BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 03 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 237/2020

Neil Azzopardi

Vs

Yasmin De Giorgio

Il-Bord,

Ra r-Rikors ta' **Neil Azzopardi** ippreżentat fl-10 ta' Diċembru 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi I-esponenti, jagħmel referenza għall-kuntratt tal-15 ta' Ottubru 2015 (kopja annessa u mmarkata Dok A) u kif ukoll il-ftehim sussegwenti, datat 22 ta' Jannar 2018 (kopja annessa u mmarkata Dok B), fir-rigward tas-sullokazzjoni tal-istabbiliment bin-numru 59, Triq San Ġwann, Valletta.

*Illi I-esponenti jagħmel referenza għat-**terminazzjoni** li saret permezz tal-ittra reġistrata mibgħuta lill-intimata (kopja annessa u mmarkata Dok C) ai termini tal-klawżola 15(2) tal-kuntratt datat 15 ta' Ottubru 2015, u b'hekk il-kirja de quo ġiet terminata b'effett mit-23 ta' Ottubru 2020.*

Illi din it-terminazzjoni saret stante li I-intimata baqgħet moruża fil-pagamenti dovuti minnha u dan minkejja li kienet preċedentement interpellata permezz ta' ittra legali tad-29 ta' Lulju 2020 (kopja annessa u immarkata Dok D);

Illi l-esponenti ppreżenta ittra uffiċjali nhar is-6 ta' Novembru 2020 (Nru 3701/2020) kontra l-intimata li permezz tagħha interpellaha sabiex tiżgombra l-fond u tirrikonsenja ċ-ċwievet, ii) tħallas l-arretrati kollha u iii) tħallas il-penali dovuta ***bir-rata ta'*** *Eur1200 għal kull ġurnata ta' okkupazzjoni tagħha sal-ġurnata tal-iżgumbrament effettiv (kopja annessa u mmarkata Dok E).*

Illi l-intimata baqgħet intransiġenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew pronunzjament ieħor opportun:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi li s-sullokazzjoni, ta' bejn l-esponenti u l-intimata, fir-rigward tal- istabbiliment bin-numru 59, Triq San Ġwann, Valletta, hekk kif saret bil-kuntratt tal-15 ta' Ottubru 2015 u kif ukoll il-ftehim sussegwenti, datat 22 ta' Jannar 2018, għandha titqies li ġiet terminata b'effett mit-23 ta' Ottubru 2020;*

2. *Jiffissa terminu perentorju li fih l-intimata għandha tiżgombra l-istess stabbiliment, u jordna tali żgumbrament;*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija moruża fil-pagament tal-kera dovuta mill-1 ta' Ġunju 2020 sat-23 ta' Ottubru 2020 (ossija d-data tat-terminazzjoni), fl-ammont ta' erbatax-il elf tliet mija u ħamsa u ħamsin ewro (Eur14,355) (ossija 145 ġurnata bid-Eur99 kuljum);*

4. *Jikkundanna lill-intimata għall-ħlas tal-istess ammont, bl-interessi skont il-liġi;*
5. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata għanda tħallas il-penali ta' Eur1200 kuljum mid-data tat-23 ta' Ottubru 2020 sad-data tal-effettiv żgumbrament b'dana illi sal-ġurnata tal- preżentazzjoni ta' dan l-att, il-penali pagabbli hija dik ta' sebgħa u ħamsin elf u sitt mitt ewro (Eur57,600) (ossija 48 ġurnata bir-rata ta' penali ta' Eur1200 kuljum), u dan b'riserva għal penali ulterjuri sad-data tal-effettiv żgumbrament;*

6. *Tikkundanna lill-intimata għall-ħlas tal-istess ammonti.*

Ra r-risposta ta' **Yasmin De Giorgio** ppreżentata fil-21 ta' Jannar 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-ewwel talba ghandha tigi michuda ghaliex infondata fil-fatt u fid-dritt u wkoll ghaliex:*
   a) *il-kirja ma gietx validament terminata mill-attur;*
   b) *ic-cwievet tal-fond gew ritornati lill-konsulent legali tal-attur wara li l-istess attur ghamel minn kollox biex ifixkel it-tentattivi tal-konvenuta illi tittermina hija stess il-kirja;*
   c) *l-attur b'qerq ghazel illi "jittenta" jinnotifika lill-konvenuta bil-hall tal-kiri f' indirizz fejn ma tghix il-konvenuta u fejn l-attur jaf li la ma huwa l-indirizz tal-konvenuta, u lanqas l-indirizz ta' xi persuni lli maghhom ghandha rapport il-konvenuta. Fil-fatt il-konvenuta tghix il-Mosta u l-indirizz fejn sar il-hall tal-ftehim huwa l-indirizz tar-residenza ta' ommha illi nbieghet lil terzi f'Gunju 2020.*

2. *Illi t-tieni talba ghandha tigi michuda ghaliex il-konvenuta gja raddet lill-attur, kif gja nghid, ic-cwievet u l-pussess tal-fond.*

3. *Illi t-tielet u r-raba talbiet ghandhom jigu michuda ghaliex l-attur zamm lill-konvenuta milli topera l-fond billi ma dawwarx fuqha l-licenzja ta' sostitut bl-effett ovvju – ikkalkolat mill-istess attur – illi l-operazzjoni tal-fond gja gie rez impossibbli u kien isir bi ksur tal-ligi.*

4. *Illi l-hames u s-sitt talbiet ghandhom jigu michuda ghas-segwenti ragunijiet:*

   i) *Fl-ewwel lok ghaliex dan il-Bord ma ghandux kompetenza illi jillikwida u jikkundanna l-hlas ta' penalitajiet.*
   ii) *It-talba ghandha tigi michuda wkoll peress illi hija fabrikata mill-ghemil doluz tal-attur illi "ttermina" il-kirja f' cirkostanzi meqjusa minnu specifikatament biex il-konvenuta ma tkunx taf b'dik it-terminazzjoni sakemm l-attur jinkassa xi penali;*
   iii) *Sussidjarjament ghall-ewwel eccezzjoni, huwa car illi l-penali ta' €1200 kull jum – ukoll tenut kont tac-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz inkluz il-kera attwali tal-fond – hija eccessiva u l-Bord ghandu jimmitiga u jnaqqas il-penali.*

5. *It-talba dwar l-ispejjez hija opposta stante illi ghandu jkun l-attur illi jigi kkundannat ihallas dawn l-ispejjez*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda;

Ra dak verbalizzat fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2021, u ċioe`, li l-pussess tal-fond in kwistjoni kien ġie mgħoddi lir-rikorrent fl-20 ta' Jannar 2021;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawża tħalliet għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-atti jirriżulta illi fil-15 ta' Ottubru 2015, ir-rikorrent issulloka l-fond bin-numru 59, Triq San Ġwann, il-Belt Valletta lill-intimata għal żmien għaxar (10) snin, bl-ewwel tliet (3) snin ikunu *di fermo* u r-rimanenti seba' (7) snin ikunu *di rispetto,* versu l-kera ta' disgħin ewro (€90) kuljum b'eċċezzjoni għall-perjodu ta' tletin (30) ġurnata mid-data tal-kuntratt fejn il-kera pagabbli kellha tkun ridotta għal sebgħin ewro (€70) kuljum, liema kera kellha tawmenta gradwalment.

Illi fir-rigward ta' kif setgħet tiġi xolta din il-kirja, il-partijiet stipulaw dan li ġej, u ċioe`:-

15. Termination

Apart from and in addition to the cases contemplated at law, the Lessee shall be entitled to terminate the Agreement upon the occurrence of any one or more of the following events:

a. If the New Sub-Lessee is in arrears of payment of the Rent and remains so in default for a period of/ thirty (30) days from due date;

b. If the New Sub-Lessee transfers any of her rights and/or obligations, in violation of Clause 13 of this Agreement.

c. If the New Sub-Lessee effects any structural alteration in breach of Clause 5 of this Agreement and does not remedy such breach in thirty (30) days.

d. If the New Sub-Lessee makes any different use of the Premises, in breach of Clause 11 of this Agreement.

e. If the New Sub-Lessee fails to make any payment or refund due in terms of this Agreement, other than the Ren and remains so in arrears for a period of thirty (30) calendar days from due date;

f. If the New Sub- Lessee contravenes any other term and condition of this Agreement and fails to remedy such breach within period of thirty (30) calendar fays from due date;

g. If the New Sub-Lessee contravenes any other term and condition of this Agreement and fails to remedy such breach within a period of thirty (30) calendar days from the date of mailing by the Lessee of a registered letter, calling upon the New Sub-Lessee to remedy such default;

2. The Lessee's entitlement to exercise his right to terminate this Agreement, shall in all cases take place by means of a registered letter which is to be mailed by the Lessee at the New Sub-Lessee's address above indicated or any other address notified by the New Sub-Lessee in writing to the Lessee, without the requirement of any prior notice or other court action. For the Purposes of this paragraph, the date of termination shall be deemed to be the three (3) working days following the date upon which the Lessee shall have mailed the registered letter to the New Sub-Lessee, and it shall be sufficient for the Lessee- to prove, in such circumstances, that he had posted the letter by registered mail to the New Sub-Lessee's address above indicated.

The Lessee's entitlement to exercise his right to terminate this Agreement, is being stipulated over and above, and without prejudice to any other right of the Lessee in terms of this Agreement, or by law, including without limitation to the right to demand specific performance or demand any rents or amounts due;

3. On the termination of this Agreement for any reason the New Sub-Lessee shall immediately return the vacant possession of the Premises and the items to the Lessee and in default the New Sub-Lessee shall be liable to pay the Lessee a penalty, for mere delay, of one thousand two hundred Euro (€1,200) per day or part thereof, during which the said New Sub-Lessee shall have failed or otherwise refused to release the possession of the Premises and its contents, or any part thereof, unto the Lessee and which penalty shall not be revisable or deductible by any court, tribunal or other authority and shall likewise be without prejudice to any action for additional damages which may be sustained by the Lessee;

4. Should the New Sub-Lessee wish to terminate this sub-Lease, after the di fermo period as above described in clause 2, she shall be obliged to provide written notice, by registered letter, to the Lessee, of not less than six (6) months prior to said termination.

Illi permezz ta' ftehim ieħor datat 22 ta' Jannar 2018 ir-rikorrent kkonċeda lill-intimata d-dritt li tassenja s-sullokazzjoni lil terzi bl-istess kundizzjonijiet u termini li ġew stipulati fil-kuntratt oriġinali, b'dana illi l-perjodu *di fermo* ġie estiż għal ħames (5) snin mid-data tal-kuntratt oriġinali.

Ir-rikorrent Neil Azzopardi xehed illi wara li ġew iffirmati l-kuntratti hawn fuq imsemmija, l-intimata waqgħat lura fil-pagamenti tal-kera u għalhekk bagħtilha ittra legali fid-29 ta' Lulju 2020. In vista li l-intimata baqgħat inadempjenti, fis-6 ta' Novembru 2020 ppreżenta ittra uffiċjali fejn saret referenza għal ittra li kien bagħat fit-23 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha ttermina l-kirja u avzaha li jekk ma tiżgombrax u tħallas l-arretrati u penali kollha entro jumejn (2) mid-data tal-istess ittra, huwa kien se jipproċedi fil-konfront tagħha. Xehed illi wara li fetaħ din il-kawza, u preċiżament fl-20 ta' Jannar 2021, l-intimata kienet irritornatlu ċ-ċavetta tal-fond in kwistjoni. Għaldaqstant huwa qiegħed jippretendi li jitħallas kemm l-arretrati ta' kera mill-1 ta' Ġunju 2020 sa meta ġie terminat il-kuntratt fit-23 ta' Ottubru 2020 u wkoll il-penali kif stipulati fil-kuntratt tal-15 ta' Ottubru 2015.

In kontro-eżami r-rikorrent xehed illi wieħed mill-indirizzi li fihom bagħat l-ittra tad-29 ta' Lulju 2020 kienet tagħtulu l-intimata fuq il-kuntratt u l-ieħor kien il-post minn fejn ġieli kien imur jiġbor il-pagament tal-kera. Spjega li t-tieni indirizz kien Spa ġewwa Simblija Care Home. Mistoqsi jekk l-iSpa kinitx fil-fatt ġewwa Hilltop Gardens, wieġeb li ma kienx ċert. Fir-rigward tal-penali, ir-rikorrent wieġeb li dawn ġew kalkulati skont dak li jistipula l-kuntratt.

Ir-rikorrent spjega li l-liċenzja tal-fond in kwistjoni kienet f'isem is-sid, ċertu Dennis Mifsud. Mistoqsi min kien is-sostitut reġistrat fi żmien il-kirja, ir-rikorrent wieġeb li ma kienx hemm sostitut u li l-intimata ma kinitx talbet tibdil fis-sostitut. Spjega li tali talba saret biss wara li hi għamlet it-tielet sullokazzjoni da parti tagħha. Pero` f'dak l-istadju kien hemm kawza mat-terżi li daħlu fil-fond u għalhekk ma aċċettax li ssir is-sostituzzjoni. Ir-rikorrent spjega li hu offra lill-intimata sabiex jagħmilha bħala sostitut u dwar dan huwa esebixxa messaġġ fuq Whatsapp fejn qalilha li kien bagħat ċekk biex tiġi reġistrata bħala sostitut. Mistoqsi jekk l-intimata kinitx infurmatu li l-Pulizija kienu qed jirrejdjaw il-fond, huwa wieġeb li ma kinitx l-intimata li nfurmatu iżda kien is-sid peress li ġie mħarrek talli l-post ma bediex jintuża kif suppost minħabba storbju żejjed. Mistoqsi jekk kienx jaf li kien hemm ukoll kwistjonijiet mal-Pulizija fuq is-sostitut tal-liċenzja, huwa wieġeb li le.

Huwa stqarr li kien jiftakar dwar ritratt mibgħut fuq Whatsapp ta' ittra li l-intimata kienet bagħtitlu dwar il-fatt li riedet tittermina l-kirja u fil-fatt esebixxa l-istess ittra datata 7 ta' Lulju 2020 li pero` ntbagħtet flimkien ma' messaġġ fl-10 ta' Awwissu 2020. Wara din l-ittra r-rikorrent, fis-6 ta' Settembru 2020 bagħat jinfurmaha li kien hemm kera li kienet dovuta u wkoll bagħat ittra legali. Ir-rikorrent xehed li llum il-ġurnata l-fond ġie ritornat lil sidu u dwar dan ġiet esebita skrittura.

L-intimata Yasmin De Giorgio xehdet illi wara li kriet il-fond in kwistjoni bdiet tiltaqa' ma diffikultajiet finanzjarji biex tħallas il-kera u dwar dan kienet għarrfet lir-rikorrent. Madanakollu r-rikorrent kien jgħidilha li l-fond għandu potenzjal u għalhekk kien aċċetta li tissullokah lil terzi. Madanakollu, dawn it-terzi, li kienu Taljani, sparixxew minn Malta fl-2018 meta kellhom diversi arretrati ta' kera. Sussegwentement,

f'Ottubru 2018 hija ssullokat il-fond lil ċertu Maximilian Kuiiboer. Wara din is-sullokazzjoni kien hemm diżgwid bejnha u bejn ir-rikorrent fir-rigward ta' rigal li r-rikorrent kien qed jippretendi. Hija stqarret li ma setgħetx twaqqaf il-kirja minħabba li kien għadu għaddej il-perjodu *di fermo*.

Hija spjegat li matul il-perjodu fejn hi ssullokat lil terzi, staqsiet diversi drabi lir-rikorrent sabiex jirreġistra lit-terzi bħala sostitut ai fini tal-liċenzja kummerċjali. Madanakollu r-rikorrent ma kellu ebda intenzjoni jagħmel dan. Għaldaqstant hija staqsietu biex tiġi reġistrata hi bħala sostitut. Madanakollu lanqas dan ma kien dispost li jagħmel. Dan wassal biex il-kerrejja tterminaw il-kuntratt ta' kera li kellhom magħha.

Spjegat li f'Marzu 2020 il-kerrej ittermina l-kirja stante li kien hemm il-pandemija tal-Covid 19 u ngħalqu l-ħwienet.

Għalhekk, stante li l-perjodu *di fermo* kien se jiġi fi tmiemu f'Ottubru 2020, sa minn Mejju 2020 hija kienet diġa' nfurmat lir-rikorrent li kienet se tittermina l-kirja. Fit-8 ta' Lulju 2020 hija bagħtet ittra reġistrata lir-rikorrent fejn infurmatu bl-intenzjoni tagħha li tittermina l-kirja fil-15 ta' Jannar 2021. Fl-10 ta' Awwissu 2020 hija bagħtet *screenshot* tal-ittra lir-rikorrent biex tikkonferma li bagħtitha fl-indirizz it-tajjeb. Huwa kkonferma li l-indirizz kien wieħed tajjeb pero` ma aċċettax il-kontenut tal-ittra. Hija spjegat li fl-ebda ħin ir-rikorrent ma infurmaha permezz ta' xi messaġġ li xtaq jittermina u dan meta kien jaf sa minn Lulju 2020 li riedet tittermina l-kirja. Hija spjegat li dan kollu għamlu biex japprofitta ruħu u jitlobha l-penali.

Fir-rigward tal-ittri ta' terminazzjoni li bagħat ir-rikorrent, l-intimata xehdet li hi ma kellha ebda konnessjoni ma' dawk l-indirizzi fejn kienet indirizzata l-istess ittra. Fir-rigward tal-indirizz tas-Simblija Care Home hija spjegat li m'għandha assolutament ebda konnessjoni, filwaqt li fl-indirizz l-ieħor kien tad-dar t'ommha li pero` ħarġu minnha fis-26 ta' Ġunju 2020.

Hija spjegat li din il-kawza hija biss mezz sabiex ir-rikorrent ipoġġi pressjoni fuqha biex tittransiġi l-ewwel kawza li hemm bejniethom.

In subizzjoni, l-intimata xehdet illi l-aħħar pagament ta' kera li għamlet kien qabel il-Covid. Mistoqsija jekk kinitx qatt infurmat lir-rikorrent li kienet bidlet l-indirizz residenzjali tagħha, hija wieġbet li ma tiftakarx.

In kontro-eżami l-intimata xehdet illi hija waqfet topera l-fond in kwistjoni għaliex ma kinitx qed taqla' biżżejjed flus biex tkopri l-ispejjeż tal-kera. Hija kompliet tgħid li meta ddiskutiet din id-diffikulta` mar-rikorrent huwa kkonvinċiha biex tissulloka u għalhekk f'dak il-punt ma saritx it-terminazzjoni tal-kirja. Hija ħallset rigal lir-rikorrent biex tkun tista' tissulloka lil terzi, liema terzi pero` kienu inadempjenti fil-ħlas tal-kera u ħarbu minn Malta. Għalhekk hija ssullokat lil xi ħadd ieħor biex tlaħħaq mal-obbligi kuntrattwali tagħha *siccome*` kien għad fadal sena biex jiskadi l-perjodu *di fermo*. Mistoqsija jekk it-tieni persuna li ssullokatilha l-fond kinitx temmet il-kirja minħabba l-pandemija tal-Covid 19, l-intimata wieġbet li dan kien wieħed mill-fatturi, pero` fattur ieħor kien li kien qed jaffaċċja diversi proċeduri legali peress li ma kellux liċenzja tal-MTA fuq ismu. Hija xehdet ukoll illi wara li ma baqgħatx toqgħod fl-indirizz li tat fuq il-kuntratt, hija qatt ma infurmat lir-rikorrent li kienet bidlet l-indirizz tagħha. Hija stqarret li tiġġestixxi Spa ġewwa Hilltop Gardens, Triq l-Inkwina, in-Naxxar.

Amanda Cassar, rappreżentant tat-Trade Licencing Unit, xehdet illi ċertu Dennis Mifsud kellu liċenzja tal-kummerċ fuq il-fond 59, Triq San Ġwann, il-Belt Valletta, liema liċenzja ġiet irtirata minnu fl-2006 u qatt ma reġgħet ħarġet liċenzja oħra. Hija spjegat li bħala Unit huma għandhom biss liċenzji sal-2017.

Denis Mifsud xehed illi l-liċenzja tal-fond in kwistjoni tgħajjat lilu. Is-Sur Mifsud xehed li l-kirja mar-rikorrent kienet ġiet xolta u li r-rikorrent ma kienx puntwali fil-kera u kien għad għandu xi arretrati xi jħallas. Huwa spjega li l-liċenzja tal-fond ma kienx qalibha fuq ir-rikorrent.

Dr. Michael Camilleri, in rappreżentanza tal-Awtorita` tat-Turiżmu, xehed illi l-liċenzja tal-fond in kwistjoni kienet ġiet kanċellata fl-2012 pero` ġiet riattivata fl-2013. Xehed li l-fond in kwistjoni huwa kopert

kemm b'liċenzja ta' bar u kif ukoll b'liċenzja ta' *snack bar.* Xehed ukoll illi l-aħħar sostitut reġistrat kien ċertu Wayne Wingfield fl-2009.

Ikkunsidra:

Illi l-Bord jirrileva illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri, l-intimata rritornat iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni lir-rikorrent u għaldaqstant it-tieni talba illum hija eżawrita.

Illi għaldaqstant il-Bord irid jeżamina s-segwenti materji, u ċioe:

1. Jekk is-sullokazzjoni tal-fond *de quo* għandhiex titqies li ġiet terminata b'effett mit-23 ta' Ottubru 2020;
2. Jekk l-intimata hijiex moruza fil-pagament tal-kera għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2020 sat-23 ta' Ottubru 2020;
3. Jekk l-intimata għandhiex tħallas il-penali reklamati ta' elf u mitejn ewro (€1200) kuljum mit-23 ta' Ottubru 2020 sal-ġurnata tal-preżentata tal-kawza de quo.

Illi fir-rigward tat-talba għall-ħlas ta' penali, l-intimata eċċepiet li dan il-Bord mhux kompetenti li jillikwida u jikkundanna l-ħlas ta' penali. Illi l-Bord ma jaqbel xejn ma' din l-eċċezzjoni. Ai termini tal-artikou 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord huwa obbligat, u kwindi għandu kompetenza, li jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu l-kirjiet ta' fondi urbani. Illi ċertament kwistjoni dwar penali stipulati f'kuntratt ta' kera hija materja li tolqot kirja. Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiċħad din l-eċċezzjoni.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' ittra datata 7 ta' Lulju 2020, l-intimata ppruvat tinnotifika lir-rikorrent bl-intenzjoni tagħha li ttemm il-kirja fil-**<u>21 ta' Jannar 2021.</u>** Illi minn qari tal-kuntratt tat-22 ta' Jannar 2018 fil-fatt jirriżulta li l-imsemmija data kienet it-tmiem tal-perjodu *di fermo*. Illi jirriżulta li l-ittra datata 7 ta' Lulju 2020 intbagħtet lir-rikorrent permezz ta' posta reġistrata fl-indirizz numru 5, Triq il-Qalb ta' Ġesu, Paola, u dan kif jirriżulta minn Dokument STC anness mal-

affidavit tal-intimata.[1] Dan l-indirizz huwa l-istess wieħed li r-rikorrent indika ai fini ta' dawn il-proċeduri, u ġie wkoll konfermat li kien l-indirizz it-tajjeb permezz ta' messaġġ fuq Whatsapp.[2] Madanakollu din l-ittra ma ġietx miġbura mir-rikorrent u reġgħet ġiet ritornata lill-intimata. Illi l-intimata tisħaq illi r-rikorrent kien diġa` jaf bl-intenzjoni tagħha li tittermina u li kien għalhekk li kien qed jevadi n-notifika tal-ittra ta' terminazzjoni.

Illi, pero`, il-Bord fela c-*chats* li esebiet l-istess intimata u ma ħax dik l-impressjoni u ma rriżultalux li r-rikorrent adopera xi qerq fil-proċess ta' terminazzjoni. Fil-fatt mis-7 ta' Lulju 2020 kien hemm sensiela ta' *chats* fejn l-intimata qatt ma semmiet l-ittra in kwistjoni tant li f'*chat* tat-28 ta' Lulju 2020 l-intimata nfurmat lir-rikorrent illi sakemm ma jkunx hemm sostitut hija ma setatx tiftaħ il-fond. Kien biss meta fl-istess ġurnata r-rikorrent talabha tħallas l-arretrati li l-għada bagħtitlu kopja tal-ittra tas-7 ta' Lulju 2020 fuq il-Whatsapp, u kien biss wara li l-intimata baqgħat inadempjenti li r-rikorrent, fl-20 ta' Ottubru 2020 bagħat ittra reġistrata lill-intimata fejn infurmaha li kien qed jeżerċita d-dritt tiegħu li jittermina l-kirja fit-23 ta' Ottubru 2020 stante li kienet moruża fil-pagamenti tal-kera u wkoll peress li żammet il-fond magħluq minn Marzu 2020. Wara li bagħat din l-ittra u ma kellu ebda risposta, ir-rikorrent għadda biex permezz ta' ittra uffiċjali datata 6 ta' Novembru 2020 jinforma lill-intimata li kien ittermina l-kirja b'effett mit-23 ta' Ottubru 2020, liema ittra huwa bagħat fl-uniku indirizz li l-intimata ddikjarat li tabita fih. Permezz tal-imsemmija ittra huwa talabha tiżgombra mill-fond in kwistjoni fi żmien jumejn (2) u li fin-nuqqas kien se jipproċedi kontra tagħha fir-rigward tal-arretrati u penali dovuti.

Illi l-Bord jirrileva illi madanakollu r-rikorrent **ma pproduċa ebda prova li l-ittra reġistrata datata 23 ta' Ottubru 2020 ġiet notifikata lill-intimata**. Wisq inqas ipproduċa prova dwar in-notifika tal-ittra uffiċjali hawn fuq imsemmija. Minkejja dan, il-Bord ħa *judicial cognizance* tal-istess ittra uffiċjali mis-sistema diġitali tal-Qorti fejn irriżultalu li din l-ittra **qatt ma ġiet notifikata lill-intimata.**

---

[1] A fol. 195

[2] Dokument STD a fol. 197

Illi kwindi l-Bord għandu quddiemu tliet (3) ittri dwar it-terminazzjoni tal-kirja *de quo,* u ċioe` tnejn da parti tar-rikorrent u oħra da parti tal-intimata, li waħda minnhom ma hemm ebda prova jekk ġietx notifikata, filwaqt li t-tnejn l-oħra jirriżulta li ċertament qatt ma ġew notifikati. Għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi l-kirja *de quo* ma ġiet terminata bl-ebda ittra minn dawk mibgħuta mill-partijiet, iżda ġiet terminata bl-aċċettazzjoni bla kundizzjoni taċ-ċwievet da parti tar-rikorrent fl-20 ta' Jannar 2021. Illi għaldaqstant ma hemm ebda lok li r-rikorrent jitlob xi penali mingħand l-intimata ai termini ta' klawsola 15 (3) tal-kuntratt tal-15 ta' Ottubru 2015.

Illi għalhekk dak li baqagħlu jeżamina dan il-Bord huwa jekk l-intimata għandhiex tħallas xi arretrati ta' kera lir-rikorrent. Illi fit-talbiet tiegħu ir-rikorrent qed jitlob il-ħlas ta' kera għall-perjodu **mill-1 ta' Gunju 2020 sat-23 ta' Ottubru 2020**. Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri ma jirriżultax illi l-intimata ġabet xi prova ta' dan il-ħlas pero` ddefendiet din il-morozita` billi eċċepiet li hija li ma setgħetx tkompli topera għaliex tali operazzjoni ġiet reża impossibbli peress li r-rikorrent ma dawwarx il-liċenzja ta' sostitut fuqha.

Illi l-fatt li l-intimata ma kinitx reġistrata bħala sostitut tal-persuna reġistrata mal-MTA ġie ppruvat. Li l-intimata talbet għal iktar minn darba li tiġi hekk reġistrata ġie ppruvat ukoll. Ġie ppruvat ukoll illi r-rikorrent kellu l-obbligu li jirreġistra lill-intimata bħala sostitut għall-permessi li kienu jkopru l-ħanut in kwistjoni. Fil-kuntratt tal-15 ta' Ottubru 2015 ġie mniżżel ukoll is-segwenti, u ċioe`:

9. Licences

The Lessee shall be responsible to maintain all existing licences and permits at all times throughout the currency of this Agreement, which shall remain in the Lessee's name and to the Lessee's sole benefit.

Pero`, mix-xhieda tar-rappreżentanti tal-MTA irriżulta illi qatt ma kien hemm xi tip ta' permessi f'isem ir-rikorrent u fid-durata tal-kirja l-uniku persuna liċenzjata kien sid il-fond, u ċioe` Denis Mifsud. Minn ħarsa lejn il-kuntratt ta' kera li kien sar bejn Denis Mifsud u r-rikorrent, u ċioe` l-kirja oriġinali konċessa lir-rikorrent, jirriżulta illi fir-rigward tal-liċenzji,

ir-rikorrent kellu jiġi reġistrat bħala sostitut tal-liċenzja tal-ħanut in kwistjoni. Madanakollu jirriżulta li din il-proċedura qatt ma saret għaliex ma jirriżultax li qatt kien reġistrat bħala sostitut.

Illi madanakollu, il-Bord iqis illi l-intimata qatt ma interpellat ġudizzjarjament lir-rikorrent biex jadempixxi l-obbligu tiegħu,u fin-nuqqas teżerċita d-dritt tagħha li tittermina l-kirja kif ingħad hawn fuq, u kwindi ma tistax tressaq 'il quddiem b'suċċess din id-difiża biex teżenta ruħha milli tħallas l-arretrati ta' kera mitluba mir-rikorrent. Anzi pjuttost jirriżulta li l-intimata nnegozjat mar-rikorrent biex ma tħallasx ir-rati tal-kera ta' April u Mejju 2020 minħabba l-għeluq tal-ħanut marbut mal-pandemija tal-Covid 19 u mhux għar-raguni mressqa fl-eċċezzjoni tagħha. Dan ifisser illi nonostante l-fatt li r-rikorrent kien naqas mill-obbligi tiegħu li jirreġistraha bħala sostitut, l-intimata ma għamlet xejn għal snin sħaħ biex tpoġġih *in mora*, anzi, bil-fatt li talbet *moratorium* lir-rikorrent, uriet li riedet tkompli fil-kirja nonostante kien hemm dan in-nuqqas da parti tar-rikorrent.

Fuq dan il-punt, il-Bord jagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Falzon *et* vs Power Point Limited,**[3] mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fejn intqal hekk *"Il-ġurisprudenza hi fis-sens li l-inkwilin ikollu jħallas il-kera, irrispettivament min-nuqqas ta' sid il-kera. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza **Renzo Abela vs John Gauci** tat-2 ta' Awissu, 1958 fejn il-Prim'Awla qalet: "Nonostanti li l-lokatur ikun naqas minn xi obbligazzjoni tieghu, u minhabba f'hekk l-inkwilin ibati menomazzjoni tad-tgawdija tal-fond, jekk b'dan kollu l-inkwilin jibqa' fil-pussess tal-fond, hu ma jistax marte proprio jzomm jew inaqqas il-hlas tal-kera; salvi l-kazijiet espressament stabbiliti mil-ligi, u salv il-kumpens ghall-indenniz li jista' jigi wara rikonoxxut lilu".*

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Spinola Development Company Limited v. Dr. Lorraine Conti nominata b'digriet tal-20 ta' Awwissu 2004 bħala kuratur deputat biex tirrappreżenta lil Frederick Schell u lil Eva Pia Kistner*** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Jannar 2010, fejn intqal hekk:

[3] Appell Civili Nru: 61/2013/1

Issa huwa risaput li l-kera dovut huwa l-korrispettiv għat-titolu vantat mill-inkwilin u għalhekk dan ma jistax mill-banda l-waħda jivvanta dan id-dritt u mill-banda l-oħra jirrifjuta li jħallas il-kera. Jekk l-inkwilin ma kienx sodisfatt bl-eżekuzzjoni tal-obbligi tas-sid il-kera kellu kull dritt li jitlob ix-xoljiment tal-kuntratt ta' kera u anke; in ultima ipotezi, jivvanta danni minħabba xi telf li jkun sofra minħabba dan in-nuqqas. Minn dan jidher li l-konvenuti ma għamlu xejn; kull ma għamlu kien li ma ħallsux il-kera għax ħasbu, skorrettament, li kellhom dritt jagħmlu dan.

Dan wara li fil-prim'istanza, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Novembru 2007 qalet hekk:

(ii) Dwar l-inadempjenza kuntrattwali, din il-Qorti tirreferi għall-Artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili li l-konvenuti qegħdin jagħmlu wkoll referenza għalih fit-tieni eċċezzjoni tagħhom speċifikatament għall-paragrafu (c) tal-istess Artikolu li jipprovdi illi:

"Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali –
(a) jikkunsinna lill-kerrej il-ħaġa mikrija;
(b) iżomm din il-ħaġa fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih giet mikrija;
(c) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa għaż-żmien kollu tal-kiri.

*F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għall-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati li l-kera pattwita għandha dejjem titħallas għax hija l-korrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-liġi tinsisti li l-kera għandha titħallas, anke jekk is-sid jonqos milli jeseġwixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu, u l-inkwilin ma jistax jaġixxi unilateralment u biex "jagħmel tajjeb" għan-nuqqasijiet tas-sid, iżomm lura milli jħallas il-kera. Meta inkwilin jaġixxi waħdu u ma jsegwix il-proċedura li trid il-liġi, jitlef id-dritt li jżomm il-kera biex jikkompensa l-ispejjeż minnu inkorsi. (ara "**John u Mary konjugi Galea v. Raymond u Rosanne konjugi Falzon**" deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2005 Ċitazzjoni numru 1419/2000TM u r-raġunijiet hemm mogħtija). Fil-kawża fl-ismijiet "**Abela v. Gauci**" deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Awwissu 1958, il-Qorti qalet illi f'kaz li l-lokatur jikser l-obbligazzjoni tiegħu li jassigura lill-inkwilin it-tgawdija paċifika tal-fond għaż-żmien tal-kirja u għall-użu li għalih il-kirja tkun saret, l-inkwilin ikollu*

dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt u l-inkwilin "huwa tenut jhallas il-kera pattwit u ma jistax f'kawza li jaghmillu l-lokatur ghall-hlas ta' dik il-kera jirrifjuta li jhallas dik il-kera." Meta wiehed jigi mċahhad mill-uzu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tieghu huwa, f'kull kaz, ghad-danni u mhux li ma jhallasx il-kera.

Fil-kaz in ezami, ghalkemm il-konvenuti jsostnu illi huma ma kellhomx it-tgawdija tal-fond mikri lilhom huma bl-ebda mod ma interpellaw b'att gudizzjarju lis-soċjeta` attriċi, lanqas b'sempliċi ittra u bl-ebda mod ma agixxew kontra s-soċjeta` attriċi ghad-danni. Il-konvenuti li ghamlu kien li ma jhallsux il-kera dovuta lis-soċjeta` attriċi ghaliex hasbu li b'dan il-mod huma setghu jigu kkumpensati ghall-allegat nuqqas tas-soċjeta` attriċi.

Illi l-Bord jifhem illi l-intimata kellha tiffaċċja sub-inkwilini problematiċi li ħallewha f'diffikultajiet finanzjarji sostanzjali pero` dik ir-relazzjoni ta' bejnha u bejn dawn is-sub-inkwilini hija estranea għar-rikorrent fir-rigward tal-pretensjoni tiegħu li jirċievi l-kera mingħandha. Minn dak verbalizzat fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2021 jirriżulta li l-intimata għaddiet il-pussess tal-fond lir-rikorrent fl-20 ta' Jannar 2021 u kwindi sa dakinhar kompliet fit-tgawdija tal-istess fond mingħajr ma avvanzat ġudizzjarjament ebda pretensjoni da parti tagħha dwar kwalunkwe ksur kuntrattwali da parti tar-rikorrent.

Illi għalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi l-arretrati ta' kera għall-perjodi mitluba mir-rikorrent huma ġustifikati u dovuti. Naturalment minn dan l-ammont ta' arretrati iridu jitnaqqsu kwalunkwe depożitu li jista' jkun dovut lill-intimata.

DECIDE

Għal dawn il-motivi dan il-Bord, qiegħed jilqa' l-eċċezzjoni mmarkata 1 (a), jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni, u jiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet sakemm mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż. Konsegwentement, il-Bord filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li din ġiet eżawrita fil-mori, qiegħed jilqa' t-tielet u r-raba' talba, u kif ukoll jilqa' parzjalment is-sitt talba tar-rikorrent, filwaqt li jiċħad il-bqija tat-talbiet. Il-Bord qiegħed

għalhekk jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent is-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€14,355) rappreżentanti arretrati ta' kera mill-1 ta' Ġunju 2020 sat-23 ta' Ottubru 2020 għar-rigward tal-fond numru 59, Triq San Gwann, il-Belt Valletta.

Bl-imgħax legali fuq is-somma hawn fuq likwidata mid-data ta' kull skadenza sal-pagament effettiv.

In vista li kull parti rebħet u tilfet xi talbiet jew eċċezzjonijiet, l-ispejjeż għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur