FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 16 ta' Frar 2024

Rikors numru 177/2024

Roberto CRISTIANO
vs.
John Paul SEYCHELL

Il-Qorti

Rat ir-rikors ta' Roberto CRISTIANO datat 1 ta' Frar 2024;

Rat il-verbal tagħha tal-1 ta' Frar 2024 fejn ordnat in-notifika immedjata tar-rikors lill-intimat bi żmien t'għaxart ijiem għar-risposta tiegħu;

Rat ir-risposta ta' John Paul SEYCHELL datata 12 ta' Frar 2024;

Semgħet ix-xhieda tal-istess rikorrent;

Semgħet is-sottomissjonijiet estensivi tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Frar, 2024 li bih ħalliet dan ir-rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

1. L-**<u>iskop</u>** wara l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

2. Ir-**<u>raġuni</u>** wara l-ħruġ ta' dan il-mandat huwa li jiġu mħarsa b'mod prattiku u effettiv il-jeddijiet reklamati mir-rikorrent pendenti d-determinazzjoni ġudizzjarja tagħhom meta r-rikorrent juri li jkollu kemm il-fumus boni iuris kif ukoll il-periculum in mora.

3. Għalhekk il-ħruġ ta' dan il-mandat isir biss fejn ir-rikorrent juri:

   (a) li jkun hemm il-**<u>ħtieġa</u>** li jiġi maħruġ dan il-mandat bi skop inibittiv, fejn in-nuqqas ta' tqegħid fis-seħħ ta' dik il-miżura inibittiva mitluba minnu jew id-dewmien iwassal għall-perikolu ta' telf imminenti u irrimedjabbli tal-jeddijiet reklamati mir-rikorrent. Dil-ħtieġa wara l-ħruġ ta' dal-mandat timplika li l-preġudizzju soffert mir-rikorrent f'każ li l-mandat ma jinħariġx ikun reali. Is-sempliċi biża jew suspett dwar dan il-perikolu; jew l-iskumdita, inkonvenjent jew diffikultà fuq ir-rikorrent f'każ li dan il-mandat ma jiġix maħruġ, ma humiex meqjusa biżżejjed biex jiġġustifikaw dan ir-rekwiżit tal-ħtieġa wara l-ħruġ ta' dan il-mandat; kif ukoll :

   (b) li dak il-jedd pretiż mir-rikorrent ikun – oġġettivament, fil-każ konkret u mal-ewwel daqqa t'għajn - jeżisti favur tiegħu. Ir-rikorrent irid sommarjament jipprova li f'dak il-każ partikolari jkunu jeżistu l-elementi ta' fatt u dritt reklamati minnu sal-grad prima faciae.

4. B'hekk il-Qorti adita b'talba għal ħruġ ta' dan il-mandat ma għandhiex, u ma tistax, tużurpa r-rwol tal-Qorti ta' ġurisdizzjoni billi toqgħod tidħol fi stħarriġ tal-provi fil-meritu dwar l-eżistenza, validità, saħħa, siwi jew limiti tal-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent.

5. Dan il-mandat jista' jinħareġ biss f'każ fejn jiġu pruvati r-rekwiżi kollha għall-ħruġ tiegħu. Fejn xi wieħed jew iżjed minn dawk ir-rekwiżiti jirriżultaw nieqsa, il-Qorti ma għandhiex għażla u ma tistax toħroġ dan il-mandat. Huwa f'dan is-sens li l-ġurisprudenza tqis il-ħruġ ta'

mandat ta' inibizzjoni bħala miżura straordinarja, t'interpretazzjoni stretta, u l-eċċezzjoni aktar milli r-regola.

6. L-ilqugħ ta' talba għall-ħruġ ta' dan il-mandat tiġi bl-ebda mod ma tfisser li l-jedd reklamat mir-rikorrent ikun ġie pruvat. Għall-kuntrarju, fejn it-talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni ma tiġix milqugħa, ma jfissirx li l-jedd tar-rikorrent ma jkunx jeżisti.

Ikkunsidrat:

7. F'dan il-każ ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimat milli jissulloka, jassenja, jew b'xi mod ieħor jittrasferixxi b'mod sħiħ jew in parti bi kwalunkwe titolu oneruż jew gratuitu, inkluż bi ftehim ta' ġestjoni ma terzi persuni, tal-fond kummerċjali bin-numri ħamsa u sebgħin (75), Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta.

8. Ir-rikorrent issejjes it-talba tiegħu fuq il-fatt li dan il-fond proprjetà tiegħu, kien ġie mikri lil-intimat bis-saħħa ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 22 ta' Settembru 2022 fejn l-intimat kien intrabat li jħallas il-kera kif ukoll il-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma. Igħid li l-intimat naqas milli jonora dawn l-obbligi kontrattwali billi l-intimat ma ħallasx il-kera miftiehem u l-anqas l-ispejjeż imsemmija. Ir-rikorrent xehed li huwa talab lill-intimat diversi drabi biex jimxi mal-kuntratt kemm personalment kif ukoll ma membri tal-familja tal-intimat; iżda l-intimat baqa' inadempjenti. Jixhed ukoll li anke bagħtlu ittra uffiċjali datata 25 ta' Mejju 2023, u minkejja dan l-intimat xorta baqa' ma ħallasx dak maqbul minnu.

9. Minħabba din l-inadempjenza kontrattwali, ir-rikorrent jinsisti li kemm skont l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll ipso facto skont il-klawżoli tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni, din il-kirja kellha titqies mitmuma.

10. Ir-rikorrent jaqbel li f'dak il-kuntratt l-intimat kien ingħata l-fakulta li jassenja l-kirja jew li jissullokaha. Iżda l-intimat setgħa jeżerċita dan id-dritt dment u sakemm il-kuntratt tal-kiri kien għadu fis-seħħ. Ġaladarba l-intimat naqas milli josserva t-termini tal-kuntratt tal-kiri billi baqa' ma ħallasx il-kera u l-ispejjeż kif imsemmi, ir-rikorrent jisħaq li l-kuntratt ta' bejniethom sipċċa u allura l-intimat

ma kellux iżjed il-jedd li jassenja l-kirja jew jissullokaha. Jikkonferma wkoll li huwa kien fetaħ proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiżgombra lill-intimat minn dan il-fond.

11. Iżid ukoll li dit-talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni għamilha wara li kien semgħa li l-intimat kien qiegħed jipprova jassenja jew jissolloka l-kirja minkejja li l-intimat kien baqa' ma ħallasx il-kera. Għar-rikorrent din ma kienetx iżjed aċċettabbli għaliex issa, wara li talbu diversi drabi u anke interpellaħ ġudizzjalment u inutilment huwa ma riedx iżjed il-kera iżda ried iċ-ċwievet tal-fond lura.

12. Minn naħa tiegħu l-intimat jilqa' għal dawn l-argumenti billi jgħid li huwa kien għamel diversi tentattivi mas-sid biex iħallas il-kera dovut iżda dan insista li ried iċ-ċwievet lura u mhux il-kera. L-intimat fil-fatt jgħid li ddepożita l-kera fir-Reġistru tal-Qorti biex jissalvagwarda l-posizzjoni tiegħu. Igħid ukoll li huwa kien prova li jassenja l-kirja lil terzi iżda s'issa ma rnexxielux peress li kien sab diffikultajiet biex jottjeni l-permessi biex jopera. Igħid li issa huwa ħallas il-kera billi ddepożitaha l-Qorti u b'hekk il-kuntratt la setgħa jiġi annullat u wisq anqas setgħa jiġi inibit milli jassenja l-kirja jew jissullokaha. Jagħlaq billi jgħid li f'każ li t-talba tiġi milqugħa, huwa kien sejjer jiġi kostrett li ma jużax il-fond minkejja l-kuntratt fis-seħħ.

Ikkunsidrat:

13. It-talba tar-rikorrent hija bażata fuq il-premessa ta' inadempjenza kuntrattwali da parti tal-intimat.

14. Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom u ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi.[1]

15. B'hekk kemm l-intimat kif ukoll ir-rikorrent huma marbuta bil-kuntratt tal-kiri li fih ftehim kumpless u dettaljat ħafna dwar aspetti sostantivi kif ukoll aspetti proċedurali li jirregolaw ir-relazzjoni ta' bejniethom. U fil-fatt dan id-dettall u l-kumplessita fil-liġi bejn il-partijiet kontraenti, prima faciae, joħolqu minn tal-anqas żewġ ostakli – waħda sostantiva u l-oħra proċedurali - biex it-talba tintlaqa'.

[1] Artikolu 992 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Jirriżulta li l-intimat intrabat li fl-ewwel tliet snin iħallas il-kera bir-rata ta' ħamsa u tletin euro (€35) kuljum b'effett mill-"Commencement Date as stipulated under clause 2.3 hereunder". Id-dmir tal-intimat għalhekk kien li jħallas din il-kera b'effett mid-data msemmija fil-klawżola 2.3. Biss meta wieħed ifittex din il-klawżola ma jsibhiex. Il-klawżola 2 għandha żewġt sub-klawżoli, dik 2.1 u dik 2.2. Il-klawżola 2.3 f'dan il-kuntratt hija nieqsa, ma teżistix. Għalhekk dan il-kuntratt ma jistipulax meta kellha tkun dik il- "commencement date" li l-partijiet qablu li minnha kellu jibda jiddekorri l-obbligu tal-ħlas tal-kera mill-intimat. Dan ma jfissirx li l-intimat ma għandux id-dmir li jwettaq il-ħlas tal-kera dovut minnu; u din il-Qorti tqis li r-rikorrent ressaq prova prima faciae li l-intimat ma ħallsux il-kera. Iżda l-mistoqsija dwar minn meta din il-kera tista' legalment titqies li tibda tiddekorri skont dak il-kuntratt, baqgħet mhix imwieġba fih in kwantu l-klawżola li kellha ssemmi minn meta kellu jibda' l-ħlas tħalliet nieqsa. Din il-kwistjoni trid tiġi indirizzata mill-Qorti ta' ġurisdizzjoni biex jiġi determinat jekk u safejn l-intimat kien inadempjenti **<u>skont it-termini tal-istess kuntratt</u>** li fuqha r-rikorrent qiegħed jibbaża din it-talba tiegħu.

17. Pero iżjed minn hekk, filwaqt li jirriżulta wkoll li verament ir-rikorrent interpella lill-intimat sabiex dan jersaq għall-ħlas tal-kera,[2] fil-klawżola 14 l-istess kuntratt ħoloq proċedura speċifika li kellha tiġi segwita mill-partijiet dwar kif it-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kirja kellha tiġi regolata. Anke din hija allura liġi speċjali li torbot lil partijiet in kwantu kienet proċedura speċifika maqbula minnhom kontrattwalment.

18. F'din il-klawżola 14.1 il-partijiet qablu li apparti, u b'żieda mal-każijiet imsemmija fil-liġi - kif ukoll mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe dritt t'azzjoni spettanti lilu skont il-Liġi - is-sid kellu l-jedd li jtemm din il-kirja fil-każ fejn l-inkwilin ikun naqas milli jħallas kwalunkwe ammont ta' kera jew interessi akkumulati fuqha fi żmien xahar mid-data dovuta għall-ħlas; u fejn l-intimat jibqa' ma jħallasx għal perjodu ieħor ta' xahar ieħor wara li jiġi notifikat b'ittra uffiċjali mis-Sid fejn dan ikun qiegħed jitolbu jħallas dawn l-arretrati ta' kera.

---

[2] Dan ġie pruvat lil hinn minn livell ta' prima facie kemm grazzi għax-xiehda tiegħu kif ukoll bil-preżentazzjoni tal-kopja tal-ittra uffiċjali datata 17 ta' Mejju 2023, kif ukoll in-notifika tal-istess u n-nuqqas ta' ħlas tal-kera da parti tal-inkwilin fiż-żmien imsemmi fl-istess klawżola.

19. Ir-rikorrent ipprova, prima faciae, li huwa mexa sewwa ma din il-proċedura kontrattwali. B'hekk l-ewwel rekwiżit li fuqu s-sid setgħa jibda jsejjes it-talba għat-terminazzjoni tal-kirja fil-fatt ġie pruvat għaliex skont dan il-kuntratt, din l-istess ċirkostanza ta' nuqqas fil-ħlas tal-kera jew arretrati li seħħet skont dik il-proċedura titqies li tkun raġuni tajba li fuqha s-Sid jista' jtemm din il-kirja.

20. Iżda dan il-kuntratt ma jieqafx hemmhekk. Fil-klawżola 14.2 imbagħad jgħaddi biex jistipula **meta** dik it-terminazzjoni tal-Lokazzjoni titqies li sseħħ. Il-klawżola 14.2 tgħid li meta s-Sid ikun intitolat li jittermina din il-lokazzjoni,[3] l-istess Sid irid **ukoll** **iwettaq proċedura oħra** li bis-saħħa tagħha imbagħad tiġi **fis-seħħ** it-terminazzjoni tal-kirja billi s-Sid obbliga ruħu wkoll li jinnotifika b'dan lill-inkwilin bil-mezz ta' ittra mibgħuta bil-posta reġistrata, li tkun iffirmata mis-Sid, u mibgħuta lill-inkwilin fl-indirizz tal-fond li ġie mikri minnu – ossija "mailed to the Lessee at the Premises' address".[4]

21. Filwaqt li ġie pruvat prima faciae li l-ittra uffiċjali intbagħatet, ġiet notifikata u baqgħet mhux imwieġba mill-intimat – u allura ġiet imwetqa l-proċedura li biha r-rikorrent jista' jinvoka favur tiegħu it-terminazzjoni tal-kirja - mill-banda l-oħra ma hemmx prova prima facie li t-tieni parti tal-proċedura kontrattwali meħtieġa biex tiġi fis-seħħ dik it-terminazzjoni tal-kirja ġiet **ukoll** imwetqa mir-rikorrent billi ma ġiex muri prima facie li s-sid wettaq ukoll il-proċedura msemmija fil-klawżola 14.2 tal-kuntratt.

22. Ġaladarba allura wieħed mir-rekwiżiti meħtieġa għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, ossija li l-eżistenza prima faciae tal-jedd tar-rikorrent kif bażata fuq il-premessa li l-intimat baqa' inadempjenti **fit-termini tal-istess kuntratt, u li allura dan il-kuntratt kellu jitqies mitmum** ma ġiex sodisfatt, din il-Qorti ma tistax tgħaddi biex tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-istess mandat.

Għaldaqstant il-Qorti tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat tal-inibizzjoni.

[3] – u allura din tinkludi dik iċ-ċirkostanza msemmija fil-klawżola 14.1(a) imsemmija fil-paragrafu preċedenti ossija n-nuqqas ta' ħlas tal-kera anke wara li s-Sid ikun wettaq il-proċedura hemmhekk imsemmija –

[4] L-istess sub-klawżola żżid ukoll li "The Lessee shall be deemed, for all intents and purposes of this Agreement, to have received due notification of such letter after the lapse of five (5) working days from the date whereupon the Lessor shall have mailed such letter, and it shall be sufficient for the Lessor to prove, in such case, that the letter was mailed by registered posts to the Lessee at the above-indicated address."

L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a karigu tar-rikorrent.

Tordna notifika ta' dan id-digriet lil partijiet.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur