f'dan il-każ il-kuntratt lokatizju miftiehem bejn il-partijiet kien jinkludi kundizzjoni riżoluttiva, u ladarba jirriżulta li din il-kundizzjoni nkisret, japplika l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili għall-fattispeċie tal-każ –għamel sew għalhekk il-Bord li ddeċieda li huwa l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili li jirregola l-azzjoni odjerna u mhux l-artikolu 1570 tal-istess Kodiċi – minkejja l-ksur tal-kundizzjoni riżoluttiva li hemm provvediment għaliha fil-ftehim lokatizju, l-appellata kellha l-obbligu li tikkonforma mar-rekwiżit proċedurali stipulat fil-liġi billi tibgħat att ġudizzjarju lill-appellant

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Ġunju, 2021

Appell Inferjuri Numru 10/2020/1 LM

Catherine armla minn Thomas Cauchi
('l-appellata')

vs.

Daniel Zammit (K.I. 218983M)
('l-appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Daniel Zammit (K.I. 218983M)**, hawnhekk 'l-appellant', minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-21 ta' Jannar, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza

appellata’], li permezz tagħha l-Bord laqa’ t-talbiet kollha tar-rikorrenti **Catherine armla minn Thomas Cauchi**, hawnhekk ‘l-appellata’, fil-konfront tiegħu, u għalhekk (i) iddikjara li l-lokazzjoni tal-fond numru 54/55, Triq Madonna tal-Ħniena, Żejtun, li kien igawdi l-intimat qiegħda tiġi tterminata a tenur tal-liġi peress li l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kera, bi ksur tal-kundizzjoni riżoluttiva fil-klawsola 12 tal-ftehim lokatizju tal-10 ta’ Ottubru, 2017; (ii) ordna lill-intimat jiżgombra mill-fond inkwistjoni fi żmien tletin ġurnata mid-data tas-sentenza; (iii) iddikjara li l-intimat għandu jħallas penali lir-rikorrenti bir-rata ta’ €25 għal kull ġurnata ta’ dewmien fil-ħlas tal-kera, liema penali għandhom jiddekorru mill-10 t’Awwissu, 2019 sad-data tal-effettiv żgumbrament, u (iv) ikkundanna lill-intimat iħallas id-danni jew penali kif likwidati.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħha, ir-rikorrenti spjegat lill-Bord li hija sid il-fond 54/55, Triq Madonna tal-Ħniena, iż-Żejtun [minn issa ‘il-fond’], li inkera lill-intimat bir-rata ta’ €120 fix-xahar b’effett mill-10 ta’ Ottubru, 2017 ’il quddiem, bil-ħlas tal-kera jsir fl-10 ta’ kull xahar, u bil-kundizzjoni li meta l-ħlas tal-kera ma jsirx puntwalment, l-inkwilin ikollu jħallas penali ta’ €25 għal kull ġurnata ta’ dewmien. Ir-rikorrenti qalet li l-intimat ħallas kera l-aħħar fl-10 ta’ Awwissu, 2019. Ir-rikorrenti qalet li hija interpellat lill-intimat iħallas l-arretrati ta’ kera dovuti minnu permezz ta’ ittra legali tal-25 ta’ Jannar, 2019, fejn hija wissietu li f’każ li jibqa’ moruż fil-ħlas tal-kera, huwa kien qiegħed jingħata l-*congedo* tal-istess kirja a tenur tal-artikolu 12 tal-ftehim lokatizju tal-15 ta’

Ottubru, 2017. Ir-rikorrenti qalet li minkejja li l-intimat għamel xi ħlasijiet, dan baqa' mankanti fil-ħlas puntwali tal-kera, bl-aħħar pagament tal-kirja jkopri biss sal-10 t'Awwissu, 2019. Żiedet tgħid li *ai termini* tal-istess ftehim lokatizju, f'każ li l-inkwilin ma jkunx puntwali fil-ħlas tal-kera mensili dovuta u/jew ma jadempix l-obbligi u l-kundizzjonijiet tal-ftehim, il-kirja tiġi *ipso jure* terminata, u l-inkwilin awtorizza lis-sid tibdel iċ-ċwievet tal-fond mingħajr il-bżonn li tibda proċeduri ġudizzjarji. Qalet li ladarba l-intimat qabel ma' din il-parti tal-ftehim, it-tibdil tas-serratura ma jikkostitwixxix spoll skont il-liġi. Kompliet tgħid li hija tat il-*congedo* lill-intimat permezz ta' ittra tas-6 ta' Novembru, 2019, iżda dan baqa' inadempjenti u għadu ma żgumbrax mill-fond. Ir-rikorrenti qalet li sa fejn taf hi l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet x'jagħti għal-lanjanzi mressqa minnha, u għalhekk talbet lill-Bord (i) biex jiddispensa mis-smigħ tal-kawża billi jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għandha tiġi tterminata għaliex l-intimat jinsab moruż fil-ħlas tal-kera mill-10 t'Awwissu, 2019, bi ksur tal-kundizzjoni riżoluttiva li hemm fil-ftehim; (ii) talbitu jiddikjara wkoll li l-intimat għandu jħallas il-penali dovuta lilha bir-rata ta' €25 għal kull ġurnata ta' dewmien fil-ħlas tal-kera u dan mill-10 t'Awwissu, 2019 sad-data tal-effettiv żgumbrament, (iii) kif ukoll jikkundanna lill-intimat għall-ħlas tal-penali hekk likwidati.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti istitwiet il-proċeduri odjerni kontra l-intimat sabiex dan jiġi żgumbrat mill-fond mikri lilu, liema fond jappartjeni lilha bħala sid, kif ukoll

sabiex jiġu likwidati l-penali li għandhom jitħallsu lilha għal kull ġurnata ta' morożità fil-ħlas, hekk kif stipulat fil-ftehim lokatizju bejn il-partijiet.

4. Ir-rikorrenti spjegat il-fatti elenkati minnha fir-rikors promutur f'dikjarazzjoni ġuramentata annessa mar-rikors tagħha. Esebiet ukoll kopja tal-ftehim lokatizju tal-10 ta' Ottubru, 2017, li jispeċifika li l-fond inkwistjoni inkera lill-intimat bir-rata ta' €120 fix-xahar pagabbli mill-10 ta' Ottubru, 2017, u li l-kera trid titħallas fl-10 ta' kull xahar. F'każ li l-intimat jonqos milli jħallas il-kera puntwalment, dan jinkorri penali ta' €25 għal kull jum ta' morożità fil-ħlas. Il-kirja ġiet ikkontrattata għal perijodu ta' ħames snin *di fermo*, sabiex b'hekk il-kirja tiskadi fid-9 ta' Ottubru, 2022. Il-partijiet qablu wkoll li fl-aħħar sentejn tal-kirja, il-kera għandha togħla għal €145 fix-xahar, u f'każ li l-inkwilin jonqos li jħallas il-kera puntwalment, jew jonqos milli jonora l-obbligi u l-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-kirja tiġi *ipso jure* terminata, salv id-dritt tas-sid li titlob kull kera arretrata u kull somma oħra dovuta lilha. Bis-saħħa ta' dan il-ftehim, l-inkwilin ta wkoll il-fakoltà lis-sid li tibdel iċ-ċwievet tal-fond mingħajr il-ħtieġa li tippreżenta proċeduri ġudizzjarji, u għalhekk il-partijiet qablu li t-tibdil tas-serratura mis-sid ma jikkostitwixxix spoll *ai termini* tal-liġi. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-ittra tal-25 ta' Jannar, 2019 li permezz tagħha hija tat il-*congedo* lill-intimat.

5. Fir-risposta tiegħu l-intimat eċċepixxa li fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid tipprova li hija effettivament is-sid tal-fond *de quo* u li għandha drittijiet reali li jippermettulha tirċievi l-kera tal-fond. Eċċepixxa wkoll li r-rikors għandu jiġi riġettat għaliex ir-rikorrenti ma interpellatux uffiċjalment *ai termini* tal-artikolu

9(a)(i) tal-Kap. 69. Qal ukoll li l-Bord mhux kompetenti sabiex jisma' talbiet għal penali li jiskattaw minn allegazzjoni ta' nuqqas ta' ħlas puntwali tal-kera, u li l-ebda penali mhija dovuta għaliex m'hemm l-ebda nuqqas da parti tiegħu. Qal ukoll li l-klawsoli fil-kuntratt lokatizju ma jagħtux lok sabiex tiskatta l-penali.

6. **Jeremy Cauchi**, iben ir-rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu qal li ommu hija l-proprjetarja tal-fond li inkera lill-intimat bir-rata ta' €120 fix-xahar, pagabbli mill-10 ta' Ottubru, 2017 bil-quddiem. Ix-xhud għamel riferiment għall-ħlas tal-penali maqbula bejn il-partijiet, u qal li l-aħħar kera li tħallset kienet sal-10 ta' Awwissu, 2019. Spjega li ommu wirtet dan il-fond mingħand missierha, li ġie nieqes fid-9 ta' Marzu, 1963. Kompla jgħid li r-rikorrenti ommu bagħtet ittra legali lill-intimat fil-25 ta' Jannar, 2019 li permezz tagħha interpellatu jħallas is-somma ta' €480 rappreżentanti erba' xhur kera arretrati mill-10 ta' Novembru, 2018 sad-9 ta' Marzu, 2019, filwaqt li wissietu li fin-nuqqas ta' ħlas ta' dan l-ammont il-kirja kienet ser tiġi tterminata. Ix-xhud qal li minkejja li saru xi ħlasijiet, l-intimat baqa' mankanti fil-ħlas puntwali tal-kera. Qal li għalhekk ommu bagħtet ittra legali oħra lill-intimat fis-6 ta' Novembru, 2019 fejn reġgħet infurmatu li l-kirja kienet sejra tiġi tterminata, imma minkejja dan, l-intimat baqa' fl-okkupazzjoni tal-fond. Ix-xhud qal li minn dakinhar li l-intimat safa moruż fil-ħlas tal-kera, dan għandu jħallas €1,440 oltre l-imgħax legali. Qal li r-rikorrenti tinkwieta ħafna minħabba fl-aġir tal-intimat, u qal li ladarba dan baqa' inadempjenti minkejja li ġie mwissi diversi drabi, dan għandu jiġi ordnat jiżgombra mill-fond.

7. L-intimat **Daniel Zammit** xehed li huwa jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li oriġinarjament huwa kera l-fond fl-2012 bir-rata ta' €80 fix-xahar, u meta skada l-ewwel terminu lokatizju, huwa reġa' kera l-fond għal ħames snin oħra, iżda bir-rata ta' €120 fix-xahar. Kompla jgħid li meta miet ir-raġel tar-rikorrenti, li kien krielu l-fond oriġinarjament, huwa beda jsib diffikultajiet kull darba li jipprova jikkuntattja lir-rikorrenti sabiex imur iħallas il-kera, għaliex hija dejjem kienet toħroġ b'xi skuża sabiex ma tirċevix il-ħlas tal-kera. Qal li sakemm kien għadu ħaj ir-raġel tar-rikorrenti, kien hemm drabi meta huwa kien iħallas il-kera għal tliet xhur f'salt, għaliex minħabba n-natura tax-xogħol tiegħu, huwa ma jkunx jista' jmur iħallas ta' kull xahar. Qal iżda li meta huwa offra li jħallas sena kera bil-quddiem, kemm ir-rikorrenti kif ukoll binha, ma kinux aċċettaw din il-proposta, u insistew miegħu li huwa jibqa' jħallas il-kera kull xahar. L-intimat qal li huwa għadu qatt ma rċieva ittra uffiċjali mingħand ir-rikorrenti sabiex iħallas il-kera jew sabiex jingħata xi forma ta' *congedo*, u għalhekk huwa ħassu sorpriż meta rċieva talba għall-iżgumbrament mill-fond. Qal li huwa qatt ma rrifjuta li jħallas il-kera, u b'dawn il-proċeduri mibdija mir-rikorrenti, hija qiegħda tabbuża mir-relazzjoni ta' fiduċja li huwa kellu mal-mibki Thomas Cauchi.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

8. Permezz tad-deċiżjoni tal-Bord mogħtija fil-21 ta' Jannar, 2021 il-Bord laqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi mill-provi mressqa jirriżulta illi permezz ta' skrittura privata datata 10 ta' Ottubru, 2017, l-intimat kera mingħand ir-rikorrenti l-fond numru 54/55, Triq Madonna tal-Ħniena, Żejtun, versu l-kera annwali ta' mija u għoxrin euro (€120) fix-xahar għal ħames (5) snin di fermo*, b'dan illi l-kera kellha tiġi awmentata fit-tielet (3) sena tal-kirja għal mija u ħamsa u erbgħin ewro (€145) fix-xahar. Illi ġie stipulat ukoll illi l-kera kellha titħallas fl-għaxra (10) ta' kull xahar. (fn. 1 Dokument B a fol. 7).*
Mill-affidavit tar-rikorrenti jirriżulta illi l-aħħar pagament li għamel l-intimat għall-kirja de quo *kien fl-10 ta' Awwissu, 2019. Għaldaqstant hi interpellatu biex iħallas l-arretrati permezz ta' ittra legali datata 25 ta' Jannar, 2019. (fn. 2 Dokument D a fol. 15). Peress li baqa' ma sar l-ebda ħlas, b'ittra legali tas-6 ta' Novembru, 2019 ir-rikorrenti tat il-*congedo *lill-intimat però huwa baqa' ma rregolax ruħhu u baqa' fil-pussess tal-fond* de quo*. (fn. 3 Dokument F a fol. 17).*

Da parti tiegħu l-intimat jistqarr illi huwa kien oriġinarjament jikri mingħand żewġ ir-rikorrenti, u ċioe, Thomas Cauchi. Jispjega li meta r-rikorrenti bdiet tieħu ħsieb il-kirja beda jsib problema biex iħallasha għax meta kien iċemplilha biex imur jagħmel il-ħlas kienet dejjem issiblu xi skuża. Jispjega li huwa qatt ma rċieva xi forma ta' ittra uffiċjali mir-rikorrenti sabiex iħallas il-kera jew sabiex ingħata xi congedo*. Jgħid li kien sorpriż li rċieva din il-kawża peress li kienet prassi aċċettata bejniethom li jħallas ammonti f'daqqa ta' ħafna xhur.*

Ikkunsidra:

*Illi permezz tal-**ewwel eċċezzjoni** tiegħu, l-intimat eċċepixxa li r-rikorrenti trid tipprova li hija s-sid tal-fond de quo. Illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, din il-prova nġabet flimkien mar-rikors promutur u dan kif jidher mid-denunzja tas-suċċessjoni esebita bħala Dokument Ċ a fol. 10 tal-proċess. Din id-denunzja ma jirriżultax li b'xi mod ġiet kontestata mill-intimat. Di più jirriżulta illi l-intimat ma kellu l-ebda diffikultà jagħraf lir-rikorrenti bħala sid il-kera meta l-affarijiet ma kinux waslu s'hawn.*

*Illi permezz tat-**tieni eċċezzjoni** l-intimat jisħaq illi huwa ma ġiex interpellat skont l-artikolu 9(a)(i) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi l-imsemmi artikolu jistipula illi s-sid jista' jitlob ir-ripreża tal-fond mikri jekk il-kerrej jonqos li jħallas il-kera puntwalment, b'dana illi tali ċirkostanza tavvera ruħha jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dakinhar li s-sid jitolbu l-ħlas.*

Illi però, il-Bord jirrileva illi l-kirja de quo *saret fl-2017 u għalhekk japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u mhux dawk tal-Kapitolu 69, u dan kif stipulat minn artikolu 1531A (3) tal-Kodiċi Ċivili, u ċioe:*

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

Il-Bord jagħmel referenza għall-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili bħala d-dispożizzjoni li tapplika għall-ħall 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 ta' puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika."

Però hemm ukoll l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili, li jirrigwarda każijiet fejn ikun hemm kundizzjoni riżoluttiva, u ċioe:

"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 dakinhar 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 *ġie stipulat is-segwenti:*

"F'każ illi l-inkwilin ma jħallasx puntwalment il-kera mensili dovuti lis-sid u/jew ma jadempix mal-obbligi u kundizzjonijiet ta' dan il-ftehim **il-kirja hija '*ipso jure* terminata'**, salv id-dritt tas-sid li jitlob kull kera arretrata u/jew kull somma dovuta, *ai termini* tal-istess skrittura. L-inkwilin qed jagħti l-fakoltà lis-Sid biex ibiddel iċ-

ċwievet tal-fond mingħajr bżonn li jadixxi proċeduri ġudizzjarji liema awtorizzazzjoni hija rrevokabbilment miftehma bejn il-partijiet u għalhekk it-tibdil tas-serratura ma tikkostitwixxix spoll a tenur tal-liġi."

Minn qari ta' din il-klawsola mhemmx dubju li hawn si tratta *ta' kundizzjoni riżoluttiva espressa* ai termini *tal-artikolu 1569(1) tal-Kodiċi Ċivili. Il-partijiet ftehmu li hekk kif iseħħ nuqqas ta' pagament mensili, il-kirja tiġi tterminata* ipso jure. *F'dan il-każ għalhekk l-artikolu tal-liġi applikabbli huwa dak a tenur tal-artikolu 1569 u mhux l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili u konsegwentement is-sid ma kellhiex bżonn tagħti avviż lill-intimat li hija se tinqeda bil-ftehim. (fn. 4 Dan il-punt ġie approfondit fis-sentenza* ***Gloria Camilleri vs Waleed El-Belaly (Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) 10 ta' April, 2018)****.*

Għaldaqstant ma jirriżultax li kien hemm bżonn ta' xi interpellazzjoni uffiċjali sabiex is-sid tipproċedi kif għamlet.

*Illi permezz tat-****tielet eċċezzjoni****, l-intimat jgħid li dan il-Bord mhux kompetenti li jisma' talbiet għal penali li jiskattaw minn nuqqas ta' ħlas puntwali ta' kera. Illi l-Bord huwa tal-fehma li dan huwa żbaljat u f'dan ir-rigward jagħmel referenza għal artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li proprju jagħti din il-kompetenza lil dan il-Bord, u ċioe 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' eċċezzjoni****, l-intimat jisħaq illi l-ebda penali ma hija dovuta stante li ma kien hemm l-ebda nuqqas da parti tiegħu, u li di più, il-klawsoli fil-kuntratt* de quo *ma jagħtux lok sabiex tiskatta l-penali.*

Illi din l-eċċezzoni hija waħda fiergħa għal kollox. Il-Bord jirrileva illi huwa ampjament ċar illi l-intimat naqas mill-obbligi tiegħu versu s-sid għal dak li jirrigwarda ħlas puntwali tal-kera u dan minkejja li ġie interpellat b'ittri legali u b'dawn il-proċeduri. Tul il-kors ta' din il-kawża l-intimat m'għamel xejn biex jirregolarizza ruħhu. Kwindi ma jistax jgħid 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 wieħed (1) tal-kuntratt* de quo *li tistipula illi jekk il-pagamenti mensili ma jiġux imħallsa puntwalment, allura l-inkwilin "****ikollu jħallas penali ta' Euro 25 kull jum.****" Illi għalhekk jirriżulta ċar illi l-intimat, bl-inadempjenza tiegħu, inkorra dawn il-penali fil-konfront tiegħu 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 miftiehma bejn il-partijiet u jidhirlu li dawn huma proporzjonati fiċ-ċirkostanzi.

Għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimat bl-ebda mod ma irnexxielu jxejjen it-talbiet tar-rikorrenti u għaldaqstant se jgħaddi biex jilqa' l-istess talbiet.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti, u għalhekk:

1. *Jiddikjara illi l-lokazzjoni tal-fond numru 54/55, Triq Madonna tal-Ħniena, Żejtun favur l-intimat qiegħda tiġi terminata a tenur tal-Liġi peress li l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kera mill-10 ta' Awwissu, 2019 u dan bi ksur tal-kundizzjoni riżoluttiva kontenuta fi klawsola tnax (12) tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 10 ta' Ottubru, 2017;*
2. *Jordna lill-intimat jiżgombra mill-fond numru 54/55, Triq Madonna tal-Ħniena, Żejtun fi żmien tletin (30) ġurnata millum;*
3. *Jiddikjara li l-intimat għandu jħallas penali dovuti lir-rikorrenti bir-rata ta' ħamsa u għoxrin euro (€25) għal kull ġurnata ta' dewmien fil-ħlas tal-kera, liema penali għandhom jibdew jiddekorru mill-10 ta' Awwissu, 2019 sad-data tal-effettiv żgumbrament;*
4. *Jikkundanna u jordna lill-intimat iħallas l-imsemmija danni ossia penali kif likwidati fil-paragrafu numru tlieta (3), u ċioe ħamsa u għoxrin euro (€25) għal kull ġurnata ta' dewmien b'effett mill-10 ta' Awwissu, 2019 sad-data tal-effettiv żgumbrament.*

Bl-ispejjeż kif mitluba, inkluż dawk tal-ittra legali tal-25 ta' Jannar, 2019 u tas-6 ta' Novembru, 2019, a karigu tal-intimat."

L-Appell

9. L-appellant ressaq l-appell tiegħu minn din id-deċiżjoni permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fil-11 ta' Frar, 2021, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

> *"... jogħġobha tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza rikors numru 10/2020/CG fl-ismijiet Catherine armla minn Thomas Cauchi -vs- Daniel Zammit ID 0218983M deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar il-21 ta' Jannar, 2021 u filwaqt li tiċħad it-talbiet attriċi tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellant bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attriċi appellata."*

10. L-appellant spjega li huwa ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex fil-fehma tiegħu l-Bord naqas milli jagħti kas tas-sottomissjonijiet verbali li saru minnu waqt it-trattazzjoni finali, fejn huwa sostna li l-appellata naqset milli ġġib l-aqwa provi li setgħet iġġib. L-appellant qal li l-appellata ma xehditx fil-proċeduri quddiem il-Bord, imma kien biss binha li xehed u għalhekk hija naqset milli tikkonferma l-fatti dikjarati bħala sidt il-post. L-appellant qal li ma ġiet ippreżentata l-ebda prokura da parti ta' iben l-appellata, li xehed fil-kawża, sabiex juri li huwa qiegħed jirrappreżenta l-interessi ta' ommu. L-appellant qal li l-fatt li l-appellata ressqet dikjarazzjoni ġuramentata flimkien mar-rikors fejn talbet li l-kawża tinstema' bil-proċedura tal-giljottina, ma jistax jiġi aċċettat bħala x-xhieda tagħha fil-kawża, bla ma jkun hemm dikjarazzjoni dwar dan minnha stess bħala rikorrenti. Kompla jgħid li kien għalhekk li huwa m'għamel l-ebda kontroeżami għaliex id-dikjarazzjoni ġuramentata tal-appellata ma tressqitx bħala prova waqt is-smigħ tal-kawża. Qal ukoll li l-*affidavit* tat-tifel tal-appellata jammonta biss għal *detto del detto,* u għalhekk ix-xhieda tiegħu ma setgħetx tkun ikkunsidrata mill-Bord. Qal li minkejja dan il-Bord naqas li jagħti każ is-sottomissjonijiet verbali tal-appellant u minflok straħ fuq l-*affidavit* tal-appellata.

11. L-appellant qal ukoll li t-tieni aggravju tiegħu jdur ma' liema artikolu għandu japplika għall-kawża odjerna. Qal li filwaqt li l-Bord kien tal-fehma li l-

artikolu applikabbli huwa l-artikolu 1569 tal-Kap. 16, fil-fehma tiegħu dan l-artikolu ma kienx applikabbli għall-każ in diżamina, u anki jekk il-Bord kellu raġun japplika dan l-artikolu tal-liġi, huwa naqas milli japplikah fl-interezza tiegħu, stante li s-sub-artikolu 2 jgħid li jrid ikun hemm att ġudizzjarju li permezz tiegħu l-parti inadempjenti trid tkun ġiet notifikata mill-parti l-oħra li tkun se tagħmel użu minn dak il-ftehim. L-appellant qal li f'dan il-każ, l-ewwel u l-uniku att ġudizzjarju li rċieva hu, kien proprju r-rikors promutur, u għalhekk il-Bord kellu jiddeċiedi li l-kuntratt lokatizju kien mitmum bid-deċiżjoni tiegħu stess, u mhux japplika l-ħall retroattivament minn Awwissu 2019, inkluż l-applikazzjoni tal-penali ta' €25 għal kull ġurnata ta' dewmien, u dan stante li l-kuntratt lokatizju jista' jiġi dikjarat mitmum wara s-sentenza tal-Bord, li qiegħda tkun appellata. Qal li anki f'każ li din il-Qorti taqbel li l-artikolu tal-liġi applikabbli kien l-artikolu 1569 tal-Kap. 16, l-effetti tal-ħall u l-inadempjenza tal-appellant għandhom jibdew minn meta s-sentenza tkun għaddiet in ġudikat u dan billi ma kien hemm l-ebda att ġudizzjarju preċedenti għar-rikors li permezz tiegħu nbdew dawn il-proċeduri.

12. Iżda l-appellant qal li l-artikolu applikabbli f'dan il-każ huwa l-artikolu 1570 tal-Kap. 16, li jistipula li fil-każ ta' fondi urbani, jekk ikun hemm inadempjenza fil-ħlas tal-kera, il-morożità ma ġġibx awtomatikament ix-xoljiment tal-kuntratt tal-kera, sakemm l-inkwilin ma jkunx ġie notifikat b'att ġudizzjarju biex iħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika.

13. L-appellant qal li ladarba l-mertu tar-rikors quddiem il-Bord kien dwar it-talba tal-appellata sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond u

dwar ix-xoljiment tal-kuntratt lokatizju minħabba li naqas milli jħallas il-kera miftiehma, japplika l-proviso tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16 għaliex it-talba nnifisha fir-rikors li sar quddiem il-Bord titlob ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt lokatizju abbażi tal-morożità fil-ħlas tal-kera. L-appellant għamel riferiment ukoll għal sentenzi li jgħidu li fejn ikun hemm morożità fil-ħlas tal-kera, il-Qorti għandha teżamina jekk kienx hemm morożità wara l-interpellazzjoni uffiċjali. L-appellant qal li fil-każ odjern il-Bord injora l-fatt li huwa mhux l-ewwel darba li ħallas aktar minn skadenza waħda tal-kera bi ftehim mal-appellata, imma minkejja dan il-Bord naqas milli jagħti kas ta' din il-parti tax-xhieda tiegħu. Kompla jgħid li x-xhieda tiegħu qatt ma ġiet ikkontestata, imma l-Bord xorta waħda applika s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament fil-konfront tiegħu.

14. It-tielet aggravju tal-appellant huwa li l-Bord mhux kompetenti sabiex jisma' każijiet dwar penali minħabba inadempjenza fil-ħlas tal-kera. Żied jgħid li l-Bord applika l-artikolu 1569 tal-Kap. 16 għall-każ odjern, liema artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid sabiex jagħmel ukoll azzjoni għad-danni, meta l-penali imposti fil-kuntratt lokatizju inkwistjoni mhumiex danni imma penali imposti għall-morożità. Qal li penali u danni huma separati minn xulxin u fil-kuntratt lokatizju m'hemm xejn li jindika li l-penali huma imposti in linea ta' danni sofferti mill-appellati minħabba morożità fil-ħlas. L-appellant qal li minn qari tal-klawsola 1 tal-kuntratt lokatizju, jirriżulta li l-ħlas mitlub mhux in linea ta' danni, iżda sempliċiment penali għan-nuqqas ta' puntwalità fil-ħlas tal-kera. Qal ukoll li din it-talba ma tistax tiġi milqugħa mill-Bord, għaliex bl-applikazzjoni ta' dan l-artikolu għall-każ odjern, is-sid jista' jitlob biss danni u

mhux penali. Qal ukoll li fl-*affidavit* tiegħu Jeremy Cauchi qiegħed jirrinunzja għall-penali, imma minflok qiegħed jippretendi l-imgħax legali.

15. Fir-raba' aggravju tiegħu l-appellant qal li l-kuntratt lokatizju ma ġiex konfermat bil-ġurament waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Qal li l-paġni tiegħu mhumiex inizjalati, u hemm biss il-firma fuq il-fotokopja tal-kopja. Qal li fin-nuqqas ta' provi u fin-nuqqas tax-xhieda ta' sidt il-fond, hemm dubji dwar il-veraċità o meno tal-kuntratt kif preżentat, u kien obbligu tar-rikorrenti li ġġib l-aħjar prova dwar il-kontenut u l-veraċità tal-kuntratt lokatizju.

<u>Ir-risposta tal-appell</u>

16. L-appellata wieġbet li s-sentenza mogħtija mill-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Spjegat li l-kirja inkwistjoni bdiet fl-10 ta' Ottubru, 2017 permezz tal-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet, u għalhekk *ai termini* tal-Att XXXI tal-1995, din il-kirja ma tistax tiġġedded *ai termini* tal-artikolu 46 tal-Kap. 69, ladarba hija kirja li daħlet fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Qalet li għalhekk l-appellant kellu jiżgombra mill-fond wara li l-kirja ġiet fi tmiemha fl-10 ta' Awwissu, 2019. L-appellata qalet li huwa fattwż li l-appellant issa jippretendi li hija mhijiex sid ta' dan il-fond, meta huwa ħallas il-kera lilha għall-perijodu bejn l-10 ta' Ottubru, 2017 sal-10 ta' Awwissu, 2019, u wara li r-rikorrenti esebiet kopja tad-denunzja ta' missierha u kienet hi li għaddiet iċ-ċavetta tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lill-appellant, dan ma jistax issa jqajjem dubji dwar it-titolu tagħha tal-fond. L-appellata qalet li huwa fattwż

ukoll li l-appellant jgħid li huwa ma ngħatax il-*congedo*, meta b'ittra legali tal-25 ta' Jannar, 2019 r-rikorrenti interpellatu jersaq għall-ħlas tal-kera tal-fond, liema kera sussegwentement ġiet imħallsa, apparti li l-appellant ġie mwissi diversi drabi li jekk ma jħallasx l-ammont ta' kera inkwistjoni, kien qed jingħata l-*congedo* tal-kirja minn dakinhar stess a tenur tal-klawsola 12 tal-ftehim lokatizju bejn il-partijiet. Kompliet tgħid li f'dan il-każ, l-appellant ipprefera li minflok iħallas dak li kellu jħallas, jibqa' fil-fond u ma jħallasx kera, u huwa għalhekk li hija qiegħda tinsisti għall-ħlas tal-penali ta' €25 għal kull ġurnata dewmien b'effett mill-10 t'Awwissu, 2019, jiġifieri mit-terminazzjoni tal-perijodu lokatizju miftiehem, sad-data tal-effettiv żgumbrament. L-appellata qalet li *ai termini* tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi dwar kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fondi urbani u ta' djar għall-abitazzjoni u ta' fondi kummerċjali. Qalet li kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, u fil-każ tar-raba' dan jaqa' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', u għalhekk mhux minnu li l-Bord ma setax jillikwida l-penali dovuta lilha *ai termini* tal-ftehim tal-kera bejnha u l-inkwilin. Qalet li wara l-iskadenza tal-kera, l-inkwilin messu ħallas dak dovut minnu fil-pront u segwa d-dispożizzjonijiet tal-iskrittura lokatizja, u mhux jippretendi li jista' jibqa' fil-fond mingħajr ma josserva l-klawsola 12 tal-istess skrittura, li kienet tistipula illi jekk ma jħallasx il-kera puntwalment, jew ma josservax l-obbligi u l-kundizzjonijiet tal-ftehim, il-kirja tiġi tterminata *ipso jure* u s-sid seta' jibdel iċ-ċwievet tal-fond mingħajr il-ħtieġa ta' ebda proċeduri. L-appellata qalet li hija ma bidlitx is-serratura tal-fond, u minflok adixxiet lill-Bord sabiex tkun tista' tieħu ħwejjiġha lura minħabba ksur tal-kundizzjonijiet kuntrattwali bejnha u l-appellant.

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

17. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tal-appellant flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata, u dan fid-dawl ta' dak li kkonstata u ddeċieda l-Bord. L-appellant qal li l-Bord ma ħa l-ebda konjizzjoni tas-sottomissjonijiet magħmula minnu, u huwa għalhekk li l-Bord iddeċieda l-vertenza odjerna billi laqa' t-talbiet kollha tal-appellata. Il-Qorti tibda billi tirrileva li minn qari akkurat tad-deċiżjoni tal-Bord, tirriżulta għalkollox fiergħa din l-asserzjoni tal-appellant, u huma diversi l-istanzi fid-deċiżjoni appellata fejn il-Bord għamel riferiment għall-pożizzjoni tal-appellant u għall-eċċezzjonijiet sollevati minnu. Il-fatt li l-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-appellant u naqas milli jagħtih raġun, ma jfissirx li l-Bord naqas milli jieħu konjizzjoni ta' dak li kellu xi jgħid l-appellant fil-proċeduri quddiem il-Bord. Ifisser biss li wara li l-Bord qies il-fattispeċie kollha tal-każ u l-provi miġjuba quddiemu, wasal għall-konklużjoni li l-appellata għandha raġun u li t-talbiet tagħha għandhom jiġu milqugħa.

L-ewwel aggravju: [l-aqwa prova]

18. L-appellant jirrileva li l-appellata naqset milli tressaq l-aħjar prova quddiem il-Bord, partikolarment għaliex hija naqset milli tixhed quddiem il-Bord, u tat il-verżjoni tal-fatti permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata annessa mar-rikors promutur, minflok permezz ta' *affidavit* ippreżentat permezz ta' nota. L-appellant qal illi minħabba f'hekk huwa ma setax jagħmel kontroeżami

lill-appellata, u dak illi xehed it-tifel tal-appellata jammonta biss għal *detto del detto,* u għalhekk din ix-xhieda ma kellhiex tiġi kkonsidrata mill-Bord.

19. Il-Qorti tqis illi minkejja li huwa minnu li l-appellata ma resqitx biex tixhed quddiem il-Bord, madanakollu d-dikjarazzjoni ġuramentata annessa mar-rikors promutur kienet tikkostitwixxi prova, u hija konferma bil-ġurament li dak li ntqal minnha fir-rikors promutur, għandu mis-sewwa. Fil-fatt fid-dikjarazzjoni ġuramentata annessa mar-rikors promutur, l-appellata kkonfermat mill-ġdid, u bil-ġurament tagħha, il-fatti esposti minnha fir-rikors promotur. Dak li l-appellata stqarret fid-dikjarazzjoni ġuramentata annessa mar-rikors promutur kien sostnut ukoll minn provi oħra oġġettivi esebiti minnha, fosthom kopja tal-kuntratt lokatizju bejn il-partijiet, u provi dokumentarji oħra ppreżentati minnha. Ma hemm xejn f'dan kollu li kellu jxekkel lill-appellant milli jitlob lill-appellata tersaq quddiem il-Bord sabiex isirilha l-kontroeżami abbażi ta' dak li ntqal minnha fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha, bl-istess mod kif ma kien hemm xejn x'ixekkel lill-appellant milli jitlob lill-appellata tersaq quddiem il-Bord sabiex tixhed in subizzjoni. Li parti f'kawża tinqeda bil-proċeduri tal-appell sabiex tikkritika l-mod kif tmexxew il-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti, meta din il-parti kellha rimedji għad-dispożizzjoni tagħha sabiex tassigura li dak li qiegħda tilmenta minnu f'dan l-istadju, jiġi indirizzat, jirrassenta fuq il-fieragħ, u l-Qorti mhijiex sejra tilqa' dan l-aggravju. Fiergħa wkoll hija l-asserzjoni tal-appellant li dak li qal iben l-appellata jammonta għal *detto del detto,* partikolarment għaliex dan xehed dwar fatti li jistgħu jiġu vverifikati b'mod oġġettiv u dwar fatti oħra li jafhom personalment għaliex jolqtu membru tal-familja ferm viċini tiegħu,

bħalma hija ommu. Għaldaqstant l-ewwel aggravju tal-appellant mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[l-artikolu applikabbli għall-każ]*

20. L-appellant isostni li l-Bord ma kellux japplika l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili għaċ-ċirkostanzi odjerni, u anki jekk għas-saħħa tal-argument, dan l-artikolu tal-Kodiċi Ċivili japplika għall-fattispeċie tal-każ odjern, l-artikolu 1569 kellu jiġi applikat fit-totalità tiegħu. L-appellant għamel riferiment għas-sub-artikolu 1 tal-artikolu 1569, li jgħid li l-kiri jinħall *ipso jure* jekk isseħħ xi kundizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, filwaqt li s-sub-artikolu 2 jgħid li 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 dakinhar 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. L-appellant qal li f'dan il-każ, l-ewwel u l-uniku att ġudizzjarju li huwa rċieva mingħand l-appellata kien ir-rikors promutur, u għalhekk il-Qorti kellha tiddeċiedi li l-kuntratt lokatizju kien mitmum b'effett minn dakinhar li hija tagħti d-deċiżjoni tagħha rigward ir-rikors promutur, u mhux tapplika l-ħall retroattivament għal Awwissu tal-2019. L-appellant qal li f'dan il-każ kellu japplika l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li f'każ ta' inadempjenza fil-ħlas tal-kera, il-morożità ma ġġibx awtomatikament ix-xoljiment tal-kuntratt tal-kera, sakemm l-inkwilin ma jkunx ġie notifikat b'att ġudizzjarju biex iħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika.

21. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ il-kuntratt lokatizju miftiehem bejn il-partijiet kien jinkludi kundizzjoni riżoluttiva, u ladarba jirriżulta li din il-kundizzjoni nkisret, japplika l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili għall-fattispeċie tal-każ. Għamel sew għalhekk il-Bord li ddeċieda li huwa l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili li jirregola l-azzjoni odjerna u mhux l-artikolu 1570 tal-istess Kodiċi. Il-klawsola 12 tal-kuntratt lokatizju tipprovdi illi,

> "F'każ illi l-inkwilin ma jħallasx puntwalment il-kera mensili dovuta lis-sid u/jew ma jadempix mal-obbligi u kundizzjonijiet ta' dan il-ftehim, il-kirja hija *'ipso jure'* terminata, salv id-dritt tas-sid li jitlob kull kera arretrata u/jew kull somma dovuta, *ai termini* tal-istess skrittura. L-inkwilin qed jagħti l-fakoltà lis-Sid biex ibiddel iċ-ċwievet tal-fond mingħajr bżonn li jadixxi proċeduri ġudizzjarji liema awtorizzazzjoni hija irrevokabbilment miftehma bejn il-partijiet u għalhekk it-tibdil tas-serratura ma tikkostitwixxix spoll a tenur tal-liġi."

22. Din il-klawsola tipprovdi li f'każ li l-inkwilin jonqos milli jħallas il-kera mensili jew ma jadempix mal-obbligi tal-ftehim, il-kera tiġi terminata *ipso jure*. Iżda dan ma jfissirx li l-appellata ma kinitx obbligata tosserva dak li jipprovdi l-artikolu 1569(2) tal-Kap. 16, jiġifieri l-obbligu li hija tibgħat tinforma lill-appellant b'att ġudizzjarju li kien fi ħsiebha tinvoka dak li jistipula dan il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet. Minflok att ġudizzjarju notifikat lill-appellant, l-appellata bagħtet żewġ ittri legali, waħda fil-25 ta' Jannar, 2019, li permezz tagħha infurmat lill-appellant li f'każ li jibqa' moruż fil-ħlas tal-kera, huwa kien ser ikun qiegħed jingħata l-*congedo* a tenur tal-klawsola 12 tal-ftehim, u ittra legali oħra tas-6 ta' Novembru, 2019, li permezz tagħha l-appellata tat il-*congedo* lill-appellant. Minkejja l-ksur tal-kundizzjoni riżoluttiva li hemm provvediment għaliha fil-ftehim lokatizju, l-appellata kellha l-obbligu li tikkonforma mar-rekwiżit proċedurali stipulat fil-liġi billi tibgħat att ġudizzjarju

lill-appellant. Huwa hawnhekk fejn il-Qorti ma taqbilx mad-deċiżjoni tal-Bord, għaliex dan mhux każ fejn seħħet kundizzjoni li taħtha ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt, iżda s-sitwazzjoni tinkwadra ruħha perfettament taħt dak li jipprovdi l-artikolu 1569(2) tal-Kap. 16, jiġifieri n-nuqqas ta' twettiq ta' dak li kien imwiegħed da parti tal-appellant, li kien jimporta fuq l-appellata l-obbligu li tinforma lill-appellant b'dak li kienet sejra tagħmel billi tinnotifikah b'att ġudizzjarju.

23. Għaldaqstant, il-Qorti filwaqt li tiċħad l-aggravju tal-appellant li f'dan il-każ kien japplika l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili, qiegħda tilqa' l-aggravju limitatament sa fejn l-appellant sostna li huwa kellu jiġi notifikat bl-intenzjoni tal-appellata li tattwa dak miftiehem fil-kuntratt lokatizju, permezz ta' att ġudizzjarju. Jirriżulta li l-ewwel att ġudizzjarju li kien notifikat bih l-appellant kien proprju r-rikors promutur li wassal biex inbdew il-proċeduri quddiem il-Bord, u għalhekk il-konsegwenzi legali tal-ksur tal-kundizzjoni miftiehma fil-kuntratt jidħlu fis-seħħ meta l-proċeduri mibdija bis-saħħa ta' dak l-att ġudizzjarju jgħaddu in ġudikat.

It-tielet Aaggravju: *[il-kompetenza tal-Bord]*

24. L-appellant jgħid li l-Bord m'għandux il-kompetenza meħtieġa sabiex jisma' kawżi li jittrattaw l-impożizzjoni ta' penali minħabba fl-inadempjenza fil-ħlas tal-kera, u dan għaliex f'dan il-każ il-Bord applika d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1569 tal-Kap. 16, li jipprovdi li s-sid għandu l-fakoltà li jagħmel ukoll

azzjoni għad-danni. L-appellant sostna li f'dan il-każ il-penali imposta fil-kuntratt lokatizju, mhumiex danni iżda penali imposti minħabba l-morożità.

25. Il-Qorti tqis li l-kuntratt lokatizju miftiehem bejn il-partijiet jinkludi klawsola għall-ħlas ta' penali, li huma forma ta' danni prelikwidati li l-partijiet qablu li għandhom jitħallsu f'każ li jirriżulta li l-appellant ikun moruż fil-ħlas tal-kera. Il-Qorti, minkejja dak deċiż fir-rigward tat-tieni aggravju mressaq mill-appellant, tirrileva li mill-atti jirriżulta li l-appellant kien u baqa' moruż fil-ħlas tal-kera, u minkejja li fix-xhieda tiegħu huwa qal li huwa kien anki dispost li jħallas il-kera dovuta bil-quddiem, mill-provi prodotti dan ma jirriżultax, jew li sabiex jeżimi ruħu mir-responsabbiltà tal-ħlas huwa iddepożita l-kera dovuta minnu taħt l-awtorità tal-Qorti. In vista ta' dak deċiż diġà fir-rigward tat-tieni aggravju mressaq mill-appellant, il-Qorti tqis illi l-Bord ma kellux jiffissa l-ħlas ta' penali b'effett mill-10 ta' Awwissu, 2019, u dan minħabba d-difett fil-proċedura adoperata mill-appellata meta naqset milli tibgħat att ġudizzjarju lill-appellant qabel ippreżentat ir-rikors promotur quddiem il-Bord. Li kieku l-appellata kkonformat mar-rekwiżit proċedurali u għarfet tibgħat att ġudizzjarju lill-appellant qabel infetħu dawn il-proċeduri, il-Bord kien ikun korrett jiddeċiedi dwar il-penali li għandhom jitħallsu mill-appellant, ladarba huwa ċar li l-appellata qiegħda tfittex għall-ħlas tad-danni prelikwidati. Għaldaqstant tqis illi dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Ir-raba' aggravju: *[il-validità tal-kuntratt lokatizju ppreżentat fil-kawża]*

26. L-appellant jgħid li l-kuntratt lokatizju inkwistjoni ma ġiex ikkonfermat bil-ġurament waqt il-kawża, il-paġni tiegħu mhumiex inizjalati u fuq il-kuntratt

hemm biss il-firma fuq il-fotokopja ta' kopja. Qal li fin-nuqqas ta' provi, ċioé fin-nuqqas tax-xhieda tas-sid, u l-konferma tal-kuntratt lokatizju, bilfors li jitqanqlu dubji dwar il-veraċità tal-kuntratt kif prodott.

27. Din il-Qorti tqis li aggravju bħal dan ma kellux jitressaq quddiem din il-Qorti ta' reviżjoni, iżda semmai l-appellant kellu jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu dwar dan quddiem il-Bord. Kien jinkombi fuq l-appellant ukoll li jekk ried jipprova li kien hemm xi ftehim ieħor bejn il-partijiet, iressaq hu l-prova tal-eżistenza ta' tali ftehim, u mhux jinqeda bl-appell sabiex iqajjem dubji dwar dak li kien verament miftiehem bejn il-partijiet. F'ċirkostanzi ideali, il-kopja tal-kuntratt esebita kellha tkun awtentikata jew ġuramentata, iżda ladarba ma sarx hekk, u ladarba ma nġabet l-ebda prova kuntrarja għall-kontenut tal-ftehim ippreżentat mill-appellata, il-Bord sewwa għamel li qagħad fuq il-kontenut ta' dak il-ftehim. Il-Qorti tfakkar li l-kontenut ta' dak il-ftehim xehdu dwaru kemm l-appellata fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha, kif ukoll binha Jeremy Cauchi, u għalhekk l-appellant seta' jagħmel il-kontroeżamijiet opportuni f'każ li ried iressaq xi prova kuntrarja. Għaldaqstant anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifat, u tiċħdu wkoll.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi filwaqt li tiċħad l-ewwel, it-tielet u r-raba' aggravji tiegħu, qiegħda tilqa' t-tieni aggravju limitatament, fis-sens li qiegħda tiddikjara li l-appellata kellha l-obbligu li tinterpella lill-appellant permezz ta' att

ġudizzjarju, u għalhekk l-penali ta' ħamsa u għoxrin Euro (€25) għal kull ġurnata ta' dewmien imposta fis-sentenza appellata, għandha tkun b'effett minn dakinhar li l-proċeduri legali odjerni jgħaddu in ġudikat, sad-data tal-effettiv żgumbrament, u mhux b'effett mill-10 ta' Awwissu, 2019. Mill-bqija s-sentenza appellata qiegħda tiġi kkonfermata.

Spejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu kwantu għal tliet kwarti mill-appellant u kwantu għall-kwart mill-appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur