BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Rikors Numru 10/2020

Catherine armla minn Thomas Cauchi

Vs

Daniel Zammit

Illum 21 ta' Jannar 2021.

Il-Bord,

Ra r-Rikors ipprezentat mir-rikorrenti fl-20 ta' Jannar 2020, liema rikors gie pprezentat bil-procedura ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u li permezz tieghu gie premess u ntalab is-segwenti: "

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **54/55, Triq Madonna tal-Hniena, Zejtun** li gie mikri lill-intimat Daniel Zammit bil-kera ta' €120.00c fix-xahar pagabbli mill-10 ta' Ottubru 2017 bil-quddiem kull 10 tax-xahar puntwali b'dan illi meta l-pagamenti ta' kull xahar ma jigux mhallsa f'din it-tali data l-inkwilin intimat Zammit jkollu jhallas penali ta' €25.00c ghal kull gurnata ta' dewmien, u dan kollu kif jirrisulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni tal-10 ta' Ottubru 2017 hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument B"**.*

2. *Illi l-ahhar kera li thallset kienet sal-**10 ta' Awwissu 2019**.*

3. *Illi dan il-fond intiret mill-attrici minghand il-mejjet missierha il-Prokuratur Legali Giovanni Zammit li miet fid-9 ta' Marzu 1963 u l-wirt tieghu gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond estratt tal-istess denunzja numru 500 tal-1964 **"Dokument C"**.*

4. *Illi r-rikorrenti b'ittra legali tal-**25 ta' Jannar 2019** interpellat lill-intimat sabiex jghallas s-somma ta' €480 rapprezentanti erba xhur kera arretrati mill-10 ta' Novembru 2018 sad-9 ta' Marzu 2019 u dan kif jirrizulta minn "**Dokument D**" hawn anness, b'dan illi huwa gie mwissi illi jekk ma jhallasx tali ammont kien qed jinghata minn dakinhar stess il-kongedo tal-istess kirja a tenur tal-Artikolu 12 tal-iskrittura tal-15 ta' Ottubru 2017 **"Dokument B"** surreferit.*

5. *Illi minkejja li saru xi hlasijiet l-intimat baqa mankanti fil-hlas puntwali tal-kera bl-ahhar pagament jkopri biss sal-10 ta' Awwissu 2019, kif jirrizulta mill-ahhar ricevuta **"Dokument E"** hawn anness.*

6. *Illi ai termini ta' klawzola 12 tal-iskrittura ta' lokazzjoni **"Dokument B"** f'kaz illi l-Inkwilin ma jhallasx puntwalment il-kera mensili dovuta u/jew ma jadempix mal-obbligi u kundizzjonijiet tal-ftehim, il-kirja hija ipso jure terminata, u l-inkwilin awtorizza lis-sid biex jbiddel ic-cwievet tal-fond minghajr bzonn li jadixxi proceduri gudizzjarji, liema awtorizazzjoni giet irrevokabbilment mifthema bejn il-partijiet u ghalhekk it-tibdil tas-serratura ma tikkostitwix spoll a tenur tal-ligi.*

7. *Illi b'ittra legali ohra tas-**6 ta' Novembru 2019** r-rikorrenti tat il-congedo lill-intimat pero' huwa baqa' inadempjenti u ghadu sa llum ma zgumbrax mill-fond in kwistjoni, u dan kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument F"**.*

8. *Illi l-intimati sa fejn taf ir-rikorrenti, m'għandhomx ebda difiża x'jagħtu kontra t-talba tagħha.*

9. *Illi hija taf lilha nnifsha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-ġurament tagħha.*

10. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimat wara l-10 ta' Awwissu 2019 mill-fond 54/55 Triq Madonna tal-Hniena, Zejtun, u ghall-hlas tal-penali ta' €25.00 ghal kull gurnata ta' dewmien mill-11 ta' Awwissu 2019 sad-data tal-effettiv zgumbrament.*

__Ghaldaqstant__, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat jkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

1. ***Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 54/55 Triq Madonna tal-Hniena, Zejtun mikri mir-rikorrenti lill-intimat ghandha tigi terminata a tenur tal-Liġi peress illi l-intimat ilu moruz fil-hlas tal-kera mill-10 ta' Awwissu 2019 bi ksur tal-kundizzjoni rizoluttiva kontenuta fi klawzola 12 tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-10 ta' Ottubru 2017, Dokument B, liema żgumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.*

2. ***Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimat ghandu jhallas penali dovuti lir-rikorrenti bir-rata ta' €25.00c ghal kull gurnata ta' dewmien fil-hlas tal-kera u dan mill-10 ta' Awwissu 2019 sad-data tal-effettiv zgumbrament.*

3. ***Jikkundanna** lill-intimat jhallas dawn id-danni ossia penali hekk likwidati kif fuq inghad bir-rata ta' €25.00c ghal kull gurnata ta' dewmien b'effett mill-10 ta' Awwissu 2019 sad-data tal-effettiv zgumbrament. "*

Ra d-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti;

Ra illi fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2020 deher l-intimat li talab li jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

Ra illi l-intimat inghata din l-opportunita u ressaq ir-risposta tieghu fl-14 ta Mejju 2020 li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

"

1. *Illi fl-ewwel lok, u in linea preliminari, l-attriċi trid tipprova illi effettivament hija s-sid tal-fond de quo jew li għandha drittijiet reali li jippermettulha tirċievi l-kirja tal-fond de quo;*
2. *Illi bla preġudizzju għas-suespost ir-rikors odjern għandu jkun riġettat stante illi r-rikorrenti ma interpellatx uffiċjalment lill-eċċipjenti skont l-artiklu 9(a)(i) tal-KAP69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
3. *Illi dan il-Bord ma huwiex kompetenti sabiex jisma' talbiet għal penali li jiskattaw minn nuqqas ta' allegat ħlas puntwali ta' kera;*
4. *Illi l-ebda penali ma hija dovuta u dan stante illi ma kien hemm l-ebda nuqqas da parti tal-eċċipjent kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u stante li l-klawsoli fil-kuntratt lokatizju kif miktuba ma jagħtux lok sabiex tiskatta l-penali.*
5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri ."*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra illi dan ir-rikors gie mholli ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi mressqa jirrizulta illi permezz ta' skrittura privata datata 10 ta' Ottubru 2017, l-intimat kera minghand ir-rikorrenti l-fond numru 54/55, Triq Madonna Tal-Hniena, Zejtun versu l-kera annwali ta'mija u ghoxrin ewro (€120) fix-xahar ghal hames (5) snin *di fermo*, b'dan illi l-kera kellha tigi awmentata fit-tielet (3) sena tal-kirja ghal mija u hamsa u erbghin ewro (€145) fix-xahar. Illi gie stipulat ukoll illi l-kera kellha tithallas fl-ghaxra (10) ta' kull xahar.[1]

Mill-affidavit tar-rikorrenti jirrizulta illi l-ahhar pagament li ghamel l-intimat ghall-kirja *de quo* kien fl-10 ta' Awwissu 2019. Ghaldaqstant hi

[1] Dokument B a fol. 7

interpellatu biex ihallas l-arretrati permezz ta' ittra legali datata 25 ta' Jannar 2019.[2] Peress li baqa' ma sar l-ebda hlas, b'ittra legali tas-6 ta' Novembru 2019 ir-rikorrenti tat il-*congedo* lill-intimat pero` huwa baqa' ma rregolax ruhu u baqa' fil-pussess tal-fond *de quo*.[3]

Da parti tieghu l-intimat jistqarr illi huwa kien originarjament jikri minghand zewg ir-rikorrenti, u *cioe`* Thomas Cauchi. Jispjega li meta r-rikorrenti bdiet tiehu hsieb il-kirja beda jsib problema biex ihallasha ghax meta kien icemplilha biex imur jaghmel il-hlas kienet dejjem issiblu xi skuza. Jispjega li huwa qatt ma rcieva xi forma ta' ittra ufficjali mir-rikorrenti sabiex ihallas il-kera jew sabiex inghata xi *congedo*. Jghid li kien sorpriz li rcieva din il-kawza peress li kienet prassi accettata bejniethom li jhallas ammonti f'daqqa ta' hafna xhur.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-**ewwel eccezzjoni** tieghu, l-intimat eccepixxa li r-rikorrenti trid tipprova li hija s-sid tal-fond *de quo*. Illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, din il-prova ingabet flimkien mar-rikors promutur u dan kif jidher mid-denunzja tas-successjoni esebita bhala Dokument C a fol. 10 tal-process. Din id-denunzja ma jirrizultax li b'xi mod giet kontestata mill-intimat. Di piu` jirrizulta illi l-intimat ma kellu l-ebda diffikulta` jaghraf lir-rikorrenti bhala sid il-kera meta l-affarijiet ma kinux waslu s'hawn.

Illi permezz tat-**tieni eccezzjoni** l-intimat jishaq illi huwa ma giex interpellat skont l-artikolu 9 (a) (i) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi l-imsemmi artikolu jistipula illi s-sid jista' jitlob ir-ripreza tal-fond mikri jekk il-kerrej jonqos li jhallas il-kera puntwalment, b'dana illi tali cirkostanza tavvera ruhha jekk dwar kull wahda minn zewg skadenza jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar li s-sid jitolbu l-hlas.

Illi pero`, il-Bord jirrileva illi l-kirja *de quo* saret fl-2017 u ghalhekk japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u mhux dawk tal-Kapitolu 69, u dan kif stipulat minn artikolu 1531A (3) tal-Kodici Civili, u *cioe`*:

[2] Dokument D a fol. 15
[3] Dokument F a fol. 17

"(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolataesklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi."

Il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili bħala d-disposizzjoni li tapplika għall-hall ta' kuntratti ta' lokazzjoni:-

"1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il-jum minn notifika".

Pero' hemm ukoll l-Artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili, li jirrigwarda każijiet fejn ikun hemm kundizzjoni riżoluttiva, u *cioe`*:

"1569. (1) ***Il-kiri jinħall ukoll ipso jure, jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, bla ħsara tal-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt jekk ikollha jedd skont il-liġi.***

(2) Jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il-ftehim.

(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jingħata żmien lill-parti ħatja biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset".

Illi skont klawsola tnax (12) tal-kuntratt *de quo* gie stipulat is-segwenti:

"F'kaz illi l-Inkwillin ma jhallasx puntwalment il-kera mensili dovuta lis-sid u/jew ma jaddempix mal-obbligi u kundizzjonijiet ta' dan il-ftehim l-kirja hija `ipso iure' terminata, salv id-dritt tas-sid li jitlob kull kera arretrata u/jew kull

somma divuta, ai termini ta' l-istess skrittura. L-inkwilin qed jaghti l-fakolta lis-Sid biex ibiddel ic-cwievet tal-fond minghajr bzonn li jadixxi proceduri gudizzjarji liema awtorizzazzjoni hija rrevokabilment miftehma bejn il-partijiet u ghalhekk it-tibdil tas-serratura ma tikkostitwixxix spoll a tenur tal-ligi."

Minn qari ta' din il-klawsola m'hemmx dubju li hawn si tratta ta' kundizzjoni rizoluttiva espressa ai termini tal-artkou 1569 (1) tal-Kodici Civili. Il-partijiet ftehmu li hekk kif isehh nuqqas ta' pagament mensili, il-kirja tigi terminata *ipso jure*. F'dan il-kaz ghalhekk l-artikolu tal-ligi applikabbli huwa dak a tenur tal-artikolu 1569 u mhux l-artikolu 1570 tal-Kodici Civili u konsegwentement is-sid ma kellhiex bzonn taghti avviz lill-intimat li hija se tinqeda bil-ftehim.

Ghaldaqstant ma jirrizultax li kien hemm bzonn ta' xi interpellazzjoni ufficjali sabiex is-sid tipprocedi kif ghamlet.

Illi permezz tat-**tielet eccezjoni**, l-intimat jghid li dan il-Bord mhux kompetenti li jisma' talbiet ghal penali li jiskattaw minn nuqqas ta' hlas puntwali ta' kera. Illi l-Bord huwa tal-fehma li dan huwa zbaljata u f'dan ir-rigward jaghmel referenza ghal artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li proprju jaghti din il-kompetenza lil dan il-Bord, u cioe` illi dan il-Bord *"għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali"*.

Illi finalment, permezz tar-**raba' eccezzjoni**, l-intimat jishaq illi l-ebda penali ma hija dovuta stante li ma kien hemm l-ebda nuqqas da parti tieghu, u li di piu`, l-klawsoli fil-kuntratt *de quo* ma jaghtux lok sabiex tiskatta l-penali.

Illi din l-eccezzjoni hija wahda fiergha ghal kollox. Il-Bord jirrileva illi huwa ampjament car illi l-intimat naqas mill-obbligi tieghu versu s-sid ghal dak li jirrigwarda hlas puntwali tal-kera u dan minkejja li gie interpellat b'ittri legali u b'dawn il-proceduri. Tul il-kors ta' din il-kawza l-intimat m'ghamel xejn biex jirregolarizza ruhu. Kwindi ma jistghax jghid li huwa ma naqasx mill-obbligi assunti minnu fl-iskrittura in kwistjoni.

Illi l-penali reklamati mir-rikorrenti huma dawk stipulati ai termini ta' klawsola numru wiehed (1) tal-kuntratt *de quo* li tistipula illi jekk il-pagamenti mensili ma jigux imhallsa puntwalment, allura l-inkwilin

"ikollu jhallas penali ta' Euro 25 kull jum." Illi ghalhekk jirrizulta car illi l-intimat, bl-inadempjenza tieghu, inkorra dawn il-penali fil-konfront tieghu mill-10 ta' Awwissu 2019 sad-data ta' meta jirrilaxxa liberu u vakanti l-fond *de quo* favur ir-rikorrenti.

Illi dan il-Bord ikkunsidra wkoll l-ammont ta' penali miftehma bejn il-partijiet u jidhirlu li dawn huma proporzjonati fic-cirkostanzi.

Ghaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimat bl-ebda mod ma rnexxielu jxejjen it-talbiet tar-rikorrenti u ghaldaqstant se jghaddi biex jilqa' l-istess talbiet.

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti, u ghalhekk:

1. Jiddikjara illi l-lokazzjoni tal-fond numru 54/55, Triq Madonna tal-Hniena, Zejtun favur l-intimat qieghda tigi terminata a tenur tal-Ligi peress li l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera mill-10 ta' Awwissu 2019 u dan bi ksur tal-kundizzjoni rizoluttiva kontenuta fi klawsola tnax (12) tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 10 ta' Ottubru 2017;
2. Jordna lill-intimat jizgombra mill-fond numru 54/55, Triq Madonna tal-Hniena, Zejtun fi zmien tletin (30) gurnata millum;
3. Jiddikjara li l-intimat ghandu jhallas penali dovuti lir-rikorrenti bir-rata ta' hamsa u ghoxrin ewro (€25) ghal kull gurnata ta' dewmien fil-hlas tal-kera, liema penali ghandhom jibdew jiddekorru mill-10 ta' Awwissu 2019 sad-data tal-effettiv zgumbrament;
4. Jikkundanna u jordna lill-intimat ihallas l-imsemmija danni *ossia* penali kif likwidati fil-paragrafu numru tlieta (3), u *cioe`* hamsa u ghoxrin ewro (€25) ghal kull gurnata ta' dewmien b'effett mill-10 ta' Awwissu 2019 sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez kif mitluba, inluz dawk tal-ittri legali tal-25 ta' Jannar 2019 u tas-6 ta' Novembru 2019, a karigu tal-intimat.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

Diane Gatt
Deputat Registratur