BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 131/20MV

Alfred Filletti (K.I. 0678348M) u Carmen Filletti (K.I. 0279052M)

Vs

Giuseppe Napolitano (K.I. 0119118A).

Illum 11 ta' Gunju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfred Filletti (K.I. 0678348M) u Carmen Filletti (K.I. 0279052M), ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar it-22 ta' Lulju 2020[1].

Jesponu bir-rispett u bil-Gurament taghhom jikkonfermaw illi huma jafu bis-segwenti fatti personalment :

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummercjali, u cioe`, il-hanut numru 124 Triq it-Teatru l-Antik, Il-Belt Valletta VLT 1426, liema fond kien gie mikri lill-intimat ghal perjodu ta' tmin (8) snin, permezz ta' skrittura ta' kera datata 26 ta' Novembru 2016, kopja ta' liema skrittura hija hawn annessa u mmarkata bhala '**Dok A'**.

2. Illi skond l-artikolu **2.1** tal-iskrittura, ir-renta fit-tielet sena hija ta' mija u sittin Ewro (€ 160) kulljum u ghar-raba sena hija ta' mija u hamsa u sittin

[1] Folio 1- 6 tal-process.

Ewro (€165) kulljum, b'kull sena ta' kera tibda fis- 26 ta' Novembru u tintemm fil-25 ta' Novembru tas-sena ta' wara.

3. Illi skond l-artikolu **2.2** tal-iskrittura tal-kera;

"*The rent is payable every six months in advance with effect from today. This notwithstanding the Lessee is presently paying the sum of Eur 27,375 to the Lessor who accepts and acknowledges receipt to cover the rent from today up to the 26th July 2017 and this since the rent payable was reduced for this period as a concession.*"

4. Illi l-artikolu 11 tal-imsemmija skrittura tal-kera jipprovdi li ;

   "*In the event that the Lessee is in arrears of the payment of two consecutive payments of rent or an amount equivalent to two payments of rent or in the event of a breach of any of the terms and conditions of this agreement and fails to pay such rent or remedy such breach within thirty (30) days from the date of receipt of a judicial letter calling upon it to pay or to remedy such breach, the Lessor shall have the right to terminate the lease ipso jure without prejudice to any claims or damages that may pertain to the said Lessor*."

5. Illi jirrizulta li l-intimat Giuseppe Napolitano waqaf ihallas il-kera tat-tielet sena - u cioe` hallas biss sal- **20 ta' Marzu 2019** – u baqa inadempjenti milli jhallas il-kera dovuta sal-**25 ta' Novembru 2019**, liema bilanc jammonta ghal disa u tletin elf, seba mija u tlieta u tletin Ewro (**Eur 39,733**)

6. Illi l-intimat naqas ukol ihallas il-kera ghas- sitt xhur sussegwenti (tar-raba' sena), u cioe` il-kera dovuta ghal perjodu ta' bejn is- **26/11/2019** sal- **25 ta' Mejju 2020** ammontanti ghas-somma ta' tletin elf, mija u tnax il-Ewro u hamsin centezmu (**Eur 30,112.50**) .

7. Illi in kawtela tad-drittijiet taghhom, ir-rikorrenti intavolaw ittra ufficjali numru 4964/19 (kopja legali hawn annessa u mmarkata bhala '**Dok B'**) permezz ta' liema talbu lill-intimat sabiex jirregola l-pozizzjoni tieghu u jhallas sia l-arretrati kollha tat-tielet sena tal-kera kif ukol il-kera li kienet saret dovuta ghal-ewwel sitt xhur tar-raba sena tal-kirja, u dan entro tletin (*30*) jum minn-notifika tal-imsemmija ittra ufficjali – *in linea* mal-istess artikolu 11 tal-kuntratt pre-citat.

8. Illi, in seguitu ghan-non ottemperanza u nuqqas illi l-intimat jirregola l-pozizzjoni tieghu entro t-terminu lilu koncess, ir-rikorrenti nnotifikaw lill-intimat b'ittra datata 28 ta' Jannar 2020 – liema ittra giet ircevuta mill-intimat fid-29 ta' Jannar 2020 u kopja ta' liema ittra u *pink card* huma hawn annessi u mmarkati bhala **'Dok C'** u **'Dok C1'** rispettivament - permezz ta' liema huma infurmaw lill-intimat Giuseppe Napolitano illi huma kienu qeghdin jezercitaw id-dritt taghhom u tterminawlu il-kirja u interpellawh sabiex fi zmien erba (4) t-ijiem huwa jizgombra il-fond *de quo*, jirritorna ic-cwievet lura lilhom u jhallas l-arretrati tal-kera sal-jum tal-effettiv zgumbrament, *pro rata*.

9. Illi, minkejja li l-intimat gie debitament notifikat bl-imsemmija ittra legali, huwa baqa inadempjenti u baqa jokkupa il-fond illegalment, bi ksur tal-artikolu **10.2** tal-iskrittura tal-kera, li tistipula espressament hekk;

   "In the event that the Lessee fails to vacate the premises by the date of termination of this agreement, happening for whatsoever reason, whether through expiry of term or through default, it shall be bound to pay to the Lessor a penalty of €500 per calendar day by way of pre-liquidated damages which are not subject to abatement up to the date of return of the premises to the Lessor."

10. Illi jirrizulta ukol li, l -fond mikri lill-intimat kien kopert b'licenja ta' *'Snack Bar'*, hekk kif stipulat fl-artikolu **6** tal-kuntratt ta' kiri u l-intimat illegalment biddel id-destinazzjoni tal-fond u beda joperah bhala '*Restaurant'* bi ksur tal-artikolu **7.1**, liema artikolu espressament jistipula;

    "The premises shall be used solely as a snack bar. Any other purpose and use of the premises is strictly prohibited."

11. Illi, l-intimat ghadu qieghed jokkupa il-fond in kwistjoni illegalment u bi ksur tal-iskrittura ta' kera u ghadu ma ssaldax il-pendenzi tieghu.

12. Illi, sa fejn jafu ir-rikorrenti konjugi Filletti, l-intimat ma ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba taghhom

13. Illi, flimkien ma dan ir-rikors Guramentat qeghdin jigu pprezentati ukoll Affidavits tar-rikkorrenti Alfred Filletti u traduzzjoni ghal-lingwa Taljana u Affidavit ta' Carmen Filletti flimkien ma traduzzjoni ghal-lingwa Taljana, hawn annessi u mmarkatia bhala **Dok D, Dok E, Dok F, Dok G**

rispettivament, kif ukol traduzzjoni ta dana r-rikors Guramentat ghal-lingwa Taljana mmarkat bhala **Dok H.**

14. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skond l-artikolu 16A tal-Kap69 tal- Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh tal-Kawza ai termini tal-istess Artikolu 16A tal-Kap 69.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna;

1. Jaqta' u jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Prevja dikjarazzjoni li l-intimat ddekada mill-obbligi tieghu billi naqas li jhallas il-kera dovuta fir-riward tal-kirja tal-fond kummercjali, numru 124, Triq it-Teatru l-Antik, il-Belt Valletta kif fuq premess, jiddikjara l-kirja msemmija terminata *ai termini* tal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet;

3. Prevja dikjarazzjoni, jekk hemm bzonn, li l-intimat ddekada mill-obbligi tieghu billi biddel id-destinazzjoni tal-fond kontra l-permess tar-rikorrenti u l-permessi kummercjali tal-fond *de quo*, jiddikjara l-imsemmija kirja tterminata ai termini tal-Kuntratt ta' kera bejn il-partijiet.

4. Jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-fond in kwistjoni u jrodd lura c-cwievet tal-fond bil-pussess vakanti lill-esponenti konjugi Filletti, b'dan illi jekk l-intimat jonqos milli jirritorna tali cwievet, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati sabiex jizgassaw il-bieb tal-proprjeta` taghhom u jbidlu s-serratura tal-fond in kwistjoni huma stess.

5. Tordna lill-intimat ihallas **a)** is-somma ta' tnejn u sebghin elf, seba mija u ghaxar Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (**Eur 72,710.28)** rappresentanti hlasijiet dovuti mill-intimat bhala kera sa mill- 21/03 /2019 sal -25 /05 / 2020 (l-ahhar gurnata tal-ewwel sitt (6) xhur tar-raba sena tal-kirja), flimkien mal-hlas tal-kera *pro rata* sad-data tal-effettiv zgumbrament u ritorn tac-cwievet lir-rikorrenti, bl-imghax legali fuq kull rata ta' kera dovuta sa mis-21/03/2019 sad-data tal-effettiv pagament u **b)** is-somma ta' sitta u tmenin elf u hames mitt Ewro (**€86,500**) rappresentanti danni pre-likwidati skond l-artikolu **10.2** tal-iskrittura tal-kera, kkalkolati mill-01/02/2020 sat- 22/07/2020, flimkien ma hlas addizzjonali skond l-istess

artikolu ghal kull gurnata addizzjonali sad-data tal-effettiv sgumbrament u ghotja tal-pussess vakanti lir-rikorrenti, konjugi Filletti.

B'rizerva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti naxxenti mill-fatti kif fuq dikjarati, inkluzi danni ulterjuri naxxenti mill-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni da parti tal-intimat u kull hlas iehor li jista jkun hemm dovut ghal-konsum tal-elettriku u servizzi ohra u ghar-ripristinu tal-istess.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura, inkluzi tal-ittra ufficjali, tal-mandat kawtelatorju prezentat kontestwalment u bl-ingunzjoni tal-intimat in subizzjoni, flimkien mal-imghaxijiet legali dekorribbli sa minn kull skadenza ta' kull pagament tal-kera dovuta kif ukol fuq l-ammonti dovuti bhala Danni pre-likwidati.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur.[2]

Ra illi fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2020, il-Bord cahad l-ewwel talba tar-rikorrenti ghad-dispena tas-smiegh taht l-Artiklu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ikkonceda lill-intimat terminu ta' ghoxrin jum sabiex iressaq risposta.

Ra r-risposta tal-intimat a folio 39 sa 40 tal-process.

1. Illi r-rikors mressaq mir-rikorrenti huwa intempestiv u ghalhekk improponibbli f dan l-istadju u dan fit-termini tal-istess kuntratt lokatizzju tas-26 ta' Novembru 2016 u dan billi ma' gietx segwita l-procedura delinjata fl-istess artikolu 11 tal-istess skritturra li tinsab ezebita bhala 'Dok. A' mar-rikors promotur, u dank if ser jirrizulta manifest fil-kors tas-smiegh ta' din il-kawza. Illi in sostenn ma' din l-eccezzjoni l-esponent qed jirriserva jekk ikun

[2] Folio 7 – 34 tal-process.

il-kaz illi jressaq proceduri separati fil-forum ko petenti sabiex jottjeni kull dikjarazzjoni neccessarja f tali sens;

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan,fost ragunijiet ohra izda mhux biss, ghaliex kienu r-rikorrenti stess illi kienu l-ewwel inadempjenti fit-terminital-istess ftehim mertu ta' din il-vertenza u dank if ser jirriuzlta waqt is-smiegh tal-kawza u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

3. Illi wkoll minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, l-ammonti reklamati fil-hames talba tar-rikors promotur jew partijiet minnhom ma' humiex dovuti in vista tal-ewwel zewg eccezzjonijiet hawn aktar il' fuq.

4. Illi wkoll minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, l-ammonti reklamati i-hames talba tar-rikors promotur jew partijiet minnhom u dan peress illi l-effikaccja legali ta' parti mit-terminu l-ftehim mertu dan il-kawza gie milqut bl-impossibilita tal-adempjenza u dan minhabba ' *force majeur'* u dan ukoll kif ser jirrizulta waqt is-smiegh ta' din il-kawza.

Ra d-dokumenti prezentati.

Ra l-affidavits u ix-xhieda tal-partijiet.

Ra li l-intimat ghalkemm inghata diversi seduti biex iressaq il-provi tieghu baqa' inadempjenti.

Semghet it-trattazzjoni ghan-nom tar-rikorrenti fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 2023[3].

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru 124, Triq it-Teatru l-Antik, il-Belt Valletta. Permezz ta' skrittura ta' kera datata 26 ta' Novembru 2016 il-fond gie mikri lill-intimat ghal perjodu ta' tmien (8) snin. F'din l-iskrittura hemm il-kondizzjonijiet tal-kirja fosthom li dan il-fond kellu jintuza ghal *snack bar* barra l-fatt li l-kirja kella tghola *a scaletta*.

Ir-rikorrenti qed jallegaw li fit-tielet (3) sena, ossija 2019 huwa waqaf ihallas dak li huwa dovut u ghalkemm intalab dan il-hlas, inkluz b'ittra

[3] Folio 201 tal-process.

ufficjali baqa' inadempjenti. Huma jikkontendu ukoll li l-fond qed jopera bhala restaurant u mhux *snack bar* u dan bi vjolazzjoni ukoll tal-kuntratt.

Permezz ta' din il-kawza huma qed jitolbu li l-kirja tigi terminata u dan minhabba li biddel id-destinazzjoni tal-fond kif ukoll li naqas li jhallas il-kera dovuta

Minn naha tieghu l-intimat jghid li kienu r-rikorrenti li ma zammewx ma dak pattwit kif ukoll li mhux l-ammont kollu reklamat huwa dovut.

Ikkunsidra:

Provi

Xehed **Alfred Filletti** permezz ta' affidavit datat 21 ta' Lulju 2020 fejn jikkonferma li hu u martu huma s-sidien tal-fond de quo u li dan inkera lill-intimat. Din il-kirja saret permezz ta' kuntratt quddiem in-Nutar Pierre Cassar datat 26 ta' Novembru 2016 u kienet ghal tmien snin. Fil-bidu kollox kien sew. Jghid li fl-2017 l-intimat kellu xi diffikultajiet fl-operat ta' dan is-snack bar u hennew ghalih u tawh skont billi ma talbuhx il-kera ghat-tieni sitt xhur tal-2017. Jghidu pero' li bejn 26/11/2017 u 25/05/2018 huma ma ircevew l-ebda kera mill-intimat u kien weghdhom li kien ser ihallashom fil-25 ta' Novembru 2018. Pero' ma zammx kelmtu.

Ikompli jispjega li l-intimat ghamel proposta biex ihallas parti mill-arretrati. Infatti huwa ghamel proposta biex ihallas wiehed u erbghin

elf u mitt Ewro (€41,100) fi tlett pagamenti ta' tlettax-il elf u tmien mitt Ewro (€13,800), tlettax-il elf u tmien mitt Ewro (€13,800) u tlettax-il elf u hames mitt Ewro (€13,500) u dan ghalkemm l-ammont dovut kien ta' mija u tlettax-il elf u mija u hamsin Ewro (€113,150). Pero' ghal perjodu mis-26/5/2019 sal-25/11/2019 l-intimat rega' ma hallasx. Jghid li huma iddecidew li ma kinux ser jahfrulu aktar minhabba li kienu diga' garrbu telf sostanzjali u bdew ikellmu ukoll l-accountant tieghu Stefania Cachia. Ghalkemm saru diversi proposti kif ser ihallas qatt ma zamm kelmtu.

Jghid li baghtulu ittra ufficjali fit-28 ta' Jannar 2020 biex jinfurmawh li l-kirja giet terminata u fi zmien erbat ijiem jivvaka il-fond. Huwa baqa' pero' jokkupa l-fond b'mod illegali u b'hekk fethu din il-kawza biex jigi zgumbrat, ihallas il-kera dovuta u l-ispejjez legali.[4]

Xehdet **Carmen Filletti** permezz ta' affidavit datat 21 ta' Lulju 2021 fejn ikkonfermat dak li stqarr zewga fl-affidavit tieghu.[5]

Xehed **Michael Aquilina Clews** nhar il-11 ta' Frar 2021 u jghid li l-propjeta' hija taz-zijiet tieghu u li dejjem jafha hekk kif inhi. Jghid li peres li z-zijiet tieghu huma pensjonanti krew il-fond biex ikollhom introjtu iehor. Huwa dejjem kien close taghhom peress li ma ghandhomx tfal. Jghid li jaf li z-zijiet kienu inkwetati ghax l-kerrej ma kienx qed ihallas l-kirja. Jghid li wara li beda jaqa' lura fil-hlas tal-kirja kien taghhom cekk ta' xi wiehed u erbghin elf Ewro (€41,000). Isostni li z-zijiet pruvaw jaslu mieghu billi jagevolawh f'xi pagamenti pero'

[4] Folio. 17 tal-process.
[5] Folio. 23 tal-process.

huwa baqa' inadempjenti. Jaghlaq billi jghid li huwa ma jafx li saru xi pagamenti ricentement.[6]

Xehed **Etienne Scicluna** fil-kapacita' tieghu ta' Assistant Registratur Qrati Civili u Tribunali u esebixxa kopja tal-ittra ufficjali numru 4964/2019.[7]

Xehed **il-Marixxall John Dimech** fl-1 ta' Gunju 2021 fejn spjega kif saret in-notifika tad-19 ta' Dicembru 2019. Jghid li d-dokument tah lil Stefania Napolitano ID 807528561 ix-Xatt il-Gzira. Hi haditu ghan-nom ta' Giuseppe Napolitano.[8]

Xehdet **Carmen Scerri Lautier** nhar l-1 ta' Gunju 2021 fuq l-ittra li giet impustata fit-28 ta' Jannar 2020 u li giet imqassma l-ghada 29 ta' Jannar 2020. Tghid li ma kienx hemm problem fit-tqassim ta' din l-ittra.[9]

Xehed **Alfred Filletti** nhar l-1 ta' Frar 2022 u stqarr li lil Roderick Baldacchino huwa jafu ghax kien is-sensar li ressaq il-partijiet. Jghid li hu habib taghhom kbir. Jghid li hu qatt ma awtorizza lil Baldacchino jagixxi ghan-nom tieghu u ta' martu imma repetutament baqa' jcempel. Infatti hu qataghlu t-telefon. Kien ukoll icempel lil martu. Jghid li qed jipprezenta screen shot minn fuq Whatsup.[10]

---

[6] Folio. 49 tal-process.
[7] Folio. 60 tal-process. Din giet notifikata lil Giuseppe Napolitano fid- 19 ta' Dicembru 2019. Folio. 61A.
[8] Folio. 63 tal-process.
[9] Folio. 68 tal-process.
[10] Folio 82 tal-process.

Xehed **il-P.L. Quentin Tanti** fejn qal li Roderick Baldacchino qatt ma kien medjatur f'din il-vertenza imma kien is-sensar qabel il-kirja bejn il-partijiet. Hu ipprezenta diversi dokumenti biex juri tentativ ta' Roderick Baldacchino biex jikkomunika mieghu kif ukoll ittra li bghat huwa lil Giuseppe Napolitano u email li bagħt lil Dr. Montalto li kien qed jippatrocina lill-intimat.[11]

Xehdet **Stefan Cachia** nhar l-1 ta' Frar 2022 fejn ikkonferma li iltaqa' mal-intimat b'mod kazwali u li wara sar l-accountant tieghu. Jafu li jmexxi r-restaurant.[12] Huwa jikkonferma li jaf bil-vertenza bejn il-partijiet. Isostni li jaf li l-intimat waqa' lura fil-pagamenti tal-kera pero' huwa beda jinnegozja rati godda mar-rikorrenti. Jghid li sa Marzu u Gunju 2019 kien gie up to date. Tishaq:

'Il-Giuseppe ghidtlu isma' dawn huma dovuti jigifieri pay them. Qalli Stefan I cannot pay fourty five thousand mill-ewwel. Qalli ghandi twenty five qalli ejja nipprovaw naslu fuq hekk sewwa. Qalli and than on the twenty intuhom a rate, ghax hu dejjem juza l-kelma a rate.'[13]

Jghid li hu dahal fiha biex tinsab soluzzjoni u jaghmilha ta' medjatur. Qal li l-intimat ried isib 'leasor for himself' ghax kien nefaq hafna flus f'materjal ghal hanut. Hu ried jaghmel sub-letting bil-kunsens tas-sidien.[14]

[11] Folio 93 tal-process.
[12] Folio 100 tal-process.
[13] Folio 105 u 106 tal-process.
[14] Folio 110 tal-process.

Xehed **in-Nutar Pierre Cassar** fil-5 ta' April 2022 fejn ikkonferma l-iskrittura li huwa ghamel ghall-partijiet. Jikkonferma li sa fejn jiftakar il-ftehim sar quddiemu.[15]

Xehed **Matthew Vassallo** fit-30 ta' Mejju 2023 in rapprezentanza tas-socjeta' Arms Ltd. Huwa ipprezenta d-dokumenti relattivi ghall-fond 124, Triq it-Teatru l-Antik, il-Belt. Jghid li ma hemmx pendenzi fuq il-kontijiet u r-readings juru li l-fond kien qed jintuza bejn 2016 'l quddiem ghalkemm mill-2019 kien hemm waqfa u din kienet aktar sostanzjali fl-2020.[16]

Xehed **il-P.L. Quentin Tanti** permezz ta' affidavit datat 10 ta' Lulju 2023 fejn sostna li minn Settembru 2019 huwa dejjem kien jara l-fond maghluq.[17]

Ikkunsidra:

L-argument principali li ghandu quddiemu dan il-Bord huma tnejn skond ir-rikors promutur:

1. Jekk l-intimat ma hallasx il-kera bil-modalitajiet stipulati fl-iskrittura tas-26 ta' Novembru 2016; u

[15] Folio 113 tal-process.
[16] Folio 135 tal-process. **Il-Bord jinnota li wara il-kont ta' Frar 2020 li kien jaqra Ewro 1,930.70 il-konsum tad-dawl u tal-ilma waqa' drastikament u wiehed jista' jinterpretah li l-fond wara l-pandemia tal-Covid- 19 li hakkmet il-gzejjer minn Marzu 2020 'l quddiem ma baqax jintuza. Folio. 174 vs Folio. 172 tal-process.**
[17] Folio 198 tal-process.

2. Jekk l-intimat biddilx id-destinazzjoni tal-fond.

Ikkunsidra:

Il-Bord ifakkar li skont id-disposizzjoni tal-Artikolu 1554(b) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta hemm li l-kerrej irid **'iħallas il-kera miftiehem, jew kif stabbilit bil-liġi'**.[18] Dan huwa wiehed mill-obbligi principali li ghandu l-kerrej. Dak li huwa pattwit irid jigi rispettat u ma jistax jinbidel unilaterlament minn xi wahda mill-partijiet.

Dwar morozita' fil-hlas tal-kera il-Qrati taghna kellhom dan xi jghidu. 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 mil-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-kerrej ghal dak li huwa hlas ta' kera trid objettivament tkun inkwadrata fil-parametri u skont 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-

[18] Ara ukoll l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

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-inkwlin, 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-inkwlin 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.'[19]

Mill-assjem tal-provi huwa ben car li l-intimat ma qaghadx ma dak pattwit. Mhux minnu li hu ma bediex ihallas il-kera dovuta minhabba li kien hemm forza magguri, ossija il-Covid-19. Filwaqt li l-Bord ghandu simpatija ghal dak li kien qed igarrab in-negozjant waqt il-perjodu tal-Covid kif dan l-istess Bord kellu okkazzjoni li jaccenna fil-

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

kawza **Kingsway Palace Co. Ltd vs Pearl's Growns Ltd** deciz minn dan il-Bord kif presedut liema sentenza giet ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru 2023 (App. Inf. Nru. 103/2020LM) u forsi jekk kien dan il-perjodu biss fejn l-intimat kien qed jonqos lis-sidien allura l-Bord kien jiddeciedi mod iehor. Imma l-fatti juru li l-intimat kemm qabel kif ukoll wara l-pandemija b'mod regolari ma jaghtix il-kera dovuta.[20]

Mid-dokumenti u t-testimonjanzi pprezentati, inkluz dik tal-accountant tal-intimat jidher bic-car li l-problemi kienu diga' hemm fl-2018, tant hu hekk li s-Sur Cachia dahal biex jipprova jimmedja u jsib soluzzjoni bejn il-partijiet. Huwa altru milli car li ghalkemm notifikat fid-19 ta' Dicembru 2019 bl-ittra ufficjali tas-17 ta' Dicembru 2019, li turi bic-car li kien hemm diga' pendenzi 2018, huwa baqa' inadempjenti.

Il-Bord ma jista' qatt jaccetta li dak pattwit f'kuntratt jew dak dovut mil-ligi jigi injorat. Il-Bord lnqas jista' jaccetta li sidien joqoghdu jigru wara l-inkwilini biex dawn ihallsu l-kirjiet, il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma jew inkella xi licenzja tal-awtoritajiet. Dawn ghandhom jithallsu minnufih u minghajr bil-bzonn li s-sid joqghod jigri wara l-inkwlini!

Il-Bord ghalhekk iqis li t-tieni talba tar-rikorrenti hija gustifikata u ser jilqaghha.

---

[20] Ara x' qal dan il-Bord fuq hlas ta' kirja dovuta fil-kawzi **Faustino Pulis vs Donfor Vella et** (Rikors Nru. 97/2018) deciz fit- 12 ta' Marzu 2019 kif ukoll **Victor Vassallo vs Markamed Co. Ltd.** (Rikors Nru. 48/2015) deciz fil- 11 ta' Lulju 2023.

Ikkunsidra ulterjorment:

Ir-rikorrenti jitlob permezz tat-tielet talba li l-kirja tigi itterminata ghax kien hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond. Fil-punt 10 tar-rikors promutur jghid li l-fond *de quo* inbidel minn *snack bar* ghar-*restaurant*. Dan bl-ebda mod ma gie ippruvat mir-rikorrenti.

Il-Bord pero' jista' jinnota li mid-dokumentazzjoni prezentata mir-rapprezentant tal-Arms Ltd. kif ukoll minn dak li xehed il-prokuratur legali Tanti jidher li l-fond ilu ma jintuza issa ghal numru ta' snin, ossija minn meta sehhet il-pandemija fi gziritna, jigifieri minn nofs Marzu 2020.

Dwar it-tema ta' non-uzo fis-sentenza **Alan Kyle vs Mary La Rose** (App. Civili Nru. 60/2001) moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili per Onor. Imhallef Philip Sciberras intqal:

'*.....tajjeb li jigi mfakkar illi hija gurisprudenza kostanti illi n-non-uzu ghal zmien twil hu parifikat ghall-kambjament fid-destinazzjoni. Gie pero' ukoll deciz bosta drabi ohra illi waqt li n-non uzu jista' jammonta skond ic-cirkustanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f'kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Ara Edward Spiteri vs Dr. Kacidon Zammit M.D., Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-Ricci (Corso Teoretico-Pratico di Diritto Civile, Vol. VII para.98 pag.173) jigifieri li ' non qualunque abuso…. Della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione dara' senz' altro al locatore il*

diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell'abuso o quell' uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimera' meritevole di tale cauzione. Taghlim dan ribadit u sostenut fid-decizjoni fl-ismijiet ' Michele Gauci vs Angelo Agius, Appell, 25 ta' Frar 1977, fejn propju minnha giet mehuda s-silta appena citata.'

Il-Bord iqis li ladarba l-fond ilu zgur ma jintuza mill-2021, ossija aktar minn tlett (3) snin zgur li kien hemm non-uso tieghu fit-termini tal-ligi u allura it-tielet talba tar-rikorrenti ibbazata fuq dan il-fatt ghanda ukoll tigi milquha.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddikjara u jiddeciedi billi:

1. Jastjeni mill-jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li gia giet deciza fil-mori tal-kawza; u

2. Jilqa' t-tieni talba; u

3. Jilqa' t-tielet talba; u

4. Jordna lill-intimat jizgombra mill-fond numru 124, Triq it-Teatru l-Antik, il-Belt Valletta **fi zmien xahar** minn meta din is-sentenza issir *res judicata* u jekk ma jaghmilx dan tawtorizza lir-rikorrenti jizgassaw il-fond fil-prezenza tal-marixxal tal-Qorti b'dan illi l-

istess marixxal ghandu jaghmel inventarju ta' dak kollu li jinstab fil-fond. Lista tal-inventarju ghandha tigiipprezentata permezz ta' nota mir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali fi zmien gimgha f' dawn l-atti. Dan kollu a spejjez tal-intimat.

5. Jilqa' l-hames talba kif dedotta b'dan illi l-imghax dovut fuq hlas ta' arretrati ghandu jibda jiddekorr mid-19 ta' Dicembru 2019, ossija d-data ta' meta giet notifikata lill-intimat l-ittra ufficjali bin-numru 4964/19 sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri huma a karigu tal-intimat.

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

Chairman

Victor Deguara

Deputat Registratur.