BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Ġunju 2024

George Meli KI 990448(M) u Doris Meli KI 317849(M)

vs

Raymond Cini KI 0469283(M) u Nathalie Cini KI 434885(M)

Numru fil-Lista: 6
Rikors Numru: 306/22NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' George Meli KI 990448(M) et datat 7 ta' April 2022 fejn ġie premess:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-propjeta' cioe' hanut bin-numru erbgha (4) gia numru erbgha u hamsin (54) lokat fi Triq il-Kbira, il-Mellieha, liema hanut qieghed jigi gestit bhala stationary/gift shop li jgib l-isem ta' "D Stationers and More" qabel maghruf bhala "Ahead Stationaries";

2. Illi permezz ta' kuntratt lokatizzju datat tlettax (13) ta' April tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) r-rikorrenti krew lill-intimati l-propjeta' in kwistjoni, liema kuntratt qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok 'A';

3. Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera suriferita ta' erbghat elef erbgha mija u tlettin ewro (€ 4430) oltre l-ispejjes tad-dawl u l-ilma u penali ai termini tal-kuntratt.
4. Illi l-intimati gew mitluba li jhallsu l-kera dovuta tramite l-Ittra Ufficjali Nru 298/2022, pero' huma baqghu inadempjenti;

5. Illi ai termini ta' klawsola numru 7 jekk l-inkwilin jibqa' moruz fi hlas ta' kera u jibqa' hekk moruz wara hmistax (15) il-gurnata illi jigu interpellati b'ittra gudizzjarja sabiex jadempu ruhhom mal-kondizzjonijiet ta' dina l-kirja, allura l-lokatur jkun jista' unilaterament b'semplici ittra f'dan s-sena jittermina l-kirja de quo u l-inklilini jkunu obbligati li jirrifondu l-pussess vakanti tal-istess fond fi zmien gimgha mill-istess sempili ittra that penali ta' mitt ewro (€ 100) kulljum ghal kull gurnata in ritard mill-inkwilin.

6. Illi ghaldaqstant il-kirja hija terminate ai termini tal-kuntratt tal-kera suriferit, u kif ukoll ai termini ta' Artikolu 1570 ta' Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera tal-fond in kwistjoni ghandha tigi tterminata;

7. Illi dan l-ammont huwa cert likwidu u dovut u fl-opinjoni tar-rikorrenti l-intimati ma ghandhom l-ebda eccezzjonijiet x'jaghtu u ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza bis-sistema tal-giljottina;

8. Illi dawn il-fatti jafuhom personalment;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. Jaqta' u jiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza;

ii. Jiddikjara xolta l-kirja relattiva kositwita bil-kuntratt lokatizzju datat l-tlettax (13) ta' April tas-sena elf disgha mija wiehed u ghoxrin (2021);

iii. Jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond propjeta' tar-rikorrenti u cioe' mill-fond hawn fuq indikat u jirrilaxxja l-pussess tal-istess fond liberu u vakanti, fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn dan il-Bord;

iv. Jikkundanna lill-intimat illi jhallsu lir-rikorenti is-somma erbghat elef erbgha mija u tlettin ewro (€4430) oltre l-ispejjes tad-dawl u l-ilma u penali ai termini tal-kuntratt.

B'riserva ta' kwalsiasi azzoni ohra spettanti lir-rikorrenti inkluza dik ghal gbir ta' kull ammont iehor li jista' jkun dovut sal-gurnata tal-effettiv rilaxx tal-fond lir-rikorrenti.

Bl-imghax legali mid-data ta' kull skadenza u bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra legali 298/2022 kontra l-intimati li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-intimati debitament notifikati bil-proċedura ta' pubblikazzjoni w affissjoni ma wieġbux.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qedin jitolbu x-xoljiment tal-kirja mgħotija lill-intimati tal-ħanut Nru 4, gja 54 Triq il-Kbira, Mellieħa b'kuntratt tat-13 ta' April 2021 (fol 3-5), il-konsegwenzjali żgumbrament u l-ħlas ta' €4,330 f'arretrati ta' kera oltre spejjeż tad-dawl u ilma u penali skond il-kuntratt.

Fl-ewwel lok il-Bord josserva li għalkemm fir-rikors promotur l-attur talab biex dawn il-proceduri jitmexxew bid-dispensa tas-smiegh, jirriżulta li l-istess rikors promotur u l-atti ta' mieghu ma jsegwux il-formalitajiet kollha meħtiega sabiex tali proċeduri setgħu validament jitmexxew bil-giljottina u dana *inter alia* peress illi r-rikors promotur la hu ġuramentat, la hemm dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti u lanqas ma hemm it-'twissija' rikjesta mill-Liġi. Għaldaqstant din it-talba m'għandiex mis-sewwa u l-Bord ipproċeda bil-kawza bil-procedura normali.

IKKUNSIDRA

Il-Bord josserva li l-intimati ma deherux f'dawn il-proċeduri u la ressqu risposta u lanqas provi. Billi ma ressqux provi ma jfissirx li saret xi tip ta' ammissjoni, iżda dan il-fatt xorta waħda għandu jitqies bħala oppożizzjoni, u għalhekk, l-attur xorta waħda jrid jipprova l-pretensjoni vantanta minnu sabiex tirnexxi l-azzjoni tiegħu. In fatti, f'każijiet fejn l-intimat jibqa ma jressaq ebda provi intqal illi:

> *'Għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domandi. Il-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenuti.' [Appell Inferjuri, Fenici Insurance Agency Ltd. vs Paul Stoner et, 22/11/2002; Qorti tal-Appell, Joseph Vella vs Pierre Cremona, 10/10/2003].*

L-azzjoni attriċi hija bbażata fuq morożita ta' ħlas tal-kera abbazi tal-klawżola 7 tal-ftehim lokatizju u kif ukoll a tenur tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Klawsola 7 tal-kuntratt lokatizju tghid hekk:

7. Jekk l-inkwilini ikunu moruzi fil-pagamenti tieghu tal-kera relattiva ghal skadenza wahda u jibqghu hekk moruzi wara hmistax (15) il-gurnata illi jigu interpellati b'ittra gudizzjarja sabiex jadempu ruhhom mal-kondizzjonijiet ta' dina l-kirja, allura l-lokatur jkun jista' unilaterament b'semplici ittra f'dan s-sens jittermina l-kirja de quo u l-inklilini jkunu obbligati li jirrifondu l-pussess vakanti tal-istess fond fi zmien gimgha mill-istess semplici ittra taht penali ta' mitt ewro (€ 100) kulljum ghal kull gurnata in ritard mill-inkwilin. U dan barra d-drittijiet ohra koncessi mill-Ligi lill-lokatur f'tali okkazjoni.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Gloria Camilleri vs Waleed El-Belaly (Appell Nru: 91/2014 AE) deċiża fl-10 ta' April 2018** fejn intqal hekk:

27. Il-vertenza prinċipali f'din il-kawża tirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk il-kirja in kwistjoni għandhiex titqies bħala li inħallet jew le abbażi tal-morożita` fil-ħlas tal-kera. Kif ingħad, il-klawżola "(s)" tal-ftehim fiha kundizzjoni riżoluttiva fis-sens illi jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera għal iktar minn erbatax-il jum minn meta l-kera tkun dovuta is-sid ikollha d-dritt li tirrexxindi l-ftehim "ipso facto" mingħajr pre-avviż.

28. Il-Bord għamel riferenza għall-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili bħala d-disposizzjoni li tapplika għall-każ in eżami:-

"1570. Il-kiri jista' ukoll 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 dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il-jum minn notifika".

29. Pero' hemm ukoll l-Artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili, li jirrigwarda każijiet fejn ikun hemm kundizzjoni riżoluttiva:

"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, tgħarraf 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".

30. Klawżola (s) tal-kuntratt ta' lokazzjni ma tidhirx li qegħda tikkontempla l-ħall tal-kuntratt ipso jure, "jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament" (artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili). Fil-klawżola (s) ma jingħadx li l-kirja tinħall ipso jure jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera. Il-kirja tinħall biss jekk trid sid il-kera. Klawżola li tidher qegħda tikkontempla dak li fid-dritt ċivili Taljan jirreferu għalih bħala 'diffida ad adempiere' (ara artikolu 1454 tal-Kodiċi Ċivili Taljan11), li hi differenti minn klawżola riżoluttiva espressa (ara artikolu 1456 tal-Kodiċi Ċivili Taljan). Għaldaqstant, l-artikolu 1569 ma japplikax għall-każ in eżami (ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-31 ta' Mejju, 2002, Francis Abela et vs Karl Bonello nomine). Inoltre, is-subinċiż (2) ma tgħinx lill-attriċi għaliex dik id-disposizzjoni tidher li qegħda tikkontempla obbligazione di fare u mhux di dare, kif inhi l-obbligazzjoni tal-ħlas tal-kera.

L-artikolu 1570 tal-Kap 16 jgħid hekk:

1570. Il-kiri jista' ukoll 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-dannigħan 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 dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika.

Fil-każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' kera il-*proviso* tal-Art 1570 jipprovdi li f'każ ta' fondi kummerċjali 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 minn notifika.

Fir-rikors promotur l-atturi jippremettu li huma ntavolaw l-ittra uffiċjali rikjesta kemm fil-kuntratt u mill-Art 1570 u jiċċitaw ittra uffiċjali bin-numru 298/2022. Iżda din l-ittra uffiċjali baqgħet ma ġietx preżentata f'dawn il-proċeduri. Minn verifika li wettaq il-

Bord jirriżulta li l-atturi ppreżentaw ittra uffiċjali fis-17 ta' Frar 2022, madanakollu din ma tirriżultax li ġiet notifikata. B'hekk ma jistax ikollha l-effett meħtieġ la taħt il-ftehim u lanqas taħt il-*proviso* sudett tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16.

Madanakollu mill-provi jirriżulta li fis-sajf 2023 l-intimati kienu konxji u aċċettaw l-istat ta' morożita tagħhom għal dak li jirrigwarda arretrati ta' kera tant li rritornaw iċ-ċwievet u dan il-fatt fih innifsu huwa mhux biss rikonoxximent da parti tal-intimati kwantu għall-pendenzi li kienu dovuti minnhom lill-atturi iżda huwa wkoll aċċettazzjoni espliċita minnhom tal-effetti li ġġib magħha l-klawsola 7 tal-kuntratt. L-intimati ġew notifikati b'din il-kawża bil-proċedura ta' pubblikazzjoni w affissjoni u skond l-Artikolu 187(3) tal-Kap 12 f'każijiet bħal dawn "*notifika għandha titqies li tkun saret fit-tielet jum tax-xogħol waral-aħħar data meta tkun ġiet pubblikata jew minn meta tkun twaħħlet il-kopja, skont liema tiġi l-aktar tard*". F'dan il-każ l-aħħar gazzetta hija dik tat-28 ta' April 2023 għalhekk l-intimati huma meqjusa li kienu notifikati fit-3 ta' Mejju 2023. B'hekk il-Bord iqis li l-avviż li kellu jingħata lill-intimati ġie sanat u effettwat bis-saħħa ta' dawn il-proċeduri nfushom.

Għaldaqstant a tenur tal-ftehim lokatizju l-Bord hu tal-fehema li hemm inadempjenza fl-obbligu tal-ħlasijiet dovuti ta' kera minn naħa tal-intimati li skond il-ftehim twassal għat-terminazzjoni tal-kera u liema inadempjenza ma ġietx regolarizzata fit-termini previsti mill-kuntratt u għalhekk hemm lok li l-kera tigi dikjarata terminata b'effett ta' din is-sentenza.

Fir-rigward tar-raba' talba, ir-rikorrenti qedin jitolbu wkoll kundanna għal ħlas ta' arretrati ta' kera, spejjeż ta' dawl u ilma u penali skond il-kuntratt. **Fl-affidavit tiegħu ppreżentat fit-23 ta' Novembru 2023 ir-rikorrent George Meli (fol 40)** jgħid testwalment illi "*bħala ammont ta' arretrati ta' kera sad-data disgha (9) ta' Mejju tas-sena elfejn u tlieta u ghoxrin (2023) jien ghandi niehu is-somma ta' sbatax il-elf mitejn u hamsa u sebghin ewro (€17,275). Qeghda nannetti l-kalkoli tas-sommom tal-arretrati ta' kera, spejjes tal-arlogg tad-dawl u arretrati tad-dawl u ilma li jammontaw ghas-somma ta' tmintax il-elf hames mija u hamsa u erbghin ewro (€18,545)*". Huwa jikkonferma li min dan l-ammont l-intimati ma ħallsu xejn.

La darba r-rikorrenti llimita l-pretensjoni tiegħu għall-ħlas ta' arretrati ta' kera u spejjeż u arretrati ta' dawl ilma kif indikat minnu stess fl-affidavit tiegħu il-Bord sejjer jimxi mal-istess.

L-ammont ta' €18,545 rappreżentanti arretrati ta' kera, spejjes tal-arloġġ tad-dawl u arretrati tad-dawl u ilma reklamati mir-rikorrenti jirriżulta mill-affidavits ta' **George Meli** u **Doris Meli** (Dok GMX 01 u DMX 01 – fol 39 *et seq*) u jsib riljiev fil-kuntratt lokatizju ta' bejn il-partijiet li jipprospetta kemm il-ħlas ta' kera kif indikat fi klawsola numru 1 tal-ftehim u kif ukoll l-obbligu tal-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma kif indikat fi klawsola 2. Dawn il-provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti. Ghaldaqstant il-Bord iqis

li gew debitament ippruvati skond il-Liġi u l-Bord sejjer jilqa' r-raba talba attriċi għall-ammont reklamat ta' €18,545.

III. KONKLUŻJONI

Illi għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi minn din il-kawża billi:-

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba in kwantu ġja ġie deċiż li r-rikors promotur u l-atti ta' mieghu ma jsegwux il-formalitajiet meħtiega sabiex setgħu jitmexxew bil-giljottina.

2. Jilqa' t-tieni talba.

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tielet talba billi rriżulta fil-mori li l-intimati rritornaw iċ-ċwievet tal-fond in meritu.

4. Jilqa' r-raba talba u jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma **ta' tmintax il-elf ħames mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€18,545)** rappreżentanti l-arretrati ta' kera, spejjes tal-arloġġ tad-dawl u arretrati tad-dawl u ilma dovuti lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimati.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

27 ta' Ġunju 2024