BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 83/2015

Kummissarju tal-Artijiet u b'ordni tal-Bord tal-15 ta' Mejju 2017 saret korrezzjoni fis-sens li l-kelma 'Kummissarju' tinbidel bil-kelma 'Awtorità'

vs

Carmelo Borg f'isem u ghan-nom tas-socjetà Casa Riccia Limited (C 31214)

Illum, 27 ta' Novembru, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

"Illi l-esponent, qua rapprezentant tal-Gvern ta' Malta, huwa s-sid tal-fond bin-numru tlieta u erbghin (43), Triq it-Teatru l-Antik, Valletta, liema fond kien inkera lis-socjetà Casa Riccia Limited, permezz ta' ftehim li jgib id-data tal-2 ta' Mejju tas-sena elfejn u tlieta (2003), versu l-kera ta' elf u mitejn Lira Maltin (LM 1,200) fis-sena, rivedibbli kull hames (5) snin ghal perjodu ta' hmistax (15)-il sena.

Illi dan il-fond inkera bl-iskop li jigi gestit bhala restaurant.

Illi s-socjetà intimata tinsab moruza fil-hlasijiet tal-kera, tant illi l-arretrati tal-kera sal-lum jammontaw ghal erbgha u ghoxrin elf, erbgha mija u wiehed u ghoxrin ewro u disgha u tmenin centezmu (€24,421.89) kif ukoll hemm ksur lampanti ta' diversi kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom li dan il-fond qieghed jinzamm maghluq u mhux fi stat ta' manutenzjoni tajba.

Illi ftehim tal-hlasijiet mensili da parti tal-intimati sabiex jigi ssaldat id-dejn dovut safa njorat mas-socjetà intimata tant li d-djun dovuti llum jilhqu ghal eluf ta' ewro.

Illi in vista tal-premess l-esponent ghandu kull interess li jirriprendi lura l-pussess tal-fond in kwistjoni sabiex ikun jista' jigi gestit ahjar.

Ghaldaqstant u in vista tal-premess, l-esponenti jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara li l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera u ghal din ir-raguni jiddikjara li din il-kirja qieghda tigi terminata, u jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond ossia restaurant bin-numru tlieta u erbghin (43), Old Theatre Street,

> Valletta u jiffissa zmien qasir u perentorju sabiex fih l-intimati jizgumbraw mill-istess fond."

Ra illi l-intimati preżentaw risposta fejn qal hekk:

> "Illi t-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet kif dedotta fir-rikors promotur hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.
>
> Illi l-agir tal-Kummissarju tal-Artijiet huwa diskriminatorju.
>
> Illi l-Kummissarju ma segwiex il-procedura rikjesta mill-Ligi."

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Sema' sottomissjonijiet ghan-nom tar-rikorrenti.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Ecezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti fil-qosor qed jitolbu (1) li jtemmu l-kirja, (2) li jirriprendu l-pussess u (3) l-izgumbrament tal-intimata u dan minhabba li l-intimata ma hallsitx il-kera dovuta u dan minhabba (1) morozità fil-hlas tal-kera u (2) il-fond qieghed jinzamm maghluq u mhux fi stat ta' manutenzjoni tajba.

L-intimati kkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti u eccepixxew illi (1) t-talbiet huma infondati fid-dritt u fil-fatt (2) l-agir tal-Kummissarju huwa diskriminatorju u (3) il-Kummissarju ma segwiex il-procedura rikjesta mil-ligi.

Illi l-Qorti tal-Appell kellha diversi okkazjonijiet fejn dahlet fid-dettal fuq il-kawzali li fuqhom hija msejsa il-kawza odjerna u cioè dak tan-nuqqas ta' uzu u dak tal-morozità fil-hlas tal-kera.

Guriprudenza applikabbli ghall-kawzali tan-non uso

Hekk inghad:

"Illi fil-mertu din il-kawza qed issir ghar-ripresa ta' fond minhabba n-nuqqas ta' uzu tieghu kif ukoll dwar nuqqas ta' manutenzjoni tieghu, zewg kawzali identifikabbli ma' dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament minn uzu divers minn dak li ghalih kien inkera l-fond u nuqqas tal-kerrej li jesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja;

Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' uzu, huwa akkolt fid-decizjonijiet tal-Qrati taghna illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond, jista' jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche' jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzjoni. Per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell** irriteniet hekk: "... huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-Laurent 'non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone'".

Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b'danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f'kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli"[1].

Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju"[2].

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, l-ewwel li ghandu jkun iddeterminat huwa n-natura tal-kirja de quo.

"Il-ġurisprudenza tgħallem illi f'allegazzjoni ta' nuqqas ta' użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm fil-mira l-użu prinċipali tal-fond u jekk, fil-każ li jirriżulta użu infrekwenti, jeħtieġ imbagħad li jkun konsiderat jekk l-użu prinċipali jirrikjedix frekwenza ta' attività u f'każ illi l-inattività tirriżulta, allura jokkori ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt."[3].

Fil-kaz in ezami l-fond mertu tal-kawza jintuza bhala residenza u ghalhekk il-frekwenza mistennija hija li l-fond jintuza kuljum bhala residenza tal-intimat, sakemm ma jkunx hemm raguni gustifikabbli bhal per ezempju assenza ghar-raguni ta' xoghol jew studju fl-esteru jew

---

[1] **Rocco Caruana vs Albert Cauchi**, Appell, 6 ta' Dicembru 1968
[2] **Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit**, Appell, 16 ta' Dicembru 1969
[3] **Rosella Vassallo vs Frank Tanti fil-kwalità tieghu ta' ufficjal tal-Maleth Amateur Dramatic Club u Alec Massa bhala segretarju tal-istess Club**, 6 ta' Dicembru, 2012, Appell Civili

ghar-ragunijiet medici u ta' sahha. Fil-kaz in ezami l-intimat la eccepixxa tali ragunijiet u lanqas gab prova taghhom. L-eccezzjoni tieghu hija fis-sens li huwa ghadu juza l-fond bhala residenza.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Louis Agius vs Silvio Zammit"** tal-10 ta' Mejju 1989 gie ritenut li l-egħluq u n-non użu ta' fond huwa ekwiparabbli mal-bdil fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jieħu lura l-fond.

Koncettwalment n-"non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona *et* -vs- Alfrida Walker *et***", deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2003.

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizjonijiet illi n-"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196**.

Huwa wkoll rikonoxxut illi l-"Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta'dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f'kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn

kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollez. Vol. XXXI P I p110; Vol. XXXVI P I p 168**)"[4].

Fil-kawza **Rocco Caruana et –vs- Albert Cauchi**, Appell, 6 ta' Dicembru 1968 inghad hekk: "Jigi qabel xejn rilevat illi n-"non uzu" u l-"uzu divers" huma zewg kuncetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi "non-uzu" gie ekwiparat ghall-"uzu divers".

Fil-kawza **Elena Magri et –vs- Andrea Piscopo**", Appell, 12 ta' Mejju 1950 inghad illi: Fil-kaz tan-"non uzu" ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perijodi qosra."[5].

Invece fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Per ezempju minn garage ghal karozza jaghmlu store[6] jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju[7].

Dwar din it-talba bazata fuq in-*non uzo* jinsab pacifikament akkolt mill-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu u f'tali kaz, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli skont id-destinazzjoni tal-fond mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacità ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu.

---

[4] **Salvina Falzon *et* -vs- Edward Agius *et***, Qorti ta' l-Appell, 11 ta' Frar 2004
[5] **Pullicino –vs- Briffa**", Appell, 18 ta'Gunju 1983; **Josephine Smeets –vs- Evelyn Spiteri** Appell, 30 ta' Ottubru 1997
[6] **Emanuel Mifsud –vs- Philip Cassar**, Appell, 31 ta' Mejju 1996
[7] **Gemma Saliba –vs- Mario Schembri**, Appell, 3 ta' Dicembru 1999

Dan il-principju enuncjat mil-Laurant sab postu permanentament fil-gurisprudenza taghna bil-massima tieghu "*non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone"*, citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell[8].

Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidra jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament.

Disposizzjonijiet Legali u Ġurisprudenza dwar nuqqas ta' ħlas puntwali tal-kera.

1. Skont **Artiklu 8(1) tal-Kap 69**:- *"Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għal daqshekk"*; u skont **Artiklu 9 tal-istess Kap:**- *"Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet: (a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti... (i) 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"*.

2. **Il-Bord li Jirregola l-Kera b'sentenza tat-2 ta' Ottubru, 2014 Rikors Numru. 73/2010 Avukat Dr. Leslie F. Grech vs Perit Chris Grech** irretena hekk *"Kwantu ghall-allegata morozità huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozità jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal*

[8] **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** li ccitat d-decizzjonijiet rapportati misjuba fil-**Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol.XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u hafna ohrajn

*zewg skadenzi diversi (***Kollez. Vol. XLVIII P I p 87***) u li ghal finijiet ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni (***Kollez. Vol. XLVIIP I p 287***)" -* **Emanuel Armeni vs Anthony Mangion** *App tal-20 t'Ottubru, 2004. Però l-gurisprudenza tinsenja illi raggunt dan l-istadju tal-konsiderazzjonijiet ma jfissirx awtomatikament illi l-kerrej ghandu jkun meqjus li ddekada mid-drittijiet lokatizji tieghu. Dan ghaliex huwa principju assodat fil-gurisprudenza, illi l-Bord m'ghandux jikkontenta ruhu bir-rizultanza teknika biss ta' l-impuntwalità. Fil-kawza fl-ismijiet* **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar** *App 23.11.2005 kien ritenut illi "Opportunement, però, tajjeb li jigi registrati illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'kaz ta' morozità. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozità ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realtà tac-cirkostanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozità". Ara f'dan is-sens id-decizzjonijiet fl-ismijiet "***Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine***" Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "***Doris Attard vs Julian Borg***", Appell, 28 ta' Gunju 2001. Indubjament anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu*

mgedda l-lokazzjoni". Ara ***Kollez Vol XL PI p269 u Vol XXXIII PI p385****, fost bosta ohrajn;*

3. Bl-istess mod **Il-Bord li Jirregola l-Kera b'sentenza tas-6 ta' Frar, 2012 Rikors Numru. 68/2008 Vincent Bonello noe vs Emanuel Baldacchino** irretena hekk:

"Opportunement, izda, ghandhom Ikunu osservati l-principji kollha regolanti kwistjonijiet ta' morozita' kif emergenti mill-gurisprudenza, jigifieri li jkun skrutinat ukoll jekk kienx hemm xi raguni legittima ghan-nuqqas ta' hlas tal-kera li setghet tiskolpa lill-intimat mis-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Fil-kawza fl-ismijiet Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005 kien ritenut illi "l-ligi u l-gurisprudenza ma jidhrix li jikkuntentaw ruhhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'materja ta' morozita' [ghaliex] biex tabilhaqq tkun tidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli".

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**[9]**.** 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).

[9] Qorti tal-Appell, 12 ta' Ottubru, 2001.

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

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).**

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' morozità 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-morozità 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 impuntwalità 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-morozità 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 morozità. 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-morozità 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-morozità 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-impuntwalità l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta' l-impuntwalità 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 impuntwalità" (**Kollez. Vol. L P I p 79**);

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

(4) "Il-ligi tikkontenta bil-morozità 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 s-sid 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 morozità 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-puntwalità 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).

Huwa f’dan l-isfond li dan il-Bord ser jghaddi biex jiddetermina din il-vertenza u jara jekk l-intimati għandhomx jitqiesu moruzi bil-konsegwenza li jkunu penalizzati bl-estremi tal-izgombru.

Provi

Fl-affidavit tieghu a folio 19 tal-process, **Peter Mamo,** fil-karigu tieghu ta’ Kummissarju tal-Artijiet jikkonferma li l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera ghal diversi skadenzi ammontanti ghal erbgha u ghoxrin elf, erba’ mija u wiehed u ghoxrin Ewro u disgha u tmenin centezmu (€24,421.80) u minkejja li gew interpellati baqghu ma hallsux.

Dan gie konfermat ukoll mix-xhud **Karl Borg** a folio 23 tal-process, li esebixxa ukoll rendikont tal-arretrati dovuti immarkat KB.

Mar-rikors promotur giet prezentata ukoll l-ittra ta’ interpellazzjoni ghall-hlas tal-kera immarkata JA3.

Illi da parti tal-intimati, **l-intimati** ma baqghux isegwu l-kawza u minkejja d-diversi seduti li thallew ghall-provi tal-intimati, l-intimati baqghu qatt ma ressqu provi, minkejja li r-rikorrenti ghalaq il-provi tieghu fis-seduta tal-15 ta’ Mejju 2017.

Illi mill-provi mressqa u ghab-bazi tal-ligi u gurisprudenza fuq citata, l-kawzali tan-nuqqas tal-hlas tal-kera giet pruvata u konsegwentament it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu milqugha.

Illi dwar il-kawzali li l-fond qed jinzamm maghluq u mhux fi stat ta' manutenzjoni tajba ma tressqu l-ebda provi u ghalhekk il-Bord ma hux ser jezamina tali kawzali.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara li din il-kirja hija terminata, jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond ossia restaurant bin-numru tlieta u erbghin (43), Old Theatre Street, Valletta u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur