BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Silvia Curmi (K.I. Nru 304492M) u Sandro Curmi (K.I. Nru 481474M) għal kull interess li jista' jkollu

Vs

Carmen Bugeja (K.I. Nru. 202568M)

Rik Ġur Nru: 138/2021JD

Illum 22 ta' Settembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti li permezz tiegħu ppremettew u talbu:

1. Illi hija sid tal-fond ossija l-elevated ground floor flat, internament immarkat bin-numru ħamsa (5) mingħajr l-arja tiegħu, formanti parti minn blokka uffiċjalment immarkata bin-numru għoxrin (20) formanti parti minn blokka bl-isem 'Primrose Court' fi Triq Barbana, Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar.

2. Illi dan il-fond kien ġie mikri lill-intimata Carmen Bugeja permezz ta' skrittura privata quddiem in-Nutar Antonella Navarro ta' l-4 ta'

Diċembru, 2012, kif jirriżulta mid-dokument li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok A.

3. Illi ai termini tal-klawsola numru 1 il-fond ġie lokat lill-intimata versu l-kera ta' €470 fix-xahar bil-quddiem.

4. Illi l-klawsola numru 2 u 3 ta' l-istess skrittura jistipulaw s-segwenti:

"2. Illi kemm il-darba l–inkwilina tkun moruża fil-ħlas tal-kera dovuta għall-skadenza waħda jibdew jiddekorru l-imgħaxxijiet bir-rata ta' tmienja (8) fil-mija għal dak il-perjodu ta' xahar biss. Iżda f'każ illi jiddekorru xahrejn konsekuttivi jew f'kaġ ta' inosservanza tal-kunidzzjonijiet ta' dan il-ftehim, u kemm-il darba l-inkwlina tonqos milli tosserva dan l-obbligu tagħha tkun qiegħda tokkupa il-fond mingħajr titolu validu fil-liġi anzi abbużivament u għalhekk f'tali eventwalita' tibda tiddekorri (mingħajr il-ħtieġa ta' l-ebda ittra uffiċjali jew ta' xort'oħra, lill-inkwlina) b'effett kontra l-inkwilina, penali ta' ħamsin Ewro (€50) għal kull ġurnata jew parti minnha li fiha l-inkwilna jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu tibqa' tokkupa u iżżomm il-fond mingħajr titolu, u dan jkun biss likwidazzjoni ta' danni prelikwidati mhux sindakabbli mill-Qrati u mingħajr preġudizzju għal kull dritt tas-sid li tipproċedi ġudizzjarjament kontra l-inkwlina għal kwalunkwe danni kkaġunati mill-inkwilin fil-imsemmi fond, u mingħajr preġudizzju għal kull dritt ta' is-sid, kemm stipulat f'din l-iskrittura privata kif ukoll naxxenti mill-Liġi.

3. Kemm-il darba l-inkwilina tonqos milli tħallas skadenza, ta' żewġ kirjiet, jew tħallas is-servizzi tad-dawl u ilma jew kwalunkwe servizzi oħrajn kif hawn fuq miftiehem b'mod puntwali, din il-lokazzjoni tiġi xolta minnufih b'effett immedjat, u l-inkwlina għandha dik in-nhar stess tirritorna l-pussess vakanti u ċ-ċwievet tal-imsemmi fond lis-sid taħt il-penali imsemmija fil-patt/kondizzjoniji bin-numru tnejn (2) ta' din l-iskrittura privata. Dan huwa mingħajr preġudizzji għad-drittijiet tas-sid stipulat f'din l-iskrittura privata u naxxenti mil-liġi."

5. Illi in oltre, l-klawsola numru 4 ta' l-istess skrittura tgħid:

"Mingħajr preġudizzju għal dak stipulat fil-paragrafu preċedenti u fil-paragrafu numru tnejn (2) ta' din l-iskrittura privata, kemm il-darba l-inkwlina tikser xi waħda jew aktar mill-pattijiet u l-kondizzjonijiet imsemmija f'dan il-ftehim, is-Sid għandha d-dritt illi xxolji u ttermina din

il-lokazzjoni minnufih, anke b'sempliċi ittra mhux reġistrata lill-inkwilina jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu u mingħajr il-ħtieġa ta' interpellanza ġudizzjarja. Fil-każ li l-inkwilina tibqa' tinsisti, minkejja l-ksur da parti tagħha ta' xi waħda jew aktar mill-imsemmija kundizzjonijiet, li jibqa' jokkupa l-fond mingħajr titolu, f'din iċ-ċirkostanza tibda tiddekorri mid-data li fiha l-inkwilina jew is-suċċessuri tagħha jkun kiser waħda jew aktar mill-fuq imsemmijin pattijiet u/jew kondizzjonijiet, il-penali ta' ħamsin ewro (€50) għal kull ġurnata jew parti minnha li fiha jkun l-inkwilina jew is-suċċessuri tagħha tibqa tokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi, u din tkun biss likwidazzjoni ta' danni prelikwidati mhux sindakabbli mill-Qrati ta' Malta u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid, kemm stipulat f'din l-iskrittra privata, kif ukoll naxxenti mill-Liġi."

6. Illi l-konvenuta naqset milli tħallas il-kera għax-xhur ta' April 2021 u Mejju 2021 u minkejja d-diversi interpellazzjonijiet sabiex tagħmel dan, hija baqgħet inadempjenti, kif jirriżulta mid-dokumentazzjonjijiet li qiegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dok B.

7. Illi mill-istess dokumenti, jirriżulta s-segwenti:

   i. Nhar it-12 ta' April, 2021 l-esponenti bagħtet messaġġ lill-intimata fejn qaltilha: "*Hello hope everything OK when you can imbat tell me when we meet for the money*";
   ii. Nhar il-15 ta' April, 2021 l-esponenti bagħtet messaġġ lill-intimata fejn qaltilha: "*Hello hope everything OK when you can imbat tell me when we meet for the money*";
   iii. Nhar it-3 ta' Mejju, 2021 l-esponenti bagħtet messaġġ lill-intimata fejn qaltilha: "*Sa laħħar ta' mejju trid tini żewġ pagamenti inkella ħa mur għand lavukat grazzi*";
   iv. Nhar is-6 ta' Mejju, 2021 l-esponenti bagħtet messaġġ lill-intimata fejn qaltilha: "*Flaħħar ta' mejju tnejn irid tigiex bwieħed ghax na riedx sry imma irid nitħallas*";
   v. Nhar il-11 ta' Mejju, 2021 l-esponenti bagħtet messaġġ lill-intimata fejn qaltilha: "*Tinsiex 2 pagamenti mhux wiehed*";
   vi. Nhar it-13 ta' Mejju, 2021, l-esponenti bagħtet messaġġ lill-intimata fejn qaltilha: "*Ha tħalasni*?";

vii. Nhar is-16 ta' Mejju, 2021 l-esponenti bagħtet messaġġ lill-intimata fejn qaltilha: "*Gm in the end of May I am coming for 2 payment*" ... "*Kif ha nibqew*" "*Ghadek il flus jew le*" ... "*2pagament*";

viii. Nhar l-20 ta' Mejju, 2021 l-esponenti bagħtet messaġġ lill-intimata fejn qaltilha: "*Gm I need the money pls and the number of the water account number I am going to remove my name from the water bill and photocopy ta id tieghek u tifla*" "*And 5 june jigi 3 pagament not 2*".

8. Illi in oltre u ai termini tal-klawsola numru tlettax (13) il-partijiet kienu ftehmu s-segwenti:

"*13. Kwalunkwe spejjeż fir-rigward il-komun tal-imsemmi fond t'appartamenti għandhom jitħallsu mill-inkwilina u f'tali eventwalita li ma tħallasx jibdew jidekkoru l-penali fi klawsola nurmu tnejn (2).*"

9. Illi l-inkwilina naqset milli tħallas l-ispejjeż tal-komun għas-snin 2019 u 2020 u dan kif jirirżulta mill-ittra li ntbagħtet lilha mill-amministraturi tal-blokka Primrose, liema ittra hija datata 19 ta' Mejju, 2021 u li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok C.

10. Illi in oltre, l-istess konvenuta ma hijiex qiegħda tuża l-fond bħala l-*bonus pater familias* stante li kif jirriżulta mill-istess ittra mibgħuta lilha mir-rappreżentant tas-soċjeta li tamministra l-blokka hija qiegħda tħalli imbarazz ta' kull tip u ġeneru fil-komun, inkluż gwardarobbi, sufani u affarijiet goffi oħra għad-detriment tal-ġirien u b'inkonvenjent għal kulhadd.

11. Illi ai termini tal-klawsola numru 15, il-Partijiet ftehmu li:

"*Fil-każ li l-inkwilin tikser xi waħda jew aktar, mill-kundizzjonijiet imsemmija f'din l-iskrittura privata, din il-lokazzjoni tiġi xolta minnufih b'effett immedjat u l-inkwilin għandu, dik in-nhar stess li jkun kiser xi waħda jew aktar mill-imsemmijin kundizzjonijiet, jirritorna l-pussess vakanti u ċ-ċwievet tal-imsemmi fond lill-sid taħt il-penali ta' ħamsin Ewro (€50) għal kull gurnata minn-nuqqas tiegħu, liema penali jibda*

tiddekorri (mingħajr il-ħtieġa ta' l-ebda ittra uffiċjali jew mod ieħor, mingħand l-użufruttwarja lill-inkwilin) minn dik in-nhar tal-ksur da parti tal-inkwilin ta' waħda jew aktar mill-fuq imsemijin pattijiet u/jew kundizzjonijiet."

12. Illi għalhekk l-intimata m'għandha ebda titolu validu biex tibqa' tokkupa l-fond tar-rikorrenti, u għandha tiżgombra minnu.

13. Illi sa fejn taf l-istess rikorrenti, l-intimata m'għandha l-ebda difiża x'tagħti kontra t-talbiet tagħha.

14. Illi r-rikorrenti Silvia Curmi tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment titlob lil dan il-Bord jogħġbu:

(1) Jilqa t-talbiet tagħhom mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża, a tenur ta' l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini.

(2) Jikkundanna lill-intimata sabiex, entro terminu qasir u perentorju li jiġi minnu prefiss, tiżgombra mill-appartament internament bin-numru 5, formanti parti minn blokka bl-isem 'Primrose Court' bin-numru uffiċjali 20, Triq Barnaba, Buġibba fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar.

(3) Jillikwida l-ħlas ta' kera dovuta mill-konvenuta oltre l-penali dovuti mill-istess konvenuta;

(4) Jikkundanna u Jordna lill-intimata tħallas l-ammont hekk likwidat u dan fi żmien qasir u perentorju.

U dan previa kull provvediment ieħor li lilu jidhrilu xieraq u opportuni.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra l-intimata, li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata.

Ra li l-intimata ġiet debitament notifikata.

Ra li fis-seduta tad-29 ta' Lulju 2021 l-intimata inghatat id-dritt illi tipprezenta nota ta' eccezzjonijiet, izda l-ebda nota ta' eccezzjonijiet ma giet prezentata.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema' is-sottomissjonijiet.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Mill-provi prodotti jirriżulta:

- Ir-rikorrenti Silvia Curmi hija s-sid tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

- Permezz ta' skrittura privata tal-4 ta' Diċembru 2012, Silvia Curmi kriet il-fond lill-intimata Carmen Bugeja versu l-kera ta' €470 fix-xahar bil-quddiem. Il-perjodu lokatizju kien ta' 21 sena b'effett mis-7 ta' Jannar 2013.

- Fi klawżola numru 16 tal-iskrittura ġie maqbul li jekk fit-tmiem tat-terminu lokatizju, l-inkwilina tkun ħallset l-ammont ta' €118,440 bħala pagamenti f'kera f'pagament ugwali u mhux interrotti is-sid kellha tbiegħ lill-inkwilina jew suċċessuri tagħha l-fond mikri għall-prezz ta' €132,889 li minnhom is-somma ta' €118,440 kellhom ikunu diġa tħallsu f'pagamenti ta' €470 fix-xahar u kellha titħallas is-somma addizzjonali ta' €14,449.

- In-Nutar Antonella Navarro fl-affidavit tagħha tixhed li ma ġiex iffirmat konvenju bejn il-partijiet.

- Il-partijiet ftehmu wkoll dwar l-eventwalita' li l-inkwilina tkun moruża fil-ħlas tal-kera fil-klawsoli numru 2 u 3:

"2. Illi kemm il-darba l–inkwilina tkun moruza fil-hlas tal-kera dovuta ghall-skadenza wahda jibdew jiddekoru l-imghaxxijiet bir-rata ta' tmienja (8) fil-mija ghal dak il-perjodu ta' xahar biss. Izda f'kaz illi jiddekorru xahrejn konsekuttivi jew f'kaz ta' inoservanza tal-kunidzzjonijiet ta' dan il-ftehim, u kemm-il darba l-inkwlina tonqos milli tosserva dan l-obbligu taghha tkun qieghda tokkupa il-fond minghajr titolu validu fil-ligi anzi abbuzivament u ghalhekk f'tali eventwalita' tibda tiddekorri (minghajr il-htiega ta' l-ebda ittra ufficjali jew ta' xort'ohra, lill-inkwlina) b'effett kontra l-inkwilina, penali ta' hamsin Ewro (€50) ghal kull gurnata jew parti minnha li fiha l-inkwilna jew is-successuri taghha fit-titolu tibqa' tokkupa u izomm il-fond minghajr titolu, u dan jkun biss likwidazzjoni ta' danni prelikwidati mhux sindakabbli mill-Qrati u minghajr pregudizzju ghal kull dritt tas-sid li tipprocedi gudizzjarjament kontra l-inkwlina ghal kwalunkwe danni kkagunati mill-inkwilin fil-imsemmi fond, u minghajr pregudizzju ghal kull dritt ta' is-sid, kemm stipulate f'din l-iskrittura privata kif ukoll naxxenti mill-Ligi.

3. Kemm-il darba l-inkwilina tonqos mili thallas skadenza, ta zewg kirjiet, jew thallas is-servizzi tad-dawl u ilma jew kwalunkwe servizzi ohrajn kif hawn fuq miftiehem b'mod puntwali, din il-lokazzjoni tigi xolta minnufih b'effett immedjat, u l-inkwlina ghanda dik in-nhar stess tirritorna l-pussess vakanti u c-cwievet tal-imsemmi fond lis-sid taht il-penali imsemmija fil-patt/kondizzjoniji bin-numru tnejn (2) ta' din l-iskrittura privata. Dan huwa minghajr pregudizzji ghad-drittijiet tas-sid stipulat f'din l-iskrittura privata u naxxenti mil-ligi."

- Ir-rikorrenti tixhed fl-affidavit tagħha li Carmen Bugeja kienet moruża diversi drabi. Hija kienet qaltilha li kellha diffikultajiet finanzjarji u kienet tgħinha. Kemm-il darba ħallset il-kera b'lura u bin-nifs.

- Fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti bdiet il-proċeduri odjerni abbażi tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69, wara li l-intimata naqset li tħallas il-kera għax-xhur ta' April u Mejju 2021. Hija xehdet li wara Marzu 2021 ma sar ebda ħlas tal-kera mill-intimata. Ir-rikorrenti xehdet li bagħtet diversi drabi permezz ta' messaġġi fuq il-mowbajl lill-intimata u permezz tat-telefown biex tħallas iżda ma ħallsitx. Waqt it-trattazzjoni ġie sottomess mill-avukat tal-intimata li l-

iscreenshots eżebiti mir-rikorrenti mhux l-aħjar prova. Dan il-Bord ma jaqbilx ma' tali sottomissjoni u dan billi l-istess rikorrenti kkonfermat bil-ġurament li bagħtet tali messaġġi u l-intimata kellha kull opportunita' li tistaqsi in kontro-eżami dwar l-istess. Għalhekk fuq bilanċ ta' probabilita, ir-rikorrenti interpellat lill-intimat diversi drabi biex tħallas il-kera.

- Invista li l-intimata baqgħet ma ħallsitx il-kera, ir-rikorrenti fetħet il-proċeduri odjerni u bbażat ruħha fuq il-klawsoli tal-iskrittura privata ta' lokazzjoni u affermat li l-intimata kienet qed tokkupa l-fond bla titolu abbażi tal-istess.

- Oltre l-morożita', ir-rikorrenti tinvoka wkoll il-klawżola numru 4 tal-iskrittura li ġiet ikkwotata fir-rikors promotur. Hija sostniet li Carmen Bugeja naqset li tħallas l-ispejjeż tal-komun għas-snin 2019 u 2020, skont ittra tal-amministratur tal-blokka u qalet li kellha tħallas il-kont hija.

- Ir-rikorrenti qalet ukoll fl-affidavit tagħha li l-intimata mhiex qegħda tuża l-fond bħala bonus pater familias billi hija kienet qegħda tħalli imbarazz ta' kull tip u ġeneru fil-komun, inkluż gwardarobbi, sufani u affarijiet goffa oħra. Din il-premessa ma ġietx ippruvata. L-amministratur ma tressaqx biex jikkonferma dak indikat fl-ittra tiegħu.

- Fl-ewwel dehra, l-intimata ingħatat id-dritt li tippreżenta risposta ġuramentata, madankollu hija baqgħet ma ppreżentat ebda risposta.

- Permezz ta' ċedola ta' depożitu tad-9 ta' Settembru 2021, Carmen Bugeja ddepożitat is-somma ta' €2,820 rappreżentanti l-kera għax-xhur mis-7 ta' April 2021 sas-7 ta' Ottubru 2021.

- Waqt is-sottomissjonijiet, l-avukat tal-intimata sostna li la l-ewwel talba kienet abbażi tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69, konsegwentement il-kawża hija msejsa fuq il-Kapitolu 69 u għalhekk il-bażi tat-trattazzjoni tiegħu kienet se tkun fuq l-artikoli 9 u 15 tal-Kapitolu 69. Sostna li abbażi tal-artikolu 15 tal-Kapitolu 69, il-klawsoli kuntrattwali fl-iskrittura privata li huma ferm anqas

vantaġġjużi minn dawk fl-Ordinanza għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett.

Kompla li allaċċjat ma' dan, l-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 jimponi l-obbligu legali tal-interpellanza b'ittra uffiċċjali. Fil-każ odjern, l-intimata ma ġiet notifikata b'ebda ittra uffiċċjali.

- Mhux kontestat li ma ntbagħtitx ittra uffiċċjali.

Illi dan il-Bord iqis li l-fatt li r-rikorrenti fetħu l-proċeduri odjerni abbażi tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 ma jfissirx li l-kirja kienet regolata mill-Kapitolu 69. Din il-kirja li ġiet kostitwita wara s-sena 1995 hija regolata mill-Kodiċi Ċivili.

Sabiex jiġi riżolt il-kweżit sottolineat mill-intimata ossija l-fatt li ma ġietx notifikata b'ittra uffiċjali, il-Bord se jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Daniel Zammit**[1] fejn ġie ritenut:

20. L-appellant isostni li Bord ma kellux japplika l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili għaċ-ċirkostanzi odjerni, u anki jekk għas-saħħa tal-argument, dan l-artikolu tal-Kodiċi Ċivili japplika għall-fattispecie tal-każ odjern, l-artikolu 1569 kellu jiġi applikat fit-totalita' tiegħu. L-appellant għamel riferiment għas-sub-artikolu 1 tal-artikolu 1569, li jgħid li l-kiri jinħall ipso jure jekk isseħħ xi kundizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, filwaqt li s-sub-artiikolu 2 jgħid li jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dakinhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem,tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il-ftehim. L-appellant qal li f'dan il-każ, l-ewwel u l-uniku att ġudizzjarju li huwa rċieva mingħand l-appellata kien ir-rikors promotur, u għalhekk il-Qorti kellha tiddeċiedi li l-kuntratt lokatizju kien mitmum b'effett minn dakinhar li hija tagħti d-deċiżjoni tagħha rigward ir-rikors promotur, u mhux tapplika l-ħall retroattivament għal Awwissu tal-2019. L-appellant qal li f'dan il-każ kellu japplika l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li f'każ ta' inadempjenza fil-ħlastal-kera, il-morożita' ma ġġibx awtomatikament ix-xoljiment tal-kuntratt tal-kera, sakemm l-inkwilin ma

[1] Qorti tal-Appell Inferjuri deċiża fil-25 ta' Ġunju 2021

jkunx ġie notifikat b'att ġudizzjarju biex iħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika.

21. *Il-Qorti tqis li f'dan il-każ il-kuntratt lokatizju miftiehem bejn il-partijiet kien* jinkludi kundizzjoni riżoluttiva, u ladarba jirriżulta li din il-kundizzjoni nkisret, japplika l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili għall-fattispecie 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' terminat, 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-fakolta' lis-sid biex ibiddel iċ-ċwievet tal-fond mingħajr bżonn li jadixxi proċeduri ġudizzjarji liema awtoriżżazzjoni hija irrevokabilment 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 lillappellant b'att ġudizzjarju li kien fi ħsiebha tinvoka dak li jistipula dan il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet. Minflok att ġudizzjarju notifikat lill-appellant, l-appellata bagħtet żewġ ittri legali, waħda fil-25 ta' Jannar, 2019, li permezz tagħha infurmat lill-appellant li f'każ li jibqa' moruż fil-ħlas tal-kera, huwa kien ser ikun qiegħed jingħata l-congedo a tenur tal-klawsola 12 tal-ftehim, u ittra legali oħra tas-6 ta' Novembru, 2019, li permezz tagħha l-appellata tat il-congedo lill-appellant. Minkejja l-ksur tal-kundizzjoni riżoluttiva li hemm provvediment għaliha fil-ftehim lokatizju, l-appellata kellha l-obbligu li tikkonforma mar-rekwiżit proċedurali stipulat fil-liġi billi tibgħat att ġudizzjarjulill-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.

Anki fil-każ odjern kien hemm kundizzjoni riżoluttiva u għalhekk japplika l-artikolu 1569 tal-Kapitolu 16. Referenza ssir għall-artikolu 1569(2) tal-Kapitolu 16 li jistipula b'mod ċar li:

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.

Fil-każ in diżamina, l-ewwel att ġudizzjarju li rċeviet l-intimata fejn kien evidenti li r-rikorrenti riedet tittermina l-kirja u tinqeda bl-iskrittura kien proprju r-rikors ġuramentat odjern meta ġiet notifikata bih fil-21 ta' Ġunju 2021.

Stabilit dan dan il-Bord iqis li l-insenjament fuq riportat (u mhux allura s-sottomissjoni tal-avukat tal-intimata li argumenta abbażi tal-artikolu 9 tal-Kapitolu 69) għandu jsib applikazzjoni wkoll f'dan il-każ u għaldaqstant n-nuqqas li jintbagħat att ġudizzjarju qabel ir-rikors promotur iġorr miegħu konsegwenzi.

Min-naħa l-oħra, irriżulta li l-intimata kienet moruża fil-ħlas tal-kera u għaldaqstant hija naqset li twettaq l-obbligu tagħha u għalhekk hija għandha tiġi żgumbrata. Nonostante l-fatt li r-rikorrenti m'għamlitx talba ad hoc għat-terminazzjoni tal-kirja, dan ma jipprekludix lill-Bord milli jordna l-iżgumbrament stante li effettivament il-kirja hija terminata.

Ir-rikorrenti talbet il-ħlas ta' kera dovuta mill-konvenuta apparti l-penali. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti ppremettiet li l-kirja kienet diġa ġiet terminate qabel ma ġie ppreżentat l-istess rikors promotur u rreferiet biss

għall-kera tax-xhur ta' April u Mejju 2021. Il-Bord huwa marbut mal-parametri ta' kif jiġi redatt rikors promotur u għaldaqstant ladarba ssemmew biss dawk ix-xhur partikolari u ċertament kif ġie redatt ir-rikors promotur ma setax tjintalab il-kera għax-xhur l-oħra stante li sostniet li l-kirja kienet intemmet diġa.

Għalhekk il-Bord se jikkundanna lill-intimata tħallas il-kera tax-xhur ta' April u Mejju 2021 (li diġa ġew depożitati).

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord, jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) Jilqa' t-tieni talba u jipprefiġġi terminu perentorju ta' xahrejn millum ai fini ta' żgumbrament;
(ii) Jilqa' t-tielet talba biss fis-sens li jillikwida l-ammont ta' disa' mija u erbgħin Euro (€940) bħala arretrati tal-kera għax-xhur ta' April u Mejju 2021, u inkwantu għall-penali ta' ħamsin Euro (€50), din għandha tkun b'effett minn dakinhar li l-proċeduri legali odjerni jgħaddu in ġudikat, sad-data tal-effettiv żgumbrament;
(iii) Jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax skont il-liġi a karigu tal-intimata, ħlief għal dawk li għandhom x'jaqsmu mal-ewwel talba li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli LL.D
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Reġistratur