BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 167/2018

Carmelo Mallia (KI Nru 665642M) sew propriju kemm ukoll bħala prokuratur ta' bintu Ingrid Claire Mallia (KI 70976M)

vs

Mary Doris Montebello

Illum, 5 ta' Ottubru , 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors ta' Carmelo Mallia proprio et nomine ppreżentat fl-24 ta' Ottubru 2018, fejn ippremetta:

"1. Illi fit-23 ta' Novembru, 2015 Carmelo Mallia kera lill-intimata l-fond groundfloor maisonette numru 67D Catalan Street, Attard bil-kera ta' tlett mija u hamsin euro fix-xahar (€350);

2. Illi fit-8 ta' Frar, 2016 Carmelo Mallia kera lill-intimata l-fond appartament numru 67E Carmvi Flat 1 Catalan Street, Attard bil-kera ta' tlett mija u tmenin euro fix-xahar (€380);

3. Illi fit-8 ta' Mejju, 2017 Carmelo Mallia kera lill-intimata l-fond garaxx numru 67C Carmvi Catalan Street, Attard bil-kera ta' tlieta u tmenin euro u hamsin centezmu (€83.50) fix-xahar;

4. Illi b'att tas-7 ta' Dicembru, 2005 huwa ddona l-fond appartament numru 67E Catalan Street, Attard, lill-binthu ingrid Claire Mallia;

5. Illi Ingrid Claire Mallia kienet irrilaxatlu prokura biex jamministra l-beni taghha;

6. Illi ghalhekk ir-rikorrent propju et nominee huwa sid tal-fondi fuq imsemmija jew ghandu r-rappresentanza tas-sid kif fuq inghad u kien jigbor il-kera ghan-nom tieghu u ghan-nom ta' binthu;

7. Illi l-intimati waqfu jharsu l-obbligu taghhom li jhallsu puntwalment diversi skadenzi tal-kera tal-fond de quo kull xahar bil-quddiem u dan kif ser jigi hawn isfel spjegat;

8. Illi l-intimata ghandha diversi arretrati ta' kera dovuti lillhu u cio ghall-garage sa minn April 2017 cioe tmintax il-xahar ta' arretrati, u ghall-appartament u mezzanin ghall-tlett xhur u cio ghax-xhur ta' Awissu, Settembru, u Ottubru, 2018;

9. Illi r-rikorrent interpella lill-intimata diversi drabi biex thallas dawn l-arretrati, jew parti minn dawn l-arretrati, l-ahhar interpellazzjoni permezz ta' ittra ufficjali ta' Settembru 2018, debitament notifikata lill-intimata f' l-4 ta' Ottubru, 2018;

10. Illi nonostante dan l-intimata baqghet inadempjenti u illum ghandha tghati lir-rikorrent is-somma ta' tlett telef sitt mija u tlieta u disghajn euro (€3693) u cioe s-somma ta' elf hames mija u tlett ewro (€1503) arretrati ta' kera ghall-garaxx, elf u hamsin ewro (€1050) arretrati ta' kera ghall-groundfloor, u elf mija u erbghajn ewro (€1140) arretrati ta' kera ghall flat 1 dawn ta' l-ahhar dovuti lill binthu Ingrid Claire Mallia ta' liema r-rikorrent huwa prokuratur;

11. Illi ghalhekk a tenur tal-iksritturi ta' lokazzjoni su-riferita l-kirja premessa giet terminata ipso iure;

12. Illi minkejja interpellati, l-intimati baqghu inadempjenti;

13. U billi l-intimati ma ottemprawx ruhhom ma' obbligi taghhom qua kerreja kif ukoll kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja billi senjatament naqsu milli jhallsu l-kera pattwita u baqghu jokkupaw l-fond suriferit minkejja avzat bit-terminazzjoni tal-istess;

10. U billi r-rikorrenti jiddikjara li l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jghatu ghat-talbiet taghha u ghalhekk l-kawza tista' tigi deciza ai termini tal-Artikolu 16° tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bid-dispensa tas-smigh.

Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti umilment tinterpella lil dan l-Onorabbli Bord joghogbu;

1. *Jghaddi sabiex jaqta' u jiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza;*
2. *Jiddikjara l-kirja tal-fondi fuq imsemmija terminati u dan minhabba l-inadempjenza u l-morosita tal-intimata kif fuq deskritta;*
3. *Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti propju et nomine fis-somma globali tlett telef sitt mija u tlieta u disghajn euro (€3693) u cioe s-somma ta' elf hames mija u tlett ewro (€1503) arretrati ta' kera ghall-garage, elf u hamsin ewro (€1050) arretrati ta' kera ghall-groundfloor, u elf mija u erbghin ewro (€1140) arretrati ta' kera ghall flat 1 dawn ta' l-ahhar dovuti lill binthu Ingrid Claire Mallia ta' liema r-rikorrent huwa prokuratur jew somma ohra verjuri li ghandha tigi likwidata minn dan l-Onorabbli Bord; kif ukoll l-imghax skond il-ligi bit-tminja fil-mija fis-sena (8%) fuq l-ammont dovut mid-data li san sar dovut sad-data tal-effettiv pagament;*
4. *Jordna lill-istess intimate sabiex jizgombraw l-fondi su-riferiti u jirritornaw il-pussess battal tal-istess lis-socjeta' rikorrenti, u dana f'terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa;*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-26 ta' Settembru 2018 u bl-imghax mid-data ta' kull skadenza sal-effettiv pagament kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimata tas-17 ta' Diċembru 2018, fejn eċċepiet:

"1) Illi t-talbiet attriċi huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan stante li, kif ser jiġi ppruvat fis-smiegħ tal-kawża, il-ħlasijiet tal-kera għall-fondi de quo saru fl-intier tagħhom qabel mal-esponenti saret taf b'din il-kawża, u ma hemm ebda arretrati dovuti mill-esponenti;

2) Illi inoltre dawn il-ħlasijiet ta' kera dejjem ġew aċċettati mill-attur Carmelo Mallia;

3) Illi inoltre kien hemm raġunijiet validi fil-liġi għalfejn f'ċertu istanzi limitati l-kera ma setgħetx titħallas mill-esponenti preċizament fiż-żmien stipulat fl-iskritturi tal-kera, u għaldaqstant it-talbiet attriċi fosthom għat-terminazzjoni tal-kirja, ħlas tal-imgħaxxijiet u żgumbrament mill-fondi għandhom jiġu miċħuda;

4) Illi speċifikament f'Awissu 2018 l-esponenti rċeviet ittra legali mingħand l-attriċi Ingrid Claire Mallia, rappreżentata mill-istess uffiċju legali li ppreżenta l-kawża odjerna, fejn l-istess Ingrid Claire Mallia infurmatha li hi kienet is-sid tal-tliet fondi de quo unterpellatha sabiex tirritorna ċ-ċwievet. Ir-raġuni mogħtija kienet li, skont is-sinjura Mallita, hija ma kinitx tat il-kunsens tagħha sabiex il-fondi jinkrew lil terzi (vide l-ittra legali mibgħuta minn Dr. Mark Refalo datata 19 ta' Lulju 2018 mmarkata bħala Dok A);

5) Illi din l-allegazzjoni ħolqot konfużjoni u inċertezza u inoltre tikkuntrasta ma' dak li qiegħed jingħad issa fir-rikors odjern, u cioe li Carmelo Mallia huwa s-sid ta' żewġ fondi, u inoltre għandu prokura sabiex jamministra l-fond l-ieħor li jidher ngħata lil bintu Ingrid Claire Mallia permezz ta' donazzjoni fis-sena 2005, u cioe qabel ma l-attur Carmelo Mallia kireh lill-esponenti;

6) Salv eċċezzjonijiet oħra permessibbli fil-liġi.

Bl-ispejjeż, u b'riserva għad-drittijiet kollha tal-esponenti."

Sema' l-provi;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Ra l-atti kollha.

Ikkunsidra;

Provi Prodotti

Amanda Montebello xehdet li l-intimata tiġti ommha. Spjega li hi tieħu ħsieb l-amministrazzjoni tan-negozju li tkun għamlet ommha. Sostniet li l-pagamenti relattivi kienu jsiru minnha. Spjegat li sa Lulju 2018, kollox kien in regola. Fil-bidu ta' Awwissu 2018, irċivew ittra fejn introduċiet ruħha Ingrid, li tiġi t-tifla ta' Carmelo Mallia, u sostniet li l-post huwa tagħha, u li missierha kien għamel kuntratt falz f'isimha. Sostniet li hija marret tkellem l-avukat, li kellu jagħmel il-verifiki. Sostniet li rċivew ukoll ittra uffiċjali mingħand Carmelo Mallia, fejn kien qed jitlob kera dovuta. Wara li saru l-verifiki, huma kienu ħallsu lil Carmelo Mallia, ta' Awwissu u ta' Settembru. Il-ħlas sar b'*Internet Banking*. Spjegat li l-pagamenti saru fis-27 ta' Ottubru 2018. Sostniet li dakinhar, ħallset ta' Ottubru u Novembru wkoll. Sostniet li damu ma saru l-pagamenti, minħabba l-ittra li bagħtet Ingrid. Sostniet li mbagħad, l-avukat tagħha kien ikkonferma li Carmelo Mallia kellu prokura. Sostniet li hemm kera mħallsa sal-aħħar ta' Jannar.

Mary Doris Montebello sostniet li fit-23 ta' Novembru 2015, fit-8 ta' Frar 2016, u fit-8 ta' Mejju 2017, hija ffirmat tliet skritturi ta' kera, fejn bdiet tikri tliet fondi separati mingħand Carmelo Mallia, u ċioè l-groundfloor maisonette bin-nurmu 67D Carmvi Catlan Street, Attard, l-appartament 67E, Carmvi Flat 1, Triq il-Katalan, Attard, u l-garage 67, Carmvi, Katlan Street, Attard. Hija kkonfermat l-iskritturi ppreżentati a fol 5, 6 u 7 tal-kawża. tSpjega li bintha Amanda Montebello, tieħu ħsieb il-lat amministrattiv ta' dawn il-kirjiet, inkluż il-pagamenti.

Carmelo Mallia xehed li huwa missier Ingrid Claire Mallia, li hija s-sid ta' 67D, Carmvi, Catlan Street, Attard; 67E, Carmvi Flat 1, Catlan Street, Attard, u l-fond garaxx, 67C, Carmvi, Catlan Street, Attard. Dawn il-fondi kienu proprjetà tiegħu, iżda tahom b'donazzjoni lil bintu. Spjega li huwa kera lill-intimata l-fond, 67D, Catlan Street, Attard, bil-kera ta' €350 fix-xahar, u dan bi ftehim tat-23 ta' Novembru 2015, liema kera kellha titħallas xahrejn bil-quddiem. Kera l-fond, 67E, Carmvi Flat 1, Catlan, bil-kera ta' €380 fix-xahar, bi ftehim tat-8 ta' Frar 2016, liema kera kellha titħallas kull xahrejn bil-quddiem. Spjega li kera l-fond,

67C, Carmvi, Catlan, Attard, bi ftehim tat-8 ta' Mejju 2017, bil-kera ta' €83.50ċ fix-xahar, liema kirja kellha tiġi mħallsa bix-xahar 'il quddiem.

Sostna li huwa kellu dubju kellux prokura suffiċjenti biex jagħmel il-kirja, u għalhekk bagħat lill-intimata biex jiġi annullat il-ftehim. Spjega li din irreżistiet din il-pretensjoni, imma xorta waħda ma kinitx tħallas regolarment. Sostna li huwa abbanduna l-pretensjoni dwar nullità tal-kirja, u nsista li jġib il-kera kollha mħallsa. Sostna li huwa nkariga avukat sabiex tħallas, għax minn Settembru sat -3 ta' Mejju, l-intimata qatt ma ħallset kera fuq l-ebda ftehim. Spjega li l-avukat kiteb ittra bonarja fil-31 ta' Awwissu 2018, u ittra uffiċjali tas-26 ta' Settembru 2018. Sussegwentement, intbagħtet ittra uffiċjali, u sussegwentement, ġiet ippreżentata l-kawża. Spjega li minn Settembru 2017 sa Mejju 2018, l-intimata qatt ma ħallset l-ebda kera fuq l-ewwel żewġ kirjiet, ċioè fuq il-maisonette u l-appartament nru 1, u fit-2 ta' Mejju 2018, l-intimata ħallset, wara ħafna taħbit u telefonati. Spjega li mit-8 ta' Mejju 2017 sa Lulju 2018, l-intimata qatt ma ħallset kera fuq il-garaxx, u dawn baqgħu ma tħallsux sal-ġurnata tal-lum, u hemm pendenza ta' €1169.

Spjega li l-ittra uffiċjali għall-ħlas saret fis-26 ta' Settembru 2018, u ġiet notifikatha lill-intimata fit-8 ta' Ottubru 2018. Fl-24 ta' Ottubru 2018, ġie ppreżentatr rikors konta l-intimata, li ġie nnotifikat lilha fl-1 ta' Novembru 2018. Spjega li l-intimata ħallset biss tlett ijiem qabel in-notifika ta' dan ir-rikors, u ċioè fis-27 ta' Ottubru 2018. Spjega li l-intimata għal bidu, kienet tħallas bix-xahrejn 'il quddiem, iżda dan seħħ għall-ewwel erba' xhur biss. Imbagħad kompliet tħallas bix-xahar 'il quddiem. Spjega li hija lanqas ma ħallset kont tad-dawl u ilma, li jammonta għal €353.84 tal-fond nru 67E, Flat 1, Catlan Street, Attard. Qal li kien hemm diskussjonijiet sabiex l-intimata tixtri l-post, iżda dawn ma wasslu għal xejn.

In **kontroeżami,** Carmelo Mallia spjega li l-postijiet kollha huma ta' bintu, iżda kien jamministrahom hu. Spjega li ta dawn il-postijiet lil bintu, b'donazzjoni. Sostna li fil-kuntratt, huwa ta lil bintu l-arja wkoll, u għalhekk, il-postijiet kollha huma tagħha. Sostna li l-intimata kienet taf li l-proprjetà mikrija lilha kienu proprjetà ta' bintu. Spjega li kien jgħidilhom, li l-flus tal-kera jrid jibgħathom lil bintu. Spjega li huwa kellu prokura ġenerali. Huwa xehed li qatt ma kellu dubju jekk bil-prokura li kellu, setax jikri l-postijiet in kwistjoni. Sostna li huwa ħalla dejjem f'idejn l-avukat. Insista li bintu kienet taf li l-postijiet kienu nkrew għaliex kien jibgħatilha l-kera.

Ikkonferma li huwa bagħat ittra oħra lill-intimata, fejn talab il-ħlas tal-kera. Sostna li l-ittra uffiċjali li ntbagħtet, kienet interpellazzjoni għall-ħlas ta' xahrejn kera. Ikkonferma li l-intimata ħallset wara li nfetħet il-kawża.

In rieżami, huwa spjega li l-intimata qed tħallas regolarment.

Carmelo Mallia reġa' xehed f'seduta oħra, fejn qal li l-intimata ddum biex tħallas il-kera. Ikkonferma li huwa rċieva mingħand l-intimata bil-qorti, peress li hemm ħafna ħsarat.

Ikkunsidra:

Jirriżulta li l-kirjiet in kwistjoni, seħħew fit-23 ta' Novembru 2015; fit-8 ta' Frar 2016, u fit-8 ta' Mejju 2017. Skont l-Artikolu 1531A(3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jistipola li:

> *"Il-kirja ta' fond urban, dar ghall-abitazzjoni u fond kummercjali li ssir wara l-1 ta' Jannar 2010 ghandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodici."*

Issa din l-azzjoni saret in vista ta' nuqqas ta' pagament tal-kera.

Fir-rigward tal-fond 67D Carmvi, Catlan Street, Attard, u 67E, Carmvi Flat 1, Triq il-Katlan, Attard, ir-rikorrenti għażlu li jeżerċitaw dak stabbilit fl-Artikolu 3 tal-ftehim tat-23 ta' Novembru 2015, u tat-8 ta' Frar 2016, rispettivament, liema artikolu jaqra f'entrambi l-iskritturi ta' lokazzjoni, is-segwenti:

> *F' kaz li l-inkwilin ikun moruz fil-hlas ta' xi skadenza ta' kera jew kwalsiasi hlas dovut skont dan il-ftheim u jibqa' hekk moruz minkejja avviz semplici avviz f' liema jintalab il-hlas u d-dekors ta' hmistax-il gurnata li fiha jkun inghata l-avviz, alura din il-kera tigi terminata ipso jure u l-inkwilin ikun marbut li jirritorna l-fond lill-lokatur minnufih. Il-partijiet jaqblu li t-terminazzjoni tal-ftehim skont il-presenti artikolu ikun bla pregudizzju ghal kull rimedju iehor kompetenti lis-sid.*

Fir-rigward tal-garaxx 67, Carmvi, Katlan Street, Attard, ma kien hemm l-ebda klawsola bħal dik fuq ċitata, iżda r-rikorrenti qed jibbażaw l-azzjoni taghhom, ai

termini ta' nuqqas ta' pagament tal-kera stabbilita ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili.

L-Artikolu 1569 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra:

> *"1569. (1) Il-kiri jinħall ukoll ipso jure, jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall*
>
> *tal- kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, bla ħsara tal-azzjoni tad-danni li*
>
> *tmiss lill-parti li favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt jekk ikollha*
>
> *jedd skont il-liġi.*
>
> *(2) Jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il- ftehim.*
>
> *(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jingħata żmien lill-parti ħatja biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset".*

Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 1570, li huwa applikabbli meta ma hemmx kundizzjoni riżolutiva, jipprovdi dan li ġej:

> *"1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal- ħlas tad-danni għan- nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:*
>
> *Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il-jum minn notifika".*

Jidher li r-rikorrenti qed jibbażaw it-talbiet tagħhom fir-rigward tal-fondi, 67D Carmvi, Catlan Street, Attard, u 67 E, Carmvi, Flat 1, Triq il-Katlan, Attard, fuq l-Artikolu 3 tal-ftehim ta' lokazzjoni rispettiv, u per konsegwenza fid-dawl ta' dak

li jiddisponi l-Artikolu 1569 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew alternattivament, dak li jiddisponi l-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li qed jibbażaw it-talba tagħhom fir-rigward tal-garaxx, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili.

Għal dak li għandu x'jaqsam maż-żewġ proprjetajiet, 67D, Carmvi, Catlan Street, Attard, u 67 E, Carmvi Flat 1, Triq il-Katlan, Attard, il-Bord iqis li minn qari tal-klawsoli numri 3 tal-iskritturi rispettivi, eżebiti bħala Dok A u B mar-rikors promotur, m'hemmx 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. Dan il-punt ġie approfondit fis-sentenza Gloria Camilleri vs Waleed El-Belaly, (Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) 10 ta' April, 2018).

F'dan l-isfond, il-Bord jagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-25 ta' Ġunju 2021, fl-ismijiet, Catherine armla minn Thomas Cauchi vs. Daniel Zammit (K.I. 218983M):

> *"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 ilcongedo 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."

Il-Bord iqies li għalkemm il-klawsola 3 hija kundizzjoni rizoluttiva, ir-rikorrenti kellhom josservaw dak li jipprovdi l-Artikolu 1569(2) tal-Kap 16, u ċioè li b'att ġudizzjarju mibgħuta minnhom, jagħmluha ċara li kien fi ħsiebhom li jinvokaw din il-klawsola 3, fis-sens li l-kuntratt ser jiġi maħlul *ipso jure*. L-ittra uffiċjali li ntbagħtet kienet sabiex, ir-rikorrenti jottempraw irwieħhom mal-istess klawsola 3 tal-ftehim rispettiv. Wara li jgħaddu l-ħmistax-il ġurnata hemm stipulati, xorta waħda kien jinkombi fuq ir-rikorrenti, li jagħmlu att ġudizzjarju ieħor, fejn juru l-intenzjoni tagħhom li sejrin jinvokaw dak li jistipola l-ftehim. Dan l-att ġudizzjarju ma sarx, ħlief meta ġiet ippreżentata din il-kawża. Għaldaqstant, fuq l-insenjament fuq mogħti mill-Qorti tal-Appell, fil-kawża appena ċitata, kien proprju r-rikors promotur li wassal biex inbdew l-proċeduri quddiem il-Bord, u għalhekk, il-konsegwenzi legali tal-ksur tal-kundizzjoni miftehma fil-kuntratt, jidħlu fis-seħħ meta dawn il-proċeduri jgħaddu in ġudikat.

Dwar l-argument imressaq mir-rikorrenti, li semmai fir-rigward ta' 67D, Carmvi, Catlan Street, Attard, u 67E, Carmvi Flat 1, Triq il-Katlan, Attard, għandu jiġi applikat l-Artikolu 1570 tal-Kap 16, fl-eventwalità li dan il-Bord iqies li l-Artikolu 1569 mhuwiex applikabbli, dan il-Bord jagħmilha ċara li ġjaladarba dan il-Bord iqies li l-klawsoli 3 tal-iskritturi eżebiti bħala Dok A u Dok B mar-rikors promotur, jammontaw għall- kundizzjoni riżoluttiva, l-Artikolu 1570 tal-Kap 16 ma jistax jiġi applikat fir-rigward ta' dawn iż-żewġ proprjetajiet. L-Artikolu 1570 tal-Kap 16 japplika biss fl-isfond fejn ma jkunx hemm kundizzjoni riż oluttiva. Dan mhuwiex il-każ fir-rigward ta' dak li ġie miftiehem dwar il-kera ta' 67D Carmvi, Catlan Street, Attard, u 67E Carmvi Flat 1, Triq il-Katlan, Attard.

Dwar il-garaxx, dan il-Bord iqies li għandu jiġi applikat l-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, it-terminazzjoni kellha ssir a tenur tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16. Jirriżulta illi skont l-Artikolu 1570 tal-Kap 16, preċiżament is-subartikolu (2) tal-istess Artikolu, *"il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax il-jum minn notifika".*

Jirriżulta, mhux ikkontestat, illi fil-każ odjern, intbagħtet ittra uffiċjali fis-26 ta' Settembru 2018, fejn saret interpellazzjoni għal ħlas tal-kera ta' xahrejn dovuti. Dan il-Bord josserva illi l-morożità tirriżulta, mhux jekk ma jsirx ħlas tal-kera, iżda jekk ma jsirx ħlas **puntwalment** fi żmien ħmistax il-jum meta hekk mitlub mis-sid (Ara f'dan is-sens, sentenza ta' dan il-Bord kif diversament ippresedut tat-**28 ta' Ġunju, 2012 ,Rikors Numru 42/2010, Vincent Sammut (ID 33933M) vs Joseph Ellul).**

Lil dan il-Bord jirriżultalu illi hemm morożità da parti tal-intimata, skont l-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16, stante illi debitament interpellatha sabiex tħallas il-kera, hija baqgħet inadempjenti minkejja it-trapass ta' ħmistax-il ġurnata konċess mil-liġi. In fatti, l-intimata ħallset wara t-trapass tad-dekors ta' ħmistax-il ġurnata.

Il-Bord lanqas ma jqis li dan in-nuqqas huwa xi wieħed ġustifikat, jew li jaqa' taħt il-parametri li l-liġi taċċetta sabiex tkun ġustifikata l-morożità fil-ħlas tal-kera. Huwa minnu li jirriżulta li l-intimata ġiet rinfaċċata b'ittra fid-19 ta' Lulju 2018, fejn ġiet infurmata li l-kirja saret mingħajr il-kunsens tal-mittenti, Ingrid Claire Mallia, u li hija kienet is-sid. Madanakollu, huwa minnu wkoll li hija ġiet interpellata wkoll, tħallas il-kera permezz ta' ittra uffiċjali f'Settembru 2018, mibgħuta kemm minn Carmelo Mallia, u kemm minn Ingrid Claire Mallia. Jekk l-intimata kellha xi dubju dwar lil min kellha tħallas il-kera, setgħet faċilment iddepożitat l-istess kera permezz ta' ċedola apożita.

Il-Bord iqis għalhekk, li r-rekwiżiti ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fir-rigward tal-garaxx, ġew osservati.

Fuq nota finali, il-Bord jagħmel referenza għat-tielet talba magħmula, li llum-il ġurnata tinsab eżawrita, in vista tal-ħlas li rriżulta mill-provi prodotti, li effettivament sar. Dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, din ġjà ġiet issorvolata minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut.

Deċide

Għar-raġunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qiegħed jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata, jilqa' t-tieni talba u r-raba' talba tar-rikorrenti, filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba u tat-tielet talba. Għal fini tar-raba' talba, il-Bord qed jiffissa terminu ta' xahrejn għall-iżgumbrament tal-fondi in kwistjoni mill-intimata.

Jordna li l-ispejjeż kollha, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Settembru 2018, jiġu ssopportati mill-intimata.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur