BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru. 86/2014MV

George Muscat [K.I. Nru 429749M] u martu Josephine Muscat [K.I. Nru 582758M]

Vs

Emilio Agius [K.I. Nru 483335M] u Mary Agius [K.I. Nru 707437M] u b'digriet tat-22 ta' Marzu, 2016 il-Bord jordna s-sejha fil-kawza ta' German Soler Tech Limited [C 40489]

Illum, 04 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors[1] ta' George Muscat (K.I. 429749M) u martu Josephine Muscat (K.I. 582758M) ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar is-6 ta' Novembru 2014 fejn ir-rikorrenti ppremettew u talbu s-segwenti:

[1] A folio 1-2 tal-process

“1. Illi l-esponenti krew lill-intimati l-fond, ossia garage, bin-numru mhux ufficjali 6, Triq l-Gharghar, Qormi u dan versu l-kera ta’ hdax-il Ewro u hamsa u sittin centezmu €11.65, gja hames Liri Maltin, kull jum;

2. Illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta’ erbatax-il elf hames mija u erba’ Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€14,504.25), rapprezentati kera ghall-perjodu bejn l-1 ta’ Mejju 2011 sa l-iskadenza li ghalqet fil-31 ta’ Ottubru 2014; kif ukoll in oltre huma debituri fl-ammonta ta’ tliet mija u tlettax il-Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€313.26) bhala arretrati ta’ dawl u ilma skond ma jirrizulta minn kont mahrug minn *Automated Revenue Management* datat 5 ta’ Ottubru 2014, anness bhala DOK A;

3. Illi dan jintitola ghalhekk lill-esponenti illi jitolbu kundanna ghall-hlas tal-ammont dovut ghaliex moruzi fil-kera u spejjez ohrajn;

4. Illi l-morozita’ fil-pagament tal-kera tiggustifika tifforma bazi ghax-xoljiment tal-kirja;

5. Illi minkejja interpellati diversi drabi ghall-hlas anki permezz ta’ ittra Ufficjali ai termini tal-artikolu 166A tal-ligijiet ta’ Malta (Dok B) u ittra bonarja datata 31 ta’ Lulju 2014 (anness Dok C) l-intimati baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' erbatax-il elf tmien mija u sbatax-il Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€14,817.51).

2. tikkundanna lill-intimati ihallsu r-rikorrenti dawn l-istess ammonti flimkien ma' imghaxijiet kummercjali mid-data tal-iskadenza.

3. Prevja kull dikjarazzjoni opportuna minhabba inadempjenza kontrattwali tordna x-xoljiment tal-kirja u l-izgumbrament tal-intimati fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-ligi, inkluz dik tad-danni.

4. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Ittra Ufficjali datata 27 ta' Awwissu, 2014. L-intimati huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Il-Bord ra r-risposta ta' l-intimati konjugi Agius[2] tal-25 ta' Novembru, 2014 li eccepew is-segwenti:

"1. Preliminarjament qed tigi eccepita n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord in vista tal-fatt li ma tezisti ebda relazzjoni lokatizzja bejn il-kontendenti tant illi lanqas biss gie esebit xi kuntratt ta' kera;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess jinghad illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-

[2] A folio 14-15 tal-process

dritt u kwindi ghandhom jigu respinti kif ser jigi ppruvat ahjar waqt l-ismiegh ta dawn il-proceduri.

3. Illi fit-tielet lok jinghad illi bejn il-kontendenti jezisti konvenju ta' bejgh bejn ir-rikorrenti favur l-intimati fejn tal-ahhar gia hallsu l-maggor parti minn qabel tal-korrispettiv miftiehem kif jirrizulta mill-annessi dokumenti markati Dok A u Dok B.

4. Illi l-imsemmi kuntratt finali ta' bejgh ghadu ma jistax jigi ezekwit peress illi huwa l-meritu ta' kawza pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili preseduta mill-Onorevoli Mhallef Dottor Mark Chetcuti.

5. Illi mhux talli l-intimati ma humiex debituri tar-rikorrenti kif allegat fir-rikors promotur izda huma l-istess rikorrenti li huma debituri favur l-intimati fl-ammont ta circa tlieta u tletin elf lira Maltija (Lm33,000) illum ekwivalenti ghal €76,869.32 fuq negozju iehor li sar bejniethom gewwa Wied il-Ghajn.

6. Illi in vista tal-premess ghandu jirrizulta opportun illi l-proceduri odjerni ma jistghux jissoktaw qabel ma tghaddi in gudikata l-kawza fuq citata quddiem l-Onerevoli Imhallef Dr Mark Chetcuti bejn l-istess odjerni kontendenti u ohrajn;

7. Illi minghajr pregudizzju ghal premess jinghad in oltre li l-ahhar talba rigwardanti x-xoljiment tal-kirja u eventwali zgumbrament minhabba morozita' ma tistax tigi akkolta in vista ta' nuqqas tar-rekwiziti legali

fosthom li ma sarux zewg interpellanzi ghal skadenzi varji.

B'riserva li jitresqu risposti ulterjuri hekk ikun il-kaz."

Illi r-rikorrenti konjugi Muscat prezentaw rikors fit-28 ta' Jannar, 2016 fejn talbu lil dan il-Bord jordna li tissejjah fil-kawza s-socjeta' German Solar Tech Limited, liema talba intlaqghet permezz ta' digriet[3] tat-22 ta' Marzu, 2016 u permezz ta' risposta[4] prezentata fit-2 ta' Settembru, 2006, is-socjeta' German Solar Tech Limited eccepiet is-segwenti:

"1. L-improponibilta' tal-azzjoni stante illi l-allegat ftehim ta' kera vantat mill-atturi ma hux wiehed validu fil-ligi. Ai termini tal-artikolu 1531A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta tali ftehim ad validatem ghandu ikun redatt bil-miktub stante illi huwa kuntratt maghul wara l-1 ta' Jannar 2010.

2. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi ma hemm ebda fehim ta' kera dovuta fuq il-fond *garage* numru 6, Triq l-Gharghar, Hal-Qormi, ghal-perjodu ta' bejn l-1 ta' Mejju 2011 u l-31 ta' Ottubru 2014. Il-kuntratt ta kera precedenti li skada fis-17 ta' Lulju 2010 (Dok A) u qatt ma gie estiz la bil-kitba jew lanqas xort' ohra. Illi ghalhekk ma hemm ebda pagament dovut.

3. Illi jirrizulta illi l-atturi wara dahhlu f'pattijiet ma' terzi ghal bejgh tal-fond permess ta' konvenju (Dok B) u li l-

[3] A folio 31 tal-process
[4] A folio 36-37 tal-process

ezekuzzjoni tal-imsemmi konvenju huwa soggett ghal proceduri gudizzjarji;

4. Illi ma hemm ebda kera jew drittijiet naxxenti minn ftehim ta' kera ghar-ragunijiet suesposti. Jirrizulta ghalhekk illi l-atturi ma ghandhom ebda jedd jivvantaw it-talbiet taghhom u f'kull kaz din l-Onorabbli Tribunal ma hux kompetenti jiddetermina talbiet illi ma humiex relatati ma' ftehim lokatizzju;

5. Illi ma hemm ebda inadempjenza kuntrattwali ta' kera u lanqas kera arretrata dovuta. Kemm-il darba t-talba attrici hija intenzjonata biex tirkupra kumpens ghall-allegat okkupazzjoni indebiti (li hija kontestata mill-eccipjenti) din hija kwistjoni delittwali u ghalhekk dan it-Tribunal ma huwiex kompetenti jiddetermina tali talba;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kull talba ghall-hlas ta' arretrati ta' kera hija preskritta ai termini tal-artikolu 2156(c) u 2156(f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kull talba ghal kumpens ghad-danni hija preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

8. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi ghandhom ikunu l-atturi illi jippruvaw sal-grad rikjest mill-ligi, l-allegazzjonijiet imqajjma minnhom fir-rikors promotur taghhom.

9. Illi f'kull kaz is-socjeta' esponenti qieghda tichad il-pretensjonijiet tal-atturi fl-intier taghhom liema pretensjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

10. Salv ecezzjonijiet ulterjuri."

Ra li waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2015 l-intimat Emilio Agius esebixxa l-iskrittura ta' lokazzjoni bejnu u George Muscat fejn jidher li huwa kien qed jidher ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' kummercjali 'German Solar Tech' ta' 87 Rue D'Argens l-Imsida. Iddikjara wkoll li s-socji huma huwa, bintu Moira Pantellaro u siehbu Germanzi.[5]

Ra r-rikors ta' George Muscat datat 28 ta' Jannar 2016 fejn talab li s-socjeta' German Solar Tech Limited (C 40489) tigi kkjamata in kawza. Din it-talba giet opposta mill-intimat Emilio Agius[6].

Ra li dan il-Bord laqa' din it-talba permezz ta' digriet tat-22 ta' Marzu 2016.[7]

Ra r-risposta guramentata tas-socjeta' German Solar Tech Limited (C 40489).[8]

Ra s-sentenza preliminari datata 4 ta' Dicembru 2020 fejn intqal li l-Bord huwa kompetenti biex jiddeciedi fuq il-vertenza proposta.[9]

Ra l-atti u d-dokumenti prezentati.

[5] A folio 21 tal-process
[6] A folio 30 tal-process
[7] A folio 27 tal-process
[8] A folio 36-37 tal-process
[9] A folio 175 tal-process

Ra x-xhieda u l-affidavit tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Il-kawza tirrigwarda talba ghar-ripreza u zgumbrament tal-fond, ossija garage bin-numru sitta (6) fi Triq l-Gharghar, Qormi u dan wara allegatament l-intimati kif ukoll il-kjamat in kawza, German Solar Tech Limited (C 40489), naqsu li jhallsu l-kera bejn il-perjodu 1 ta' Mejju 2011 u l-iskadenza 21 ta' Ottubru 2014. Kif ukoll naqsu li jhallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq il-fond. B'hekk hemm ukoll arretrati mas-socjeta' Automated Revenue Management Ltd. ta' tliet mija u tlettax-il Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€313.26c). Dawn milli jirrizulta gew biss saldati fil-mori tal-kawza.

Provi

Fir-rikors promutur ir-rikorrenti qed jitolbu l-hlas tal-kera ghal perjodu definit, ix-xoljiment tal-kirja kif ukoll l-zgumbrament tal-intimati. Fir-risposta tal-intimati konjugi Agius huma mhux biss jirribattu l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti anzi jghidu li dawn tal-ahhar huma debituri taghhom ghal sitta u sebghin elf, tmien mija, disgha u sittin Ewro u tnejn u tletin centezmu (€76,869.32) fuq negozju iehor li sar bejn il-partijiet gewwa Wied il-Ghajn.[10]

[10] A folio 14 tal-process

Fis-seduta tas-7 ta' Mejju 2015 xehed Emilio Agius fejn ikkonferma li l-kumpanija hija tieghu u hemm zewg socji ohra. Hu pprezenta l-kuntratt tal-kirja.

Fit-2 ta' Settembru 2016 giet ipprezentata r-risposta guramentata tal-kjamata in kawza, is-socjeta' Solar Tech Limited. Is-socjeta' tishaq li l-artikolu 1521A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu japplika u li ma gew ipprezentati l-ebda kuntratti li juru l-kirja bejn il-partijiet. Ghaldaqstant il-kirja ma tezistix u b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti mhux misthoqqha u ghandhom jigu rigettati. Jidher li din ir-risposta guramentata giet ipprezentata u mahlufa minn Emilio Agius quddiem il-prokuratrici legali Davina Sullivan.[11]

Xehed **George Muscat** fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2016 fejn jikkonferma li l-kirja saret bil-miktub fil-konfront ta' Emilio u Mary Agius. Hu jinsisti li ghamilha lil Emilio Agius personali. Rega' xehed fis-6 ta' Marzu 2017 u jishaq li l-kirja kienet ghal tliet snin. Jghid li wara sar konvenju ghal bejgh tal-fond. Gharaf il-firma tieghu fuq il-kuntratt tal-kiri kif ukoll fuq il-konvenju. Rega' xehed ir-rikorrent waqt is-seduta tat- 8 ta' Mejju 2017 fejn ikkonferma li kien krieh ghal tliet snin. Emilio Agius xtaq izommu wara t-terminu ta' tliet snin u hallihulu. Il-hlasijiet kienu jsiru jew b'cekk jew *cash*. Jghid li dwar dawl u ilma kien ihallas direttament lill-Automated Revenue Management Systems Limited mill-intimat Agius. Jghid li l-garaxx dejjem jarah maghluq kull meta jghaddi minn hemm ghax dik hija triqtu. Jishaq li c-cwievet tieghu qieghdin ghand is-sur Agius. Jghid li fuq kontijiet pendenti kien kellmu pero' kien jghaddih biz-zmien. Fl-ahharnett jikkonferma li l-ebda hlas ma qatt wasal. Gie pprezentat affidavit ta' George Muscat li kkonferma bazikament dak li tenna diversi drabi fil-mori tal-proceduri meta xehed quddiem il-Bord[12].

[11] A folio 36-37 tal-process
[12] A folio 201 tal-process

Hu jiccara li l-kirja saret lil German Solar Tech fit-18 ta' Lulju 2004. Jishaq li hu kien dejjem ihallas il-pendenzi fuq il-kirja pero' f'Mejju 2009 waqaf kollox u bdew il-problemi. Jishaq li sal-gurnata tal-lum ma hemmx pendenzi fuq dawl u ilma pero' fadal il-pendenzi tal-kirja.[13] Jikkonkludi li gieli dahal xi drabi gol-garaxx u kien jinnota affarijiet personali, ossija tal-intimat Agius, inkluz ukoll vettura.

Xehed **Reuben Bonnici** in rapprezentanza tal-Automated Revenue Management Systems Limited fis-27 ta' Marzu 2018 fejn ipprezenta rendikont tal-kontijiet u kif kienu jsiru il-pagamenti. Jghid li hemm kont pendenti u jista' jkun li ser tintbaghat *final notice* u wara s-servizz jigi sospiz.[14]

Dr. Stefano Filletti b'nota tas-16 ta' Settembru 2020 informa lill-Bord li ricentement l-intimat Emilio Agius miet u li ma kien hemm l-ebda kuntatt minn-naha tal-eredi mieghu.[15]

Xehed **Emanuel Grech** fit-18 ta' Gunju 2018 fejn jghid li huwa habib tal-partijiet u li Emilio Agius kien jinsisti mar-rikorrent biex jikrilu il-garaxx. Jghid li il-garaxx kien Hal-Qormi pero' l-indirizz ezatt ma jafux. Jghid li Agius kien juzah biex ipoggi l-ixkejjer tal-*gypsum*. Hu jahseb li ghamlu karta fuq din il-kirja.

L-eredi ta' Emilio Agius kif ukoll is-socjeta' German Solar Tech Ltd ma gabux provi ghalkemm sollecitati jaghmlu dan fis-seduta tal-15 ta' Frar 2022[16].

---

[13] Punt 6 ta' folio 201 tal-process
[14] A folio 83 tal-process
[15] A folio 170 tal-process
[16] Dr. Stefano Filletti rrinunzja ghall-patrocinju tas-socjeta' intimata permezz ta' nota tal-20 ta' Lulju 2022. A folio 219 tal-process

Ikkunsidra:

Illi minghajr dubju l-kirja impunjata f'din il-kawza dahlet fis-sehh fit-tmintax (18) ta' Lulju 2004.[17] Ghaldaqstant id-dispozizzjonijiet relevanti huma dawk li jaqghu taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u b'mod partikolari l-artikolu 9 li jaqra testwalment is-segwenti:

> *9. Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:*
>
> *(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilumogħti b' kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.*
>
> *Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:*
>
> *(i) il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwalifil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas;*[18]

[17] A folio 22 tal-process

[18] Ara sentenza **Catherine armla minn Thomas Cauchi vs Daniel Zammit** (App. Nru. 10/2020/1 LM) deciza mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) per Imhallef Lawrence Mintoff.

Jidher ukoll li l-intimat Emilo Agius gie interpellat kemm permezz ta' ittra bonarja datata 31 ta' Lulju 2014 kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Awwissu 2014.[19] L-intimat Emilio Agius irribatta l-ittra ufficjali fit-12 ta' Settembru 2014 bhala infondata fuq bazi legali kif ukoll fattwali.[20] Ma jirrizultax li intbaghtet xi talba ghal hlas lis-socjeta' German Solar Tech. Limited ghalkemm ghandu jinghad li jirrizulta, u mhux kontestat mill-istess Emilio Agius, li huwa sid tal-istess kumpanija flimkein ma' socji ohra.[21] Jidher pero' li Emilio Agius, ghalkemm ikkontesta il-kawza kemm fuq bazi personali kif ukoll bhala socju tal-kumpanija qatt f' dawn is-snin kollha la ma hallas dak allegat taht protest jew iddepozita xi kera taht l-awtorita' tal-Qorti.

F'dan is-sens il-Bord jaghmel referenza ghall-kawza **Joseph Mercieca et vs Christopher Engerer** (Rik. Nru. 203/98) deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Dicembru 2001 Mis-Sinjurija Tieghu il-Prim Imhallef Joseph Said Pullicino fejn intqal:

> *'Jinghad illi l-Kap 69 jesigi li is-sid il-kera 'jitlob il-hlas' tal-kera minn ghand l-inkwilin. Il-ligi bl-ebda mod ma tispecifika kif kellha ssir din it-talba u ghalkemm hu rakkomandat anke mill-gurisprudenza illi jkun sewwa illi l-interpellazzjoni ssir permezz ta' ittra registrata, dan kien jinghad biss ghal fini tac-certezza tal-prova u bhhala salvagwardja kontra l-ambigwita' u l-incertezza taghha mhux ghaliex il-ligi hekk kienet tirrikjedi. Kien bizzejjed illi jigi pruvat illi t-talba ghal hlas saret anke bil-fomm biss u anke is-sid jaghmilha permezz ta' terzi persuni li jagixxu f' ismu jew b' mod iehor. Hekk per ezempju mhux eskluz illi t-talba tas-sid ghal kera ssir permezz ta' mezz*

[19] A folio 5 u 10 tal-process
[20] A folio 8 tal-process
[21] A folio 21 tal-process

> *elettroniku bhal e-mail jew chat talk. L-importanti hu illi s-sid ikun f'pozizzjoni illi posittivament jipprova illi l-interpellazzjoni saret li tfisser illi hu jkun talab il-hlas u l-inkwilin ikun ircieva dik it-talba.'*

Mix-xhieda tar-rikorrenti, il-Bord jinsab sodisfatt li tali talba saret kemm lill-intimati kif ukoll lis-socjeta' li Emilio Agius kien qed jirraprezenta qabel mewtu. Dan il-fatt ma gie bl-ebda mod kontradett fil-mori tal-proceduri li l-Bord ghandu quddiemu u anki mill-istess Emilio Agius meta xehed quddiemu.

L-unika pendenzi li gew imhallsa waqt dawn il-proceduri kienu dawk rigwardanti id-dawl u l-ilma. Dunque, il-kera ghal perjodu relevanti ghal din il-vertenza, ossija, bejn l-1 ta' Mejju 2011 u l-iskadenza tal-31 ta' Ottubru 2014 ghadhom ma thallsux sal-gurnata tal-lum.[22]

Ikkunsidra:

Fis-sentenza **Stanislaw Borg vs Borg & Aquilina Ltd**. (App. Civ. Nru. 122/2011/1) deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Settembru 2014 per Onor. Imhallef Edwina Grima gie dikjarat:

> *'F'materja ta' adempiment kontrattwali ta' kera hu provvediment esplicitu tal-ligi illi obligazzjoni principali tal-kerrej hu dak li jhallas il-kanoni tal-kera fit-termini miftehma jew stabilit mill-ligi, Ara artikolu 1554(b) tal-Kodici Civili.*
>
> *Meta, imbaghad, dan il-kuntratt ikun qieghed fil-fazi tar-rilokazzjoni l-adempiment, jew inadempiment, tieghu mill-*

[22] Ara f'dan is-sens il-kawza **Sebastian Brincat et vs Antonio u Paola konjugi Mifsud** (Cit. Nru. 2568/98 RCP deciza fit-28 ta' Frar 2001 per Imhallef Raymond C. Pace.

> *kerrej ghal dak li huwa hlas ta' kera trid objettivament tkun inkwadrat fil-parametri u skond il-kriterji dettati fl-artikolu 9(a) (b) tal-Kapitoli 69. Kif drabi ohra gie ritenuto,'il-morozita' ma hijiex propjament nuqqas ta' hlas sic et sempliciter imma nuqqas ta' hlas ai termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni' (**"Giovanni Spiteri et vs Rev. Monsinjur Kanonku Kapitolari Dun Giorgio Cefai**" - Appell, 20 ta' Mejju 1963)'*

Imbaghad fil-kawza **AIC Joseph Barbara vs Antonia Anastasi**, Appell Civili, tat-28 ta' Frar 1997 intqal:

> *'F' materja fejn il-ligi trid li tissalvagwardja d-dritt tas-sid ghall-hlas tal-kera li hu wiehed mill-obbligi principali ta' l-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-izgumbrament hi naturalment mehtiega u ghandha tigi applikata, imma dan biss **f' dawk il-kazijiet fejn il-ligi strettament timponiha**. Id-dicitura tal-ligi taghna ghandha tigi allura applikata imma l-interpretazzjoni li ghandha tinghata ghandha tkun ristrettiva, anke jekk korretta. Dan ghaliex is-sanzzjoni ta' l-izgombru ma hijiex mahsuba fil-ligi bhala xi vantagg li jista' jakkwista s-sid bhala konsegwenza tan-non pagament tal-kera fit-terminu stabilit, imma bhala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligu tieghu li jhallas il-kera. Hu ghalhekk li **l-gurisprudenza hi konkordi li ma timponix sanzjoni ta' l-izgumbrament f'dawk il-kazijiet fejn id-dispost tal-ligi ma jkunx gie osservat bi precizjoni jew fejn ic-cirkustanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun***

***legalment gustifikat fl-inosservanza ta' l-obbligi kontrattwali tieghu**.'*[23]

Ikkunsidra:

Ben affermati dawn il-principji u cioe' li ghalkemm ikun hemm inadempjenza kuntrattwali minn-naha tal-inkwilini ma jfissirx awtomatika li jrid bilfors ikun hemm l-izgumbrament tieghu basta pero' li min naha tal-inkwilin jintwera li kien hemm raguni sufficentement valida l-ghala tali inadempjenza sehhet.[24]

Ma jirrizultax lanqas li r-rikorrenti kellhom xi mottivi ulterjuri biex jitolbu il-hall mill-kirja u l-eventwali zgumbrament ghajr hlief li s-socjeta' intimata kienet ghal diversi snin moruza fil-pagamenti tal-kirja. Illi mill-provi migbura quddiemu f'dawn is-snin kollha il-Bord ma jistax jara ragunijiet gravi u sufficjenti ghal tali morozita' mis-socjeta' German Solar Tech Limited.

Ghaldaqstant il-Bord ihoss li ghandu jilqa'it-talba kif dedotta hlief ghal kap tal-ispejjez rigwardanti il-hlasijiet tad-dawl u l-ilma li gew imhallsa fil-mori ta' dawn il-proceduri.

Decide:

Ghal motivi hawn fuq spjegati il-Bord jiddeciedi li:

---

[23] **Hilda Debrincat v Mario Farrugia**- 14.7.2004. Ikkwotata b'approvazzjoni fil-ktieb – Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras- It-Tieni Volum: Dritt Sostantiv per Onr. Imhallef Grazio Mercieca, pagna 824.

[24] Ara ukoll **Anthony Calleja et vs Carmelo Debono** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Frar 1961 kwotat ukoll fis-sentenza tal-Imhallef Edwina Grima ibid.

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeciedi li s-socjeta' German Solar Tech Limited hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta' erbatax-il elf hames mija u erba' Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€14,504.25); u

2. Jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas l-ammont dovut flimkien mal-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv; u

3. Jiddikjara xolta l-kirja ossija dik rigwardanti l-garage numru (sitta) Triq l-Gharghar Qormi bejn ir-rikorenti u s-socjeta' intimata German Solar Tech Limited (C 40489) ta' 87 Rue D' Argens Msida; u

4. Jilqa' t-talba ghall-izgumbrament u jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum sabiex l-intimati u l-kjamata in kawza jivvakaw l-imsemmi fond u dan wara li ha kont li dawn il-proceduri gew intavolati mir-rikorrenti f'Novembru 2014 u ghaldaqstant kien hemm trapass sostanzjali ta' zmien.

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma a karigu tas-socjeta' German Solar Tech hlief ghal dawk tal-konjugi Emilio Agius u Mary Agius li ghandhom jithallsu mill-intimati *in solidum* bejniethom.

(ft) Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur.