MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Ġunju, 2022

Appell Inferjuri Numru 167/2018 LM

Carmelo Mallia (K.I. 665642M) sew proprju kemm ukoll bħala prokuratur ta' bintu Ingrid Claire Mallia (K.I. 70976M)
('l-appellati')

vs.

Mary Doris Montebello (K.I. 711951M)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Mary Doris Montebello (K.I. 711951M)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-5 ta' Ottubru, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] li permezz tagħha l-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata, laqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti

Carmelo Mallia (K.I. 665642M) u **Ingrid Claire Mallia (K.I. 70976M)** [minn issa 'l-appellati'], u astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u tat-tielet talba tar-rikorrenti. Il-Bord iffissa terminu ta' xahrejn għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li r-rikorrent Carmelo Mallia fit-23 ta' Novembru, 2015, kien kera l-fond li jikkonsisti f'*groundfloor maisonette* bin-numru 67D, Catalan Street, Ħ'Attard bil-kera ta' €350 fix-xahar lill-intimata. Ir-rikorrenti spjegaw li fit-8 ta' Frar, 2016, ir-rikorrent Carmelo Mallia kien kera l-fond 67E, Carmvi, Flat 1, Catalan Street, Ħ'Attard lill-intimata bil-kera ta' €380 fix-xahar. Qalu li fit-8 ta' Mejju, 2017 ir-rikorrent Carmelo Mallia kien kera l-garaxx numru 67C, Carmvi, Catalan Street, Ħ'Attard lill-intimata bil-kera ta' €83.50 fix-xahar. Ir-rikorrenti ppremettew wkoll li b'att ta' donazzjoni tas-7 ta' Diċembru, 2005, ir-rikorrent Carmelo Mallia ddona l-appartament numru 67E, Catalan Street, Ħ'Attard lir-rikorrenti bintu Claire Mallia, li min-naħa tagħha rrilaxxatlu prokura sabiex ikun jista' jamministra l-beni tagħha. Ir-rikorrent Carmelo Mallia proprio et nomine qal li għalhekk huwa sid il-fondi msemmija jew għandu r-rappreżentanza tas-sid, u fil-fatt kien jiġbor il-kera għan-nom tiegħu u ta' bintu. Qal li l-intimata waqfet tħares l-obbligu tagħha li tħallas il-kera puntwalment, minkejja li din kienet obbligata tħallas kull xahar bil-quddiem. Qal ukoll li l-intimata għandha diversi arretrati ta' kera dovuti lilu, jiġifieri tmintax-il xahar arretrati għall-garaxx, u tliet xhur għall-appartament u għall-mezzanin, għax-xhur t'Awwissu, Settembru u

Ottubru, 2018. Ir-rikorrent spjega li huwa interpella lill-intimata diversi drabi sabiex din tħallas dak dovut minnha, jew parti minnu, inkluż permezz ta' ittra uffiċjali ta' Settembru, 2018, li ġiet debitament notifikata fl-4 ta' Ottubru, 2018. Ir-rikorrent qal li minkejja dan, l-intimata baqgħet inadempjenti u llum għandha ttih l-ammont komplessiv ta' €3,693, li jinqasmu f'€1,503 arretrati ta' kera għall-garaxx, €1,050 arretrati ta' kera għall-*ground floor,* u €1,140 arretrati ta' kera għall-appartament numru 1, li huwa proprjetà ta' bintu Ingrid Claire Mallia. Ir-rikorrent qal ukoll li a tenur tal-iskritturi ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, il-kirja msemmija ġiet terminata *ipso jure.* Qal ukoll li minkejja dawn l-interpellazzjonijiet, l-intimata baqgħet inadempjenti.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord, fejn ippremettew li l-intimata ma ottemperatx ruħha mal-obbligi tagħha bħala kerrejja, kif ukoll li hija kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi naqset milli tħallas il-kera pattwita u baqgħet tokkupa l-fond minkejja li kienet avżata bit-terminazzjoni tal-kirja. Ir-rikorrenti jsostnu li l-intimata m'għandhiex eċċezzjonijiet x'tagħti għat-talbiet tiegħu, u għalhekk jgħidu li l-kawża tista' tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ *ai termini* tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kien għalhekk li permezz tat-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jaqta' u jiddeċiedi l-kawża *ai termini* tal-artikolu 16A tal-Kap. 69, jiddikjara li l-kirja in kwistjoni hija tterminata u dan minħabba inadempjenza u morożità da parti tal-intimata, jiddikjara li l-intimata hija debitriċi tar-rikorrenti fis-somma globali ta' tliet elef, sitt mija u tlieta u disgħin Euro (€3,693), bl-imgħax skont il-liġi fuq l-ammont

dovut mid-data li dan l-ammont sar dovut, sad-data tal-effettiv pagament, kif ukoll jordna lill-intimata tiżgombra mill-fondi msemmija u tirritorna l-pussess battal tal-istess lir-rikorrenti f'terminu qasir u perentorju ffissat mill-Bord.

4. Waqt l-udjenza tal-10 ta' Diċembru, 2018, l-intimata ġiet awtorizzata tippreżenta l-eċċezzjonijiet tagħha, filwaqt li l-Bord ordna l-inverżjoni tal-provi sabiex l-intimata tkun tista' tressaq prova tal-ħlasijiet kollha li saru minnha. Fir-risposta tagħha, l-intimata eċċepiet li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda stante li l-ħlasijiet tal-kera għall-fondi in kwistjoni saru minnha qabel ma hija saret taf b'dawn il-proċeduri, u għalhekk m'hemm l-ebda arretrati dovuti minnha. L-intimata eċċepiet ukoll li dawn il-ħlasijiet ta' kera dejjem ġew aċċettati mir-rikorrent Carmelo Mallia, u li kien hemm ukoll raġunijiet validi fil-liġi li minħabba fihom il-kera ma setgħetx titħallas fiż-żmien stipulat fl-iskritturi tal-kera. L-intimata qalet li għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja, għall-ħlas tal-imgħaxijiet u għall-iżgumbrament tagħha mill-fond, għandhom jiġu miċħuda. Qalet ukoll li f'Awwissu tal-2018 hija rċeviet ittra legali mingħand ir-rikorrenti Ingrid Claire Mallia, li kienet infurmatha li hija kienet is-sid tat-tliet fondi de quo u interpellatha tirritorna ċ-ċwievet. L-intimata qalet li r-raġuni li ngħatat f'din l-ittra kienet li Ingrid Claire Mallia ma tatx il-kunsens tagħha sabiex dawn il-fondi jinkrew lil terzi. L-intimata eċċepiet li dan ħoloq stat ta' konfużjoni u inċertezza, u li dan jikkuntrasta ma' dak li qiegħed jingħad fir-rikors odjern, jiġifieri li Carmelo Mallia huwa s-sid ta' żewġ fondi, filwaqt li għandu prokura sabiex jamministra l-fond l-ieħor li ngħata lil bintu fl-2005, jiġifieri qabel ma dan il-fond inkera lill-intimata. L-intimata qalet li għalhekk jeżistu raġunijiet validi fil-liġi

għalfejn kien hemm perijodu qasir fejn hija ma ħallsitx il-kera fid-data preċiża meta din kienet dovuta, għaliex hija kellha tagħmel verifiki dwar lil min kienet pagabbli il-kera.

5. Flimkien mar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ippreżentaw kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni tat-23 ta' Novembru, 2015, kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni tat-8 ta' Frar, 2016, u kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni tat-8 ta' Mejju, 2017, li permezz tagħhom il-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri nkrew lill-intimata; kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tas-7 ta' Diċembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja; kopja tal-prokura li permezz tagħha r-rikorrent Carmelo Mallia jista' jirrappreżenta l-interessi ta' bintu; kif ukoll kopja tal-ittra uffiċjali numru 3387/18 tas-26 ta' Settembru, 2018.

6. **Amanda Montebello**, bint l-intimata, fix-xhieda tagħha qalet li l-kera dovuta titħallas fl-ewwel tliet ijiem ta' kull xahar, u li kien hemm xahrejn partikolari li fihom il-kera ma tħallsitx puntwalment. Ix-xhud spjegat li dan seħħ għaliex f'Lulju tal-2018, ommha kienet irċeviet ittra mingħand Ingrid Claire Mallia, li kienet allegat li l-fondi mikrija lill-intimata huma tagħha, u li missierha kien kera dawn il-fondi mingħajr l-awtorizzazzjoni tagħha. Ix-xhud kompliet tgħid li sakemm huma għamlu l-verifiki tagħhom dwar il-kera lil min hija dovuta, ir-rikorrent Carmelo Mallia bagħtilhom ittra uffiċjali fejn talabhom il-kera dovuta. Ix-xhud qalet li l-avukat tagħha kien infurmaha li r-rikorrent kellu l-prokura ta' bintu, u għalhekk tahom parir iħallsu l-kera dovuta, kif fil-fatt għamlu. Qalet li ftit tal-ġranet wara r-rikorrent fetaħ il-proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tagħhom. Ix-xhud qalet li l-ħlas sar permezz tal-faċilità tal-*internet banking.*

7. L-intimata **Mary Doris Montebello**, fl-*affidavit* tagħha qalet li hija kienet iffirmat tliet skritturi separati ta' kera mar-rikorrent Carmelo Mallia għall-kiri mingħandu ta' tliet fondi differenti fi Triq il-Katlan, Ħ'Attard. L-intimata qalet li hija tħalli l-affarijiet amministrattivi relatati ma' din il-kirja f'idejn bintha, li min-naħa tagħha tieħu ħsieb ukoll tħallas il-kera dovuta.

8. Ir-rikorrent **Carmelo Mallia** fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa jiġi missier Ingrid Claire Mallia, li hija sid tal-postijiet 67D, Carmvi, Catalan Street, Ħ'Attard, 67E, Carmvi, Catalan Street, Ħ'Attard, u l-garaxx 67C, Carmvi, Catalan Street, Ħ'Attard, li oriġinarjament kienu tiegħu, iżda li huwa għaddihom lil bintu b'titolu ta' donazzjoni, filwaqt li huwa għandu l-prokura ta' bintu sabiex ikun jista' jamministra dawn il-fondi f'isimha. Qal li dawn il-fondi inkrew minnu lill-intimata permezz ta' tliet skritturi fi tliet dati differenti. Qal li oriġinarjament huwa kellu dubju dwar jekk kellux prokura suffiċjenti biex jiffirma dawn l-iskritturi lokatizji, u għalhekk kien talab lill-intimata sabiex dan il-ftehim jiġi annullat. Qal li l-intimata rreżistiet li jsir dan, iżda xorta waħda ma kinitx tħallas il-kera dovuta minnha b'mod regolari. Qal li għalhekk huwa abbanduna l-pretensjoni oriġinali dwar in-nullità tal-kuntratt, u insista li l-intimata tibda tħallas il-kera kollha douvta, imma minkejja dan l-intimata xorta waħda baqgħet taqa' lura fil-ħlasijiet, tant hu hekk li minn Settembru 2017 sat-3 ta' Mejju, 2018, hija qatt ma ħallset l-ebda kera fuq l-ebda ftehim. Ir-rikorrent qal li huwa kien inkariga lill-avukat tiegħu jibgħat ittra bonarja lill-intimata sabiex din tersaq għall-ħlas tal-kera, sakemm eventwalment huwa kien tah l-inkarigu li jibgħat ittra uffiċjali għaliex l-intimata baqgħet inadempjenti. Ir-rikorrent qal li meta ra li minkejja dawn l-interpellazzjonijiet, l-intimata baqgħet inadempjenti, huwa

inkariga lill-avukat tiegħu jiftaħ il-proċeduri odjerni għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond. Ir-rikorrent qal li minn Settembru 2017 sa Mejju 2018, l-intimata ma ħallset l-ebda kera fuq l-ewwel żewġ kirjiet, jiġifieri fuq il-*maisonette* u fuq l-appartament, u fit-2 ta' Mejju, 2018 hija ħallsitu wara ħafna taħbit u telefonati. Qal ukoll li għal perijodu ta' tmintax-il xahar bejn it-8 ta' Mejju, 2017 sa' Lulju 2018 l-intimata qatt ma ħallset kera fuq il-garaxx numru 67C, Carmvi, Catalan Street, Ħ'Attard, u din il-kera baqgħet ma tħallsitx minnha. Ix-xhud qal li l-intimata tħallas il-kera dovuta minnha billi tagħmel rimessa bankarja fil-kont tiegħu, u din baqgħet tagħmel hekk minkejja li huwa istitwixxa dawn il-proċeduri fil-konfront tagħha. Qal li l-intimata ħallset dak dovut minnha tliet ijiem qabel ġie notifikat lilha r-rikors li permezz tiegħu nbdew dawn il-proċeduri. Ir-rikorrent qal li fil-bidu l-intimata kienet tħallas il-kera kull xahrejn bil-quddiem, skont it-termini tal-ftehim, iżda li l-intimata dan għamlitu għall-ewwel erba' xhur biss, imbagħad kompliet tħallas kull xahar bil-quddiem u mhux skont it-termini tal-ftehim. Qal ukoll li l-intimata ma baqgħetx tħallas il-kont tad-dawl u l-ilma li jammonta għal €353.84 fir-rigward tal-flat 67E, Flat 1, Catalan Street, Ħ'Attard. Ir-rikorrent qal li kien hemm żmien meta l-partijiet kienu qegħdin jiddiskutu dwar il-possibilità li dawn il-fondi jinxtraw mill-intimata, iżda dan spiċċa fix-xejn. Qal li meta kien jitlob il-kera ta' dawn il-fondi lill-intimata, din kienet twieġbu li jew irid ibiegħ, jew irid jikri, qisu hu m'għandux dritt jiġbor il-kera għax irid ibiegħ il-fondi. Ir-rikorrent qal li l-intimata naqqset ħafna mir-rispett lejh bħala sid ta' dawn il-fondi.

9. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ir-rikorrent ikkonferma li l-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri huma ta' bintu, u hu jamministrahom f'isimha. Ir-rikorrent qal li l-intimata kienet taf li dawn il-fondi huma tat-tifla tiegħu. Ir-

rikorrent qal li bintu tinsab imsiefra, u dejjem kien hu li ħa d-deċiżjonijiet rigward dawn il-fondi. Ir-rikorrent ikkonferma li l-arretrati tal-kera kienu tħallsu sa dakinhar li kien qed jixhed, u l-intimata kienet aġġornata fil-ħlas tal-kera.

Is-Sentenza Appellata

10. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2021, il-Bord iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu billi ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata, laqa' t-tieni u r-raba' talbiet tar-rikorrent, u astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u tat-tielet talba. Għall-fini tar-raba' talba, il-Bord iffissa terminu ta' xahrejn għall-iżgumbrament ta' dawn il-fondi, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**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 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."

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'każ li l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas ta' xi skadenza ta' kera jew kwalsiasi ħlas dovut lilha skont dan il-ftehim u jibqa' hekk moruż minkejja avviż sempliċi f'liema jintalab il-ħlas u d-dekors ta' ħmistax-il ġurnata li fiha jkun ingħata l-avviż, allura din il-kera tiġi terminata ipso jure u l-inkwilin ikun marbut li jirritorna l-fond lil-lokatur minnufih. Il-partijiet jaqblu li t-terminazzjoni tal-

ftehim skont il-preżenti artikolu ikun bla preġudizzju għal kull rimedju ieħor 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 tagħhom, 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, jgħarraf 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 riżoluttiva, jipprovdi dan li ġej:

"1570. Il-kiri jista' wkoll 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 dan l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika."

Jidher li r-rikorrenti qed jibbażaw it-talbiet tagħhom fir-rigward tal-fondi, 67D Carmvi, Catlan Street, Attard, u 67E, 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 jiddisponu 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 67E, Carmvi Flat 1, Triq il-Katlan, Attard, il-Bord iqis li minn qari tal-klawsoli numru 3 tal-iskritturi rispettivi, esebiti 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 miftiehma 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-appellanta 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, qegħda 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-konsegwenza 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 iqis li għalkemm il-klawsola 3 hija kundizzjoni riżoluttiva, ir-rikorrenti kellhom josservaw dak li jipprovdi l-Artikolu 1569(2) tal-Kap. 16, u ċioe 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 jottemperaw 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 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 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. Jirriżulta illi skont l-Artikolu 1570 tal-Kap. 16, preċiżament is-sub-artikolu (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 min-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 interpellata sabiex tħallas il-kera, hija baqgħet inadempjenti minkejja t-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 appożita.

Il-Bord iqis għalhekk li r-rekwiżit 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 ġià ġiet issorvolata minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut.

Decide

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. Għall-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."

L-Appell

11. L-intimata ressqet l-appell tagħha mis-sentenza tal-Bord fil-25 ta' Ottubru, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors tagħhom, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti.

12. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni appellata għaliex il-Bord ma tax importanza lill-fatt li kien l-aġir tar-rikorrenti, hawnhekk l-appellati li taw lok għall-konfużjoni. Qalet li mill-provi għandu jirriżulta li kienu r-rikorrenti stess li ħolqu konfużjoni sħiħa rigward il-persuna li lilha kellha titħallas l-kera tal-fondi mertu tal-kawża, partikolarment meta r-rikorrenti Ingrid Claire Mallia bagħtitilha ittra legali fid-19 ta' Lulju, 2018, fejn infurmatha li hija kienet is-sid tat-tliet fondi in kwistjoni, u li hija ma kinitx tat il-kunsens tagħha sabiex dawn jinkrew, u għalhekk talbet lill-appellanta tirritorna lilha ċ-ċwievet tal-fondi. L-appellanta qalet li ftit ġimgħat wara, l-appellat Carmelo Mallia, permezz tal-istess uffiċċju legali, intavola ittra uffiċjali fejn, fil-kwalità tiegħu personali u bħala prokuratur ta' Ingrid Claire Mallia, interpella lill-appellanta sabiex tħallsu l-kera tat-tliet fondi. L-appellanta qalet li hekk kif hi għamlet il-verifiki meħtieġa sabiex taċċerta ruħha li l-appellat seta' fil-fatt jirċievi l-kera, hija kienet pronta ħallset l-arretrati dovuti minnha, u anki għamlet ħlasijiet ta' kera bil-quddiem. Qalet li dan sar saħansitra qabel ma hija ġiet notifikata bil-kawża odjerna. L-appellanta qalet li dan juri li n-nuqqas ta' ħlas puntwali da parti tagħha kien minimu u ma kienx kapriċċjuż, iżda sar għal raġunijiet validi imputabbli lill-appellati nfushom, u li hija ma kellha l-ebda

kontroll fuqhom. L-appellanta qalet li l-appellati ma kellhomx jitħallew jieħdu vantaġġ mill-għemil doluż jew negliġenti tagħhom stess, u dan anki fl-interess tal-ġustizzja. Qalet li minkejja li ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ kienu partikolari ħafna, u minkejja li fil-mori tal-kawża rriżulta ċar li hija dejjem ħallset il-kera dovuta, u fil-fatt baqgħet tħallas anki wara li ġew intavolati dawn il-proċeduri, il-Bord naqas milli jixtarr dawn il-fatti fid-dettall, u illimita l-konsiderazzjonijiet tiegħu fuqhom għal paragrafu wieħed, fejn sempliċement warrab bħala mhux ġustifikati d-diffikultajiet li kellha l-appellanta b'konsegwenza tal-konfużjoni li nħolqot mill-appellati.

13. Fit-tieni aggravju tagħha l-appellanta tgħid li kien hemm ġustifikazzjoni raġonevoli u legalment sostenuta biex tiġġustifika d-dewmien fil-ħlas tal-kera. Qalet li l-Bord kien manifestement żbaljat meta ddeċieda li n-nuqqas tal-appellanta ma kienx ġustifikat, u dan iżjed u iżjed meta wieħed jikkonsidra li tali nuqqas kien wieħed verament minimu, li kien dovut għall-aġir malizzjuż/negliġenti tal-appellati, u li l-appellanta ħallset appena aċċertat ruħha li l-appellat kien intitolat jirċievi l-kera f'ismu u f'isem bintu, u dan saħansitra qabel ma ġiet notifikata bl-atti tal-kawża odjerna. L-appellanta qalet li dawn il-fatti jinkwadraw ruħhom perfettament fil-kunċett ta' 'ġustifikazzjoni oġġettivament raġonevoli' kif żviluppata mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, u dan anki fl-ambitu tal-ispirtu tal-liġi li jimmira għall-protezzjoni tal-kerrej. L-appellanta għamlet riferiment għal għadd ta' sentenzi tal-Qrati tagħna in sostenn ta' dan l-aggravju tagħha.

14. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata wkoll għaliex fil-fehma tagħha l-kuntratti għandhom jiġu interpretati *in bona fede.* Qalet li fir-rigward tal-

maisonette 67D u l-appartament 67E, Carmvi, Triq tal-Katlan, Ħ'Attard, il-Bord straħ esklussivament fuq il-klawsola numru 3 tal-ftehim rispettiv, u peress li ddeċieda li l-intimata kienet moruża fil-ħlas tal-kera *ai termini* ta' dawk il-klawsoli, iddikjara li dawn iż-żewġ kirjiet ġew terminati. L-appellanta qalet li l-Bord ma kellux jagħmel biss eżerċizzju ta' *checklisting,* fejn jivverifika jekk dak miktub attwalment seħħx jew le, iżda kellu wkoll jikkonsidra l-prinċipji ġenerali li jirregolaw il-kuntratti, u l-fatt li l-appellati ma mxewx bil-*bona fede* neċessarja. L-appellanta għamlet riferiment għal dak li jipprovdi l-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili, li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-*bona fede,* u jirregolaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda anki għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu, jew bil-liġi. L-appellanta qalet li l-appellati ma mxewx b'mod li jippreserva l-interessi tagħha, u agħar minn hekk, l-aġir tagħhom ikkawża tfixkil u konfużjoni sħiħa, kemm jekk deliberatament, kemm jekk le. L-appellanta qalet li għalhekk kienu l-appellati stess li kisru l-obbligi tagħhom, u għalhekk issa ma jistgħux jinfurzaw kundizzjoni li, *dato ma non concesso* din il-Qorti tiddeċiedi li avverat ruħha, avverat ruħha unikament tort tagħhom.

15. L-appellanta qalet ukoll li fir-rigward tal-fondi 67D u 67E, Catlan Street, Attard, il-Bord straħ esklussivament fuq il-klawsola riżoluttiva li tinsab f'dawn iż-żewġ kuntratti rispettivi. Qalet li madanakollu, hija ma setgħetx tħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum mill-interpellazzjoni, għal raġunijiet li kienu kompletament imputabbli lill-appellati, u li hija ma kellha l-ebda kontroll fuqhom. Qalet li għalhekk, kemm bl-applikazzjoni tal-prinċipju tal-*bona fede*, kif ukoll b'applikazzjoni analoga tal-artikolu 1134 tal-Kodiċi Ċivili, hija ma kellhiex

tiġi kkastigata għal azzjoni li assolutament hija ma kellha l-ebda ħtija fiha jew kontroll fuqha.

16. L-appellanta qalet li l-appellati naqsu milli jottemperaw ruħhom mal-artikolu 1569(2) tal-Kodiċi Ċivili, u fil-fatt hija saret taf bl-intenzjoni tal-appellati li jiżgumbrawha mill-fond wara li ġiet notifikata b'dawn il-proċeduri. L-appellanta qalet li l-Bord iddeċieda li r-rikors li permezz tiegħu ġiet ippreżentata l-kawża odjerna, jikkostitwixxi 'att ġudizzjarju' *ai termini* tal-artikolu 1569(2) tal-Kodiċi Ċivili. L-appellanta qalet li l-att ġudizzjarju rikjest fl-artikolu 1569(2), mhuwiex il-kawża li permezz tagħha jintalab l-iżgumbrament tal-inkwilin, għaliex l-kawża ma għandhiex l-effett li tgħarraf lill-inkwilin bil-ħsieb tas-sid li jinqdew bil-ftehim, iżda għall-kuntrarju għandha biss l-iskop li titlob l-infurzar tal-ftehim u l-konsegwenti żgumbrament. L-appellanta qalet li għalhekk in-nuqqas tal-appellati li jinnotifikawha b'att ġudizzjarju sabiex jgħarrfuha bil-ħsieb tagħhom li jinqdew bil-ftehim, kellu jwassal għaċ-ċaħda tat-talbiet tal-appellati, u dan għaliex l-att ġudizzjarju huwa prerekwiżit meħtieġ sabiex tkun tista' tiġi intavolata kawża bħal dik odjerna.

17. L-appellanta qalet li fi kwalunkwe każ hija kienet ħallset il-kera dovuta qabel ġiet notifikata bil-kawża. Qalet li hija kienet ħallset fis-27 ta' Ottubru, 2018, qabel ma ġiet notifikata bil-kawża odjerna, li ġiet ippreżentata fl-24 ta' Ottubru, 2018, u għalhekk fi żmien meta l-kirja kienet għadha viġenti, anki skont dak li jipprovdi l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili. Qalet li fl-istess ġurnata, hija ħallset ukoll il-kera dovuta għat-tliet fondi in kwistjoni għall-perijodu bejn Ottubru u Novembru 2018, liema pagamenti ġew aċċettati mill-appellati. Qalet li għalhekk, fil-perijodu fejn il-kirja kienet għadha viġenti, l-appellati aċċettaw

mhux biss il-kera dovuta għax-xhur mertu tal-ittra uffiċjali, iżda anki l-pagamenti sussegwenti. Qalet li għalhekk l-appellati ma jistgħux jinqdew bil-klawżoli riżoluttivi *de quo* biex ixolju l-ftehim.

18. Is-seba' aggravju tal-appellanta huwa li l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tal-appellati kellha titqies bħala rinunzja taċita għat-talba għat-terminazzjoni u l-iżgumbrament. Qalet li fi kwalunkwe każ, l-appellat Carmelo Mallia baqa' jaċċetta ħlasijiet tal-kera tat-tliet fondi, u dan anki fil-mori tal-kawża u saħansitra fil-preżent. Qalet li din l-aċċettazzjoni tal-kera saret mingħajr ebda riservi, u għalhekk huwa inkonċepibbli kif l-appellati talbu li l-appellanta tiġi żgumbrata abbażi tal-allegata terminazzjoni awtomatika li seħħet hekk kif kien hemm nuqqas ta' puntwalità fil-ħlas tal-kera, meta fl-istess waqt huwa qiegħed jirrikonoxxi l-kontinwità tat-titolu ta' lokazzjoni tagħha. L-appellanta saħqet li l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tal-appellat hija inkonċiljabbli mat-talba tiegħu għall-iżgumbrament tal-appellanta mill-fond. Qalet li l-Bord naqas milli jikkonsidra dan l-argument fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, u għamlet riferiment għal diversi sentenzi tal-Qrati tagħna f'dan ir-rigward.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

19. L-appellati fir-risposta tagħhom wieġbu li l-appell tal-appellanta huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandu jiġi miċħud. L-appellati spjegaw li *ai termini* tal-ftehim ta' kirja li kellhom bejniethom il-partijiet, il-kera kellha titħallas xahrejn bil-quddiem, u għalhekk il-kera dovuta kellha titħallas fl-1 t'Awwissu, 2018 għall-perijodu ta' Awwissu u Settembru ta' dik is-sena, filwaqt li l-kera fir-rigward tal-garaxx kienet dovuta fl-ewwel ta' kull xahar. L-appellati

qalu li minkejja l-obbligu tal-appellanta li tħallas il-kera tagħha fil-ħin, fis-26 ta' Settembru, 2018 huwa kellu jippreżenta ittra uffiċjali li permezz tagħha interpellaw lill-appellanta tħallas l-arretrati ta' kera dovuta fuq il-fondi mikrija. Qalu li din ma kinitx l-ewwel darba li l-appellanta naqset milli tħallas il-kera puntwalment u huma kienu interpellawha diversi drabi sabiex tersaq għall-ħlas tal-kera dovuta. L-appellati qalu li l-ittra uffiċjali ġiet notifikata lill-appellanta fit-8 ta' Ottubru, 2018 u għalhekk hija kellha twettaq il-ħlas *ai termini* tal-ftehim u tal-liġi fi żmien ħmistax-il ġurnata, jiġifieri sat-23 ta' Ottubru, 2018. Qalu li minkejja dan it-terminu, l-appellata la ħallset l-arretrati fiż-żmien previst, u lanqas iddepożitat dan l-ammont ta' kera taħt l-awtorità tal-Qorti, kif ukoll naqset milli tikkontesta l-ittra uffiċjali, u minflok għażlet li tibqa' siekta. Żiedu jgħidu li fl-24 ta' Ottubru, 2018 huma ntavola l-kawża odjerna, filwaqt li fis-27 ta' Ottubru, 2018, l-appellanta wettqet il-ħlas tal-arretrati tal-kera li kienu dovuti minnha.

20. L-appellati qalu li l-aggravji tal-appellanta huma tentattiv sabiex hija tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha mill-ġdid, u sabiex din il-Qorti ta' reviżjoni tagħmel evalwazzjoni u apprezzament mill-ġdid tal-fatti u tal-provi prodotti fil-prim'istanza. Qalu li din il-Qorti m'għandhiex b'xi mod tiddisturba dak li ġie konkluż mill-Bord li Jirregola l-Kera.

21. B'riferiment għall-ewwel u t-tieni aggravji tal-appellanta, fejn l-appellanta ilmentat li l-Bord naqas milli jieħu konsiderazzjoni tal-aġir tal-appellati, stante konfużjoni dwar min verament huwa sid il-kera, l-appellati qalu li dan l-aggravju huwa infondat fil-fatt u fid-dritt għaliex il-Bord ħa konjizzjoni tal-ittri kollha li ntbagħtu mill-partijiet lil xulxin, u wasal għall-konklużjoni li n-nuqqas ta' ħlas da

parti tal-appellanta xorta waħda ma kienx ġustifikat. L-appellati qalu li lanqas ma jista' jingħad li l-Bord naqas milli jixtarr ir-raġuni mressqa mill-appellanta dwar lil min kellha titħallas il-kera, tant hu hekk li l-Bord qal li f'każ ta' dubju l-appellanta setgħet faċilment tiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti, meta sa dak iż-żmien il-kuntratt ta' lokazzjoni kien għadu viġenti, indipendentement minn xi diżgwid li seta' kien hemm bejn is-sidien. L-appellati qalu wkoll li f'dawn il-proċeduri ma tressqet l-ebda prova li l-appellati aġixxew b'xi mod negliġenti jew doluż, u li din hija l-ewwel darba li l-appellati qegħdin jiġu ffaċjati b'allegazzjoni bħal din. L-appellati qalu li lanqas huwa minnu li l-appellanta dejjem ħallset il-kera dovuta minnha, għaliex fir-rigward tal-garaxx din kellha tmintax-il xahar arretrati, minkejja li l-kera tal-garaxx kellha titħallas kull xahar, filwaqt li l-kera tal-appartamenti kellha titħallas kull xahrejn bil-quddiem. L-appellati qalu li għalhekk, kuntrarjament għall-impressjoni li qegħda tipprova tagħti l-appellanta, il-morożità tagħha kienet waħda sistematika u ripetuta, li ma ħalliet ebda għażla lill-appellati għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni.

22. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellanta, l-appellati qalu li l-appellanta naqset milli tipprova b'liema mod huwa ma mxewx in *bona fede*. Qalu li skont l-artikolu 532 tal-Kap. 16, min jallega l-*mala fede* għandu jippruvaha. Qalu li l-aġir tagħhom bl-ebda mod ma kkawża tfixkil għaliex kif jinnota l-Bord, l-aħħar korrispondenza li ġiet riċevuta mill-appellanta, kienet intbagħtet minn Carmelo u Ingrid Claire Mallia, u għalhekk ma kienet teżisti l-ebda konfużjoni f'dan ir-rigward. Qalu li l-appellanta, minkejja l-obbligi kuntrattwali tagħha, jidher li ħadet dsatax-il jum sabiex tivverifika lil min għandha tħallas il-kera.

23. B'riferiment għar-raba' u l-ħames aggravju, l-appellati qalu li t-termini tal-ftehim ta' lokazzjoni kienu jistipulaw li f'każ li l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas ta' xi skadenza tal-kera jew fi kwalsiasi ħlas dovut skont dan il-ftehim, u jibqa' hekk moruż minkejja avviż sempliċi fejn jintalab il-ħlas, u d-dekors ta' ħmistax-il ġurnata li fiha jkun ingħata avviż, dik il-kirja tiġi terminata *ipso jure* u l-inkwilin ikun marbut li jirritorna l-fond minnufih. L-appellant qal li huwa kien diġà bagħat ittra uffiċjali permezz ta' liema kien talab lill-appellanta tersaq għall-ħlas tal-arretrati tal-kera, u li fin-nuqqas kien ser jieħu passi kontra tagħha skont il-liġi. Qal li għalhekk din l-ittra kienet diġà biżżejjed sabiex jiskattaw l-effetti tal-kuntratti *ai termini* tal-liġi, iżda l-Bord qies li dan ma kienx biżżejjed, għalkemm tali rekwiżit kien xorta waħda sodisfatt bil-fatt li ġiet intavolata l-kawża. L-appellat qal li l-fatt li l-appellanta għamlet il-ħlasijiet qabel ġiet notifikata bil-kawża, bl-ebda mod ma jnaqqas l-obbligu tagħha li hija tħallas dak dovut fil-ħin u dan meta hija kienet konxja ta' dan fil-mument li ġiet interpellata bl-ittra uffiċjali li bis-saħħa tagħha hija tqegħdet *in mora.*

24. Fir-rigward tas-sitt u s-seba' aggravju tal-appellanta, l-appellat qal li t-trasferiment bankarju bl-ammonti tal-kera bl-ebda mod ma jfisser li huwa kien aċċetta l-kera. Qal li l-liġi, kif tipprovdi l-ġurisprudenza, qegħda hemm mhux biex tissanzjona n-nuqqas ta' ħlas, iżda n-nuqqas ta' ħlas puntwali. L-appellat qal li ladarba *ai termini* tal-liġi u tal-kuntratt, in-nuqqas ta' ħlas puntwali jissarraf fit-terminazzjoni *ipso jure,* u ċioe bl-operat tal-liġi u mhux bil-volontà tal-partijiet, l-ebda att ma jista' b'xi mod jissana n-nuqqasijiet tal-appellanta għajr li jsir kuntratt mill-ġdid *ai termini* tal-liġi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

25. Il-Qorti sejra tikkonsidra l-aggravji sollevati mill-appellanta, li bid-deċiżjoni tal-Bord ingħatat żmien xahrejn sabiex tiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord ikkonkluda li l-appellanta kisret l-obbligi kuntrattwali tagħha kif jirriżultaw mill-kuntratti lokatizji bejn il-partijiet, u għalhekk iddeċieda li din għandha tiżgombra mill-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri.

L-ewwel aggravju: *[kien l-aġir tal-appellato li wassal għall-konfużjoni li esperjenzat l-appellanta]*

26. L-appellanta qalet li kienu l-appellati li ħolqu l-istat ta' konfużjoni dwar il-kera in kwistjoni lil min kellha titħallas. Spjegat li f'Lulju tal-2018, hija rċeviet ittra mingħand Ingrid Claire Mallia, bint l-appellat, li kienet infurmatha li hija kienet is-sid tal-fondi, u li hija ma kinitx awtorizzat il-kiri tagħhom. F'din l-ittra, Mallia talbet lill-appellanta tirritornalha ċ-ċwievet tal-fondi. L-appellanta qalet li ftit tal-ġranet wara, l-appellat kien interpellaha għall-ħlas, iżda hija riedet tagħmel il-verifiki tagħha dwar il-flus tal-kera lil min huma dovuti qabel tħallas. Qalet li fil-fatt hija ħallset il-kera dovuta wara li għamlet dawn il-verifiki, u qabel ġiet notifikata bir-rikors li permezz tiegħu nbdew il-proċeduri odjerni. L-appellanta qalet li l-Bord warrab dawn id-diffikultajiet li ffaċċjat, u minflok bid-deċiżjoni tiegħu ppermetta lill-appellati jieħdu vantaġġ minn għemil doluż jew negliġenti tagħhom stess.

27. Il-Qorti tqis li mhux biss inħolqot konfużjoni għall-appellanta bil-pożizzjonijiet kontrastanti li ħadu l-appellati, imma l-provi miġjuba minnhom

f'dawn il-proċeduri jkomplu jikkontribwixxu għan-nuqqas ta' ċarezza dwar il-pożizzjoni tal-appellati fil-konfront tal-appellanta. Fl-ewwel lok, fir-rikors promutur, l-appellat qal li huwa sid ta' tnejn minn dawn il-fondi, u li bintu Ingrid Claire Mallia hija sid tal-fond l-ieħor, li hija akkwistat b'titolu ta' donazzjoni mingħandu. Fil-fatt l-appellat ippreżenta kopja ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tas-7 ta' Diċembru, 2005, li permezz tiegħu l-appellat kkonċeda dan il-fond b'titolu ta' donazzjoni favur bintu. Għal xi raġuni, l-appellat ippreżenta wkoll prokura li ġġib id-data tal-1997, bħala prova li huwa għandu jedd jamministra din il-proprjetà f'isem bintu. Wara li bdew dawn il-proċeduri, l-appellat, kuntrarjament għal dak li qal fir-rikors promutur tiegħu, ikkonferma bil-ġurament li bintu hija s-sid tat-tliet fondi mertu ta' dawn il-proċeduri, u li hu jamministra dawn il-fondi f'isimha. F'Lulju tal-2018, Ingrid Claire Mallia, bint l-appellat, bagħtet ittra lill-appellanta fejn infurmatha li l-kirja li kienet qegħda tgawdi kienet ingħatatilha mingħajr il-kunsens tagħha, bħala sid il-fondi, u li għalhekk l-appellanta kellha tirritorna lilha ċ-ċwievet tal-fondi. Minkejja din l-ittra, ftit tal-ġimgħat wara, proprju fis-26 ta' Settembru, 2018, l-appellat ippreżenta ittra uffiċjali li permezz tagħha interpella lill-appellanta taddivjeni għall-ħlas tal-arretrati tal-kera dovuti minnha.

28. Il-Qorti, filwaqt li tifhem l-argument tal-appellanta li din l-imġiba tal-appellati kienet waħda li tat lok għal ċerta konfużjoni, tant hu hekk li hija kellha tagħmel il-verifiki tagħha dwar il-pretensjonijiet tal-appellati, fl-istess waqt ma taqbilx mal-pożizzjoni tal-appellanta li b'hekk hija kienet ġustifikata toqgħod lura milli tħallas il-kera li hija kienet taf li kienet dovuta minnha għall-okkupazzjoni tal-fondi. Anki f'każ li f'moħħ l-appellanta nħoloq dubju dwar jekk hija kellhiex tħallas il-kera lill-appellati, bħala inkwilina hija kellha l-obbligu li

teżimi ruħha mir-responsabbiltà tagħha billi tiddepożita l-kera dovuta taħt l-awtorità tal-Qorti, xi ħaġa li hija naqset li tagħmel. Għaldaqstant, safejn l-appellanta qegħda takkampa mal-imġiba konfużjonarja tal-appellati sabiex tiġġustifika d-dewmien tagħha fil-ħlas tal-kera, il-Qorti mhijiex sejra tilqa' dan l-aggravju, għaliex anki jekk huwa minnu li l-appellati wasslu għal dan l-istat ta' konfużjoni b'għemilhom, l-appellanta setgħet teħles mill-obbligu ewlieni tagħha li tħallas il-kera, billi tiddepożitaha taħt l-awtorità tal-Qorti.

It-tieni aggravju: *[ġustifikazzjoni għad-dewmien fil-ħlas]*

29. Permezz tat-tieni aggravju tagħha, l-appellanta saħqet li hija kellha ġustifikazzjoni raġonevoli u legalment sostnuta sabiex tiġġustifika d-dewmien fil-ħlas tal-kera. Qalet li hija ħallset dak dovut minnha hekk kif ivverifikat li l-appellat kien intitolat għall-ħlas tal-kera, u hija saħansitra ħallset qabel ġiet notifikata bil-proċeduri odjerni. L-appellanta tikkontendi illi l-Bord kellu jaevalwa jekk hija kellhiex raġuni valida għad-dewmien fil-ħlas, u għamlet riferiment għal diversi sentenzi tal-Qrati tagħna li qiesu s-sanzjoni tal-iżgumbrament bħala sanzjoni estrema, li m'għandhiex tiġi applikata fejn inkwilin ikun legalment ġustifikat fl-inosservanza tal-obbligi kuntrattwali tiegħu. Din il-Qorti iżda mhijiex tal-fehma li l-appellanta kienet legalment ġustifikata meta baqgħet lura mill-ħlas tal-kera minkejja l-interpellazzjoni għall-ħlas min-naħa tal-appellat. L-appellanta kienet obbligata li tħallas il-kera dovuta minnha fir-rigward tal-*maisonette* u tal-appartament xahrejn bil-quddiem, u għalhekk hija ma kinitx ġustifikata żżomm lura milli tħallas, meta l-appellat kien qiegħed jikkomunika magħha b'diversi modi biex hija tersaq għall-ħlas. Fuq kollox, l-

appellanta kienet ben edotta minn dak li tipprovdi l-klawsola 3 tal-ftehim lokatizju fir-rigward tal-*maisonette* u l-appartament li hija tikri mingħand l-appellati, li tagħmilha ċara li f'każ ta' morożità u fil-każ tat-trapass ta' ħmistax-il ġurnata minn meta s-sid jagħti avviż lill-inkwilina b'talba għall-ħlas, il-kirjiet in kwistjoni jitqiesu li ġew fi tmiemhom *ipso jure,* u għalhekk hija kienet taf mill-mument li ffirmat il-ftehim lokatizju, x'ser ikunu l-konsegwenzi f'każ li hija tibqa' moruża fil-ħlas. Għar-raġunijiet mogħtija fil-konsiderazzjonijiet tal-aggravju preċedenti, il-Qorti tqis li lanqas dan l-aggravju m'huwa ġustifikat, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[kuntratt għandu jiġi interpretat* in bona fede*]*

30. Permezz tat-tielet aggravju tagħha, l-appellanta argumentat li l-kuntratti għandhom jiġu interpretati *in bona fede,* u ilmentat li l-Bord għamel *checklist* li permezz tagħha qies biss li hija naqset milli tkun puntwali fil-ħlas tal-kera. Qalet li l-Bord kellu jikkonsidra l-prinċipji ġenerali li jirregolaw l-istitut tal-kuntratti, u l-fatt li kien l-aġir tal-appellati li kkawża ċerta konfużjoni. Żiedet tgħid li l-appellati m'aġixxewx b'mod li jippreserva l-interessi tagħha bħala inkwilina, għaliex bl-aġir tagħhom ikkawżaw tfixkil u konfużjoni sħiħa, u għalhekk kienu l-appellati stess li kisru l-obbligi tagħhom.

31. Il-Qorti eżaminat fid-dettal l-provi kollha prodotti, u tosserva li fil-bidu ta' dawn il-proċeduri l-appellat qal li huwa s-sid ta' tnejn minn dawn il-fondi, filwaqt li bintu Ingrid Claire Mallia hija s-sid tal-fond l-ieħor, u li hija akkwistat dan il-fond b'titolu ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha. Wara li nbdew il-proċeduri odjerni, l-appellat qal li t-tliet fondi mertu ta' dawn il-proċeduri huma

ta' bintu, u li huwa qiegħed jamministrahom f'isimha. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li kien biss att ta' donazzjoni wieħed li ġie ppreżentat f'dawn l-atti, u għalhekk ma nġabet l-ebda prova li t-tliet proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri huma proprjetà ta' Ingrid Claire Mallia, u mhux tal-appellat. Għal xi raġuni wkoll, l-appellat ippreżenta prokura ffirmata fl-1997 bħala prova li huwa għandu l-amministrazzjoni tal-proprjetajiet ta' bintu, u dan meta l-kuntratt ta' donazzjoni li permezz tiegħu huwa ta wieħed minn dawn il-fondi b'titolu ta' donazzjoni lit-tifla tiegħu, u li jinsab ippreżentat fl-atti, jġib id-data tas-7 ta' Diċembru, 2005. Aktarx li huma dawn uħud mill-fatturi li l-appellanta tagħmel riferiment għalihom, meta tgħid li l-appellati m'aġixxewx b'mod li jippreserva l-interessi tagħha bħala inkwilina, u li wassluha biex tkun moruża fil-pagamenti tal-kera.

32. Il-Qorti, filwaqt li tirrikonoxxi li m'hemmx dubbju li l-appellat seta' mexa b'mod aħjar fl-amministrazzjoni tal-fondi, partikolarment meta fix-xhieda tiegħu qal li huwa ma kienx jaf jekk setax jikri dawn il-proprjetajiet għan-nom ta' bintu, madanakollu tibqa' tal-fehma li l-appellanta kellha, bħala obbligu ewlieni, tħallas il-kera dovuta minnha b'mod puntwali. L-appellanta ma tistax tiċħad li hija tgawdi titolu ta' kera fuq dawn il-fondi, liema titolu ta' kera hija akkwistat permezz ta' ftehim mal-appellat, u għalhekk kienet taf li sabiex tippreserva l-inkwilinat tagħha, hija kellha l-obbligu ewlieni li tħallas il-kera dovuta puntwalment. Dan f'kuntest fejn il-partijiet kienu jitkellmu ma' xulxin b'mod regolari, u fejn l-appellat kien qiegħed jinsisti għall-ħlas dovut lilu, partikolarment fiż-żmien qabel interpella lill-appellanta formalment. L-appellanta għalhekk ma tistax f'dan l-istadju tallega li l-appellat ma mexiex magħha b'*bona fede* għaliex fattur li ma nbidel qatt tul is-snin li matulhom l-

appellanta ilha tikri din il-fondi huwa l-ammont tal-kera. Il-fatt li l-appellat tkellem diversi drabi mal-appellanta qabel interpellaha formalment għall-ħlas, jindika li dan mexa b'*bona fede* u b'mod li ried iħares l-inkwilinat tagħha bil-kelma t-tajba, qabel ipproċeda biex jitlob l-iżgumbrament tagħha mill-fond. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Ir-raba' aggravju: *[kundizzjoni riżoluttiva - eċċezzjonijiet]*

33. L-appellanta isostni li fid-deċiżjoni tiegħu fir-rigward tal-*maisonette* 67D u l-appartament 67E, il-Bord straħ unikament fuq il-klawsola riżoluttiva li tinsab fiż-żewġ kuntratti lokatizji rispettivi. Qalet li hija ma setgħetx tħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum mill-interpellazzjoni għall-ħlas, u hija kellha raġunijiet ġustifikabbli għal dan. L-appellanta qalet li hija ma kellhiex tiġi kkastigata għal azzjoni li ma kellha ebda ħtija jew kontroll fuqha. Bil-mod kif l-appellanta tressaq dan l-aggravju, din tagħti l-impressjoni li minkejja li ġiet interpellata għall-ħlas bl-ittra uffiċjali tas-26 ta' Settembru, 2018, hija ma setgħetx, għal raġunijiet indipendenti mill-volontà tagħha, twettaq il-ħlas mitlub entro t-terminu ta' ħmistax-il jum stipulat fil-liġi.

34. Il-Qorti diġà spjegat fil-konsiderazzjonijiet preċedenti tagħha li l-appellanta kellha l-obbligu sagrosant li tħallas il-kera dovuta minnha, u li f'każ li kellha xi riservi dwar dan, setgħet tagħmel dan il-ħlas billi tiddepożita l-ammont ta' kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Iżda waqt it-trattazzjoni tqanqal dubju dwar id-data li fiha saret in-notifika tal-ittra uffiċjali lill-appellanta, u dwar jekk mill-provi jirriżultax li kien hemm it-trapass ta' ħmistax-il ġurnata bejn in-notifika tal-ittra uffiċjali u l-ħlas. Il-Qorti tqis illi mill-provi ma jirriżultax l-ittra uffiċjali meta ġiet

notifikata lill-appellanta, u għalhekk ma jistax jingħad b'ċertezza li laħqu skorrew il-ħmistax-il ġurnata min-notifika tal-ittra, qabel l-appellanta għamlet il-ħlas tal-kera dovut.

35. Barra minn hekk, irid jintqal li l-appellati fir-rikors promutur li permezz tiegħu pproċedew quddiem il-Bord, allegaw li fir-rigward tal-garaxx, l-appellanta kienet ilha moruża fil-ħlas tal-kera tmintax-il xahar, minn Mejju tal-2017. Minkejja din l-allegazzjoni tal-appellat, mill-provi jirriżulta li meta fis-27 ta' Ottubru, 2018 l-appellanta effettwat il-ħlas tal-kera dovuta minnha, fir-rigward tal-garaxx hija għamlet ħlas ta' xahrejn kera għal Awwissu u Settembru 2018, u għalhekk li kieku l-asserzjoni tal-appellati kellha mis-sewwa, dan kien iqajjem is-sottomissjoni li fir-rigward tal-garaxx l-appellanta ma ħallsitx dak kollu li kellha tħallas. Jirriżulta li kien fis-27 ta' Ottubru, 2018 li l-appellanta wettqet il-ħlasijiet tal-arretrati dovuti minnha, flimkien ma' għadd ta' ħlasijiet tal-kera bil-quddiem. Mill-provi ma jirriżultax kemm kien għadda żmien bejn in-notifika tal-ittra uffiċjali u s-27 ta' Ottubru, 2018, sabiex jiġi determinat b'ċertezza jekk f'dan il-każ il-ħmistax-il jum laħqux għaddew. Fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser li kuntrarjament għal dak li ddeċieda l-Bord, ladarba ma jistax jintqal b'ċertezza li l-appellanta naqset milli tosserva t-terminu ta' ħmistax-il jum bejn in-notifika tal-ittra uffiċjali u l-jum li fih hija effettwat il-ħlas, il-Bord ma kienx korrett jikkonkludi li l-appellanta ħallset wara t-trapass tal-ħmistax-il ġurnata. Dan qiegħed jingħad partikolarment għaliex f'dan il-każ, il-piena kkontemplata f'każ li l-kundizzjoni riżoluttiva tavvera ruħha, hija l-iżgumbrament tal-appellanta mill-fondi. Kien jinkombi fuq l-appellati l-oneru tal-prova li l-appellanta naqset milli tosserva l-obbligu li tħallas l-arretrati fi

żmien ħmistax-il jum mid-data tan-notifika tal-ittra interpellatorja, prova li l-appellati baqgħu ma ġabux, u għalhekk fin-nuqqas ta' tali prova, il-Qorti ma tistax tassumi minn jeddha li l-ħlas da parti tal-appellanta sar wara li kienu għaddew il-ħmistax-il jum. Għaldaqstant tqis illi dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu.

Il-ħames aggravju: [l-artikolu 1569(2) tal-Kodiċi Ċivili]

36. L-appellanta tikkontendi li l-appellat naqas milli jottempera ruħhu mad-dispost tal-artikolu 1569(2) tal-Kodiċi Ċivili, u fil-fatt hija saret taf bl-intenzjoni tal-appellati li jiżgumbrawha mill-fond wara li ġiet notifikata bil-proċeduri odjerni. Il-Bord min-naħa tiegħu ddeċieda li r-rikors li permezz tiegħu ġiet ippreżentata l-kawża odjerna, jammonta għal 'att ġudizzjarju' *ai termini* tal-artikolu 1569(2) tal-Kodiċi Ċivili, iżda l-appellanta qalet li l-kawża li permezz tagħha ntalab l-iżgumbrament tagħha mill-fondi mikrija lilha, kellha biss l-iskop li titlob l-infurzar tal-ftehim u l-konsegwenti żgumbrament, u mhux li tgħarrafha li sid il-fond kellu l-ħsieb li jinqeda bil-ftehim biex jittermina l-kirja.

37. Il-Qorti, filwaqt li tirrikonoxxi li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda ittra uffiċjali li permezz tagħha l-appellanta ġiet infurmata li l-appellati kienu ser jipproċedu b'kawża għall-iżgumbrament tagħha mill-fond, taqbel mal-Bord li r-rikors li wassal għal dawn il-proċeduri għandu jitqies li huwa 'att ġudizzjarju' li permezz tiegħu l-appellanta ġiet notifikata bid-deċiżjoni tal-appellati li jipproċedu bit-talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond. Madanakollu, in vista ta' dak li kkonkludiet din il-Qorti fir-rigward tar-raba' aggravju sollevat mill-appellanta, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-

aggravju. Jingħad biss li fir-rigward tal-garaxx, fejn il-kuntratt lokatizju ma kien suġġett għall-ebda kundizzjoni riżoluttiva, kien korrett il-Bord meta kkonsidra li huwa l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili li jirregola l-ħall ta' dik il-kirja partikolari. F'dan ir-rigward jgħoddu l-istess konsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti fir-rigward tal-aggravju preċedenti, jiġifieri li fin-nuqqas ta' prova dwar meta ġiet notifikata l-ittra uffiċjali bl-interpellazzjoni għall-ħlas, ma jistax jingħad b'ċertezza li l-appellanta ħallset dak dovut minnha wara li għaddew il-ħmistax-il ġurnata min-notifika lilha tal-ittra uffiċjali. Għaldaqstant tqis illi dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu.

Is-sitt aggravju: *[Il-ħlas sar qabel l-appellanta ġiet notifikata bil-kawża]*

38. L-appellanta tinsisti li hija ħallset dak dovut minnha fis-27 ta' Ottubru, 2018, jiġifieri qabel ma ġiet notifikata bir-rikors promutur li wassal għall-proċeduri quddiem il-Bord. Qalet li dakinhar hija ħallset bil-quddiem il-kera dovuta minnha fir-rigward ta' kull wieħed minn dawn it-tliet fondi, u għalhekk dan il-ħlas minnha sar f'perijodu meta l-kirjiet kien għadhom viġenti.

39. L-appellat min-naħa tiegħu laqa' għal dan billi qal li l-appellanta ħallset b'mezz elettroniku, u li dan it-trasferiment bankarju bl-ebda mod ma kien ifisser li huwa aċċetta l-ħlas tal-kera. Qal li l-liġi qegħda hemm mhux biex tissanzjona n-nuqqas ta' ħlas, iżda n-nuqqas ta' ħlas puntwali. Għal darb'oħra, il-Qorti tqis li l-prova ewlenija sabiex jiġi stabbilit jekk l-appellanta osservatx il-perijodu ta' ħmistax-il jum min-notifika lilha tal-ittra uffiċjali, hija l-prova dwar meta saret in-notifika lilha tal-ittra uffiċjali, liema prova ma tirriżultax mill-atti. In vista tan-

nuqqas ta' tali prova, u in vista tal-konsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti fil-paragrafi preċedenti, tqis li dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu.

Is-seba' aggravju: *[aċċettazzjoni tal-kirja tammonta għal rinunzja taċita għat-talba għat-terminazzjoni u l-iżgumbrament]*

40. L-appellanta tgħid li l-appellat baqa' jaċċetta l-ħlas tal-kera mingħandha fir-rigward tat-tliet fondi, u għadu jaċċetta dan il-ħlas sal-preżent. Tgħid li l-kera dejjem ġiet aċċettata mingħajr ebda riservi, u għalhekk huwa inkonċepibbli kif l-appellat qiegħed jitlob l-iżgumbrament tagħha mill-fondi meta fl-istess waqt qiegħed jirrikonoxxi l-kontinwità tagħha bħala inkwilina ta' dawn il-fondi.

41. Mill-atti jirriżulta li l-appellat baqa' jirċievi l-kera mingħajr ir-riserva li qiegħed jagħmel dan bla preġudizzju għall-azzjoni pendenti kontra l-appellanta sabiex din tiġi żgumbrata mill-fondi. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għas-sentenzi ċċitati mill-appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, fosthom dik fl-ismijiet **Alfred Spampinato *vs.* Joseph Muscat**[1], fejn il-Qorti qalet li l-aċċettazzjoni tal-kera ma tistax tiġi konċiljata mat-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament, kemm għaliex din l-aċċettazzjoni mhijiex kompatibbli mat-talba għall-iżgumbrament, kif ukoll għaliex din l-aċċettazzjoni timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni. Il-Qorti tirrileva li minkejja li l-appellat jgħid li l-kera qegħda tiġi ddepożitata f'kont bankarju permezz ta' trasferiment elettroniku, sabiex jagħti l-impressjoni li huwa ma kellux u m'għandux kontroll fuq l-aċċettazzjoni tal-kera, l-appellat kellu modi kif jassigura li l-ħlas tal-kera mill-appellanta jiġi

[1] Appell Kummerċjali, 11 ta' Frar, 1992.

imblukkat, pendenti l-eżitu tal-proċeduri bejn il-partijiet. Minflok l-appellat baqa' jaċċetta l-kera, minkejja li bejn il-partijiet hemm għaddejjin il-proċeduri odjerni. Din l-aċċettazzjoni tal-kera tammonta għal rinnovazzjoni tal-kirja, li ċertament li mhijiex kompatibbli mat-talbiet li qiegħed jagħmel l-appellat għat-terminazzjoni tal-kirja u għall-iżgumbrament tal-appellanta mill-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis illi l-fatt li għal perijodu ta' xahrejn l-appellanta ma kinitx puntwali fil-ħlas tal-kera, ma kellux iwassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament, meta jiġu kkunsidrati l-provi kollha prodotti mill-partijiet, partikolarment issa li ġie stabbilit li l-appellat baqa' jaċċetta il-ħlasijiet tal-kera.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta, billi filwaqt li tiċħad l-ewwel tliet aggravji tagħha, tilqa' r-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' aggravju, tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord, u l-ispejjeż ta' dan l-appell, għandhom jitħallsu tlieta minn ħamsa mill-appellati u tnejn minn ħamsa mill-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur