



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

Udjenza ta' nhar il-Ġimgha, 21 ta' Frar 2025

Rikors Nru: 298/2024

Nru fuq il-Lista: 4

KA Holdings Limited (C56023)

vs

**Samantha Moderni [Karta ta' Residenza Nru. 357343(A)] u
Christian Yossa Tchungugnene Ngoueyeno [Karta tal-Identità
Franċiża Nru. 190574152518] eżerċenti l-kummerċ taht l-isem
'Kivalia Care & Slimming'**

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fis-26 ta' Ġunju 2024¹, flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn *ad litteram* ġie premiss u mitlub hekk:

1. *ILLI permezz ta' skrittura lokatizja datata sitta u għoxrin ta' April tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (26.04.2023), il-kumpanija rikorrenti kkonċediet b'titolu ta' kera lill-intimati "office space measuring approximately four hundred and twenty six square meters (426sqm)" u "nine (9) open garage spaces [...]"*

¹ A fol 1 et seq tal-proċess.

*situated at level minus one (-1) of a garage complex that underlies the Building, to which it is interconnected through a staircase and lifts, having its independent entrance onto the same Triq is-Salib tal-Imrieħel, Central Business District, Birkirkara (CBD3020)” [...] “for a period of eight (8) years commencing on the 1st of June 2023 (“the Commencement Date”) and terminating on the 31st May 2031 (“the Termination Date”)”, the first four (4) years being “di fermo” and the remaining four (4) being “di rispetto”” (**‘Dok. KA 1’**).*

2. *ILLI ai termini tal-paragrafu ‘c’ ta’ ‘Section 1.01’ tal-kuntratt ta’ kera surreferit, ġiet pattwita kera annwa inizjali fl-ammont globali ta’ sitta u tmenin elf u mitt Euro (€86,100.00), filwaqt li ġie stipulat ukoll li “€78,900 relate to the Leased Premises, while €7,200 relate to the Garage Spaces.”*
3. *ILLI ai termini ta’ ‘Section 3.01’ tal-iskrittura lokatizja surreferita, ġie pattwit li l-ammont globali ta’ kera annwa “shall be invoiced quarterly in advance and paid monthly in advance, without demand, deduction or set-off”*
4. *ILLI ai termini tat-tieni (2) paragrafu ta’ ‘Section 6.02’ tal-iskrittura lokatizja surreferita, ġie pattwit li “[t]he tenant shall be exclusively responsible to punctually pay all consumption charges in relation to all water, electricity, telephone or other services or utilities within the Leased Premises”, filwaqt li, ai termini ta’ ‘Section 7.03’ tal-istess skrittura ġie pattwit ukoll li “[i]n addition to the rent due to Landlord under this Lease, Tenant agrees to pay Landlord, the amount of four hundred and twenty five Euro (€425) excluding VAT, every month after commencement date until termination date, this being the Tenant’s Share of Building & Garage Complex Common Area and Building Maintenance Costs.”*

5. *ILLI mal-konkluzjoni tal-iskrittura lokatizja surreferita, l-intimati effettwaw l-hlas tal-ammont ta' wiehed u ghoxrin elf u hames mija u hamsa u ghoxrin Euro (€21,525.00) rappreżenanti "Security Deposit" ai termini ta' 'Section 13.01' tal-iskrittura lokatizja surreferita, u dan sabiex tali ammont jagħmel tajjeb għal kwalunkwe "amounts or payments due by Tenant in terms of this Agreement that remain unpaid when due".*
6. *ILLI ai termini tar-rabà (4) paragrafu ta' 'Section 6.01' tal-iskrittura lokatizja surreferita gie pattwit li "[s]hould the Tenant abandon the Leased Premises or terminate the lease before the expiration of the agreed four (4) year di fermo period, the Landlord shall be entitled to claim and demand from the Tenant the immediate payment of an amount equivalent to the rent due for the remaining di fermo period, which amount shall become immediately due and payable by Tenant even though the Landlord shall have re-assumed possession of the Leased Premises and even though the Landlord may have transferred title to the Leased Premises to a third party, including by title of lease."*
7. *ILLI permezz ta' komunikat datat tnax ta' April tas-sena elfejn u erbgħa u ghoxrin (12.04.2024), l-intimati pprovdew avviż lill-kumpanija rikorrenti tal-intenzjoni tagħhom li jiżgombraw mill-fond surreferit sal-aħħar tax-xahar ta' April tal-istess sena ('Dok. KA 2'). Fil-fatt, l-intimati žgumbraw u ivvakaw minn dan il-fond nhar id-disgħa u ghoxrin ta' April tas-sena elfejn u erbgħa u ghoxrin (29.04.2024) u rritornaw iċ-ċwieviet lill-kumpanija rikorrenti.*
8. *ILLI l-intimati naqsu milli jħallsu l-ammonti dovuti minnhom in konnessjoni max-xhur ta' Diċembru tas-sena elfejn u tlieta u ghoxrin (2023) u ta' Jannar, Frar, Marzu, April u Mejju tas-sena elfejn u erbgħa u ghoxrin (2024) u, għaldaqstant, sad-data tal-iżgumbrament surreferit, l-intimati kienu debituri tal-*

kumpanija rikorrenti fl-ammont globali ta' sebgħa u erbgħin elf u mitejn u disgħa u għoxrin Euro u sebgħin ċenteżmu (€47,229.70) ('Dok. KA 3A' – Dok. KA 3I).

9. *ILLI l-intimati huma wkoll debituri tal-kumpanija rikorrenti f'ammont globali ekwivalenti għall-kera dovuta għaž-żmien rimanenti mill-perijodu di fermo ai termini tal-imsemmi 'Section 6.01' tal-iskrittura lokatizja surreferita, cioè għall-kera dovuta għall-perijodu bejn nhar it-tletin ta' April tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (30.04.2024) u nhar it-tletin ta' Mejju tas-sena elfejn u sebgħa u għoxrin (30.07.2027).*
10. *ILLI, permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 2250/24, ippreżentata fir-registru tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-għaxra ta' Mejju tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (10.05.2024), l-intimati ġew interpretati sabiex "[j]effetwaw il-ħlas tal-ammont globali ta' ħamsa u għoxrin elf sebà mija u erbà Euro u sebgħin ċenteżmu (€25,704.70), rappreżentanti t-total tal-arretrati ta' kera dovuti għax-xhur ta' Diċembru tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) u ta' Jannar, Frar, Marzu, April u Mejju tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024), flimkien mal-konsum u mal-użu tal-ilma u tal-elettriku ai termini tal-klawżola bin-numru '6.02' tal-iskrittura lokatizja surreferita [...], wara t-tnaqqis tal-ammont ta' wieħed u għoxrin elf u ħames mija u ħamsa u għoxrin Euro (€21,525.00) rappreżentanti "Security Deposit" mħallas lill-mittenti mal-konkluzjoni tal-iskrittura lokatizja surreferita ai termini tal-klawżola bin-numru '13.01' tal-istess Ftehim, liema ammont qiegħed jiġi "set-off" "against any amounts or payments due by Tenant in terms of this Agreement that remain unpaid when due" skond dak pattwit fl-istess klawżola", kif ukoll sabiex "[j]ersqu għal-likwidazzjoni u għall-konsegwenti ħlas tal-ammonti dovuti lill-mittenti pro rata għaž-żmien rimanenti mill-perijodu "di fermo", cioè għall-perijodu mill-ewwel ta' Ġunju tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (01.06.2024) sa nhar il-wieħed u tletin ta' Mejju tas-sena elfejn u sebgħa u għoxrin*

(31.05.2027), u dan bl-applikazzjoni tal-awmenti pattwiti fil-klawżola bin-numru '1.01 (c)' tal-iskrittura lokatizja surreferita.” (‘Dok. KA 4’)

11. *ILLI, minkejja li ġew interpellati sabiex iwettqu l-obbligi kuntrattwali tagħhom, l-intimati baqgħu inadempjenti u, għaldaqstant, qegħdin jiġu intavolati dawn il-proċeduri.*

GHALDAQSTANT, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, il-kumpanija rikorrenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord jogħgħbu:

1. *JIDDIKJARA li l-intimati kisru l-obbligi kuntrattwali tagħhom naxxenti mill-iskrittura lokatizja konkluża bejn il-partijiet nhar is-sitta u għoxrin ta' April tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (26.04.2023), u dan unilaterlament u mingħajr raġuni valida fil-liġi.*
2. *JIDDIKJARA li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas ta' danni lill-kumpanija rikorrenti b'konsegwenza tal-akkoljiment tal-ewwel (1) talba suesposta.*
3. *JIDDIKJARA li r-rikorrenti huma intitolati għaż-żamma tal-ammont ta' wieħed u għoxrin elf u ħames mija u ħamsa u għoxrin Euro (€21,525.00) rapppreżentanti 'security deposit' ai termini tal-klawżola 13.01 ('Security Deposit') tal-iskrittura lokatizja surreferita, u dan akkont tal-arretrati u tad-danni spettanti lilha ai termini tar-relazzjoni kuntrattwali surreferita.*
4. *JILLIKWIDA l-ammonti dovuti lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-akkoljiment tat-tieni (2) talba suesposta, kif ukoll fid-dawl tat-tielet (3) talba surreferita.*
5. *JIKKUNDANNA u JORDNA lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-ammont illikwidat b'konsegwenza tal-akkoljiment tar-rabà (4) talba suesposta.*

Ra d-digriet tiegħu tal-1 ta' Lulju 2024².

Ra d-diversi seduti utilizzati sabiex tigi finalizzata l-proċedura ta' notifika tal-intimati. L-intimati ma ressqux risposta³ u lanqas deheru għas-seduti.

Ra n-nota tas-soċjeta rikorrenti mressqa fid-19 ta' Novembru 2024 kontenenti kopji legali ta' tlett dokumenti⁴.

Ra illi fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2024⁵ xehed Frank Zahra in rappreżentanza tas-socjeta rikorrenti⁶. Dakinhar il-kawża thalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi kif jirrizulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimati, għad li ġew debitament notifikati, kienu totalment karenti, u dan billi naqsu milli jipprezentaw risposta formali u anke milli jidhru quddiem dan il-Bord fl-udjenzi kollha li nżammu tul is-smiegħ ta' din il-kawża.

Illi b'mod naturali, dan in-nuqqas ta' parteċipazzjoni fil-proċess ġudizzjarju ftit jista' jkun ta' għajnuna għalihom. Wara kollox, huwa ben risaput illi d-disponibilita' tal-provi hija mħollija fil-poter dispozittiv tal-parti⁷, u dan il-Bord,

² A fol 69 tal-proċess.

³ A fol. 73 tal-proċess.

⁴ A fol. 74 tal-proċess.

⁵ A fol. 95 tal-proċess.

⁶ Xhieda ta' Frank Zahra tibda minn fol. 96 sa fol. 99 tal-proċess.

⁷ Kif tajjeb jgħid il-ġurista Francesco Ricci fl-opra tiegħu **Commento al Codice di Procedura Civile Italiano** *"Il convenuto può difendersi in doppio modo; respingendo cioè semplicemente le contrarie pretese, ovvero elevando altre pretese che elidano quelle dell'attore. Nella prima ipotesi, nulla afferma, ma nega quanto ha aserito l'attore; quindi a lui non può farsi carico di*

ċertament ma jistax issa jagħmel dak li kien jispetta lill-intimati jagħmlu fil-kawża, anke għaliex *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*⁸. Madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-teżi tas-soċjeta' rikorrenti bis-sempliċi fatt li ma tiġix ppreżentata kontestazzjoni formali bil-miktub⁹.

prova alcuna. Nella seconda invece, il convenuto non solo nega, ma afferma a sua volta; ed é giusto che tale affermazione, in omaggio al principio d'eguaglianza, non proca effetto se non sia provata" – Vol II, Delle Prove, Delle Sentenze e Dei Mezzi Per Impugnarle, Eugenio e Filippo Cammelli, 1886, a fol 9. Mix-xena lokali mbagħad issir referenza għas-sentenza flismijiet **Carmelo Bezzina et vs John Portelli et**, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn gie mfakkar hekk: "*Ma jidherx li hemm għalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter esklużiv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi għall-provi sottoposti lilu, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru talprova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija għas-sostenn tad-domanda, sija għat-tishih ta' l-eccezzjoni.*" Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Fallon Grech Blackman vs Lara Filletti**, (App Ċiv Nru: 474/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2004 fejn dwar dan intqal hekk: "*B'danakollu dan ma jfisserx, ukoll, illi kien hemm xi obbligu fuq it-Tribunal f'dan il-kaz li jikkonduci hu l-provi tal-partijiet.*"

⁸ "*Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito.*" – Brocard 3983, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 37.

⁹ F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs Anthony Aquilina**, (App Nru 5/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Novembru 2016 fejn intqal hekk: "*Kif qorti għandha, "kull dritt tirileva, anke indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-atturi. Dan jigri dejjem, ukoll fejn parti mharrka tkun fi stat kontumacjali.*" (*Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele, 20 ta' Novembru 2009*), l-istess dritt għandu l-Bord. B'żieda ma dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maurice Borg et vs Robert Spiteri**, (App Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju 2018 fejn gie rrimarkat hekk: "*Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Pero' f'dan il-kaz tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-qorti ma tarax kif a bazi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn.*" Wiehed huwa wkoll mistieden jara dak li gie raġunat u gie deciż fis-sentenza fl-ismijiet **Michelangelo Camilleri vs Silvio Falzon**, (App 84/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Jannar 2015. Dan il-principju gie ulterjorment imhaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Emanuel Garzia et vs Paul Ellul**, (Rik Nru: 232/2020) mogħtija nhar il-25 ta' Marzu 2024 u dik fl-ismijiet **GAP Developments plc vs Philip Maria Nikolaus Sauerborn**, (Rik Nru: 178/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-10 ta' Lulju 2024 (mhux appellata).

Illi mill-provi mressqa mis-soċjetà rikorrenti, senjatament minn Frank Zahra, mhux kontradetti, jirriżulta li t-talbiet tagħha jimmeritaw akkoljiment fit-totalità tagħhom.

Illi kif diġa gie indikat hawn fuq, il-kuntratt mertu ta' dawn il-proċeduri gie finalizzat fis-26 ta' April 2023. Għalhekk, ir-regoli ta' din il-kirja huma regolati b'dak il-ftehim u bil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta¹⁰. Dak il-ftehim, magħmul regolarment, jitqies bħala liġi bejn il-partijiet¹¹. Issa, huwa aċċettat li *pacta sunt servanda*¹² u l-vinkulu¹³ u l-obbligazzjonijiet imwiela b'xi kuntratt ma jistgħux jiġu mħassra jew mibdula unilateralment¹⁴.

Illi naturalment, fjankat ma dan il-prinċipju hemm ukoll il-kwistjoni tal-bona fidi li trid mhux biss li l-kuntratt jiġi mwettaq b'rieda tajba iżda wkoll li l-eżekuzzjoni tal-istess jiġi mwettaq bl-istess mod¹⁵. Fi kliem ieħor, il-kuntratti għandhom jiġu

¹⁰ Artikolu 1531A(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

¹¹ Artikolu 992 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost diversi, il-Bord jissenzja s-sentenza fl-ismijiet **Four X Ltd vs Mediterranean Flowers Products Ltd**, (App Ċiv Nru: 104/2010/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Frar 2021 (kkonfermata wkoll wara tentattiv ta' ritrattazzjoni nhar il-14 ta' Diċembru 2022).

¹² “*I patti vanno rispettati*” – Brocard 3476, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 333.

¹³ Dwar dan, il-ġurist **Francois Laurent** jgħid hekk: “*I giureconsulti romani definiscono l' obbligazione <un vincolo giuridico che ci costringe verso un' altra persona a dare, a fare o a non fare qualche cosa>.....L'obbligazione e un vincolo; l'espressione latina e piu energica vinculum*”. – Principii di Diritto Civile, Dottor Leonrdo Vallardi, 1884, para 424, a fol 367.

¹⁴ Artikolu 992(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

¹⁵ F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Luca Toccafondo vs Sara Grech Limited**, (Rik Maħluf Nru: 796/2018) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Ottubru 2022 (mhux appellata) fejn gie mfakkar hekk: “*Il-qorti tqis li hija regola fundamentali tal-liġi li l-kuntratti għandhom jiġu mwettqa b'rieda tajba u jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ġgħib magħha tali obbligazzjoni (ara l-artikolu 993 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-partijiet għall-kuntratt għandhom jiżguraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt isseħħ f'armonija ma' dak li huma raġonevolment kellhom f'moħħom fil-konklużjoni tal-operazzjoni ekonomika ta' bejniethom (ara Saviour Muscat v. Sam Pantalleresco, Appell Inferjuri, 20 ta' Novembru, 2009 u Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 1998).*”

eżegwiti b'rieda tajba¹⁶. Huwa hekk ukoll aċċettat li hemm responsabbiltà fuq il-partijiet li dawn ifissru l-kuntratti b'tali mod li jkunu jagħmlu mhux bis-sens, iżda wkoll li jkun hemm il-buon sens¹⁷.

Illi dan qiegħed jigi ribadit minħabba l-kwistjoni tat-talba konċernanti l-penali mitluba b'dawn il-proċeduri. Mill-kuntratt jirriżulta li l-kontendenti ftehmux x'jigri f'każ li l-intimati jitilqu mill-fond qabel l-iskadenza tal-perjodu *di fermo*. Anzi, jirriżulta li s-soċjeta rikorrenti laqgħet sew għal dik il-ġurisprudenza li tgħalliem li sid il-kera m'għandux jedd ifittex għall-perjodu rimanenti¹⁸ f'każ li l-intimat jitlaq qabel id-durata miftehma għaliex dan ikun inkompatibbli mal-aċċettazzjoni taċ-ċwieviet¹⁹. Iktar minn hekk, il-kontendenti addirittura qablu li l-ammont ta' kera rimanenti tkun dovuta anke jekk il-post jinkera mis-sid lil xi haċċt ieħor. L-Artikolu Sitta (6) tal-kuntratt relattiv²⁰ jaqra hekk:

¹⁶ Huwa ta' interess dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Avv. Nicholas Valenzia noe vs Hermes Aviation Limited**, (App Ċiv Nru: 171/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2023.

¹⁷ Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Paul Ciantar et vs Louis Pace et**, (App Ċiv Nru: 224/21/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Novembru 2024.

¹⁸ Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Shirley Micallef vs Felipe Miranda Camargos Fabel**, (Rik Nru: 30/2017) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-27 ta' Settembru 2023 (mhux appellata).

¹⁹ F'dan is-sens, fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Giuseppe Ladislao Micollucci et**, (Ċit Nru: 670/2007) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' April 2010 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: "*Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti thoss li bl-aċċettazzjoni taċ-cwieviet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta għall-perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal għall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva għall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett għal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix izjed id-dritt ta' pagament, għaliex f'dan il-kaz l-aċċettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba għall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu lura, u l-aċċettazzjoni taċ-cwieviet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwieviet minghand il-konvenuti għall-fond de quo ma jistax hlief iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja.*" Bl-istess mod issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Stivala Operations Limited vs Shandelle Scicluna**, (Avv Nru: 238/2013) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar il-15 ta' Lulju 2014 (mhux appellata) u dik fl-ismijiet **Saviour Vella vs Angelo Bugeja et**, (Rik Nru: 151/2018) mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar il-14 ta' Frar 2019 (mhux appellata).

²⁰ A fol 13 tal-proċess.

*Should the Tenant abandon the Leased Premises or terminate the lease before the expiration of the agreed four (4) year di fermo period, the Landlord shall be entitled to claim and demand from Tenant the immediate payment of an amount equivalent to the rent due for the remaining di fermo period, which amount shall become immediately due and payable by Tenant **even though the Landlord shall have re-assumed possession of the Leased Premises and even though the Landlord may have transferred title to the Leased Premises to a third party, including by title of lease.***

Illi dan il-Bord isib li ma hemm xejn kontra l-ordni pubbliku f'din il-klawżola u li lanqas ma huma applikabbli għaliha s-sitwazzjonijiet kontemplati fl-artikoli 1120 u 1122 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ifisser li l-Bord għandu idejha marbuta u ma jista' jagħmel xejn sabiex itaffi l-konsegwenzi naturali ta' din il-klawżola. L-intimati wrew il-volontà tagħhom bl-aċċettazzjoni ta' din il-klawżola u issa jkollhom isofru r-riperkussjonijiet tagħha. Jerga' jingħad, li l-intimati lanqas urew interess f'dawn il-proċeduri.

Illi l-Bord ra r-rendikont dettaljat mressqin minn Frank Zahra u jsib li dan ġie maħdum sew u huwa wieħed fejjiedi. L-ammont globali dovut huwa allura ta' tlett mija, disgħa u erbgħin elf, mija, erbgħa u ħamsin Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€349,154.84ċ)²¹.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddeċiedi dan il-każ billi:

²¹ Ara rendikont konfermat a fol 101 tal-proċess. L-ammont globali jinkludi wkoll it-tnaqqis tad-depożitu mħallas inizjalment.

1. Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati kisru l-obbligi tagħhom skond dak pattwit fl-iskrittura ta' lokazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan unilateralment u mingħajr raġuni valida fil-ligi.
2. Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati huma responsabbli għall-hlas ta' danni lis-soċjetà rikorrenti.
3. Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jiddikjara li s-soċjetà rikorrenti hija intitolata żżomm l-ammont ta' wiehed u għoxrin elf, hames mija u hamsa u għoxrin Ewro (€21,525) rappreżentanti *security deposit* imħallas skond il-ftehim tal-kirja relattiv.
4. Jilqa' r-raba u l-hames talba u b'hekk jordna li l-intimati jhallu lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' tlett mija, disgħa u erbgħin elf, mija, erbgħa u hamsin Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€349,154.84ċ) bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza²² sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, tal-ittra uffiċjali bin-numru 2250/2024²³, tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 1067/2024²⁴, u tal-mandat ta' qbid bin-numru 1070/2024²⁵, jithallu fl-intier tagħhom mill-intimati²⁶.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

²² Għaliex l-ammont globali qiegħed jiġi likwidat illum.

²³ Kopja mressqa a fol 76 *et seq* tal-proċess.

²⁴ Kopja mressqa a fol 82 *et seq* tal-proċess.

²⁵ Kopja mressqa a fol 88 *et seq* tal-proċess.

²⁶ Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Annalise Spiteri
Deputat Registratur