# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Marzu 2025**

**Rikors Nru: 516/2024**
**Nru fuq il-Lista: 25**

**Victoria Camilleri (K.I. 240750M)**

**vs**

**Chehade Mahmoud (K.I. 255582A)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fit-18 ta' Diċembru 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi permezz ta' skrittura privata datata l-disgħa ta' Jannar tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (09/01/2023), ir-rikorrenti tagħt' b'titolu ta lokazzjoni lill-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*intimat il garage li jġib l-isem St. Mary gewwa Triq Burmarrad, Burmarrad liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok 'A';*

2. *Illi f'din l-iskrittura l-partijiet ftehmu illi din il-lokazzjoni kellha tkun għal perjodu ta' ħames (5) snin bl-ewwel sentejn (2) ikunu di fermo.*
3. *Illi minkejja illi f'din l-iskrittura privata l-partijiet ftehmu il-kera kellha titħallas kull disa' (9) jum tax-xahar, l-intimat qilu ma jħallas kera min Ottubru tas-sena 2024 kif ukoll naqas milli jħallas is-somma ta' elf ewro (€1000) rappreżentanti id-depożitu hekk kif stipulat fl-istess ftehim. Illi di piu l-intimat kien ukoll obbligat illi jagħmel polza ta' assigurazzjoni ma dan kollhu l-attrici qatt ma ngħatat kopja ta' tali polza u dan in vista tal-fatt li tali polza qatt ma saret.*
4. *Illi minkejja illi l-esponenti infurmat lil inkwilin anke permezz ta' ittra ufficjali bin numru 4984/2024 sabiex jirregola il-pozizzjoni tiegħu u fin nuqqas jiżgombra l-intimat baqa inadampjenti;*
5. *Illi sa fejn taf l-istess rikorrenti, l-intimat ma ghandu l-ebda difiza x'jghati kontra t-talbiet tagħha;*
6. *Ir-rikorrenti tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment;*

*Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:*

1. *Jiddeciedi l-kawza skond it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur ta' l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini;*
2. *Jordna lill-intimat sabiex jizgombra mil garage li jġib l-isem St. Mary gewwa Triq Burmarrad, Burmarrad u dan entro terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jimponi;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-24 ta' Diċembru 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2025[3] meta l-konvenut kien għadu ma ġiex notifikat.

Ra dak li seħħ illum[4] fejn deher l-intimat assistit u ressaq nota[5] ai termini tal-artikolu 16A(5) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illum instemgħet ukoll it-trattazzjoni rigwardanti t-talba konċernanti d-dispensa tas-smiegħ[6].

**Ikkunsidra**

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[7]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[8].

Illi għal dan il-Bord, l-intimat ma seħħilux juri li għandu eċċezzjonijiet validi x'jagħti kontra l-azzjoni magħmula mir-rikorrenti.

---

[2] A fol 14 tal-proċess.
[3] A fol 18 tal-proċess.
[4] A fol 26 tal-proċess.
[5] A fol. 28 tal-proċess.
[6] Debitament reġistrati u traskritta kif ordnat, u tibda a fol. 30 tal-proċess.
[7] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[8] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta' Lulju 2020

Illi l-kawżali tar-rikorrenti[9] li twassal għat-talba **unika** tagħha ta' żgumbrament hija msejsa biss u b'mod esklussiv fuq in-nuqqas ta' ħlas ta' kera tal-intimat u xejn aktar. L-intimat fis-seduta tal-lum (kemm fin-nota minnu mressqa u kemm fit-trattazzjoni mismugħa) ma qal xejn dwar l-irregolaritá jew inapplikabbilitá tal-proċedura utilizzata mir-rikorrenti, iżda għadda direttament sabiex jittanta jiżvela xi punti ta' fatt li jistgħu jinġiebu bħala difiża.

Illi l-intimat jallega li huwa ma ħallasx il-kera għaliex ġie impedut b'diversi modi mir-rikorrenti stess. Dan il-Bord ma jsibx li din l-argumentazzjoni waħedha hija suffiċjenti biex tiġġustifika t-twaqqif tas-sommarjetá ta' dawn il-proċeduri.

Illi huwa mifhum u aċċettat li **l-iprem** obbligazzjoni ta' xi kerrej huwa propju l-ħlas tal-korrispettiv tal-kera[10]. Minn dak li ħareġ quddiem dan il-Bord, l-intimat, fi kliemu stess, jgħid li huwa offra l-ħlas iżda dan ma ġiex aċċettat. F'ċirkostanzi bħal dawn (jekk dak li jallega l-intimat huwa minnu), l-intimat kellu l-obbligu li jgħaddi sabiex jeħles minn dik ir-responsabbiltà bil-ħlas ġudizzjarju u dak id-depożitu kien ikun wieħed validu f'għajnejn il-liġi. Kwistjonijiet oħra setgħu imbagħad jiġu debitament kombattuti u r-rikorrenti possibbilment ma kienitx tkun iktar f'qagħda tressaq din il-kawża b'din it-tip ta' proċedura.

Illi huwa magħruf li sabiex id-depożitu permezz ta' ċedola (ħlas ġudizzjarju) jitqies bħala pagament (u estinzjoni ta' dik l-obbligazzjoni) irid l-ewwel jiġi pruvat li kien hemm offerta tal-ħlas u din ġiet rifjutata mingħajr ebda raġuni[11].

---

[9] Dwar l-importanza ta' kawżali quddiem dan il-Bord, jiġi senjalat dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef**, (App Ċiv Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018. Bl-istess mod, issir referenza għal dak li seħħ fil-proċeduri fl-ismijiet **Charles Borg *pro et noe* vs Helen Scicluna,** (App Ċiv Nru: 105/2000) finalment deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Marzu 2016.

[10] Artikolu 1554(b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[11] Artikolu 943 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti msemmija fl-artikoli 1173 u 1174 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jekk persuna ma tipprovax dan allura jkun ifisser li l-ħlas effettivament ma sarx[12]. Il-Qrati tagħna kellhom issa diversi okkażjonijiet jeżaminaw dan fil-qafas tal-liġi speċjali tal-kera[13].

Illi mistoqsi direttament mill-Bord però irriżulta li l-intimat naqas milli jagħmel dan kollu u baqa' hekk passiv. Il-liġi kienet u għada tiċċensura l-ħlas **puntwali** tal-kera. F'dan il-każ, huwa l-kuntratt li kien jirregola ir-relazzjoni bejn il-partijiet[14] u rriżulta li l-intimat kien hekk inadempjenti.

---

[12] Fost diversi, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Ian Spiteri vs Angelique Xerri,** (Rik App Nru: 556/18/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023, fejn, b'riljev minn ġurisprudenza preċedenti ġie mfisser hekk: "*Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-konsegwenza li jġib miegħu xenarju fejn id-depożitu li ma jkunx sar "skont il-liġi" hija mbagħad misjuba fl-Artikolu 1174(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan l-artikolu nsibu li "Id-depożitu m'għandux l-effetti msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jekk il-kreditur ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Każ partikolari li fih inxteħet aktar dawl fuq dan l-artikolu kien dak fl-ismijiet ta' Remigio Camilleri et. v. Joseph Caruana Soler et., deċiż mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fis-27 ta' April, 1965, u li fih intqal b'mod partikolari li: "biex depożitu ġudizzjarju jkun validu jrid jiġi preċedut minn offerta tas-somma kollha dovuta, minn rifjut ta' l-istess offerta, u minn depożitu a favur tal-kredituri kollha u mhux ta' wieħed minnhom biss". Element essenzjali għas-siwi ta' depożitu ġudizzjarju huwa għalhekk li l-kreditur irid ikun qabel xejn irrifjuta li jaċċetta l-ħlas;"*

[13] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Doris Mallia vs Paul Briffa,** (App Ċiv Nru: 111/1995/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru 2022 fejn intqal hekk: "*Kuntrarjament ghal dak ritenut mill-appellanti l-fatt li hu ddepozita l-kera hu gie b'daqshekk ezegwixxa l-obbligu tieghu ma jsib l-ebda riskontru mil-ligi li hu stess jinvoka. Dan ghaliex ai termini tal-Artikolu 1174 (1) tal-Kodici Civili, id-depozitu m'ghandux l-effett li "jiswa daqs il-hlas" (Art 1173 (2) tal-Kap 16) jekk il-kreditur (intiz f'sens lat) "ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Fost il-kondizzjonijiet ghall-validita' ta' din l-offerta hemm dik li din "tkun saret fil-lok skond il-ftehim, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond il-ligi, il-hlas ghandu jsir" (Art 1175 (f) tal-Kodici Civili). Huwa sintomatiku minn dawn id-disposizzjonijiet illi jekk ma tkunx saret offerta, u din trid tkun wahda valida, ghal kull wahda mill-iskadenzi tal-kera skadut, id-depozitu ta' l-ammont mhux maghmul validament. Dwar x'jikkostitwixxi offerta valida vide "Grazia Pulis –vs Antonio Cutajar", Prim'Awla, Qorti Civili, 26 ta' Ottubru 1957."* B'żieda ma din, il-Bord jirreferi wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Alfred Falzon Sant Manduca et vs L-Avukat Henry sive Harry Vassallo et,** (App Nru: 79/15/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2018 fejn ukoll ingħad hekk: *"Ghalkemm mill-provi rrizulta li ddepozitaw il-kera fil-qorti, mhemmx prova li qabel kienu offrew il-hlas lill-appellanti. Depozitu fil-qorti jekwivali ghall-pagament fejn tkun saret offerta ta' hlas lill-kreditur u jkun irrifjutha (artikoli 1173 u 1174 tal-Kodici Civili)"*

[14] Artikolu 1531A(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għad li hemm xi awturi dissidenti dwar dak li sejjer jingħad[15], il-ġurisprudenza tagħna hija konkordi fuq il-fatt li inkwilin, għad li jkollu xi kwistjonijiet dwar jekk sid ikunx qiegħed jottempora ruħu ma xi obbligazzjonijiet assunti minnu, ma jistax jaqbad u jagħżel li ma jħallasx il-kera dovuta[16]. F'każijiet bħal dawn[17],

---

[15] Mill-aspett dottrinali il-Bord jissenjala dak li jgħid il-ġurist **Luigi Abello** u ċioé li *"....il locatore per domandare il pagament dell'affitto non ha altro obbligo che di provare il contrtto. Puo ben legittimamente opporre il conduttore d'aver gia pagato o did non dover pagare in omaggio alla massima inademplenti non est adimplendum, che in tal materia ha grave significato, trattandosi di contratto in cui la causa, qual base esteriore della determinazione della volonta, funziona in modo particolare essendo nela locazione sostituita da una circostanza appartenente all' avvenire quasi scopo cui intende, per l'effetiva prestazione se non pel vincolo relativo, si che, quando il godimento in tutto o din parte fose impossibilie (siq qualunque la causa), il prezzo sarebbe in tutto o in parte senza causa, donde la risoluzione del contratto o la diminiuzione del prezzo, ma spetta a lui l'onere di provare i fatti che asserisce."* - Della Locazione, Obblighi del locatore, Volume Primo Eugenio Marghieri, 1905, a fol 180. B'senjalazzjnoi ġurisprudenzjali mbagħad issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Ltd vs Albert Mizzi *et,*** (App Ċiv Nru: 13/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-27 ta' Novembru 2009 fejn ingħad hekk: *"Tezisti gurisprudenza li ssostni li l-kerrej ma hu qatt gustifikat li jissospendi l-hlas tal-kera jekk ghandu kwestjoni mas-sid u jinkorri anzi f'morozita jekk jonqos li jhallas. Ara "Carmel Bellia et -vs- Joseph Frendo", Appell, 14 ta' Dicembru, 2001. Minn naha l-ohra, b'rikollegament ghac-cirkostanzi gustifikativi appena predetti taht punt (2), hu rikonoxxut illi fejn jirrizulta li kien l-istess sid li gab stat ta' fatt li minhabba fih irrenda impossibbli lill-inkwilin ghal certu zmien li jkompli jhallas il-kera, u* ***mbaghad il-kera jigi mhallas jew depozitat****, ma hemmx il-vera morozita li trid il-ligi, li ghandha bhala skop li tissalvagwardja d-drittijiet tal-lokatur ghall-adempiment ta' l-obbligi ta' l-inkwilin, ghax ma hemmx morozita meta ladempiment ta' l-obbligazzjoni jkun gie ostakolat millistess kreditur". Ara "Baruni Lino Testaferrata Bonici et -vs- Emily Moakes", Appell Civili, 14 ta' Novembru, 1955 u "Doris Attard -vs- Julian Borg et" Appell, 28 ta' Gunju, 2001";* ***(enfasi tal-Bord).***

[16] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Falzon *et* vs Power Point Limitd,** (App Ċiv Nru: 61/2013/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-4 ta' Ġunju 2018, li tenniet għal darba oħra t-tgħalim ta' spiss segwit fis-sentenza fl-ismijiet **Renzo Abela vs John Galea** tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili datata 2 ta' Awwissu 1958. Kien ingħad 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: "Non ostanti 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".* Riċentement, dan il-ħsieb reġa' ġie abbraċċjat minn dan il-Bord diversament presedut fis-sentenza fl-ismijiet **Neil Azzopardi vs Yasmin De Giorgio,** (Rik Nru: 237/2020) mogħtija fit-3 ta' Ottubru 2024.

[17] Hija tajba r-referenza magħmula fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent (a fol 433) u ċioe dik għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Ellul *et* vs Charles Mizzi *et,*** (App Ċiv Nru:

l-inkwilin, li fl-istess żmien jgħid li jkun qiegħed igawdi minn titolu ta' lokazzjoni, jista' jagħżel żewġ toroq; jew li jitlob il-ħall tal-kuntratt jew li jitlob id-danni[18].

---

452/2004/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' Mejju 2009 fejn ingħad hekk: *"Barra minn dan, l-obbligu tal-inkwilin li jhallas il-kera ma tistax tigi pacuta man-nuqqas ta' sid il-kera li jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu. Fil-kawza Spinola Development Co. Ltd. v. Conti noe, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2007 intqal li "……il-kera pattwita ghandha dejjem tithallas ghax hija lkorrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-ligi tinsisti li l-kera ghandha tithallas, anke jekk is-sid jonqos milli jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu, u l-inkwilin ma jistax jagixxi unilateralment u biex "jaghmel tajjeb" għan-nuqqasijiet tas-sid, izomm lura milli jhallas il-kera. ………Omissis……… "Fil-kawza fl-ismijiet Abela v. Gauci deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Awwissu 1958, il-Qorti qalet illi f'kaz li l-lokatur jikser l-obbligazzjoni tieghu li jassigura lill-inkwilin id-dgawdija pacifika tal-fond għaż-żmien tal-kirja u ghall-uzu li ghalih il-kirja tkun saret, linkwilin jkollu 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 mcahhad mill-uzu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tieghu huwa, f'kull kaz, ghad-danni u mhux li ma jhallasx il-kera." Hekk ukoll, fil-kawza Pirella Supermarkets Ltd. v. SISA Malta Ltd., deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Gunju 2008, intqal hekk a propozitu; "Premessi dawn il-konsiderazzjonijiet generali u preliminari in meritu tal-effetti tal-kuntratt, ma jistax ma jigix aggunt, ukoll b'mod generali, illi l-ligi komuni taht listitut tal-kiri fil-Kodici Civili tipprovdi, mill-anqas f'zewg disposizzjonijiet ta' dan il-Kodici [Artikoli 1541(2) u 1543] meta l-kerrej hu abilitat li jzomm il-kera maghluq biex ikopri l-ispiza tat-tiswijiet li jkun ghamel fil-fond mikri. Minn ebda disposizzjoni ohra taht dan l-istess istitut ma jirrizulta, ad ezempju, illi l-inkwilin jista' jzomm ghandu lkera dovut minhabba pretiza da parti tieghu ta' xi kompensazzjoni. Ta' l-istess fehma hu wkoll certa gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif illustrat fis-sentenzi fl-ismijiet A.I.C Luigi Sansone v. Maria Giuseppina Philips, Appell, 28 ta' Mejju 1948 u Joseph Borg nomine v. Edgar Galea, Appell 7 ta' Ottubru 1996. Fit-tnejn l-espressjoni ta' fehma hi fis-sens illi l-kerrej ma jistax marte proprio jippersisti li ma jhallasx il-kera ghaliex min-naha tieghu jippretendi li hu kreditur tal-lokatur u hu ghalhekk intitolat ghat-tpacija. Fil-kaz in ezami, addirittura, din it-tpacija hi imbaghad espressament vjetata." Kwindi, f'kull kaz, ghamlu hazin il-konvenuti li, ghar-raguni hi x'inhi, naqsu milli jhallsu l-kera dovuta, specjalment meta tqis li, minghajr problemi ta' xejn, huma thallew igawdu l-uzu tal-fond in kwistjoni.*" Preċedentement, fis-sentenza fl-ismijiet **Francesco Sciberras *et* vs Ignatius Peter Busuttil *et*,** (Ċit Nru: 532/2002/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-17 ta' Marzu 2005 (appell kien waqa' deżert) kien ingħad hekk: *"Tant hu importanti l-hlas tal-kera li l-qrati taghna stabbilew principju li inkwilin ma jistax jippretendi li jzomm il-kera biex jikkompensa kreditu minnu pretiz kontra l-lokatur, jew biex jaghmel tajjeb ghat-tiswijiet li l-inkwilin stess ikun ghamel fil-fond, jekk ma jkunx segwa l-procedura li tirrekjedi l-ligi (ara "Vella et vs Cini", deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Jannar, 1991, u "Calleja vs Dimech", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta' Dicembru, 1985). Kwindi n-nuqqas tal-inkwilin li, f'dan il-każ, ma jhallasx kera ghal-perjodu ta' aktar minn erba' snin, ghandha titqies bhala nuqqas serju ta' esekuzzjoni ta' obbligazzjoni imposta fuq l-inkwilin li jista' jwassal għall-hall tal-kirja".*

[18] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Kingsway Palace Company Limited vs Dancenter Limited,** (Ċit Nru: 401/2006) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Mejju 2015 (mhux appellata): *"Fil-kaz tal-lum, is-socjeta` konvenuta*

Illi finalment, kemm fin-nota u fit-trattazzjoni tal-lum ġie ventilat l-argument li l-intimat jista' saħansitra jressaq kontro-talba f'dawn il-proċeduri u għalhekk ukoll għandu jingħata jedd iressaq difiża. Anke hawnhekk il-Bord ma jaqbilx. Fl-ewwel lok huwa dibattut kemm l-allegat pretensjonijiet tiegħu joqgħodu sew fil-kawża hawn imressqa[19]. Fit-tieni lok, l-artikolu 16A għad-differenza tal-artikoli 167 *et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[20] (li jittrattaw l-istess tip ta' proċedura quddiem il-Qrati ordinarji) ma jsemmix it-tressieq ta' talba rikonvenzjonali bħala raġuni tajba li għaliha il-Bord għandu jagħti jedd ta' difiża.

Illi jibqa' naturalment impreġudikat il-jedd tiegħu li jressaq il-pretensjonijiet minnu msemmija fi proċeduri oħra, iżda dawn ma jinnewtralizzawx it-talba tar-rikorrenti fil-kawża tal-lum.

Illi jiġi b'hekk li l-intimat ma seħħilux juri li għandu difiżi tajbin sabiex jiddefendi din l-azzjoni.

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha eżebita isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[21] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

---

*eccepiet illi baqghet ma hallsitx il-kera ghaliex is-socjeta` attrici kienet inadempjenti fit-twettieq tal-obbligi taghha skond ilkuntratt ta` lokazzjoni. Bl-applikazzjoni tal-principji li hargu mill-gurisprudenza tal-qrati taghna, stante li t-talba attrici tittratta hlas ta` arretrati ta` kera, anke jekk kien hemm ksur tal-obbligi kontrattwali min-naha tas-socjeta` attrici, il-kera kellha tithallas xorta. It-twettieq o meno tal-obbligi ex contractu tas-socjeta` attrici sejrin jitqiesu minn din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha dwar il-kontrotalba."*

[19] Fid-awl ta' dak li jrid l-artikolu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[20] L-artikolu 170 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk: *"Meta l-konvenut jirnexxilu jattakka l-proċedimenti fuq il-bażi ta' irregolarità, jew inapplikabilità, jew meta jissodisfa lill-qorti li huwa għandu eċċezzjoni prima facie biex jopponi t-talba, jew iġib fatti jew punti ta' dritt li jitqiesu bħala biżżejjed biex jagħtuh il-jedd li jopponi t-talba* ***jew li jagħmel kontro-talba*** *,jingħata lilu l-permess li jopponi l-azzjoni u li jippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu fi żmien għoxrin jum mid-data tal-ordni msemmi fis-subartikolu (4), f'liema każ il-konvenut għandu jħares id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 158 sa fejn dan igħodd.* ***(enfasi tal-Bord)".*** Kliem li ma jinsabx fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[21] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jikkundanna u jordna lill-intimat sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza huwa jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jirrilaxxa l-pussess liberu u battal tal-istess fond fl-istess terminu.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimat.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur