BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 177/2019MV

Christian Muscat (K.I. 426682M) u James Cauchi (K.I. 17468M)

Vs

Edgar Mifsud (K.I. 402463M) f' ismu propju u ghan nom tas-socjeta' CityPro Limited (C 29602).

Illum 11 ta' Gunju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Christian Muscat (K.I. 426682M) u James Cauchi (K.I. 17468M), ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar it-8 ta' Awwissu 2019.[1]

Jesponu bir-rispett

[1] Folio 1- 5 tal-process.

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata sbatax (17) ta' Jannar elfejn u tlettax (2013), ir-rikorrenti taw b'sullukazzjoni lill-intimat bhala sub-inkwilin ilhanut numru 7/8 fi Triq Santa Tereza, Bormla ghal perjodu ta' erbatax il-sena, b'dan illi 1-istess fond kellhu jintuza ghal Skop ta negozju hekk kif imfisser fi klawsola numru tnax (12) skont l-istess skrittura Ii qed tigi hawn anness u mmarkata bhala Dok 'A';

2. Illi l-intimat intrabat illi jhallas lir-rikorrenti kirja fl-ammont ta' hmistax il-ewro (€15) kuljum liema kera kellha tithallas kull xahar bil quddiem u Ii sussegwentament kellha toghla skont kif stipulat f'artiklu 2, kif ukoll kien obbliga ruhu illi huwa jhallas il-kont tad-dawl u l-ilma kull meta tali kont kien jircivieh kif ukoll illi jhallas u jgedded il-licenzji ghall permess gha±-iamma tal-istess hanut Iilu mikri.

3. Illi minkejja tali obbligazzjonijiet l-intimat naqas milli jonora I-obbligi tieghu bhala kerrej tant illi huwa ma hallasx lir-rikorrenti l-kirja ghax-xhur, Marzu, u April, u Mejju, Gunju u Lulju tas-sena kurrenti 2019 u dan fl-ammont ta' tlett t'elef ewro (€3, 000) u filwaqt Ii ukoll naqas milli jhallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma bil-konsegwenza illi r-rikorrenti James Cauchi Ii fuqu qed registrat ilkonsum tad-dawl u l-ilma inqatatlu il-provista tal-istess dawl u ilma u b'konsegwenza illi ir-rikorrenti kienu kostretti illi jhallsu tali kontijiet pendenti tad dawl u ilma huma nnfushom min buthom.

4. Illi minkejja I-obligazzjoni illi l-intimat assuma fil-ftehim fuq citat u cioe dik Ii jhallas u jgedded il-licenzji ghall permess ghaz-zamma tal-istess hanut Iilu mikri huwa naqas ukoll Ii jaghmel dan tant illi ir-rikorrenti kellhom ukoll ihallsu il-licenzji relattivi ghas sena elfejn u sbatax (2017) u s-sena elfejn u tmintax (2018) fl-ammont ta seba' mija u ghaxar ewro u hamsa u erbghin centezmu (€710.45)

5. Illi di piu saret applikazzjoni mal-Awtorita tal-lppjanar liema permess iéib in numru PA 1499/19 min naha tat tifla tal-intimat u dan sabiex isir alterazzjoni strutturali gewwa dan l-istess fond u dan minkejja illi l-atturi ma kienux taw il-permess taghhom bil-miktub hekk kif inhu rikjest skont l-istess kuntratt hawn fuq msemmi taht il-klawzola bin numru 7.

6. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet inkluz permezz ta' ittra ufficjali bin numru 4363/2018 hawn annessa bhala 'Dok B' l-intimat baqa morui milli jhallas il-kera dovuta lir-rikorrenti u morui milli jhallas il-kontijiet tad-dawl u I-ilma kif ukoll il-licenzji u permessi relattivi u ghalhekk jeiistu I-elementi kollha sabiex ir-rikorrenti jitlob li I-intimat jiÉi igumbrat mil-fond lilu mikri.

7. Illi sa fejn jafu I-istess rikorrenti, I-intimat ma ghandu I-ebda difiza x'jghati kontra t-talbiet taghhom;

8. Ir-rikorrenti jiddikjaraw li jaf bil-fatti suesposti personalment;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan I-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jiddeciedi I-kawza skond it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur ta' l-Artikolu 16A ta' I-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini;

2. Jordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond 7/8 fi Triq Santa Tereza, Bormla u dan entro terminu qasir u perentorju li dan I-Onorabbli Bord joghgbu jimponi;

U dan previa kull provvediment iehor li dan I-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.

BI-ispejjez kontra I-intimat ingunt in subizzjoni

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

Ra r-risposta tal-intimati[3] a folio 39 sa 40 tal-process.

Jesponi bir-rispett, jiddikjara u jikkonferma:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif se jkun ippruvat waqt il-mori tal-kawza huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma humiex moruzi fil-hlas tal-kera.u fil-fatt hallsu l-kera kollha dovuta minnhom;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jinghad li jekk qatt xi darba kien hemm dewmien fil-hlas tal-kera dan kollu huwa kagun tal-fatt li r-rikorrenti ghamlu diversi xoghlijiet fil-propjeta taghhom li tmiss mal-fond mikri minnhom stess lill-esponenti. Dawn ix-xoghlijiet ikkawzaw inkonvenjent kbir ghall-esponenti fejn sahansitra waqt li kienu ghaddejjin ix-xoghlijiet, ir-rikorrenti ghalqu kompletament l-access ghal fond minnhom mikri lill-esponenti;

[2] Folio 3 – 27 tal-process.
[3] Folio

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kull meta l-esponenti nghataw mir-rikorrenti l-kont tad-dawl u l-ilma, tali hlas fil-fatt sar. Ghalhekk safejn jafu l-esponenti ma hemm l-ebda kont tad-dawl u l-ilma li ghadu pendenti;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-istess jista jinghad ghal hlasijiet rigward tigdid ta' licenzji ghal permess ghaz-zamma tal-hanut. L-invoices rigward hlasijiet relatati mst-tigdid tal-licenzji ghal permess ghaz-zamma tal-hanut jintbghatu lir-rikorrenti. Kull meta r-rikorrenti ipprezentaw dawn l-invoices lill-esponenti, l-istess esponenti hallsu dak li kien dovut lir-rikorrenti;

6. Illi ghalhekk u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti la huma moruzi fil-hlas tal-kera, lanqas huma moruzi fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma u wisq lanqas ma huma moruzi fil-hlas ghal tigdid ta' licenzji u permessi relattivi li jirrigwardaw il-fond mikri lilhom;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ma huwiex minnu li saru xi alterazzjonijiet strutturali fil-fond mikri lill-esponenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra d-dokumenti prezentati.

Ra l-atti kollha.

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

Sema' it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet tal- 31 ta' Ottubru 2023[4].

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Permezz ta' skrittura privata datat sbatax (17) ta' Jannar elfejn u tlettax (2013), ir-rikorrenti taw b' sullukazzjonoi lill-intimat bhala sub-inkwilin il-hanut numru 7/8 fi Triq Santa Tereza, Bormla ghal perjodu ta' erbatax il- sena. Il-fond kellu jintuza ghal skop kummercjali u l-intimati intrabtu li jhallsu hmistax-il Ewro kuljum kera (Ewro 15). Din kellha tithallas kull xahar bil-quddiem u toghola skond il-klawzola numru 2 tal-kuntratt prezentat in atti.[5] L-inkwilini kienu ukoll obbligaw ruhhom li jhallsu l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma u il-licenzji tal-permessi relattivi.

Ir-rikorrenti jallegaw li l-kirjiet tax-xhur ta' Marzu, April, Mejju, Gunju u Lulju 2019 ma gewx imhallsa u dan jammontaw ghal Ewro 3,100. Ikomplu jallegaw ir-rikorrenti li lanqas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma ma gew imahhsa b' konsegwenxa li kellhom ihallsuhom huma flok l-intimat. L-istess gara ghal-licenzji relattivi ghas-snin 2017 u 2018.

[4] Folio 150 tal-process.

[5] Folio 6 tal- process.

Ikomplu jishq ukoll ir-rikorrenti li saru alterazzjonijiet fil-fond kif ukoll saret applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA 1499/19 u dan minghajr l-awtorizzazzjoni taghhom.

Permezz ta' din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimat minn fond *de quo* ladarba l-interpellazzjonijiet taghhom, inkluz permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 4363/18 baqghu inadempjenti.

Minn-naha tieghu l-intimat Edgar Mifsud f' ismu propju u ghan nom tas-socjeta' CityPro Limited cahda l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti u sostna li huwa dejjem segwa dak pattwit.

Provi

Xehed **Christian Muscat** permezz ta' affidavit data 24 ta' Mejju 2022 fejn stqarr li permezz ta' skrittura privata datat sbatax (17) ta' Jannar elfejn u tlettax (2013), ir-rikorrenti taw b' sullukazzjonoi lill-intimat bhala sub-inkwilin il-hanut numru 7/8 fi Triq Santa Tereza, Bormla ghal perjodu ta' erbatax il- sena. Il-fond kellu jintuza ghal skop kummercjali u l-intimati intrabtu li jhallsu hmistax-il Ewro kuljum kera (Ewro 15). Din kellha tithallas kull xahar bil-quddiem u toghola kull sentejn fuq il- perjodu shih minn Ewro 15 sa Ewro 47 kuljum. L-inkwilini kienu ukoll obbligaw ruhhom li jhallsu l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma u il-licenzji tal-permessi relattivi.

Jispjega li l-ewwel diffikultajiet bdew iqumu fis-sena 2015 ghax is-socjeta’ intimate ma kienitx puntwali fil-flasijiet tad-dawl u tal-ilma. Fis-sena 2016 is-socjeta’ intimata ma kienitx qed thallas l-kera mifthema. Dak iz-zmien hu kien qed jikkorrispondi kemm ma’ Edgar Mifsud kif ukoll ma’ binti Chantelle u dan permezz ta’ messaggi. Pero’ wara diversi tentattivi imbaghad kienet tithallas. Lejn l-ahhar tal- 2017 huma u l-attu l-iehor James Cauchi bdew jigu infurmati mill-MTA u l-Arms li l-kontijiet u il-licenzji rispettivi ma kienux qed jithallsu. Jghid li b’ dan kollu kien informal ill Chantelle fis- 6 ta’ Novembru 2017. Jghid li huwa infurmaha li James kien qed jigi infurmat mill-awtoritajiet li kienu sewr jaqtghu id-dawl u l-ilma li jinsab registrat fuq James Cauchi.

Ikompli jixhed minn Mejju 2018 sa 4 t’ Ottubru 2018 ma sarx pagament wiehed ta’ kera. Huwa jishaq li dejjem hadu pacenzja pero’ il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma ma kienux qed jigu mhallsa. Jghid li f’ Lulju 2018 l-Aerms qatghet il-provvista tad-dawl u tal-ilma tal-haunt kif ukoll tar-residenza ta’ James.

Ikompli jixhed li wara dan il-fatt CHnatelle u Edgar kienu lahqu fthiem mal-Arms u il-provvidti tad-dawl u l-ilma regghu inghataw. Jghid li f’ dan il-perjodu il-kera kienet mhux qed tithallas kif ukoll li James ircieva kontijiet ohra li ma thallsux. Jghid li huwa u James kienu hadu decizjoni li jibdew passi legali infatti baghtu ittra ufficjali fl- 4 t’ Ottubru 2018. Fid- 29 ta’ Ottubru 2018 saru xi pagamaneti dwar kera pero’ il-kontijiet baqghu ma thallsux. . B’ hekk 6 ta’ Dicembru 2018 baghtu ittra ohra biex il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma pendent f’ Ewro 1,250.03 u Ewro 710.45c raprezentanti tigdid tal-licenzji u permessi.

Jikkonkludi li fit- 12 ta' Frar 2019 wara li rega' informal il Chantelle dwar il-hlasijiet tad-dawl, ilma u licenzji relattivi pendent, f' Settembru 2019 huma ma kellhomx triq ohra hlief li jibdew dawn il-proceduri.

Finalment jghid li qabel l-ewwel dehra kienu ircevew xi pagamenti tal-kirjiet li kienu ilhom pendent, inkluz il-kera minn Frar 2019 sa Ottubru 2019. Wara gew imhallsa il-kirjiet ta' Dicembru 2019, Jannar 2020, Frar 2020 u Marzu 2020. Minn dak in-nhar sal-lum ma thallas xejn aktar barra minn hekk ilk-pagament ta' Novembru 2019 qatt ma thallas. Isostni li fit- 3 ta' Dicembru 2020 james kien ircieva email minn Edgar u qallu biex jiehu ftit pacenzja u il-hlas kien ser isir pero' ma sar xejn minn dan.[6]

Xehed **James Cauchi** permezz ta' affidavit datat 24 ta' Mejju 2022 li in sustanza ikkonferma dak li xehed ir-rikorrenti Christian Muscat.[7] Isostni b' aktar precizjoni li ir-residenza tieghu 78, Triq Hilda Tabone Birgu giet affettwata u l-awtoritajiet qatghulu d-dawl u l-ilma ghax l-intimat ma' hallasx il-kontijiet tar-restaurtant. Biex jirripristina dawn is-servizzi kellu jghallas Ewro 140 ghar-residenza u ewro 140 ohra ghal haunt. Hu ezebixxa ukoll email minghand Edgar Mifsud fejn qieghed iweghdu li ser ihallas il-pagamenti pendent kif ukoll dwar l-inkonvenjenti li qed johloq il-garr taghhom certu Lawrence Caruana.[8]

Xehed **Karl Borg** a nom tal-Awtorita' tal-Artijiet nhar l- 24 ta' mejju 2022 fejn opprezenta lista ta' transazzjonijiet. Hemm debiti mal-Awtorita' ta' Ewro 1,600. **Jispjega li huma ser jibqghu jigru wara**

[6] Folio 65 sa 67 tal-process.
[7] Folio 68 tal-process.
[8] Folio 69 tal-process.

il-hlas u il-procediment kif isir biex dawn jingabru. Jghid li jista' jitwaqqaf ukoll l-encroachment. Jghid li l-encroachment mhux kirja u mill-Gvern jista' jwaqqfu x' hin irid.[9] Isostni li huma ma jkunux jafu minn qed jaghmel il-pagament u li bhal issa l-permess jghajjat lil James Cauchi.[10]

Xehed **Dr. Daniel Cutajar** nhar l-24 ta' Mejju 2022 ghan-nom tal-Awtorita' tat- Turizmu fejn jghid li ma hemmx arretrati ta' hlas fuq il-fond de quo.[11] **Jiccara li ezattament id-dokumenti li qed jipprezenta l-ahhar li thallas l-permess kien fl- 2019. Jghid li l-licencee huwa james Cuachi filwaqt li l-operatur hija cerat Chantelle Mifsud.[12]**

Xehed **James Cauchi** fl- 24 ta' Mejju 2022 li ipprezenta ritratt fejn l-fond jidher ' to let' u bil-mobile number fuqu.[13]

Xehed **Reuben Bonnici** nhar l-24 ta' Mejju 2022 in rapprezentanza tas-socjeta' Arms Ltd. U jghid li hemm pendenzi ta' Ewro 828.21c.[14] Jghid li fuq dan il-kont kienu intlahqu numru ta' agreements matul is-snin.[15]

---

[9] Folio 71 tal-process.

[10] Folio 73. Talk-process juri kont ta' Ewro 1,600 data 19.2.2020 li thallas 19.2.2020 (perjodu 1/1/2019 sa 31/12/2020) u zewg kontijiet datati 2.1.2021 (1.1.2021 sa 31.12.2021) u 2.1.2022 (1.1.2022 sa 31.12.2022) li ghadhom pendent.

[11] Folio 74 tal-process.

[12] Folio 80 jidher li l-licenzja hija valida sa l-ahhar tal- 2019 hu hemm hlas ta' Ewro 326.11 c.

[13] Folio 84 tal-process.

[14] Folio 86 tal-process.

[15] Folio 103, 106 tal-process.

Xehed **Malcolm Zerafa** fil-15 ta' Novembru 2022 u jghid li l-unika pendenza li hemm bhal issa mal-Awtorita' tat- Turizmu hija dik tal-2022.[16] Jghid li l-licenzja qieghda fuq James Cauchi. Jghid ukoll li kien hemm koncessjoni meta kien hemm il-Covid u dan ghas-snin 2020 u 2021 fejn il-Gvern hafer il-pagamenti tal-licenzji kollha.

Kontro-ezaminat jghid li l-fattura fuq il-fond de quo tintbaghat fl-indirizz Ta' Monita Residence, Block 3, Apt. 332 Triq il-Bajja Marsaskala li huwa ta' James Cauchi.[17]

Rega' xehed **James Cauchi** fil- 15 ta' Novembru 2022 fejn qal li ghadu kemm ircieva il-kont tal-Arms Ltd. U li kien ta' Ewro 1010.26c. Jghid li il-fond ma jafx kemm ilu maghluq.[18]

Xehed **Reuben Bonnici** fil-15 ta' Novembru 2022 fejn qal li diga' pprezenta id-dokuneti rigward il-kont 411000013931 u li huma ghandhom il-fakulta' li jekk ikun hemm dejn fuq kont nistghu naqtghu anke kont iehor li jkun healthy.[19]

Xehed **Edgar Mifsud** nhar il- 15 ta' Novembru 2022 jghoid li p-ahhar kont li hallas kien xi jumejn qabel is-seduta u kien ta' ewro 500. Jghid li kien Cipru u jiehu r-responsabilita' tal- Ewro 500 ukoll.[20] Jghid li fl-2022 ma kien hemm had li qed jopera il-post. Jghid li l-post intelaq fil-bidu 2021. Jghid li l-post intelaq minhabba iol-Covid ghax naqqas ix-

[16] Folio 115 tal-process. Fol 118 hija ilk-fattura li oinharget fit- 23 ta' Gunju 2022 fl-ammont ta' Ewro 541.46c.
[17] Folio 117 tal-process.
[18] Folio 125 tal-process. **Folio 127 kont juri bilanc qabel dan il-kont ta' Ewro 917.36c.**
[19] Folio 129 tal-process.
[20] Folio 131 tal-process.

xoghol. L-ohra kienet li wiehed mill-partners kien qed jibni, anzi jikkonverti propjeta' next door u l-iscaffolding li wahhal tellef l-operat taghna. Jghid li l-hanut kien bla access. L-ahhar pġroblema kien Lawrence li joqghod fuq il-hanut. Dan tal-ahhar jaghmel fratterija shiha. Jghid li l-fond hadu art u saqaf u investew fih. Jghid li l-permessi qalulhom li kienu f'posthom pero' skoprew li kienu outdated. Qalulhom li kellhom permessi biex isajrru meta fil-fatt ma kienx hemm. Jghid li huma nefqu makwar 30,000 Ewro matul is-snin u jixtiequ li fl- 4 snin li fadal ikomplu bil-progett taghhom.

Kompla jixhed Edgar Mifsud nhar l- 4 ta' Lulju 2023 jghid li Christian Muscat sar jaf li l-propjeta' ta' magenb il-hanut mhux taghhom imma ta' terzi.[21] Pero' jaghmel uzu minnha Muscat. Jaqbel li kien hemm scaffolding. **Jghid li dan l-iscaffolding kien qed jimblokka l-entratura tal-fond kompletament. Issa dan l-iscaffolding kien hemm 5- 7 snin ilu. Jghid li kien irraporta jahseb lil Kunsill.**[22] Jghid li l-Kunsill qallu li probabilment ma jista' jsir xejn u l-istess qalli Chris Muscat. Ma jafx ezatt pero'. Fuq Lawrence li joqghod fuqu jghid li jista' jkun li ma kellmux fuq l-iscaffolding. Jghid li meta kienu qed isiru ix-xogholijiet kien hemm hafna trab. Jaqbel li Lawrence kien jaghmel il-kummidji u qed itelliflu in-negozju. Dan qalulu lil min kera. Jghid li dan kien qed jaghmel rapport lill-pulizija. Jghid li dan beda jiehu il-ligi b' idejh meta ma waslitx il-pulizija. Jghid li ma hax azzjoni bil-pulizija kontra dan Lawrence. **Ix-xhud seduta stante qed jaghti ic-cwievet lir-rikorrenti bil-pussess vakanti.**[23] Jghid li l-permessi lest li jghaddihomlhom ukoll.

[21] Folio 137 tal-process.
[22] Folio 139 tal-process.
[23] Folio144 tal-process.

Kontro-ezaminat jghid li l-permess tal-pulizija kien anness mal-kuntratt tal-kera u hadha for granted li seta’ jopera. Jaqbel li ghamlu 6- 7 snin ihhalsu l-kera. Ma jaqbilx li kien hemm equipment fil-fond. Jaqbel li l-hanut ilu vojt xi sentejn. Jaqbel li qalilhom li mhux ser ihallas kera ghax kien qed ikun difficli li jopera. Jghid li waqt il-covid l-operatur wheel il-multa.

Ikkunsidra:

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

1.Jekk l-intimati ghamlux xogholijiet fil-fond minghajr il-permess tar-rikorrenti;[24]

2. Jekk l-intimati ma hallsux il-kera, il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kif ukoll il-permessi tal- fond 7/8 Triq Santa Tereza Bormla;[25]

Il-Bord jinnota li it-talba ahharija, ossija dak ghall-izgumbrament tal-fond mertui ta’ dawn il-proceduri gie sorvolata waqt is-seduta tal- 4 tta’ Lulju 2023 ladarba l-intimat Edgar Mifsud ghadda ic-cwievet seduta stante tal-fond u bil-pusess vakanti.

[24] Punt 5 tar-rikors promutur.
[25] Punt 3 tar-rikors promutur.

Ikkunsidra:

Dwar il-kwistjoini ta' xogholijiet minghar il-permess tas-sidien Il-Bord minghajr ma joqghod jelabora u jahli hafna hin fuq dan il-punt jghid bla tlaqliq li dan l-argument huwa frivolu. Ma hemm l-ebda icken ta' prova fl-atti li l-intimat ghamel xi xogholijiet minghajr il-permess tas-sidien. Dan jixhduh ukoll l-affidavits u id-dokumenti ppprezentati minn Christian Muscat u James Cauchi.

Lanqas biss xhed xi rapprezentata tal-Awtorita' tal-Ippjanar biex jixhed fuq l-allegat applikazzjoni PA 1499/19 li hemm referenza ghaliha fir-rikors tar-rikorrenti. Lanqas hemm biss kopja tagha fl-atti.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li tali dikjarazzjoni minn naha tar-rikorrenti hija inveritiera u l-argumentazzjoni marbuta minna fir-rikors promutur qed tici michuda.

Ikkunsidra:

Il-Bord ifakkar li skond 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'**.[26] Dan huwa wiehed mill-obbligi principali li ghandu il-kerrej. Dak li huwa pattwuit jinsab elenkat fil-klawzola tnejn tal-kuntratt mentri l-klawzola numru erba' tghid is-segwenti:

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

F' kaz li s-subinkwlin jibqghu moruzi fil-hlas ta' zewg skadenzi tal-kera, jew f' somma ekwivalenti, jew b;' xi mod iedhor jiksru wahda jew aktar mill-kundizzjonijiet ta' din il-kirja, is-sid ikollu dritt ipso facto li jittermina din il-kirja permezz ta; ittra ufficjali notifikata lill-subinkwlin, u dan minghajr pregudizzju ghall-hlas ta' walunkwe arretrati dovuti lilu skond it-termini tal-kirja.

Imbaghad il-klawzola numru disgha taqra is-segwenti:

L-inkwilin jintrabat li japplika jew igedded il-licenzji ghall-permess ghaz-zamma tal-hanut meta dovuti[27]*. Dawn il-permessi ghandhom jigu mhalsa mis-subinkwilin.*

Dwar il-kontijiet tad-dawl u talk-ilma l-kawlzola numru tlettax taqra hekk:

Konsum ta' dawl u ilma u hlas ta' meters relattivi huma a kariku tas-subinkwlini mid-data tal-bidu rtal-kirja. Kwalunkwe arretrati ghandhom ghaldaqsnat jigu mhallsa sad-data tal-kirja mill-inkwlini u/jew sid.

Ikkunsidra:

[27] Enfasi tal-Bord

Mill-assjem tal-provi huwa ben car li l-intimat ma qghadx ma dak pattwit. Matul l-ahhar snin jidher bic- car li ir-rikorrenti il-hin kollu jigru wara l-intimat biex ihallas dak li huwa dovut skond il-kuntratt, ossija il-kirja fil-pront kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma. L-istess ghandu jinghad ghal permessi tal- Malta Tourisim Authority. Jidher li dawn ma kienux qed jithallsu meta kienu dovuti.

Ghal dan in-nuqqas lampanti l-intimat jilqa' li dan kien minhabba li kien hawn il-Covid, kien hemm l-iscaffolding li qed itellef ix-xoghol u kien hemm il-gar li kien qed johloq il-problemi.

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-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 fl- 2023 (App. Inf. Nru. 103/2020LM) u forsi jekk kien dan il-perjodu biss fejn l-intimat kien qed jonqos lis-sidien allura Il-Bord kien jiddecidi mod iehor. Imma il-fatti juru li l-intimat kemm qabel kif ukoll wara il-pandemija b' mod regolari ma jaghtix il-kera dovuta.[28]

Il-Bord ukoll jinnota inkonsistenza shiha fuq il-kwistjoni kemm tal-iscaffolding kif ukoll tal-gar li skond l-intimat kien qed johloq problem mieghu kif ukoll mal-klijenti tieghu. Dak dikjarat minnu mhux sorrett bi provi anzi xi drabi l-Bord jista' josserva inkongruenzi fejn per ezempju jghid li l-istorja tal-iscaffolding u tat- trabijiet kienu xi 6 jew

[28] 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.

7 snin qabel! Min jallega irid jipprova u l-intimat fuq bazi ta' probabilita' ma irnexxilux jipprova dak dikjarat minnu. Lanqaas irnexxilu li jekk vera kien hemm dawn il-hsarat ghan-negozju tieghu, li tal- anqas f' dak li jirrigwarda ilk-garr r-rikorrenti zgur li ma kellhomx kontroll fuqhom, hu naqas li jipprova li ha xi azzjoni gudizzjarja! Anki hawnhekk fix-xhieda tieghu hu baqa' vag u dak dikjarat minnu huwa konfuz. Wiehed jistenna li min qieghed fin-negozju jkun jaf x' azzjonijiet tempestive jrid jiehu meta jinqaalghu dawn ic-cirrkostanzi li mhumiex abnormali f' ppajjiz daqstant zghir fejn il-bzonnijiet tar-residenti f' hafna drabi huma in kunflitt ma' dawk tan-negozji kif ukoll ma' min qed jaghmel ameljorament fil-binja tieghu.

Il-Bord ma jista' qatt jaccetta li dak pattwit f'kuntratt jew dak dovut mill-ligi jigi injorat. Il-Bord QATT ma jista' jaccetta li sidien joqghodu jigru wara l-inkwilini biex dawn ihallsu l-kirjiet, il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma jew inkellha xi licenzja tal-awtoritajiet. Dawn ghandhom jithallsu minnufih u minghajr bil-bzonn li is-sid joqghod jigri wara l-inkwlini jew addirittura kif gie ippruvat f' dan il-kaz wiehed mir-rikorrenti kellu is-sistema tad-dawl u tal-ilma sospizi minhabba in-nuqqasijiet ta' Edgar Mifsud!

Finalment, il-Bord jinnota li ladarba l-intimat ma kellux intenzjoni li jkompli fil-kirja missu irritorna ic-cwievet zmien ilu u mhux halla l-ahhar minuta biex jaghmel dan. Din il-mossa kienet bi pregudizzju kbir ghar-rikorrenti u b'hafna hela ta' rizorsi ta' dawn il-Qrati.

Decide:

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

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

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni talba minhabba li c-cwievet tal-fond 7/8 Triq Sanat Tereza Bormla gew ritornata seduta stante nhar l- 4 ta' Lulju 2023 u l-post gie vakat.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tal-intimat Edgar Mifsud u ghas-socjeta' minnu rapprezentata CityPro Limited (C29602).

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

Chairperson

Victor Deguara

Deputat Registratur.