BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 10 ta' April 2024

Rikors Nru: 96/2023
Nru fuq il-Lista:1

Rachel Pisani (K.I. 159586M), Michelle sive Holly Pisani (K.I. 4789M), Della Victoria O'Connor (K.I. 510991M) u Saviour Pisani (K.I. 964644M) għal kull interess li jista' jkollu

vs

Simone Fosso (K.I. 0102949A)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, datat 23 ta' Frar 2023[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi nhar it-tletin (30) ta' Novembru tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021) ir-rikorrenti Saviour Pisani ta taħt titolu ta' kera kummerċjali lill-intimat, il-fond bl-indirizz 92A u B, Triq il-Qasam c/o Triq il-Wiżna, Swieqi, u dan kif*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

jirriżulta mill-kopja tal-kuntratt tal-lokazzjoni hawn anness u mmarkat bħala 'Dok RP 1';

2. *Illi dan il-fond huwa kompriż minn żewġt iħwienet ħdejn xulxin fejn 92A huwa l-fond kummerċjali l-kbir waqt li fond numru 92B huwa iżgħar.*

3. *Illi din il-lokazzjoni kienet għal perjodu ta' għaxar (10) snin, fejn l-ewwel (1) sena kienet 'di fermo', filwaqt li l-kumplament tal-perjodu kien 'di rispetto' u liema kirja kellha tibda mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022);*

4. *Illi l-ammont ta' kera dovuta ai termini tal-kuntratt su ċitat kienet ta' sitta u sittin Ewro (€66) kuljum għall-ewwel tliet (3) snin tal-kirja waqt li t-tliet (3) snin ta' wara r-rata kienet ser tiġi awmentata għall-ammont ta' sebgħin (€70) Ewro kuljum, filwaqt li għall-aħħar erba' (4) snin tat-terminu tal-kirja, il-kera dovuta kienet ser terġa tiġi awmentata għal-ammont ta' ħamsa u sebgħin (€75) Ewro kuljum. Matul il-perjodu kollu tat-terminu tal-lokazzjoni, il-kera kellha dejjem titħallas tliet (3) xhur bil-quddiem;*

5. *Illi minkejja li l-intimat inkwilin dejjem opera mill-istess ħwienet regolarment, huwa naqas milli jonora l-obbligi minnu assunti fil-kuntratt ta' kera hawn fuq msemmi. Fil-fatt, kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża, l-intimat għamel biss pagamenti tardivi u sporadiċi li koprew il-kirja mil-ewwel (1) ta' Jannar tal-elfejn u tnejn u għoxrin (2022), sat-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) u liema pagamenti kienu jammontaw għal ħdax-il elf u tmien mija u erbgħin Ewro (€11,840);*

6. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali 3723/2022 datata l-ewwel (1) ta' Settembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), l-intimat ġie interpellat sabiex iħallas l-arretrati tal-kera dovuti minnu, kif ukoll l-arretrati tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, u dan ai termini tal- klawsola numru tmienja (8) tal-kuntratt lokatizzju, liema ittra uffiċjali qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '***Dok RP 2'***. Minkejja din l-interperllazjoni, l-intimat għażel li jibqa inadempjenti u ghalhekk ai termini tal-istess klawsola numru tmienja (8) il-lokazzjoni su ċitata ġiet awtomatikament itterminata u l-inkwilin intimat kellu jirritorna lura ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni.*

7. *Illi minkejja s-suespost, l-intimat baqa jokkupa l-fond in kwistjoni u anke baqa jopera kummerċjalment mil-istess fond.*

8. *Illi konsegwentement, l-ammont ta' kera dovuta lir-rikorrenti għall-kirja tal-fond in kwistjoni illum il-ġurnata hija ta' tmintax-il elf u mija u disgħin Ewro (€18,190) liema ammont ikopri l-kera' dovuta mid-disgħa u għoxrin (29) ta' Ġunju tal-elfejn u tnejn u għoxrin (2022) sal-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), dejjem skond il-kuntrat iffirmat;*

9. *Illi apparti minn hekk, l-intimat waqaf ukoll jagħmel il-pagamenti għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond ikkonċernat, minkejja li dan kien a karigu tiegħu stess skond klawżola 15(e) tal-kuntratt su ċitat u liema ħlasijiet dovuti lill-ARMS għal kontijiet tad-dawl u l-ilma pendenti jammontaw għal elf u mija u tnejn u sebgħin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€1,172.58) u qiegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok RP 2';*

10. *Illi l-intimat preżentement għadu qiegħed jagħmel użu mill-fond għall-skopijiet kummerċjali iżda jisħaq li huwa mhuwiex jagħmel il-ħlasijiet minħabba li wieħed miż-żewġ fondi mikrija lilu m'għandux permess meħtieġ maħruġ mill-Awtorita' kkonċernata;*

11. *Illi tajjeb li jingħad qabel xejn illi l-intimat kien jaf eżatt x'permessi kellhom il-fondi relattivi u dan kif ser jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża;*

12. *Illi minkejja dan, l-intimat għamel tibdieliet strutturali fiż-żewġ fondi sabiex ikun jista jgħaqqad iż-żewġt iħwienet u jużhom bħala ħanut wieħed;*

13. *Illi f'Settembru tal-elfejn u tnejn u għoxrin (2022) saret laqgħa bejn il-partijiet sabiex tiġi rregolata s-sitwazzjoni u r-rikorrenti qablet li tapplika għal permess wieħed li jkopri ż-żewġ proprjetajiet, b'dan illi l-intimat kellu jħallas l-arretrati kollha dovuti minnhu. Madanakollu, minkejja li r-rikorrenti applikat kif kien jispetta lilha, l-intimat baqa inadempjenti fil-ħlasijiet tiegħu;*

14. *Illi għandu jiġi rilevat li l-intimat qatt ma ġie mfixkel jew mwaqqaf milli jopera l-ħanut mikri lilu minn ebda awtoritá u qatt ma jirriżulta li sofra xi preġudizzju minħabba l-fatt li proprjetá minnhom ma kelliex il-permessi meħtieġa;*

15. *Illi għalhekk l-intimat qiegħed jagħmel qliegħ billi jopera proprjetá ta ħaddiehor mingħajr ma jħallas dak li hu miftiehem;*

Għaldaqstant qiegħed jintalab sabiex dan l-Onorabbli Bord jaqta' u jiddeċiedi sabiex:

1. ***Jiddikjara** u **jiddeċiedi** illi l-intimat kiser l-obbligi kuntrattwali tieghu meta (i) naqas milli jħallas il-kera dovuta minnu, u (ii) naqas li jħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma kif kien obbligat li jagħmel.*

2. ***Jiddikjara** li l-kirja ġiet itterminata ai termini tal-klawżola tmienja (8) tal-kuntratt lokatizzju wara li l-intimat naqas milli jottempra ruħu mal-interpellazzjoni għal-ħlas magħmula lilu permezz tal-ittra uffiċjali numru 3723/2022.*

3. ***Jiddikjara** li l-intimat baqa jokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri illegalment sa minn Ottubru tal-elfejn u tnejn u għoxrin (2022) u konsegwentement **jordna** lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dan il-Bord jiżgombra mill-fond 92A u B, Triq il-Qasam c/o Triq il-Wiżna, Swieqi u jirritorna ċ-ċwievet lir-rikorrenti.*

4. ***Jordna** lill-intimat sabiex iħallas is-somma ta' tmintax-il elf u mija u disgħin Ewro (€18,190) dovuta lir-rikorrenti rappreżentanti f'arretrati ta' kera dovuta lilhom;*

5. ***Jordna** lill-intimat sabiex iħallas is-somma elf u mija u tnejn u sebgħin Ewro u tmeinja u ħamsin ċenteżmu (€1,172.58) għall-spejjeż ta' dawl u l-ilma lill-Arms;*

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2023[3] fejn spjega li r-rikors kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra li l-intimat ġie debitament notifikat[4] iżda la ressaq risposta[5] u lanqas deher għax waħda mis-seduti.

Sema' x-xhieda ta' Antonella Attard[6], rappreżentanta ta' ARMS Ltd u tar-rikorrenti Rachel Pisani[7], it-tnejn mogħtija fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2024. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimat, għad li ġie debitament notifikat, kien totalment karenti, u dan billi naqas milli jippreżenta risposta formali u anke milli jidher quddiem dan il-Bord fl-udjenzi kollha li nżammu tul is-smiegħ ta' din il-kawża.

Illi b'mod naturali, dan in-nuqqas ta' parteċipazzjoni fil-proċess ġudizzjarju ftit jista' jkun ta' għajnuna għalih. Wara kollox, huwa ben risaput illi d-disponibilita'

---

[2] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 32 tal-proċess.
[4] Permezz tal-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni.
[5] Ara verbali tas-17 ta' Jannar 2024.
[6] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 66 *et seq* tal-proċess.

tal-provi hija mħollija fil-poter dispożittiv tal-parti[8], u dan il-Bord, ċertament ma jistax issa jagħmel dak li kien jispetta lill-intimat jagħmel fil-kawża, anke għaliex *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[9]. Madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-teżi tar-rikorrenti bis-sempliċi fatt li ma tiġix ppreżentata kontestazzjoni formali bil-miktub[10].

---

[8] Kif tajjeb jgħid il-ġurista Francesco Ricci fl-opra tiegħu **Commento al Codice di Procedura Civile Italiano** *"Il convenuto puó difendersi in doppio modo; respingendo čioé semplicement le contrarie pretese, ovvero elevando altre pretese che elidano quelle dell' attore. Nella prima iportesi, nulla affera, ma nega quanto ha aserito l'attore; quindi a lui non puó farsi carico di prova alcuna. Nella seconda invece, il convenuto non solo nega, ma afferma a sua volta; ed é giusto che tale affermazione, in omaggio al principio d'eguaglianza, non proca effetto se non sia provata"* – Vol II, Delle Prove, Delle Sentenze e Dei Mezzi Per Impugnarle, Eugenioe e Filippo Cammelli, 1886, a fol 9. Mix-xena lokali mbagħad issir referenza għas-sentenza flismijiet **Carmelo Bezzina et vs John Portelli et**, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn ġie mfakkar hekk: "*Ma jidherx li hemm ghalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi ghall-provi sottoposti lilu, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru talprova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-tishih ta' l-eccezzjoni.*" Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Fallon Grech Blackman vs Lara Filletti**, (App Ċiv Nru: 474/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2004 fejn dwar dan intqal hekk: *"B'danakollu dan ma jfisserx, ukoll, illi kien hemm xi obbligu fuq it-Tribunal f'dan il-kaz li jikkonduci hu l-provi tal-partijiet."*

[9] *"Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito."* – Brocard 3983, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 37.

[10] F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri *et* vs Anthony Aquilina,** (App Nru 5/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Novembru 2016 fejn intqal hekk: *"Kif qorti ghandha, "kull dritt tirileva, anke indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-atturi. Dan jigri dejjem, ukoll fejn parti mharrka tkun fi stat kontumacjali." (Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele, 20 ta' Novembru 2009), l-istess dritt ghandu l-Bord.* B'żieda ma dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maurice Borg *et* vs Robert Spiteri,** (App Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju 2018 fejn ġie rrimarkat hekk: *"Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Pero' f'dan il-każ tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-qorti ma tarax kif a bazi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn."* Wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ġie raġunat u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Michelangelo Camilleri vs Silvio Falzon,** (App 84/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Jannar 2015. Dan il-prinċipju ġie ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Emanuel Garzia *et* vs Paul Ellul,** (Rik Nru: 232/2020) mogħtija nhar il-25 ta' Marzu 2024.

Illi l-Bord jinsab sodisfatt bix-xhieda tar-rikorrenti Rachel Pisani, li naturalment ma ġietx kontradetta, kif ukoll mad-dokumenti annessi mar-rikors promotur. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti ressqu provi tajbin fir-rigward tal-pendenzi tad-dawl u ilma. Tajjeb jingħad li dawn setgħu jiġu reklamati mir-rikorrenti stess għaliex il-kontijiet huma ntestati fuq isimhom[11], iżda ma jistax jintalab li l-intimat iħallas direttament lil ARMS Ltd, għaliex din l-aħħar soċjetà tagħraf biss lir-rikorrenti. L-ammont huwa dovut lir-rikorrenti direttament mill-intimat. L-istorja kienet tkun differenti li kieku l-kont kien intestat fuq l-intimat biss, sakemm ma tkunx inġabet prova ta' xi surroga[12].

Illi finalment imbagħad, il-Bord iqis lir-raġuni għat-terminazzjoni hija wkoll ġustifikata, u dan wara eżami tal-klawżola relattiva tal-kuntratt tal-kiri u bil-fatt li qabel dawn il-proċeduri seħħet interpellazzjoni permezz ta' ittra uffiċjali[13].

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat kiser l-obbligi kuntrattwali tiegħu.

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-kirja ġiet itterminata ai termini tal-kuntratt relattiv.

---

[11] Fost oħrajn, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **__Lucienne Portelli vs Anthony Scicluna *et*,__** (App Nru: 314/2013) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-19 ta' Mejju 2017.

[12] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **__Johanna Zammit *et* vs Raymond Dark,__** (Rik Nru: 695/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar il-24 ta' Frar 2021 fejn intqal hekk: "*ii. Kontijiet tad-dawl u l-ilma In kwantu għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma, mid-dokumenti esebiti minn Reuben Bonnici (fol 42 et seq) jirriżulta li l-kontijiet m'humiex reġistrati f'isem ir-rikorrenti u għalhekk l-ammonti dovuti lil ARMS m'humiex dovuti minnhom iżda mill-intimat. F'każ li l-intimat jibqa moruża fil-ħlas lill-ARMS u l-ammont dovut jitħallas mir-rikorrenti, ir-rikorrenti dejjem għandhom dritt ta' rivalsa fuq l-intimat.*"

[13] Debitament notifikat kif jirriżulta mit-timbru *a tergo* ta' fol 14.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond 92A u B, Triq il-Qasam c/o Triq il-Wiżna, Swieqi fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.

4. Jilqa' r-raba' u l-ħames talba għar-raġunijiet hawn fuq spjegati u jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' dsatax il-elf Ewro, tlett mija u tnejn u sittin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€19,362.58ċ) bl-imgħax legali mit-23 ta' Frar 2023[14] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimat[15].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[14] Data tal-preżentata tar-rikors li dan il-Bord qiegħed iqis bħala sejħa għal-ħlas. L-ammont kien wieħed identifikat mill-bidu.
[15] Huwa minnu li dawn ma ġewx mitluba fir-rikors promotur, madanakollu, bl-operazzjoni tal-artikolu 177 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta dawn għandhom u qegħdin jiġu meqjusa.