numru 4 għas-sena 2019 għandha tkun fl-ammont ta' €1.091.94 u għall-ewwel kwart tal-2020 il-kera riveduta hija ta' €286.63.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur