BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 179/2018SG

Joseph Brincat (ID 200160M) u martu Maria Dolores sive Doriette Brincat (ID 158060M) u Vincent Pellicano (ID 603262M) u martu Janita Pellicano (ID 395963M)

vs

Jean Paul Chetcuti (ID 305486M)

Illum, 14 ta' Lulju, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Brincat et ipprezentat fil-31 ta' Ottubru 2018, fejn gie premess is-segwenti:

> *"Illi in forza ta' skrittura privata datata 8 ta' April 2017 (Dok. X) huma krew lill-intimat il-fond mgharuf bl-isem "Petits Four Confectionary", bla numru, fi Fleur-de-Lys Road, B'Kara, ghall-perjodu ta' sitt (6) snin di rispetto, verso l-kera kif tirrizulta mill-klawsola tnejn (2) tad-dokument "X", pagabbli kull tlitt xhur bil-quddiem fid-9 ta' Jannar, fid-9 ta' April, fid-9 ta' Lulju u fis-9 ta' Ottubru ta' kull sena.*

> *Illi l-klwasola numru 10 tal-anness dokument "X" tipprovdi testwalment illi f'kaz li l-inkwilin jonqos mill-josserva l-kondizzjonijiet ta' din il-kira, u ma jirrimedjax dan in-nuqqas fi zmien gimghatejn minn meta jkun interpellat ufficjalment sabiex jirrimedja dan in-nuqqas, is-sidien ikollhom id-dritt li wara li jinbdew l-proceduri tal-Qorti, jirriprendu il-pusess tal-fond minnufih, minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha l-ohra naxxenti minn din l-iskrittura.*

Illi effettivament l-inkwilin huwa moruz fil-hlas tal-iskadenzi ta' kera li ghalqu rispettivament fid-9 ta' April 2018, fl-ammont ta' €1820, fid-9 ta' Lulju 2018, fl-ammont ta' €1840, u fid-9 ta' Ottubru 2018 fl-ammont ta' €1840, ghal total ta' €5,500.

Inoltre l-intimat ghandu jhallas ukoll lir-rikorrenti s-somma ta' €2588.64 rapprezentanti kontijiet ta' dawl u ilma m'hux imhallsa, ghal liema hlas huwa wkoll responsabbli l-intimat kif jirrizulta konfermat mill-klawsola numru 9 anness dokumen "X".

Illi bis-sahha ta' ittra ufficjali datata 14 ta' Gunju 2018, u notifikata lill-intimat fil-15 ta' Ottubru 2018 (Dokument "Y"), l-intimat gie interpellat sabiex ihallas l-arretrati ta' kera minnu dovuti u sabiex jirregolarizza l-posizzjoni tieghu ai termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni izda baqa' indampjenti.

Illi ghalhekk illum b'applikazzjoni tal-klawsola numru 10 tal-iskrittura ta' lokazzjoni hemm lok li tigi terminata l-lokazzjoni maghmula mir-rikrorrenti lill-intimat tal-fond mgharuf bl-isem "Petits Four Confectionary, bla numru, fi Fleur-de-Lys Road, B'kara u konsegwentement li l-intimat jigi zgumbrat ill-istess fond, oltre li jigi wkoll ikkundannat ihallas lir-rikorrenti l-arretrati ta' kera u kontijiet ta' dawl u ilma minnu lilhom dovuti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan l-Bord joghgbu (i) jiddikjara li l-intimat naqas mill-obbligi tieghu naxxenti mill-iskrittura ta' lokazzjoni fuq imsemmija stante li huwa moruz fil-hlas ta' kera innu lilhom dovuta; (ii) jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond mikri lill-istess intimat, u ghall-finijiet tal-izgumbrament jipprefiggi terminu qasir u perentorju; (iii) ghall-kaz li l-intimat jonqos milli jizgombra mill-fond fit-terminu lilu prefiss, jikkundanna lill-istess intimat ihallas lir-rikorrenti penali ta' mitt euro (€100) ghal kull gurnata ta' ritard bil-mod kif provdut fil-klawsola numru 11 tal-ftehim ta' lokazzjoni; u (iv) jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €5,500 rapprezentanti l-iskadenzi ta' kera li ghalqu u saru dovuti rispettivament fid-9 ta' April 2018, fid-9 ta' Lulju 2018, u fid-9 ta' Ottubru 2018, flimkien mas-somma ta' €2588.64 rapprezentanti kontijiet ta' dawl u ilma mhux imhallsa.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 14 ta' Gunju 2018, u bl-imghax legali mill-prezenti sal-effettiv pagament."

Ra li l-intimat baqa' qatt ma pprezenta risposta fl-atti ta' din il-kawza;

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Ra d-dokumenti kollha ezebiti;

Ra li fl-4 ta' Ottubru 2019, il-Bord gie nfurmat li c-cwievet ta' dan il-fond gew ikkonsenjati lir-rikorrenti, u ghalhekk ma ghadx fadal interess fir-rigward tal-ewwel tliet domandi;

Sema' x-xhieda prodotta;

Sema' trattazzjoni orali;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fil-mori tas-smigh ta' din il-kawza, xehed **Joseph Brincat** li kkonferma l-iskrittura ta' lokazzjoni raggunta bejn il-partijiet, u ezebiti mar-rikors promotur. Spjega li Vincent Pellicano u martu, huma wkoll koproprjetarji flimkien mieghu u ma' martu. Spjega li saret ittra ufficjali fl-14 ta' Gunju 2018, sabiex l-intimat ihallas il-kera u jirrifondi l-hlasijiet tal-kontijiet tal-meters tad-dawl. Spjega li r-registrazzjoni tal-meters tad-dawl baqghet fuq isem is-sidien. Ikkonferma li huma dovuti €5,500 bhala skadenzi ta' kera, u €2,588 bhala kontijiet ta' dawl u ilma. Spjega li talbu l-izgumbrament tal-intimat. Ikkonferma li hu baqa' ma thallasx. Baqghu ma thallsux u gew dovuti skadenzi ohra. Spjega li dan il-fond huwa hanut, u ghandu permess li jigi manifatturat ukoll prodott tal-ikel. Ikkonferma

li dan il-fond huwa maghluq u mhux jigi operat. Spjega li huwa qatt ma gie nfurmat li l-intimat kien ser jirritorna c-cwievet. Sostna li l-post inkera f'April 2017, u huwa ra lill-intimat jahdem xi xoghol gewwa. Spjega li l-intimat hallas il-kera ta' sena minn 2017 sa 2018. Spjega li kienu hadu battikata sabiex thallset dik is-sena.

F'seduta ohra, Brincat spjega li l-intimat kien gie l-hanut ghall-bidu ta' April 2017, ghax kien ser jixtri l-apparat minghand il-persuna, li qabel kienet tikri dan il-fond in kwistjoni. Spjega li huwa staqsihom biex jikri l-fond, u huma ghaddewlu l-permessi li kellhom biex il-hanut jkun jista' jopera u jimmanifattura. Spjega li gie ffirmat ftehim, wara li kkonsulta mal-avukat tieghu. Spjega li mill-1994 sa l-2001, ir-rikorrenti kienu jimmanifatturaw l-ikel f'dan il-garaxx. Spjega li warajhom, kienu operaw zewg persuni ohra differenti f'dan l-istess generu ta' negozju. Spjega li l-intimat beda jahdem fil-hanut, u wara xi 8 xhur, l-intimat talab pjanta tal-post minhabba l-HACCP. Spjega dak iz-zmien, kien hemm applikazzjoni pendenti fuq hajt li ma kienx skont il-permess, u riedu jaghmlu xi tibdil. Spjega li huwa nforma lill-intimat li ma setax jaghtih pjanta, f'dak l-istadju. Spjega li bhala pjanta, seta' ghamel wahda hu stess, ghax kulma kellu bzonn kien *layout*. Sostna li l-applikazzjoni pendenti mal-Awtorità tal-Ippjanar, ma kinitx ser ittellef xejn lill-intimat.

Ikkonferma li l-intimat kien dahal fil-post u seta' jibda jahdem. Spjega li dwar il-problema tal-ilma, qatt ma kellhom problemi, sakemm kien sar xi zvilupp minn proprjetà ta' terzi, u jista' jkun li caqlaq xi haga. Spjega li malli saru jafu li dahal l-ilma, huma rrimedjaw mill-ewwel, izda meta ppruvaw jkellmu lill-intimat halli jaraw li l-problema kienet risolta, huwa baqa' ma rrispondihom qatt. Spjega li f'okkazzjoni minnhom, xi ufficjali ta' sanità, kienu gew fejn il-garaxx u staqsew ghall-inkwilina precedenti. Huwa kien iddecieda li jinforma b'dan lill-intimat. Spjega li huwa dejjem hallas il-permessi b'mod regolari.

In kontroezami, Joseph Brincat spjega li l-intimat kien xtara l-apparat kollu, u huma tawh il-permessi kollha biex jarahom. Spjega li kien wara ftit jiem, li l-intimat infurmahom li ried jikri dan il-post. Spjega li l-pjanta, seta' facilment ghamilha l-intimat.

Vincent Pellicano xehed li huwa jaqbel u jikkonferma bil-gurament tieghu, ix-xhieda moghtija mir-rikorrenti, Joseph Brincat.

L-intimat xehed li huwa kera dan il-hanut xi sentejn ilu. L-uzu kien bhala fabbrika biex ikun jista' jipproduci qassatat, pastizzi u prodotti ohra. Sostna li dan il-post kien fih apparat, li s-sidien kienu kkonfermaw li jahdmu. Is-sidien kienu nfurmawh li l-post ghandu l-permessi relattivi. Sostna li meta applika, kien intalab pjanta tal-post, izda l-pjanta tal-post qatt ma giet moghtija lilu mis-sidien. Sostna li s-sidien kienu nfurmawh li kien hemm xi irregolaritajiet fil-post, u ghalhekk, riedu jmorru ghand l-Awtorità tal-Ippjanar. Sostna li l-pjanta qatt ma nghatat lilu, minkejja li huwa kien qed ihallas il-kera. Spjega li kien hemm bitha fuq il-fabbrika, u l-ilma kien diehel mis-saqaf. Spjega li kien isib l-ilma quddiem il-*cold room*. Sostna li f'okkazzjoni minnhom, wiehed mis-sidien kien qallu li kienu gew tas-Sanità, u li kellu joqghod attent ghax ma kienx hemm permessi. Sostna li huwa kien irritorna lura c-cwievet, u huma s-sidien li ghandhom ihallsuh, u mhux vice versa.

Ikkonferma li huwa kien waqaf ihallas il-kera sakemm igibu l-pjanta minghand l-Awtorità tal-Ippjanar. Sostna li dan il-post ma kienx ta' uzu ghalih, ghax ma seta' jbiegh lil hadd. Sostna li huwa ma baqax juzah dan, ghaliex imbaghad, lil min kien jissupplixxi, beda ma jhallsux ukoll. Sostna li huwa ma baqax ihallas il-kera fiz-zmien li ma baqax imur jahdem minn hemm.

In kontroezami, huwa kkonferma li kien mar ra l-post, u wara xi zmien, kien lahaq ftehim dwar il-kera ta' dan il-post. Sostna li l-permessi tal-post li kien gie muri, ma kinux validi ghax-xoghol li ried jaghmel hu. Sostna li huwa kien ghamilha cara li kellu bzonn pjanta tal-post, u li dawk il-permessi, ma kinux tajbin ghalih. Sostna li huwa ffirma ghax is-sidien qalulu li kienu ser jikkoperaw mieghu. Il-pjanta kellu bzonnha biex japplika ghal HACCP. Sostna li s-sidien ippanikjaw meta ntalbu l-pjanta. Sostna li huwa ma nghatax il-pjanta, u ma setax jaqla' flus minn hemm. Qal li mbaghad, beda diehel l-ilma mis-saqaf. Sostna li huwa ma setax iqabbad perit, ghaliex kien hemm irregolaritajiet fil-binja. Ikkonferma li c-cwievet baqghu ghandu ghaliex kellu l-affarijiet hemm gew. Qal li avazhom li ser iwaqqaf il-kirja. Sostna li wara li bdiet il-kawza, huwa kien ghadda c-cwievet lill-avukat tieghu.

Ikkunsidra;

Din il-kawza tirrigwarda r-raba' talba tar-rikorrenti, peress li l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti, illum-il-gurnata, gew ezawriti, u ma fadalx aktar interess fihom, gialadarba, ic-cwievet tal-fond gew ritornati.

Permezz tar-raba' talba, qed jintalab li l-intimat jigi kkundannat ihallas €5,500, rapprezentanti skadenza ta' kera li ghalqu u saru dovuti rispettivament, fid-9 ta' April 2018, 9 ta' Lulju 2018 u fid-9 ta' Ottubru 2018, flimkien mas-somma ta' €2588.64c rapprezentanti kontijiet ta' dawl u ilma mhux imhallsa.

Entrambi r-rikorrenti, ikkonfermaw bil-gurament taghhom, l-ammonti hemm msemmija fir-rikors promotur. Nonostante li ma pprezentawx kopja tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, l-intimat fl-ebda hin ma qajjem xi kontestazzjoni dwar l-ammonti mitluba. Il-kontestazzjoni li qajjem kien dwar il-fatt, li kien qed jidhol ilma f'dan il-post, u dwar in-nuqqas li jigi moghti pjanta tas-sit mis-sidien. Minkejja tali allegazzjonijiet, l-intimat sempliciment ghazel li jieqaf ihallas il-kera, u baqa' jzomm ic-cwievet sakemm irritorna c-cwievet, zmien wara li nfethet din il-kawza.

Il-Bord jaghmel referenza ghal dak li ntqal fis-sentenza moghtija mill-Prim' Awla fit-28 ta' April 2005, fl-ismijiet, GALEA JOHN ET vs FALZON RAYMOND ET, fejn gie sottolinjat li l-kera patwita ghandha tithallas dejjem, ghax hija l-korrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-ligi tinsisti li l-kera ghandha tithallas; anke jekk is-sid jonqos milli jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu, l-inkwilin ma jistax jagixxi unilateralment, u biex "jaghmel tajjeb" ghan-nuqqasijiet tas-sid, izomm lura milli jhallas il-kera. Anke meta si tratta minn tiswijiet straordinarji, li skont il-ligi, jaqghu fir-responsabilità tas-sid, jekk dan tal-ahhar jonqos milli jaghmel it-tiswijiet mehtiega, il-ligi trid li l-inkwilin jadixxi l-Qorti, u jaghmel ix-xogholijiet mehtiega taht id-direzzjoni tal-Qorti. Meta inkwilin jagixxi wahdu u ma jsegwix il-procedura li trid il-ligi, jitlef id-dritt li jzomm il-kera biex jikkompensa l-ispejjez minnu inkorsi. Intqal ukoll li l-fatt li l-kera ma tkunx giet stabbilita mill-Bord li Jirregola l-Kera, jew ikun hemm diskordju dwaru, mhux gustifikazzjoni ghan-nuqqas ta' hlas.

Il-Prim' Awla kompliet tispjega, li l-lokatur hu obbligat li jara li ma jigix li jonqos, bil-fatt tieghu stess, li jhares l-obbligazzjoni tieghu naxxenti minn natura stess tal-kuntratt tal-kiri, dik cioè, li jassigura lill-inkwilin, it-tgawdija pacifika tal-fond ghaz-zmien tal-kirja, u ghall-uzu li ghalih il-kirja tkun saret. Kwindi ghan-nuqqas lamentat mill-inkwilin, ir-rimedju mhux li ma jhallasx il-kera, izda li jfittex ghad-danni.

Fid-dawl tas-suespost, il-Bord iqis li l-intimat qatt ma fittex li jiehu azzjoni bi proceduri legali biex jigu ndirizzati dawn il-problemi li kien qed jilmenta minnhom, filwaqt li baqa' jzomm ic-cwievet tal-post, minflok ma' ddepozita c-cwievet fir-Registru tal-Bord, jew ghaddihom lis-sidien. Il-Bord iqies li ghalhekk,

l-intimat kellu jibqa' jhallas il-kera, u anke l-konsum tad-dawl u tal-ilma. Per konsegwenza, il-Bord sejjer jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti.

Decide

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija, il-Bord qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li qed jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti, fis-sens li qed jikkundanna lill-intimat, ihallas lir-rikorrenti, is-somma ta' €5,500, rapprezentanti skadenzi ta' kera li ghalqu u saru dovuti fid-9 ta' April 2018, fid-9 ta' Lulju 2018, u fid-9 a' Ottubru 2018, u s-somma ta' €2588.64c, rapprezentanti kontijiet ta' dawl u ilma nhux imhallsa. Jordna li l-ispejjez kollha relattivi ghal din il-kawza u ghall-ittra ufficjali datata 14 ta' Gunju 2018, jigu sopportati mill-intimat, kif ukoll ghandhom jigu sopportati mill-intimat, l-imghax legali fuq l-ammonti fuq indikati, mid-data tan-notifika tar-rikors promotur sad-data tal-effettiv pagament.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Registratur