



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 930/2015/2 LM

Nazzareno Fenech (K.I. 629743M)
("l-appellat")

VS.

Gerald (K.I. 116080M) u Romina (K.I. 443283M) konjuġi Attard *in solidum*
("l-appellanti")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Gerald u Romina konjuġi Attard**, hawnhekk "l-appellanti", minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), tal-11 ta' Lulju, 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li l-intimati kisru l-obbligi lokatizji tagħhom meta ma ħallsux lir-rikorrent il-kera dovuta għall-iskadenza li għalqet fit-8 ta' Marzu, 2015 tax-*showroom* bla numru u bla isem, ġia magħrufa

bħala 'JF Motors', fi Triq l-Imdina, kantuniera ma' Triq ix-Xgħir, Ħaż-Żebbuġ (minn issa 'l quddiem "il-fond"); laqa' t-tieni talba tar-rikorrent u kkundanna lill-intimati jħallsu s-somma ta' tlett elef, mija u tmienja u sebgħin Euro u tliet ċenteżmi (€3,178.03) rappreżentanti spejjeż tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond mikri; u kkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrent is-somma ta' erbat elef, mija u tlieta u tletin Euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€4,133.22) kera għall-iskadenza ta' tliet xhur li għalqu fit-8 ta' Marzu, 2015, filwaqt li kkonċeda d-dritt lill-intimati li jiżbankaw a spejjeż tagħhom il-kera ddepożitata minnhom taħt l-awtorità tal-Qorti biċ-ċedola 623/15.

Fatti

2. Ir-rikorrent originarjament istitwixxa proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fejn spjega li permezz ta' skrittura privata ffirmata fid-19 ta' Frar, 2010, huwa kera s-*showroom* bla numru u bla isem, ġia magħrufa bħala 'JF Motors', fi Triq l-Imdina, kantuniera ma' Triq ix-Xgħir, Ħaż-Żebbuġ, lill-intimati. Fost il-kundizzjonijiet ta' dan il-ftehim, il-partijiet qablu li dan il-fond kellu jintuża bħala ħanut tal-ħwejjeġ, u l-kirja kellha tkun għal perijodu ta' seba' snin *di fermo* b'effett mit-8 ta' Marzu, 2010, u b'hekk il-ftehim bejn il-partijiet kien li l-kirja kellha tiskadi fit-8 ta' Marzu, 2017, bil-kera ta' €45.42 kuljum, Ħdud u festi pubbliċi inklużi, pagabbli lir-rikorrent kull tliet xhur bil-quddiem. Il-partijiet qablu li l-ħlas dovut mill-intimati kellu jsir fit-8 ta' Marzu, fit-8 ta' Ġunju, fit-8 ta' Settembru, u fit-8 ta' Dċembru ta' kull sena. Dan il-ftehim kien jobbliga lill-intimati jħallsu wkoll għas-servizzi tad-dawl u l-ilma tal-fond sad-data ta' meta tittermina l-kirja. Ir-rikorrent spjega li l-intimati waqfu jħallsu l-kontijiet għas-

servizzi mogħtija mill-ARMS, u għalhekk l-ARMS innotifikat lir-rikorrent permezz ta' ittra tal-11 ta' Lulju, 2015 li kienet ser taqta' s-servizz tad-dawl u l-ilma fil-fond tiegħu. Ir-rikorrent qal li sat-8 ta' Lulju, 2015 kien hemm pendenti l-ammont ta' €3,103.03 għas-servizzi tad-dawl u l-ilma, u l-ħlas għal dan il-konsum kellu jsir sal-14 ta' Awwissu, 2015. Ir-rikorrent qal li huwa ma setax iħallas għal dan il-konsum hu, u għalhekk l-ARMS ipproċediet bil-qtugħ tas-servizzi tad-dawl u l-ilma f'dan il-fond. Ir-rikorrent qal li huwa laħaq ftehim ta' 'ħlas bin-nifs' mal-ARMS, għalkemm il-kontijiet tad-dawl u l-ilma baqgħu jżiedu u telgħu għal €3,178.03, u skont il-ftehim li huwa kellu mal-ARMS, il-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma kellu jsir f'sitt pagamenti, bil-kundizzjoni li f'każ li r-rikorrent jonqos f'xi pagament, il-ftehim kellu jintemm awtomatikament u l-ARMS kienet tkun libera li taqta' s-servizz tad-dawl u l-ilma fir-residenza tar-rikorrent ukoll. Ir-rikorrent qal li huwa interpellat lill-intimati għall-ħlas tal-ammonti dovuti minnhom permezz ta' ittra ufficjali (1404/15), fejn huwa interpellat jersqu għall-ħlas ta' żewġ skadenzi kera tat-8 ta' Marzu, u tat-8 ta' Ġunju, 2015, kif ukoll sabiex iħallsu l-bilanċ tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma sa Lulju 2015.

Mertu

3. Ir-rikorrent spjega li l-intimati kienu morużi fil-ħlas ta' tliet skadenzi ta' kera, jiġifieri dawk dovuti fit-8 ta' Marzu, fit-8 ta' Ġunju u fit-8 ta' Settembru, 2015, għal total ta' €12,490.50, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-ftehim ta' kera. Żied jgħid li l-intimati baqgħu morużi wkoll fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma dovuti minnhom, u dan minkejja li r-rikorrent ħallas €950 mit-total ta' €3,178.03

dovuta lill-ARMS, sabiex b'hekk kien baqa' bilanċ ta' €2,228.03 dovuti lill-ARMS. Permezz tar-rikors tiegħu, ir-rikorrent talab lill-Qorti tiddikjara li l-intimati kisru t-tieni klawsola tal-kuntratt ta' kera, meta dawn naqsu milli jħallsu l-iskadenzi ta' kera dovuta bil-quddiem, jiġifieri dawk tat-8 ta' Marzu, tat-8 ta' Ġunju, u tat-8 ta' Settembru, 2015, għal total komplessiv ta' €12,490.50; tiddikjara li l-intimati kisru l-ħames klawsola tal-ftehim meta dawn naqsu milli jħallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma dovuta fuq dan il-fond; tikkundanna u tordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrent it-total ta' €13,440.50 rappreżentanti €12,490.50 bħala ħlas dovut għal tliet skadenzi ta' kera tat-8 ta' Marzu, tat-8 ta' Ġunju u tat-8 ta' Settembru, 2015, €950 rimbors tal-ewwel pagament li r-rikorrent għamel lill-ARMS, kif ukoll l-ammont ta' €2,228.03 rappreżentanti l-bilanċ pendent favur l-ARMS, sabiex ir-rikorrent ikun jista' jħallas lill-ARMS, u dan salv id-dritt tar-rikorrent li jzomm għalih din is-somma f'każ li l-ARMS ikunu diġà tħallsu mir-rikorrent, skont l-obbligi li dan intrabat bihom bil-ftehim ta' ħlas bin-nifs tal-24 ta' Settembru, 2015.

4. L-intimati eċċepew li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili m'għandhiex il-kompetenza *ratione materiae* sabiex tisma' l-kawża mressqa mir-rikorrent, filwaqt li ziedu jgħidu li t-talbiet tiegħu huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-intimati spjegaw li fix-xahar ta' Marzu tal-2015 huma avvicinaw lir-rikorrent sabiex jinfurmawh li ma kinux għadhom f'pożizzjoni li jkomplu jħallsu l-kera tal-fond, għaliex bdew jiffaċċjaw diversi problemi finanzjarji. L-intimati qalu li r-rikorrent kien wegibhom li ma kienx jinteressah minn dan kollu, u li huwa kien qiegħed jippretendi l-ħlas tal-kera skont il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet. L-intimati komplew jgħidu li fis-27 ta' Marzu, 2015 huma bagħtu ittra

uffiċjali lir-rikorrent fejn infurmawh li kienu ser jiddepożitaw l-aħħar kera għax-xahar ta' Marzu, 2015 fir-Registru tal-Qorti, u fil-fatt huma pprezentaw ukoll ċedola ta' depożitu tal-kera li permezz tagħha ddepożitaw l-ammont ta' €1,358, rappreżentanti l-kera għax-xahar ta' Marzu 2015. L-intimati qalu li huma reġgħu avvicinaw lir-rikorrent sabiex jgħidulu li huma ma setgħux ikomplu b'din il-kirja, u kienu anki offrew li jsibu terza persuna li tkun tista' tkompli bil-kirja minflokhom. Żiedu jgħidu li r-rikorrent kien aċċetta lil din it-terza pesuna minflokhom, u kien anki aċċetta l-ewwel pagament ta' kera mingħand dan it-terz, sarraf iċ-*cheque* li permezz tiegħu tħallset il-kera bil-quddiem u r-rigal li r-rikorrent aċċetta mingħand dan it-terz, u għal xi żmien ir-rikorrent ma baqax jinsisti fuq l-ammonti dovuti lilu mill-intimati. L-intimati qalu li dan l-inkwilin il-ġdid, identifikat bħala Adrian Muscat, kien spezzjona l-fond flimkien mal-perit tiegħu, u kien stabbilixxa li l-fond ma kienx kbir daqs kemm kien iddikjarat mir-rikorrent fil-pjanta pprovduta minnu stess, u għalhekk dan it-terz kien iddeċieda li l-prezz li huwa kien qiegħed jintalab iħallas mir-rikorrent kien għoli ħafna għad-daqs tal-fond. L-intimati qalu li dan it-terz kien informa lir-rikorrent li ma kienx għadu bil-ħsieb li jikri l-fond, u talbu jirrifondilu lura l-ħlas tal-kera li kien laħaq ħallsu bil-quddiem. Qalu li wara dan l-episodju, ir-rikorrent reġa' beda jigri warajhom sabiex iħallsuh il-kera dovuta minnhom, minkejja li r-rikorrent kien ittermina l-kirja li kellhom l-intimati fil-mument li dan aċċetta l-ħlas tal-kera mingħand Adrian Muscat. L-intimati qalu li huwa proprju għalhekk li huma qegħdin joġġezzjonaw għat-talbiet tar-rikorrent, għaliex fil-fehma tagħhom ir-rikorrent ma kellux jerga' jdur kontribom sabiex jigbor il-kera, meta kien huwa stess li ttermina l-ftehim li kellu magħhom. L-intimati kkonkludew billi qalu li l-ammonti mitluba mir-rikorrent mhumiex dovuti, u dan għaliex kien ir-rikorrent

innifsu li ttermina l-ftehim li kellu mal-intimati meta aċċetta li l-fond jinkera lil terz u saħansitra aċċetta l-ħlas tal-kera mingħand dan it-terz. L-intimati qalu wkoll li r-rikorrent ħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma pendenti.

5. Quddiem il-Prim'Awla l-intimat **Gerald Attard** xehed li l-ftehim mar-rikorrenti gie ffirmat fid-19 ta' Frar, 2010, u li dan il-ftehim kellu jibqa' validu sal-2017. Qal li fis-sena 2015, hu u martu ma kinux sejr in tajjeb ħafna fin-negozju, u għalhekk kien informa b'dan lir-rikorrent, u talbu jgħor l-aħħar ħlas tal-kera għax-xahar ta' Marzu 2015. Ix-xhud qal li hu u martu dejjem ħallsu lir-rikorrent fil-ħin, imma r-rikorrent ma riedx jaċċetta dan il-ħlas mingħandhom, u qalilhom li huwa kien qiegħed jistenna li huma jibqgħu fil-kirja sal-2017, skont il-ftehim bejn il-partijiet. Qal li meta ġara dan, huwa kien avvicina lil terz li kien dispot li jkompli fil-kera, li kien anki ħallas rigal ta' sebat elef Euro (€7,000) lir-rikorrent. Qal iżda li wara xi żmien, ir-rikorrent reġa' beda jfittex lill-intimati għall-ħlas tal-kera. Ix-xhud speċifika li huwa kien informa lir-rikorrent li ma setax iżomm il-ħanut mikri lilu miftuħ minħabba problemi ta' likwidità. Ix-xhud qal ukoll li wara li r-rikorrent irrifjuta l-ħlas ta' kera, huwa kien iddepożita l-ammont ta' kera li kien dovut għax-xahar ta' Marzu taħt l-awtorità tal-Qorti. Qal ukoll li r-rikorrent, appart li nnegozja ħlas ta' rigal għall-ħanut, innegozja wkoll rata ta' kera ta' €50 kuljum mat-terz li kien dispot li jkri l-ħanut. Żied jgħid li huwa għadda ċ-ċavetta tal-ħanut lil Adrian Muscat fil-preżenza tar-rikorrent, u l-għada li ntlehaq dan il-ftehim, Muscat daħal fil-ħanut u beda jkisser l-affarijiet li sab biex iġib il-fond ġebel u saqaf. L-intimat qal ukoll li r-rikorrent talbu jwasslu l-Qorti diversi drabi sabiex ikun jista' jżbanka ċ-ċekk li permezz tiegħu l-intimat iddepożita l-kera. L-

intimat qal ukoll li r-rikorrent lilu qatt ma talbu jhallas għad-danni u għall-ħsara li tħalliet fil-fond minn Adrian Muscat.

6. Ir-rikorrent **Nazzareno Fenech** fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa kera s-*showroom* inkwistjoni lill-intimati permezz ta' ftehim tad-19 ta' Frar, 2010 li gie ffirmat quddiem in-Nutar Nicholas Vella. Qal li din il-kirja bdiet tiddekorri fit-8 ta' Marzu, 2010, u t-terminu miftiehem kien ta' seba' snin *di fermo*, b'rata ta' kera ta' €45.42 kuljum, inkluz il-ħdud u l-festi pubbliċi. Żied jgħid li l-ftehim kien li l-kera titħallas kull tliet xhur bil-quddiem, b'hekk l-iskadenzi kienu f'Marzu, f'Ġunju, f'Settembru u f'Diċembru ta' kull sena. Qal li qabel ma aċċetta li jikri l-fond lill-intimati, kien talbu jikrilu dan il-fond ċertu Adrian Muscat, li għandu *showroom* tal-karozzi fl-istess triq, imma huwa ma kellux pjaċir jikri lil Muscat, u għalhekk dak iż-żmien kien qallu li huwa ma riedx jikri s-*showroom* għall-karozzi. Ir-rikorrent qal li meta huwa u l-intimati resqu biex jiffirmaw il-ftehim tal-kera quddiem in-Nutar, huwa kien issuggerixxa lill-intimati li jikru l-fond għal perijodu ta' sena sabiex jaraw kif imorru, imma huma insistew li riedu jikru għal perijodu itwal, u fil-bidu anki riedu jintrabtu għal għaxar snin. Ir-rikorrent żied jgħid li l-intimat kien infurmah li kien ser jibdel kollox fil-ħanut għaliex ried jarredah bħala ħanut tal-ħwejjeg, u għalhekk huwa kien aċċetta li jsiru dawn il-benefikati. Imma kien qal lill-intimat li ma kien ser ikollu ebda jedd għall-kumpens għall-benefikati li kien fi ħsiebu jagħmel, la matul il-kirja u lanqas fl-għeluq tagħha. Ir-rikorrent xehed li meta huwa mar biex jiġbor il-kera dovuta fit-8 ta' Marzu, 2015, l-intimat kien infurmah li seta' jħallsu biss għal xahar wieħed, u għalhekk huwa rrifjuta dan il-ħlas. Qal li huwa bagħat ittra lill-intimati, fejn infurmahom li huma kellhom iħallsu kera ta' tliet xhur bil-quddiem, u li

kellhom jibqgħu jagħmlu dan sal-iskadenza tat-terminu lokatizju, jgħifieri sat-8 ta' Marzu, 2017. Qal li minkejja li l-intimat kien qallu li fil-kirja minfloku seta' jidhol ċertu 'Adrian ta' Galletta', huwa kien infurmah li hu ma riedx jikri l-fond lilu, u li l-intimati kienu għadhom marbutin bil-kirja. Ir-rikorrent qal li minkejja dan, l-intimat kien għadda ċ-ċwieviet tal-fond lil dan Adrian Muscat, mingħajr il-kunsens tiegħu bħala sid. Ir-rikorrent qal li huwa ried jivverifika x'kienu ftiehmu l-intimat u Adrian Muscat minn wara dahru, u għalhekk iddeċieda li jmur ikellem lil Adrian Muscat fix-*showroom* tiegħu. Ir-rikorrent spjega li meta tkellem ma' Muscat, dan kien qallu li kien lest iħallas rigal ta' tmint elef Euro (€8,000) għall-kiri tal-fond, u għalhekk kien għamillu ċekk dak il-ħin stess u qallu biex jieħu ħsieb isarrfu. Ir-rikorrent qal li dak il-ħin hu ħassu intimidat għaliex ma' Muscat kien hemm numru ta' persuni ilkoll iżgħar minnu fl-età, u għalhekk iddeċieda li ma joqgħodx iħaqqaqha ma' Muscat u mar sarraf iċ-ċekk li ngħatalu. Ir-rikorrent kompli jgħid li meta Adrian Muscat infurmah li l-ħanut ma kienx jgħodd għalih minħabba d-daqs tiegħu, huwa kien ħadlu ċekk bl-ammont ta' tmint elef Euro (€8,000), sabiex b'hekk jaqta' kull irbit ma' Muscat. Ir-rikorrent kompli jgħid li huwa fl-ebda waqt ma ttermina l-ftehim li kellu mal-intimati, u fil-fatt iċ-ċwieviet tal-fond baqgħu ma ġewx ritornati lilu.

7. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-7 ta' Lulju, 2016 fl-ismijiet **Nazzareno Fenech vs. Gerald u Romina, konjuġi Attard *in solidum***, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kkonstatat li l-emendi fil-liġi tal-kera kienu maħsuba biex ikun il-Bord li Jirregola l-Kera li jkollu l-kompetenza jisma' kwalunkwe kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummerċjali, u l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 saħansitra jgħid li huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu

kompetenza esklussiva li jiddeċiedi dwar kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll dawk residenzjali. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ddeċidiet li għandha tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati, li m'għandhiex kompetenza tisma' l-kawża *ratione materiae*, u għalhekk b'applikazzjoni tal-*proviso* tal-artikolu 741(b) tal-Kap. 12 ordnat li l-atti jiġu trasferiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jieħu konjizzjoni tal-kawża.

8. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent ipprezenta kopja tal-ftehim ta' kera li qablu dwaru l-partijiet fid-19 ta' Frar, 2010; ittra li r-rikorrent irċieva mingħand l-ARMS fejn huwa ġie infurmat li l-ARMS kienet qiegħda tikkonsidra qtugħ fis-servizz tal-fond mikri lill-intimati, minħabba numru ta' kontijiet li baqgħu ma tħallsux; kopja tal-aħħar kont tad-dawl u l-ilma għall-perijodu bejn it-13 ta' Mejju, 2015 u t-8 ta' Lulju, 2015; kopja tal-irċevuta maħruġa lir-rikorrent mill-ARMS wara l-ħlas ta' €950 li sar mir-rikorrent akkont ta' dak kollu dovut lill-ARMS; u kopja tal-ftehim li r-rikorrent laħaq mal-ARMS għall-ħlas bin-nifs tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma dovuta minnhom rigward il-fond. Ir-rikorrent ipprezenta wkoll kopja tal-ittra uffiċjali li huwa baġhat lill-intimati, li permezz tagħha huwa interpellahom jersqu għall-ħlas tal-ammont komplessiv ta' €11,465.31 dovuti minnhom, rappreżentanti żewġ skadenzi ta' kera, kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u l-ilma dovuti minnhom.

9. L-intimati pprezentaw kopja ta' ittra uffiċjali tas-27 ta' Marzu, 2015 li permezz tagħha huma infurmaw lir-rikorrent li kienu qegħdin jitterminaw il-ftehim ta' kera li huma kellhom miegħu fir-rigward tal-fond, u taċ-ċedola li

permezz tagħha huma ddepożitaw l-ammont ta' kera dovut minnhom għax-xahar ta' Marzu 2015.

10. Il-Bord sema' x-xhieda ta' **Paul Borg**, rappreżentant ta' Bank of Valletta p.l.c., li esebixxa kopji ta' żewġ ċekkijiet, wieħed maħruġ fil-11 ta' April, 2015 minn Adrian Muscat favur Nazzareno Fenech, fl-ammont ta' €8,000, u ieħor maħruġ fil-15 ta' April, 2015 minn Nazzareno Fenech favur Adrian Muscat ukoll ta' €8,000. Ix-xhud qal li ċ-ċekk li nħareġ minn Adrian Muscat kien issarraff minn Fenech.

11. Ir-rikorrent **Nazzareno Fenech** xehed quddiem il-Bord, fejn qal li huwa kien sarraf iċ-ċekk maħruġ lilu minn Muscat għaliex kien jibza' minn Adrian Muscat. Żied jgħid li dakinhar Muscat kien qallu li kif isarraff iċ-ċekk, il-partijiet setgħu jmorru għand Nutar jiffirmaw il-kuntratt tal-kera. Ir-rikorrent qal li dak il-ħin huwa kien informa lil Muscat li ma kienx lest li jiffirma kuntratt ta' kera ieħor miegħu għaliex digà kien hemm kuntratt ta' kera mal-intimati, u huwa kien informa lill-intimat diversi drabi li huwa ma riedx jikri l-fond lil Muscat. Għad-domandi li sarulu in kontroezami, ir-rikorrent qal li huwa ħass li jekk ma jsarraffx iċ-ċekk li tah Adrian Muscat huwa kien ser jispiċċa jkollu xi jgħid miegħu, u għalhekk għamel kif issuġġerielu Muscat, u mar sarraf iċ-ċekk. Qal li wara li sarraf iċ-ċekk, kien ċempillu Muscat u talbu jmur għand l-*accountant* tiegħu ħalli jkunu jistgħu jiffirmaw il-kuntratt ta' kera, imma huwa kien infurmah li ma riedx jiffirma kuntratti. Ir-rikorrent qal li l-għada kien reġa' ċempillu Adrian Muscat u talbu t-€8,000 lura, u huwa raddhomlu lura.

12. **Maria Rosaria Gauci**, is-sieħba tar-rikorrent, xehdet li qabel mal-fond nkera lill-intimati, kien hemm sid ta' *showroom* tal-karozzi fl-istess triq li kien wera interess fil-kiri tal-fond. Jirriżulta li x-xhud kienet qiegħda tirreferi għal Adrian Muscat. Ix-xhud qalet li r-rikorrent kien qalilha li ma riedx jikri l-fond lil Muscat għaliex dan mhux bniedem tal-affari tiegħu. Ix-xhud qalet li darba fost l-oħrajn hija kienet marret mar-rikorrent għand l-intimati sabiex jiġbru l-kera dovuta, u l-intimat kien qal lir-rikorrent li kien dispost iħallas il-kera ta' xahar wieħed biss. Ix-xhud qalet li r-rikorrent m'acċettax dan. Ix-xhud qalet li hija kienet taf li r-rikorrent kien acċetta li jikri l-fond lil 'Adrian tal-Galletta' għax ħassu mhedded, u kien sarraf iċ-ċekk bid-depożitu li tah.

13. **Reuben Bonnici** in rappreżentanza tal-ARMS xehed li s-servizz tad-dawl u l-ilma fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ġie maqtuġh, u l-ħlasijiet bin-nifs li kellhom isiru sakemm inqatgħu l-pendenzi kollha mal-ARMS, kienu saru kollha.

14. **Adrian Muscat** xehed li huwa għandu *showroom* tal-karozzi ġewwa Ғaž-Żebbuġ, fuq l-istess bankina fejn hemm il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Spjega li huwa kien interessa ruħu fil-fond tar-rikorrent biex ikun jista' jiftaħ ħanut bil-*franchise* tal-'Maypole'. Qal li meta s-sid tal-*franchise* mar jara l-ħanut sabiex jara jekk kienx kbir biżżejjed biex ikun jista' jinfetaħ ħanut fih, dan kien irrimarka li fuq għajnejh il-ħanut deher zġħir. Qal li biex jiftaħ taħt il-*franchise* tal-'Maypole', il-ħanut ried ikun tal-anqas mitejn metru kwadru u skont il-pjanta li tah ir-rikorrent, il-ħanut inkwistjoni kien fih mitejn u ħames metri kwadri. Ix-xhud qal li ladarba mill-pjanta ġie stabbilit li dan il-ħanut kien kbir biżżejjed, huwa kien ħallas ir-rigal lir-rikorrent, kif ukoll tah il-kera ta' tliet xhur bil-

quddiem. Kompla jgħid li meta saru verifiki min-naħa tal-‘Maypole’, dawn sabu li l-ħanut kien fih mija u sebgħin metru kwadru, u għalhekk kien iżgħar mill-kejl stipulat biex il-ħanut ikun jista’ jinfetaħ taħt il-*franchise* tal-‘Maypole’. Ix-xhud qal li huwa mar kellem lir-rikorrent, spjegalu s-sitwazzjoni, u bejniethom qablu li kellhom iregġgħu l-ftehim lura. Ix-xhud qal li fit-tlett ijiem li huwa dam miftiehem mar-rikorrent, kien laħaq neħħa l-manikini tal-ħwejjeġ li kien hemm fil-ħanut, u beda jagħmel xogħol biex il-ħanut ikun jista’ jikkonvertih għal wieħed minn fejn seta’ jbigħ ikel u xorb. Ix-xhud ikkonferma li f’dan il-perijodu huwa kellu ċ-ċwieviet tal-ħanut f’idejh. Qal li ċ-ċwieviet tal-ħanut ingħatawlu mill-intimat fil-preżenza tar-rikorrent, u meta huwa ddecieda li l-ħanut ma kienx jgħodd għalih għaliex ma kienx kbir biżżejjed, huwa rritorna ċ-ċwieviet lil xi ħadd mill-partijiet, għalkemm ma jafx lil min. Ix-xhud ikkonferma li wara li ddecieda li ma jikrix il-ħanut, ir-rikorrent raddlu lura ċ-*cheque* bid-depożitu li kien ħareġ, u kkonferma wkoll li huwa qatt ma ffirma kuntratt jew xi forma ta’ ftehim mar-rikorrent. Qal li kieku hu ddecieda li jikri l-ħanut, il-ftehim kien li huwa u r-rikorrent imorru għand Nutar u jiffirmaw skrittura.

Is-Sentenza Appellata

15. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fil-11 ta’ Lulju, 2019, il-Bord laqa’ limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent fis-sens li ddecieda li l-intimati kisru l-obbligi lokatizji tagħhom meta ma ħallsux kera lir-rikorrent għall-iskadenza li għalqet fit-8 ta’ Marzu, 2015, u ċaħadha għall-bqija; laqa’ t-tieni talba tar-rikorrent u kkundanna lill-intimati jħallsu s-somma ta’ €3,178.03 spejjeż tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond mikri lilhom; u laqa’ limitatament it-tielet talba

tar-rikorrent u kkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrent is-somma ta' €4,133.22 kera dovuta għall-iskadenza ta' tliet xhur li għalqet fit-8 ta' Marzu, 2015, bid-dritt favur l-intimati li jiżbankaw il-kera ddepożitata minnhom permezz taċ-ċedola ta' depożitu numru 623/15, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Din hija kawża li r-rikorrent qed jagħmel kontra l-intimati sabiex dan il-Bord jiddikjara li kisru l-obbligu lokatizju tagħhom li jhallsu l-kera dovuta fi skadenzi partikolari, u sabiex jikkundannahom iħallsu 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 (fn. 1: Ara Dok. A anness mar-Rikors Ġuramentat, fol. 6 sa 8 tal-atti tal-kawża quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili). B'dan il-kuntratt, ir-rikorrent kien kera lill-intimati flimkien ix-showroom bla numru u bla isem, qabel magħrufa 'JF Motors', fi Triq l-Imdina kantuniera ma' Triq ix-Xgħir, Haż-Żebbuġ, għal skop ta' ħanut, għal żmien di fermo ta' seba' snin li bdew jgħaddu mit-8 ta' Marzu, 2010, u bil-kera ta' €45.42 (ħamsa u erbgħin euro u tnejn u erbgħin centezmu) kuljum titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. F'dan il-kuntratt tal-kiri, il-partijiet ftiehm li l-intimati ma setgħux jissullokaw dan il-fond jew parti minnu, jew jittrasferixxu d-drittijiet lokatizji tagħhom in toto jew in parte lil terzi, mingħajr il-kunsens bil-miktub tas-sid, f'liema każ l-inkwilini jkunu jistgħu jinnegożjaw kumpens mat-terzi persuni.

B'din il-kawża, ir-rikorrent qed jitlob il-ħlas tal-kera dovuta lilu għall-iskadenzi li għalqu fit-8 ta' Marzu, 2015, 8 ta' Ġunju, 2015 u 8 ta' Settembru, 2015, ammontanti b'kollox għal €12,490.50, flimkien mal-ħlas tas-servizz tad-dawl u l-ilma fil-fond mikri, ammontanti għal €3,178.03 sat-8 ta' Lulju, 2015.

Il-kwistjoni kollha li wasslet għal din il-kawża ddur mad-deċizjoni tal-intimati li ma jkomplu fil-kirja mogħtija lilhom mir-rikorrent minħabba problemi finanzjarji fin-negożju li kienu jmexxu mill-fond mikri. Jirrizulta li, għall-ħabta tal-bidu tas-sena 2015, l-intimati ddeċidew li ma setgħux ikomplu fil-kirja u talbu lir-rikorrent jikkonċedilhom li jassenjaw il-kirja lil terz – ċertu Adrian Muscat li jmexxi n-negożju tal-Galletta Auto Dealer fl-inħawi fejn jinsab il-fond in kwistjoni – filwaqt li min-naħa tagħhom ippretendew li jieqfu jhallsu l-kera ta' dan il-fond, u li jinħelsu mill-obbligi lokatizji tagħhom. Jidher li r-rikorrent, għalkemm effettivament kien aċċetta ħlas mingħand dan it-terz b'kunsiderazzjoni li kellha x'taqsam ma' din il-kirja, ma kienx kuntent. Ġara wkoll, li ftit granet biss wara, it-terz reġa' bdielu għaliex qal li l-fond ma kienx tajjeb

għall-użu li ried jagħmel minnu u r-rikorrent tah flusu lura, u baqa' jippretendi li l-intimati jkomplu bil-kirja u jwettqu l-obbligi lokatizji tagħhom.

*Fix-xhieda tiegħu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, l-intimat **Gerald Attard** (fn. 2: Ara xiehda quddiem Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 16.2.2016, fol. 35 sa 46) xehed li fis-sena 2015 ma kinux sejr in tajjeb b'dan in-negozju, għalkemm sa dak iż-żmien dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrent fil-ħin. Qal li meta avzàh b'dan, u offrieli l-kera tax-xahar li kienu fih, ir-rikorrent irrifjuta l-ħlas u għalhekk l-intimati ddepożitaw dak il-ħlas il-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu (fn. 3: Ara Dok. B anness mar-Risposta Ġuramentata, fol. 28 sa 29). L-intimat kompli jgħid li, dak iż-żmien, huwa kien sab terz li kien interessat jieħu l-kirja minfloku, u min-naħa tiegħu talbu ħlas ta' rigal ta' €7,000 minħabba fl-ispejjeż ta' rinovar li kien għamel fil-fond. Qal li, biex jingħalaq il-ftehim bejn it-terz u s-sid, huwa aċċetta li dawn il-flus jeħodhom ir-rikorrent minfloku mingħand it-terz, u filfatt hekk ġara, però imbagħad ir-rikorrent kellu kwistjoni mat-terz u reġa' tah dawn il-flus lura u beda jfittex lill-intimati għall-ħlas. L-intimat insista li hu kien għadda ċ-ċavetta tax-showroom lil dan it-terz fil-preżenza tar-rikorrent, fil-fond kummerċjali tat-terz, u b'mod immedjat it-terz ħa pussess tal-fond u beda jkisser dak li ħallew fil-fond l-intimati. L-intimat jgħid ukoll li sar jaf li r-rikorrent kien ftiehem fuq kera oġġla mat-terz, €50 kuljum għall-kirja ġdida li ftiehem li jagħtih fuq dan il-fond, għalkemm fil-preżenza tiegħu ma għamlu ebda ftehim ta' kiri bil-kitba.*

*Ir-rikorrent **Nazzareno Fenech** (fn. 4: Ara Dok. NF fl-atti tal-kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fol. 48 sa 55) xehed bil-mezz tal-affidavit.*

Huwa spjega li, qabel ma għamel il-kuntratt tal-kiri datat 19 ta' Frar, 2010 mal-intimati, kien kellmu ċertu Adrian Muscat, magħruf bħala 'Ta' Galletta', li għandu showroom tal-karozzi fl-istess triq fejn jinsab il-fond mertu ta' din il-kawża u talbu li jikri dan l-istess fond. Ir-rikorrent qal li ma kellux pjaċir b'dan Muscat, u qallu ċar li ma riedx jikrihulu minkejja l-pressjoni li għamillu biex jagħtih kirja.

Skont ir-rikorrent, huwa kien issuggerixxa lill-intimat Gerald Attard li jikri l-fond għal sena ħalli jara kif imur bin-negozju, u imbagħad jiddeciedi wara, però l-intimat riedu għal għaxar snin, u imbagħad waslu fuq żmien tal-kiri ta' seba' snin di fermo. Minħabba fix-xogħlijiet li Attard xtaq jagħmel fil-fond, ir-rikorrent qal li kien tah permess bil-kitba li jagħmel dan, bil-kundizzjoni li ma jkollux jedd għal kumpens dwarhom meta jiġi biex jitlaq mill-fond.

Ir-rikorrent jgħid ukoll li, meta kera lill-intimati, kienu qablu fuq il-kundizzjoni li dawn ma setgħux jgħaddu l-kirja lil ħadd mingħajr il-kunsens tiegħu.

Ir-rikorrent kompli jixhed li, meta għalqet l-iskadenza tal-kerà fit-8 ta' Marzu, 2015, l-intimat ried jagħtih il-kerà ta' xahar wieħed biss, flok ta' tliet xhur bil-quddiem skont il-kuntratt, għaliex ried itemm il-kirja. Huwa dan m'aċċettahx u għalhekk l-intimat iddepożita l-flus il-Qorti. Fit-13 ta' April, 2015, ir-rikorrent bagħat ilhom ittra legali li biha talabhom il-ħlas tal-iskadenza sħiħa, u li jibqgħu jħallsuh il-kerà sħiħ sakemm tiskadi l-kirja fit-8 ta' Marzu, 2017.

Ir-rikorrent jiċċhad li kien ftiehem ma' Adrian Muscat dwar trasferiment ta' din il-kirja, u dwar kerà ġdid għall-istess fond għaž-żmien li kien fadlilhom fil-kirja l-intimati. Huwa jinsisti li dan Adrian Muscat kien imur iħabbatlu d-dar, però hu kien jibza' minnu u qatt ma kellmu jew għamel kuntatt miegħu. Sussegwentement, l-intimat kien ċempillu biex jgħidli li sablu lil dan Muscat minfloku, biex ikompli l-kirja. Skont Fenech, huwa qallu mill-ewwel li ma ried lil ħadd għaliex ippretenda li l-intimati jkomplu l-kirja kif miftiehem, u li ma' Muscat żgur li ma riedx affari.

Ir-rikorrent jiċċhad li kien prezenti meta l-intimat għadda ċ-ċwieviet tal-fond lil Adrian Muscat. Qal li sar jaf li kien ġara hekk għaliex ċempillu Adrian Muscat fit-13 ta' April, 2015, u qallu huwa stess li kellu ċ-ċwieviet. Ir-rikorrent jgħid li l-mentà mal-intimati dwar dan b'ittra legali tas-6 ta' Mejju, 2015.

Ir-rikorrent kompli jgħid li, dakinhar stess li sar jaf li Muscat kellu ċ-ċwieviet tal-fond tiegħu, huwa mar fittex lil Muscat, u kkonferma dan. Marru fil-fond in kwistjoni u sabuh kif kien għand Gerald, bl-għamara b'kollox. Ir-rikorrenti jinsisti li, meta ġara dan, l-intimat ma kienx prezenti.

Ir-rikorrent jammetti li aċċetta ċekk ta' €8,000 mingħand Adrian Muscat, u li sarraf dan iċ-ċekk. Qal li kien talbu €10,000 u għollielu l-kerà biex jaqtalu qalbu, però Muscat pressah u hu ħassu jibza' minnu u ċeda. Għalhekk aċċetta l-ħlas mingħandu u sarraf iċ-ċekk dakinhar stess u tahulu. Ir-rikorrent jgħid li kien kostrett jagħmel dan, fiċ-ċirkostanzi li poġġieh fihom l-intimat Gerald Attard meta għadda ċ-ċwieviet tal-fond lil Muscat. Huwa jinsisti li, meta sarraf dan iċ-ċekk li tah Muscat, huwa bl-ebda mod ma kien qed jaċċettah bħala inkwilin, u mar isarraf iċ-ċekk għax beza' li jekk ma jsarrfux, jew iċ-ċekk ma jissarrafx, jispiċċa b'xejn (fn. 5: ara para. 19 tal-affidavit tar-rikorrent, fol. 52 tal-atti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili).

Ir-rikorrent kompli jgħid li, jumejn wara, Muscat ċempillu u qallu li l-fond ma kienx jgħodd għalih u li ma kienx ser jieħdu, u r-rikorrent insista li Muscat jgħaddi ċ-ċwieviet lura lil Attard filwaqt li hu rritorna l-ħlas ta' €8,000 lil Muscat (fn. 6: Dok. NF3, fol. 60 tal-atti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili). Sadanittant, kien sar xi tkissir ta' ġibs fil-fond.

Ir-rikorrent qal ukoll ma kellux iċ-ċwieviet tal-fond f'idejh, u lanqas jaf għand min kienu, għalkemm Muscat kien wiegħdu li kien ser jgħaddihom lura lil Attard.

In kontroezami (fn. 7: Ara xiehda, 26.5.2016, fol. 63 sa 66 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili), ir-rikorrent qal li l-fond kriegh lill-intimati f'kundizzjoni tajba ħafna, però l-intimat ried jagħmel tibdil fih għall-gosti tiegħu u hu ppermetteliu jagħmel dan, u, minħabba f'hekk, ma talbux ħlas ta' rigal.

Ir-rikorrent ressaq b'xhud tiegħu lir-rappreżentant tal-Bank of Valletta plc (fn. 8: Ara xiehda ta' Paul Borg, 17.11.2016, fol. 9 sa 11), li ppreżenta kopja ufficjali taż-żewġ ħlasijiet li r-rikorrent xehed dwarhom, it-tnejn ta' €8,000, wieħed magħmul lilu minn Muscat datat 11 ta' April, 2015 (fn. 9: Dok. PB1, fol. 21) u ieħor li għamel hu lil Muscat fil-15 ta' April, 2015 (fn. 10: Dok. PB2, fol. 22). Iż-żewġ ċekkijiet issarrfu.

Meta kompli jixhed minn jeddu quddiem dan il-Bord (fn. 11: Ara xiehda, 17.11.2016, fol. 12 sa 19), ir-rikorrent tenna li sarraf iċ-ċekk li kien tah Muscat għax kellu biżgħa fuqu u għaliex Muscat ikkmandah biex isarrfu, u imbagħad ċempillu biex jara li kien sarrfu. Qal ukoll li Muscat talbu biex jagħmillu kuntratt, però hu wiegħbu li kuntratt ġa kellu mal-intimati u ma riedx jagħmel ieħor. In kontroezami, ir-rikorrent qal li Muscat ma kienx miegħu meta mar isarraf iċ-ċekk, u li ma kienx mhedded biex isarrfu, però kellu biżgħa minn Muscat għax f'erba' okkażjonijiet qal li xi ħadd kissirlu l-bieb tad-dar. Ir-rikorrent insista li, anke kieku Muscat ma bidilx fehemtu, il-flus li sarraf ma kienx ser iżommhom għaliex kuntratt ma kienx fi ħsiebu jagħmillu, u kien qed jistennieh li jċempillu għal dak l-iskop.

*Ir-rikorrent ressaq ukoll b'xhud tiegħu lis-sieħba tiegħu **Maria Rosaria Gauci** (fn. 12: ara xiehda, 17.11.2016, fol. 12 sa 19) li ddikjarat li tgħix mar-rikorrent u qalet li r-rikorrent ma riedx jikri dan il-fond lil Adrian Muscat għaliex ma tantx hu tal-affari tiegħu. Qalet li kienet prezenti fil-karozza, ħdejn il-fond, meta l-intimat offra l-ħlas ta' kera ta' xahar lir-rikorrent. Hija xehdet ukoll dwar żewġ okkażjonijiet meta r-raġel li skont hi huwa Adrian Muscat, flimkien ma' irġiel oħra, ħabbtu l-bieb tagħhom għax riedu lir-rikorrent, li però ma kienx prezenti d-dar f'dan il-ħin. In kontroezami x-xhud qalet li qatt ma kienet prezenti għal laqgħat bejn ir-rikorrent u l-intimat, u lanqas għal-laqgħat bejn ir-rikorrent u Adrian Muscat. Fuq iċ-ċekk li r-rikorrent aċċetta mingħand Muscat, ix-xhud qalet li dan iċ-ċekk ir-rikorrent sarrfu għax kien mhedded.*

*Xehed ukoll rappreżentant ta' ARMS Ltd., **Reuben Bonnici**, li spjega li d-differenza ta' €70 bejn l-ammont dovut u l-ammont kanonizzat bil-ftehim li għamel ir-rikorrent mal-kumpanija (fn. 13: Dok. RB4, fol. 42 sa 43) tirrappreżenta l-prezz tas-sospensjoni tal-provvista tas-servizzi fil-fond. Ix-xhud ikkonferma li l-bilanċ li kien hemm dovut fis-sena 2015 tħallas kollu mill-persuna reġistrata, ossia r-rikorrent.*

*L-intimati ressqu b'xhud tagħhom lil **Adrian Muscat** (fn. 14: ara xhieda, 8.11.2016, fol. 66 sa 80). Huwa xehed li għandu showroom tal-karozzi fl-istess triq fejn jinsab il-fond mertu ta' din il-kawża, u li dan il-fond kien qed jieħdu mingħand l-intimat biex jiftaħ ħanut tal-Maypole bil-franchise. Qal li l-fond rah għaliex fetaħlu l-intimat, u talbu l-pjanta li kienet turi li kien fih 205 metri kwadru, u allura kien tajjeb għall-iskop li riedu għalih għaliex kien fih kejl ta' aktar minn 200 metru kwadru. Qal li kien tkellem ukoll mar-rikorrent. Qal li mal-intimat kien ftiehem li jagħtih rigal ta' €7,000 li minnhom kien diġà tah €1,000 depożitu. Huwa insista li kellu ftehim kemm mar-rikorrent u anke mal-intimat. Qal li, wara li għadda l-ħlas lir-rikorrent, aċċeda fil-post ir-rappreżentant tal-Maypole u meta kejjel sab li ma kienx kbir biżżejjed. Minħabba f'hekk il-post ma kienx jgħodd għalih. Qal li l-intimat tah il-ħlas lura, u anke r-rikorrent, li ħariġlu ċekk ieħor, għaliex iċ-ċekk li kien tah kien diġà sarrfu. Ix-xhud ammetta li, fiż-żmien qasir li għadda bejn dawn l-okkorrenzi, kien neħħa l-gypsum boards li kien hemm fil-fond u l-manekkini li kien fadal.*

Fi kliem ix-xhud, "Iċ-ċwieviet jien gbarthom mingħand Gerald imma meta tahomli Gerald kien hemm Nazzareno preżenti u bil-kunsens ta' Nazzareno ċ-ċwieviet ħadthom." (fn. 15: Ara xiehda ta' Adrian Muscat, fol . 72). Skont ix-xhud, iċ-ċekk tah lir-rikorrent wara li l-intimat għaddielu ċ-ċavetta bl-approvazzjoni tar-rikorrent.

Dwar lil min irritorna ċ-ċwieviet meta ddeċieda li dan il-fond ma kienx jgħodd għalih, ix-xhud l-ewwel qal li tahom lill-intimat għax hu kien għaddihomlu, però imbagħad qal li ma kienx ċert jekk hux lir-rikorrent jew lill-intimat kien irritornahom, għaliex ma jiftakarx bi preċiżjoni.

In kontrożami, Adrian Muscat xehed li l-pjanta kien tahieli r-rikorrent ħdejn ix-showroom tiegħu fl-istess triq fejn jinsab dan il-fond, u li kuntratt ma kienx iffirma mar-rikorrent.

Fuq domandi ta' dan il-Bord, ix-xhud ippreċiża li l-intenzjoni kienet li jiġi ffirmat kuntratt kieku ma ddeċidiex li ma kienx jgħodd għalih dan il-fond. Ippreċiża wkoll li, qabel ftiehem mal-intimat fuq dan il-fond, lir-rikorrent ma kienx jafu, u li kien mar ifittxu d-dar minħabba d-diżgwid li kien hemm bejn il-kontendenti f'din il-kawża. Qal li wara li ħallielu risposta ma' mara meta mar ifittxu, ir-rikorrent mar isibu fix-showroom fil-ġurnata ta' wara u ftiehm fuq kollox, għaliex 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. Skont ix-xhud, ħadu għand ir-rikorrent ċertu 'Lippu l-Patla'. Konfrontat b'dak li qalet Maria Rosaria Gauci dwar li ratu meta kienet fil-karozza mar-rikorrent, ix-xhud qal li fi Triq

I-Imdina hemm b'kollox bejn 19 u 21 ħanut registrat li jbiegħ il-karozzi, b'ħalma għandu hu.

*Meta kompli jixhed in kontro-eżami (fn. 16: ara xhieda, 10.1.2019, fol. 83 sa 106) **Adrian Muscat** elenka l-ismijiet tal-ħwienet li jbiegħu l-karozzi użati fl-istess triq fejn hemm il-fond in kwistjoni. Dwar iċ-ċekk li kien għadda lir-rikorrent, huwa qal li dan mill-ewwel tahulu lura, u ma laħaqx tah irċevuta. Skont ix-xhud, il-pjanta kien irritornaha lir-rikorrent meta dan tah il-flus lura.*

Ikkunsidra wkoll li:

It-talbiet f'din il-kawża huma sabiex il-Bord jiddikjara li l-intimati naqsu li jħallsu lir-rikorrent il-kera dovuta għall-iskadenza li għalqet fit-8 ta' Marzu, 2015, u għaż-żewġ skadenzi sussegwenti, u biex jikkundannahom iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk dovuta, u l-prezz tas-servizzi li jgħid li kien kostrett iħallas hu minflokhom.

Il-verżjonijiet tal-fatti mogħtija mill-kontendenti jikkunfligġu f'ħafna aspetti, però jaqblu fuq li l-intimati ma jistgħux jassenjaw il-kirja mingħajr il-kunsens tar-rikorrent, li l-intimati talbu dan il-kunsens għall-assenjazzjoni tal-kirja lil Adrian Muscat, u li r-rikorrent ħa, aċċetta u rċieva ħlas ta' €8,000 mingħand Adrian Muscat b'kunsiderazzjoni għall-kiri tal-fond mertu tal-kawża ossia x-showroom bla numru u bla isem, li tinsab f'kantuniera bejn Triq I-Imdina u Triq ix-Xgħir, Ħaż-Żebbuġ, minflok l-intimati. Ir-rikorrent jgħid li ma aċċettax li l-intimati joħorġu mir-relazzjoni lokatizja li kellhom miegħu, u li l-kuntratt tagħhom qatt ma tħassar qabel skada fit-8 ta' Marzu, 2017, filwaqt li l-intimati jippretendu li huma nħallew definittivament mill-obbligi tagħhom lejn ir-rikorrenti, naxxenti mill-kuntratt tal-kiri li kellhom miegħu dwar dan il-fond, meta huwa aċċetta l-ħlas mingħand it-terz Adrian Muscat fil-11 ta' April, 2015.

Il-Bord, wara li qies bir-reqqa x-xhieda mogħtija f'din il-kawża, partikolarment ix-xhieda viva voce tal-kontendenti Nazzareno Fenech u Gerald Attard, u x-xhieda fit-tul tat-terz Adrian Muscat, jidhirlu li għandu jagħti kredibbiltà lill-intimat Gerald Attard fir-rigward tal-kwistjoni jekk ir-rikorrent tax il-kunsens tiegħu biex l-intimat jgħaddi ċ-ċwieviet tal-fond in kwistjoni lit-terz. Għalkemm ir-rikorrent jinsisti li ma kienx prezenti meta l-intimat għadda ċ-ċwieviet lil Muscat, u li dejjem oppona li jiġri dan, xejn ma jista' jħassar l-għażla libera tiegħu li jaċċetta ħlas mingħand it-terz, u fl-istess jum, isarraf iċ-ċekk li tah dan it-terz. L-aċċettazzjoni tiegħu kienet mingħajr ebda kundizzjoni jew riserva, la bil-kitba u lanqas mod ieħor. Dan l-aġir tiegħu – anke jekk mhux assenjazzjoni tal-kirja fis-sens legali, u lanqas kirja ġdida, għaliex ma saret ebda skrittura fir-rigward – ċertament jissodisfa r-rekwiziti kollha biex jitqies li r-rikorrent tal-anqas ta l-kunsens tiegħu sabiex tintemm ir-relazzjoni lokatizja mal-intimati. Il-liġi

ma timponi ebda formalità għat-tmiem tar-relazzjoni lokatizja, kif timponi wara l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-validità tal-kuntratt tal-kiri (ara art. 1525(1), Kod. Ċiv.) u għalhekk in-nuqqas ta' redazzjoni bil-kitba bejn il-partijiet ta' ftehim ta' terminazzjoni mhuwiex ta' xkiel għal li l-kirja titqies li giet terminata. L-aġir tar-rikorrent bl-aċċettazzjoni ta' ħlas ingenti mingħand it-terz li tressaq lilu sabiex jieħu l-kirja tal-fond minflok l-intimati, u li kien jaf li għandu digà l-pussess tal-istess fond, ma jista' jingħata ebda tifsira oħra għajr din.

Ir-rikorrent jallega li kien taħt pressjoni, b'biżgħa mit-terz Adrian Muscat, biex jaċċetta l-ħlas ta' €8,000 li għaddielu, u biex isarraf iċ-ċekk. Anke jekk verament ir-rikorrent ħass dik l-emozzjoni fil-konfront tat-terz, il-Bord ma jstax ma jagħtix it-tifsira li għadu kemm ta lil dan l-aġir tar-rikorrent fid-dawl tar-rizultanzi fil-kawża, partikolarment (i) għaliex jirrizulta li r-rikorrent digà kien qed jikkonsulta ruħhu mal-avukat fil-11 ta' April, 2015, u għalhekk ma kellu ebda raġuni għalxhiex ma jkunx kawt, u jitlob parir, qabel jgħaddi biex isarraf iċ-ċekk li tah Muscat; (ii) ir-rikorrent ma weriex li għamel xi proċeduri kontra Muscat għal li kkaġunalu dawn il-pressjoni u biżgħa, la qabel kera lill-intimat u lanqas wara li ħa l-ħlas mingħandu; (iii) il-Bord m'għandux raġuni għalxhiex ma jemminx lil Muscat li lir-rikorrent ma kienx jafu qabel introduċieh miegħu l-intimat; (iv) fuq kollox, ir-rikorrent innifsu jammetti li sarraf mill-ewwel il-ħlas li għaddielu Muscat għaliex beza' li jibqa' b'xejn. Minn din l-ammissjoni, il-Bord jislet il-konkluzjoni li, fil-verità, ir-rikorrent kien jaf ben tajjeb x'kien qed jagħmel, u kien jinteressah biss li jiġbor il-flus tal-kera, jiġu minn fejn jiġu. Naturalment, din l-għażla tiegħu għandha l-konsegwenzi tagħha, u l-Bord jidhirlu li, fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, għandu jagħtiha t-tifsira li r-rikorrent b'hekk ġie li aċċetta, anke jekk implicitament, li jtemm ir-relazzjoni lokatizja di fermo li kellu mal-intimat.

Mill-banda l-oħra, mhux sostenibbli fil-ligi l-oġġezzjoni tal-intimati li jħallsu l-kera shiħ dovut għall-iskadenza li għalqet fit-8 ta' Marzu, 2015, meta l-fond in kwistjoni kien għadu mikri lilhom, u li jħallsu l-ispejjeż dovuti in konnessjoni mas-servizz tad-dawl u l-ilma fil-fond sakemm kienu għadhom jokkupawh huma. Skont il-kuntratt tal-kiri, il-kera kien jitħallas bil-quddiem, bi skadenzi ta' tliet xhur, u għalhekk kien ġustifikat ir-rikorrent li jirrifjuta l-ħlas ta' xahar kera meta dan kien offrut lilu minflok il-kera shiħ dovut għal dik l-iskadenza. Bl-istess mod, mill-kont tad-dawl ipprezentat mill-intimati nfushom mar-Risposta Ġuramentata tagħhom, jirrizulta li sa Novembru 2014, meta l-fond kien għadu mikri lilhom, kien baqalhom iħallsu bilanċ ta' €1,372.72 spejjeż tad-dawl u l-ilma, li mingħajr raġuni valida baqgħu qatt ma ħallsu. Għalkemm il-kostituzzjoni ta' debitu li għamel ir-rikorrent mal-ARMS Limited kien datat 24 ta' Settembru, 2015, l-intimati naqsu li jippruvaw li l-ammont kanonizzat ta' €3,178.03

ma kienx ikopri l-konsum tas-servizzi sakemm għaddew il-pussess tal-fond in kwistjoni lit-terz Muscat, bl-approvazzjoni tar-rikorrent. Mill-provi ma jirriżultax li kien hemm haddieħor li uża l-fond, jew dawn is-servizzi stallati fih, fil-frattemp, u għalhekk dan il-Bord jidhirlu li l-intimati għandhom jitqiesu responsabbli waħedhom għall-ħlas sħiħ tas-servizzi, u għas-sospensjoni tagħhom, fis-somma ta' €3,178.03.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak fuq deċiż, u jiċċadhom għall-bqija, u konsegwentement jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent billi:

- (i) Jilqa' limitatament l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati kisru l-obbligi lokatizji tagħhom meta ma ħallsux lir-rikorrent il-kera dovuta għall-iskadenza li għalqet fit-8 ta' Marzu, 2015, u jiċċadha għall-bqija;*
- (ii) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u jikkundanna lill-intimati jħallsuh is-somma mitluba ta' tlett elef, mija u tmienja u sebgħin euro u tliet ċenteżmi (€3,178.03) spejjeż tas-servizzi fil-fond mikri;*
- (iii) Jilqa' limitatament it-tielet talba u jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrent is-somma ta' erbat elef, mija u tlieta u tletin euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€4,133.22) (fn. 17: €45.42 x (23 + 30 + 31 + 7 ijiem) kera dovuta għall-iskadenza ta' tliet xhur li għalqet fit-8 ta' Marzu, 2015, bid-dritt favur l-intimati li jiżbankaw bi spejjeż tagħhom il-kera depożitata minnhom biċ-Ċedola ta' Depożitu numru 623/15, filwaqt li jiċċadha għall-bqija;
Bl-imgħax u bl-ispejjeż kif mitluba fir-Rikors Ġuramentat."*

L-Appell

16. L-appellanti ressqu l-appell tagħhom minn din id-deċiżjoni tal-Bord fil-31 ta' Lulju, 2019, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

- “(a) tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 11 ta' Lulju, 2019 fl-ismijiet **Nazzareno Fenech vs Gerald u Romina konjugi Attard**, u minflok tgħaddi biex tiċċad it-talbiet attriċi;*
- (b) fin-nuqqas u subordinarjament, tirriforma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, datata 11 ta' Lulju, 2019, billi tħassarha f'dik il-parti fejn il-Bord sab*

responsabbiltà in parti fuq l-appellanti u fejn ikkundannathom għall-ħlas hemm infraskritt, kompriži l-ispejjeż legali u tgħaddi biex tiċhad in toto t-talbiet tal-appellat billi tiddikjara li l-appellanti ma humiex dovuti jħallsu ebda flejjes u spejjeż oħra lill-appellat, u tikkonfermaha fejn ma sabithomx responsabbli sabiex iħallsu flejjes lill-appellat;

(ċ) fin-nuqqas u subordinarjament, tirriforma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, datata 11 ta' Lulju, 2019, billi tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn ikkundannathom iħallsu l-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u ilma, u minflok tiddikjara li parti biss minn dan l-ammont huwa dovut kif sottomess hawn fuq;

(d) subordinarjament ukoll, f'każ illi din l-Onorabbli Qorti tiċhad it-talbiet magħmula supra, tvarja s-sentenza imsemmija billi tħassarha f'dik il-parti fejn ikkundannat lill-appellanti għall-ħlas tal-ispejjeż legali u minflok tgħaddi biex tikkundannahom għall-ispejjeż legali pro rata, skont il-perċentaġġ tar-responsabbiltà dikjarata fis-sentenza."

L-appellanti qalu li minkejja li l-Bord għamel apprezzament korrett tal-provi li kellu quddiemu, dan għamel apprezzament ħażin tal-ligi applikabbli għall-mertu tal-każ. L-appellanti spjegaw li l-Bord aċċetta t-teżi proposta minnhom li mal-mument li l-appellat aċċetta ħlas tal-kera mingħand it-terz, huwa aċċetta li l-kirja giet itterminata, u l-kuntratt li kellu mal-appellanti gie tterminat. Il-Bord aċċetta wkoll l-argument tal-appellanti li fil-mument li l-appellat beda jinnegozja t-termini ta' kirja ġdida ma' terz, il-kirja li kellu mal-appellanti giet itterminata. L-appellanti qalu li kien għalhekk li l-Bord ċaħad it-talba tal-appellat, li l-appellanti jħallsu l-iskadenzi tal-kera dovuta bil-quddiem fit-8 ta' Ġunju, 2015 u fit-8 ta' Settembru, 2015. L-appellanti iżda ħassewhom aggravati bil-fatt li l-Bord iddeċieda li huma kisru l-obbligi lokatizji tagħhom meta ma ħallsux lill-appellat il-kera dovuta għall-iskadenza li għalqet fit-8 ta' Marzu, 2015. L-appellanti qalu li b'din id-deċiżjoni tiegħu, il-Bord filli ħa l-pożizzjoni li l-kirja giet itterminata fil-mument li l-appellat daħal fi ftehim mat-terz, u fl-istess waqt iddeċieda li l-kera kienet għadha dovuta għaliex l-fond kien għadu mikri lill-appellanti. L-appellanti

qalu li huma kienu offrew lill-appellat il-ħlas tal-kera għax-xahar ta' Marzu 2015, li ma riedx jaċċetta dan il-pagament, u fl-istess waqt huma kienu infurmaw lill-appellant li kienu sabu terz li kien lest li jikri minflokhom. L-appellanti qalu li meta l-appellat ma riedx jaċċetta dan il-pagament, huma ddepożitaw il-kera taħt l-awtorità tal-Qorti permezz ta' ċedola, fl-istess żmien li l-appellat aċċetta li jibda negozjati mat-terz. Komplew jgħidu li fil-fatt l-appellat ftit tal-jiem wara mar sarraf iċ-*cheque* li kien għaddielu Adrian Muscat. L-appellanti qalu li għalhekk il-kirja ġiet itterminata fl-aħħar ta' Marzu, 2015, għaliex fil-mument li huma ddepożitaw il-pagament tal-kera l-Qorti, l-appellat aċċetta ħlas mingħand it-terz u sarraf iċ-*cheque* li dan tah. Il-Bord ikkonsidra li dan kien il-mument meta l-appellat ittermina l-kirja li kien hemm bejn l-appellanti u l-appellat. L-appellanti jgħidu li ladarba l-Bord iddeċieda li bl-azzjoni tiegħu l-appellat kien ittermina l-kirja, liema kirja kienet definittivament itterminata fil-11 ta' April, 2015, huma ma kellhomx iħallsu l-iskadenza sħiħa ta' tliet xhur bil-quddiem sa Ġunju tal-2015. Qalu li l-appellat daħal fi ftehim lokatizju ġdid ma' terzi b'kundizzjonijiet ġodda, u għalhekk huma ġew ezonerati mill-obbligi tagħhom fil-konfront tal-appellat, għaliex kien l-appellat stess li ttermina l-ftehim lokatizju li kellu magħhom. Qalu li għalhekk huma m'għandhomx iħallsu kera li tkopri l-perijodu sal-aħħar ta' Mejju, 2015, għaliex f'każ li huma ser jiġu kostretti jħallsu l-kera għal dan il-perijodu, huma ser jispiċċaw iħallsu għax-xhur ta' April u Mejju 2015, li jkun ifisser li kieku l-ftehim ma' Adrian Muscat irnexxa, kien ser ikun hemm żewġ kirjiet għaddejjin fl-istess ħin fir-rigward tal-fond. L-appellanti qalu li għalhekk huma għandhom iħallsu l-kera tal-fond sal-aħħar ta' Marzu, 2015, jiġifieri sal-mument meta l-appellat beda n-negozjati mat-terz, u dan għaliex huma ma kisru l-ebda wieħed mill-obbligi lokatizji tagħhom.

17. L-appellanti qalu wkoll li huma jafu li hemm kont tas-servizzi tad-dawl u l-ilma li għadu mhux imħallas. Qalu li meta huma sabu lit-terz, huma ftiehm miegħu dwar il-ħlas ta' rigal, imma meta raw li s-sid tal-fond, l-appellat, ma kienx komdu b'dan l-arrangament, kienu ftiehm mat-terz li huma ma jiħdux rigal mingħandu, imma dan il-ħlas ta' rigal jiġi mgħoddi lis-sid sabiex jithallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma li kien hemm pendenti. L-appellanti qalu li l-ftehim ma seħx kif pjanat, u kien għalhekk li l-appellat reġa' dar fuqhom. Qalu li huma ma jhossux li huma responsabbli għall-ħlas tal-kont tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fl-intier tiegħu, jiġifieri fl-ammont ta' €3,178.03. Żiedu jgħidu li kien l-appellat li kellu jipprova li dan il-konsum sar minnhom meta l-fond kien fil-pussess tagħhom. Żiedu jgħidu li mill-provi jirrizulta li huma ħargu mill-fond fl-aħħar ta' Marzu 2015, u huma ma baqgħux fil-pussess tal-fond. Qalu li minkejja li parti mill-kont esebit ikopri l-perijodu meta huma kienu fil-pussess tal-fond, arti mill-kont ikopri wkoll l-perijodu meta l-kuntratt ta' kera kien ġie itterminat, u fil-fatt il-kont ikopri l-perijodu bejn Mejju u Lulju 2015, u huma ma kellhom l-ebda mod kif isiru jafu jekk wara li huma ħargu mill-fond, kienx hemm haddieħor li għamel użu mill-fond u mid-dawl u l-ilma ta' ġo fih.

Ir-Risposta tal-Appell

18. Fir-risposta tiegħu, l-appellat qal li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Qal li l-ordni tal-Bord għall-ħlas tal-kera kif dovuta sal-iskadenza tat-8 ta' Marzu, 2015, fl-ammont totali ta' €4,133.22, jirrappreżenta ħlas għaż-żmien meta r-rabta tal-kirja kienet pjenament in vigore, u dan kif ikkonfermat mill-appellant Gerald Attard fix-xhieda tiegħu tas-16 ta' Frar, 2016,

meta għad-domanda dwar jekk il-ftehim ta' kera tad-19 ta' Frar, 2010 kienx ġie kkanċellat b'xi mod, dan wieġeb li l-ftehim baqa' għaddej.

19. B'riferiment għall-aggravju tal-appellanti li huma m'għandhomx iħallsu l-pendenzi tad-dawl u l-ilma kif deċiż mill-Bord, l-appellat qal li l-añħar ħlas li għamlu l-appellanti kien dak tal-24 ta' Ottubru, 2014, meta dawn ħallsu €1,000 akkont, u b'hekk kien baqa' bilanċ dovut ta' €1,372.72. L-appellat qal li dan il-bilanċ kompli jogħla għaliex l-appellanti baqgħu inadempjenti fil-ħlas tal-kontijiet dovuta minnhom, b'tali mod li eventwalment il-bilanċ totali tela' għal €3,108.03, li minnu l-appellanti baqgħu ma ħallsu xejn. L-appellat zied jgħid li kien għalhekk li huwa ġie notifikat b'Avviż ta' Qtugħ mill-ARMS fil-11 ta' Lulju, 2015, peress li l-appellanti baqgħu ma ħallsu xejn minn dak dovut minnhom. Qal li konsegwenza ta' dan in-nuqqas da parti tal-appellanti, fl-24 ta' Settembru, 2015 huwa kien iffirma ftehim mal-ARMS, fejn intalab iħallas total pendenti u kanonizzat ta' €3,178.03 f'sitt pagamenti fuq perijodu ta' sitt xhur, liema total ikopri l-konsum u €70 għall-qtugħ tas-servizz. L-appellat qal li fil-fatt mill-provi jirrizulta li huwa ħallas l-ammont dovut minnu permezz ta' pagament ta' €950 u ħames pagamenti oħra ta' €445.60 skont l-imsemmi ftehim. L-appellat qal li għalhekk m'għandux ikun hemm dubju li s-somma ta' €3,178.03 tħallset minnu kollha kemm hi skont it-termini tal-ftehim għall-ħlas bin-nifs tal-24 ta' Settembru, 2015, u dan l-ammont kien jispetta lill-appellanti li jħallsuh fl-intier tiegħu. L-appellat qal li l-Bord kien korrett meta osserva li l-appellanti ma ġabu l-ebda prova kuntrarja li l-ammont ta' €3,178.03 ma kienx jirrapprezenta konsum għaż-żmien meta l-fond kien għadu mikri lilhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

20. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u s-sottomissjonijiet magħmula mill-appellat. L-aggravju ewlieni tal-appellanti huwa li minkejja li l-Bord għamel apprezzament korrett tal-provi li kellu quddiemu, dan applika l-ligi b'mod skorrett għaċ-ċirkostanzi tal-każ, u għalhekk id-deċizjoni mogħtija mill-Bord mhijjex ġusta fil-konfront tagħhom. L-appellanti spjegaw li filwaqt li l-Bord kien korrett meta ddecieda li fil-mument li l-appellat aċċetta ħlas tar-rigal u tal-kera mingħand Adrian Muscat, dan kien qiegħed jaċċetta li l-kuntratt ta' kera li kellu mal-appellanti ġie tterminat, il-Bord kien skorrett meta ddecieda li huma kellhom iħallsu l-kera bil-quddiem għat-tliet xhur bejn it-8 ta' Marzu, 2015 u t-8 ta' Ġunju, 2015, għaliex f'dawk it-tliet xhur il-kirja kienet diġà ġiet itterminata mill-appellat. L-appellanti qalu li mill-provi jirrizulta li l-appellat aċċetta *cheque* bil-ħlas tar-rigal u tal-kera bil-quddiem mingħand Adrian Muscat fil-11 ta' April, 2015, u għalhekk l-appellat ittermina l-kirja f'dik il-ġurnata. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati bil-fatt li l-Bord iddecieda li huma kisru l-obbligi lokatizji tagħhom meta ma ħallsux il-kera dovuta bil-quddiem, u fl-istess waqt il-Bord ikkonkluda li l-kirja ġiet itterminata hekk kif l-appellat beda jinnegozja ma' Muscat. Qalu li huma kienu obbligati jħallsu kera biss għaž-żmien meta huma baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond, u kien għalhekk li huma offrew li jħallsu l-kera dovuta minnhom sal-aħħar ta' Marzu tal-2015. L-appellanti bbażaw l-argument tagħhom fuq il-konsiderazzjoni li, anki li kieku n-negozju pprospettat bejn l-appellat u Adrian Muscat irnexxa, l-appellat kien ser jispiċċa jithallas għall-kera tax-xhur ta' April,

Mejju u parti minn Ġunju tal-2015 kemm mingħandhom kif ukoll mingħand Adrian Muscat. Dan kien ser iwassal għal sitwazzjoni fejn l-appellat kien ser jirċievi kera mingħand żewġ inkwilini differenti għall-istess żmien fir-rigward tal-istess fond, xi haġa li ma tistax issir, argumentaw l-appellanti. L-appellanti qalu wkoll li l-Bord ma kienx korrett meta ddecieda li huma għandhom iħallsu għas-servizzi tad-dawl u l-ilma skont il-kont ipprezentat mill-ARMS, għaliex dan il-kont kien ikopri l-perijodu bejn Mejju u Lulju 2015, jiġifieri perijodu ta' żmien meta huma ma kinux fl-okkupazzjoni tal-fond, u għalhekk ma jistax jiġi stabbilit b'ċertezza li dak il-konsum għandhom jagħmlu tajjeb għalih huma, għaliex almenu għal parti minn dak il-perijodu huma ma kinux fl-okkupazzjoni tal-fond.

21. Il-Qorti kkonsidrat li skont il-ftehim ta' kera tad-19 ta' Frar, 2010, il-partijiet kienu ftiehem li l-kera dovuta mill-appellanti għall-kiri tal-fond, kellha titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Kien ġie pattwit li l-kirja kellha tibda tiddekorri fit-8 ta' Marzu, 2010 u li l-appellanti kellhom jibqgħu jikru dan il-fond sat-8 ta' Marzu, 2017. Ġara li lejn il-bidu tal-2015, l-appellanti bdew jesperjenzaw problemi finanzjarji, u kien għalhekk li huma infurmaw lill-appellat li ma kienx fi ħsiebhom ikomplu fil-kirja tal-fond wara Marzu tal-2015, u għalhekk offrew ħlas ta' kera għax-xahar ta' Marzu 2015, u infurmaw lill-appellat li wara x-xahar ta' Marzu huma ma kinux ser jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond. Jirriżulta wkoll li l-appellanti infurmaw lill-appellat li kien hemm terz li kien lest ikompli fil-kirja minflokhom. Il-provi dwar x'gara wara li l-appellat ġie introdott lil Adrian Muscat huma konfligġenti għall-aħħar, imma huwa paċifiku u l-partijiet qablu bejniethom li fil-11 ta' April, 2015, Adrian Muscat ħallas rigal ta' €8,000 lill-appellat permezz ta' *cheque*, u li l-appellat sarraf dan iċ-*cheque*. Il-

verżjoni tal-appellat li huwa ma riedx jikri l-fond lil Muscat, u li anki wara li ngħata *cheque* bil-ħlas tar-rigal mingħand Muscat, huwa baqa' jirreżisti li jidħol fi ftehim ta' kera miegħu, hija konsiderazzjoni għalkollox immaterjali f'dan l-istadju. Il-punt kruċjali huwa li fil-11 ta' April, 2015, l-appellat aċċetta u sarraf iċ-*cheque* bir-rigal li tah Adrian Muscat. Huwa paċifiku għalhekk, u anki l-Bord spjega li dakinhar li l-appellat beda jinnegozja ftehim ta' kera mill-ġdid ma' terz, dan kien qiegħed jitttermina l-ftehim ta' kera li kellu mal-appellanti. Il-Qorti tqis li l-appellanti kienu obbligati jħallsu tliet xhur kera bil-quddiem fit-8 ta' Marzu, 2015 skont il-ftehim viġenti bejn il-partijiet. Dan ifisser li fit-8 ta' Marzu, 2015, l-appellanti kellhom iħallsu l-ammont ta' €4,133.22 sabiex ikopru l-kera għall-perijodu bejn id-9 ta' Marzu, 2015 u t-8 ta' Ġunju, 2015. Dan huwa dak li kien miftiehem bejn il-partijiet fil-bidu ta' din ir-relazzjoni lokatizja, u għalhekk ladarba dan il-ftehim kien għadu viġenti u fis-seħħ dakinhar li kellha titħallas fit-8 ta' Marzu, 2015 il-kirja ta' tliet xhur bil-quddiem, l-appellanti ma setgħux unilateralmment jiddeċiedu li jaqbdu u jħallsu l-kera sal-aħħar tax-xahar u jinjoraw għalkollox l-obbligu li daħlu għalih meta ffirmaw il-ftehim fid-19 ta' Frar, 2010. Dakinhar li kellha titħallas il-kirja ta' tliet xhur bil-quddiem, l-appellanti kienu għadhom ma infurmawx lill-appellat li huma ma kinux ser ikomplu bil-kirja u lanqas ma kienu infurmaw lill-appellat bit-terz li wera interess li jkompli bil-kirja. Mill-provi jirriżulta li l-appellanti kienu tardivi fit-twettiq tal-obbligu kontrattwali tagħhom, għaliex it-tliet xhur kera bil-quddiem kellhom jithallsu fit-8 ta' Marzu, 2015, u għalhekk issa ma jistgħux jippretendu li huma jħallsu l-kera biss ta' xahar wieħed, peress li wara dak ix-xahar huma ma baqgħux fl-okkupazzjoni tal-fond. Dak li ġara bejn l-appellat u t-terz li wera interess li jikri l-fond, huwa *res inter alios acta* għalihom, u ċertament li l-Qorti

mhijiex lesta li tistrieħ fuq dak li ġie miftiehem bejn l-appellat u t-terz sabiex teżonera lill-appellanti mill-obbligi kuntrattwali li daħlu għalihom u li baqgħu marbutin bihom sal-ġurnata li l-appellat ittermina l-ftehim bl-azzjonijiet tiegħu. It-tliet xhur kera bil-quddiem kienu dovuti fit-8 ta' Marzu, 2015, u għalhekk il-Qorti sejra tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord li l-appellanti għandhom iħallsu l-ammont ta' €4,133.22 għat-tliet xhur skadenza sat-8 ta' Ġunju, 2015.

21. L-appellanti qalu wkoll li huma ħassewhom aggravati għaliex il-Bord iddeċieda li huma għandhom iħallsu għall-konsum tad-dawl u l-ilma skont il-kont maħruġ mill-ARMS li kien ikopri l-perijodu bejn Mejju u Lulju tal-2015, perijodu ta' żmien meta mill-provi jirriżulta li huma ma kinux fl-okkupazzjoni tal-fond. Il-Qorti kkonsidrat li għalkemm mill-provi jirriżulta li huwa minnu li l-kont bl-ammont ta' €3,178.03 inħareġ għall-perijodu bejn Mejju u Lulju 2015, mill-provi jirriżulta li s-servizz tad-dawl u l-ilma fil-fond kien ġie maqtugħ mill-ARMS fil-11 ta' Lulju, 2015. Jirriżulta wkoll li minkejja li l-appellanti kienu puntwali fil-ħlasijiet tal-kera dovuta minnhom, kien hemm żmien meta huma waqgħu lura fil-ħlasijiet għas-servizzi tad-dawl u l-ilma u l-appellat bħala sid tal-fond kellu jidħol fi ftehim mal-ARMS għall-ħlas bin-nifs sabiex jinqatgħu l-kontijiet pendenti. Jirriżulta li l-ammont ta' €3,178.03 jirrappreżenta l-arretrati tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma u l-ammont ta' €70 kien il-ħlas għall-qtugħ tas-servizz. Skont il-kont maħruġ fit-30 ta' Lulju, 2015, u esebit mill-appellat, sat-13 ta' Mejju, 2015 kien hemm pendenti l-ammont ta' €2,848.88 f'arretrati ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma. Mill-provi jirriżulta li kien hemm perijodu ta' tliet ijiem meta Adrian Muscat daħal fil-fond u beda jagħmel xi xogħlijiet fih, imma ma baqax iżomm għandu ċ-ċavetta tal-fond, għalkemm ma jirriżultax jekk hu rritornax iċ-

ċavetta tal-fond lura lill-appellanti jew lill-appellat. Mill-provi ma jirrizultax lanqas li wara l-15 ta' April, 2015, il-fond inkera jew intuża minn terzi, u għalhekk l-appellanti ma rnexxilhomx jippruvaw li kien hemm terzi li użaw is-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond, kif qegħdin jallegaw jew jippretendu fir-rikors tal-appell tagħhom. Żgur li sal-kont li nħareġ fit-12 ta' Mejju, 2015, jigifieri sa madwar xahar wara li l-appellanti ħarġu mill-fond, kien għad hemm pendenti kontijiet li jammontaw għal €2,848.88, u għalhekk il-Qorti ma tarax li hemm lok għal tnaqqis f'dak li l-appellanti ġew ikkundannati jħallsu mill-Bord, għaliex dan il-konsum jirrifletti l-użu li għamlu huma tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma. Mill-provi jirrizulta wkoll li dawn il-ħlasijiet tad-dawl u l-ilma saru mill-appellat permezz ta' sitt pagamenti fuq medda ta' xhur, u għalhekk l-appellanti għandhom jagħmlu tajjeb għal dan il-ħlas.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċhdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord fl-intier tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**