BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' April 2025

Rikors Nru: 3/2025
Nru fuq il-Lista: 9

Silvester Saliba (K.I. 902851M)

vs

Saviour *sive* Salvu Vella (K.I. 460459M) u Theresa sive Tessie Vella (K.I. 213962M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fis-7 ta' Jannar 2025[1] u d-dokument hemm anness, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi l-esponent huwa proprjetarju tal-fond 126B, Sqaq Numru 1, Triq San Guzepp, Haz-Zabbar, liena fond jinsab mikri lill-intimati b'kirja regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u bil-kera ta' €2,800 fis-sena, wara li giet awmentata b'sentenza tal-*Bord li Jirregola l-Kera

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

tal-5 ta' Gunju 2023 fl-ismijiet Silvester Saliba vs Saviour sive Salvu Vella et (Rikors Numru 927/2021LC).

Illi mid-data tas-sentenza sallum, l-intimati qatt ma hallsu l-kera dovuta minnhom.

Illi l-intimati gew interpellati b'tliet ittri legali, tat-18 ta' April, 22 ta' Lulju u tad-9 ta' Ottubru 2024, sabiex ihallsu dak dovut minnhom, ghal-liema ittri l-intimati baqghu ma wiegbux.

Illi fl-14 ta' Dicembru 2024, l-intimati gew notifikati wkoll bid-debita ittra ufficjali ai termini tal-artikolu 1570 tal-Kodici Civili, u minkejja li ghaddew il-15-il jum skond il-ligi, huma xorta wahda baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk hemm lok li dan il-Bord jawtorizza lill-esponent ma jkomplix igedded il-kirja in kwistjoni kawza tal-morozita' tal-intimati.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu :

i. *Jiddikjara li l-intimati naqsu milli jhallsu l-kera hekk kif ordnati jaghmlu bis-sentenza ta' dan il-Bord tal-5 ta' Gunju 2023;*

ii. *Konsegwentement, jawtorizza lill-esponent ma jgeddidx il-kirja tal-fond numru 126B, Sqaq Numru 1, Triq San Guzepp, Haz-Zabbar u jiddikjara l-kirja ta' bejn il-kontendenti terminata ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi;*

iii. Jikkundanna lill-intimati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord jista' jipprefiggi, jizgombraw mill-imsemmi fond u jirritornaw ic-cwievet kollha tieghu lill-esponent.

Ra d-digriet tiegħu tas-16 ta' Jannar 2025[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Frar 2025[3] fejn irriżulta li l-intimati kienu ġew notifikati, iżda t-terminu għar-risposta kien għadu għaddej. Dakinhar il-kawża tħalliet għall-eżami tal-eventwali risposta u provi kollha.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2025[4] fejn ġie dikjarat li l-intimati kienu naqsu milli jwieġbu b'mod formali għal din l-azzjoni, instemgħet ix-xhieda tar-rikorrent u l-kawża tħalliet għas-sentenza kif dikjarat preċedentement.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimati għażlu li ma jressqux tweġiba formali għall-azzjoni tar-rikorrenti u ċertament, dan in-nuqqas ta' parteċipazzjoni fil-proċess ġudizzjarju, ftit jista' jkun ta' għajnuna għalihom. Wara kollox, huwa ben risaput illi d-disponibbilita' tal-provi hija mħollija fil-poter dispożittiv tal-parti[5], u dan il-Bord, ċertament ma jistax issa jagħmel dak li

---

[2] A fol 12 tal-proċess.Dan jindika erronjament id-data tas-16 ta' Jannar 2024, b'evidenti *lapsus*.
[3] A fol 16 tal-proċess.
[4] A fol 17 tal-proċess.
[5] Kif tajjeb jgħid il-ġurista Francesco Ricci fl-opra tiegħu **Commento al Codice di Procedura Civile Italiano** *"Il convenuto puó difendersi in doppio modo; respingendo ċioé semplicement le contrarie pretese, ovvero elevando altre pretese che elidano quelle dell' attore. Nella prima iportesi, nulla affera, ma nega quanto ha aserito l'attore; quindi a lui non puó farsi carico di*

kien jispetta lill-intimati jagħmlu fil-kawża, anke għaliex *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[6]. Madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-talba tar-rikorrent bis-sempliċi fatt li ma tiġix imressqa kontestazzjoni formali bil-miktub[7].

Illi l-fatti ta' dan il-każ jistgħu jiġu riassunti hekk:

---

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, Eugenioe 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 ġie mfakkar hekk: "*Ma jidherx li hemm ghalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi ghall-provi sottoposti lilu, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru talprova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-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."*

6 *"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.

7 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 ghandha, "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 ghandu 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 ġie rrimarkat hekk: *"Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Pero' f'dan il-każ 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."* Wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ġie raġunat u ġie deċiż 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-prinċipju ġie ulterjorment imħaddan 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).

1) Ir-rikorrent huwa sid il-kera tal-intimati tal-fond 126B, Sqaq Numru 1, Triq San Ġużepp, Ħaż-Żabbar u dan b'kirja li ssib l-għeruq tagħha fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Il-kera li kienet titħallas kienet dik ta' mitejn u ħmistax-il Ewro (€215) fis-sena.
3) Preċedentement għal dawn il-proċeduri, ir-rikorrent mexxa bil-proċedura misjuba fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
4) Permezz ta' sentenza fl-ismijiet **Silvester Saliba vs Saviour sive Salvu Vella *et*[8],** dan il-Bord (kif hemm presedut) iddeċieda hekk (sa fejn dan huwa rilevanti għall-każ tal-lum): *Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 126B, Sqaq Numru 1, Triq San Ġużepp, Ħaż Żabbar, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Saviour sive Salvu Vella u Theresa sive Tessie Vella għall-ammont ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fis-sena u jordna lill-intimati Saviour sive Salvu Vella u Theresa sive Tessie Vella iħallsu lir-rikorrent il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.*
5) Ma jirriżultax li dik is-sentenza ġiet appellata.
6) Minn dakinhar, għajr xi ammont minimu, ma jirriżultax li saru pagamenti bil-kera l-ġdida u għalhekk ir-rikorrent mexxa b'dawn il-proċeduri.

Illi qabel kull kunsiderazzjoni oħra, jeħtieġ li jiġi kjarifikat punt dwar ir-relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet u dan minħabba l-fatt lir-rikorrent jindika l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kemm fir-rikors promotur, kif ukoll fl-ittra uffiċjali minnu mibgħuta.

---

[8] Rikors Nru: 927/2021, mogħtija nhar il-5 ta' Ġunju 2023.

Illi kif rajna, u kif wara kollox huwa issa kristalizzat diġà bis-sentenza preċedenti[9], ir-relazzjoni bejn il-partijiet hija emerġenti/regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Bil-fatt li tressqu proċeduri a tenur tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-kera ġiet riveduta, ma jfissirx li dik is-sentenza biddlet il-karattru u n-natura tal-lokazzjoni bejn il-partijiet. Fi kliem ieħor, il-kera kienet u baqgħet regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-pronunzjament ta' dan il-Bord f'dik is-sentenza m'għandux jiġi ekwiparat ma' xi titolu t'inkwilinat ġdid. Dik is-sentenza, fiċ-ċirkostanzi tal-fatti hemm mistħarrġa (u ċioé li l-intimati għaddew mit-test tal-mezzi), għandha titqies biss bħala tiġdid tal-lokazzjoni diġà avvjata, sempliċiment bil-kundizzjoni ġdida (li tista' tkun waħda lil'hemm mill-ammont tal-kera[10]). B'żieda ma dan, skond l-artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[11] *"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 ,għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta'*

---

[9] Fost diversi, ssir referenza għal dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Eileen Borg vs Bank of Valletta plc,** (Ċit Nru: 1753/00) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Mejju 2001 (mhux appellata) u ċioé: *"Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa mwiezen b'dak daqstant ghaqli li, fejn kwestjoni tkun giet definita u trattata, ssentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew jekk ma tigix appellata jew ritrattata fizzmien li tippreskrivi l-ligi [ara sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Marzu, 1949, fil-kawza fl-ismijiet Cassar Parnis vs Soler nomine (Kollez. Vol: XXXIII.ii.344)]. Dan il-principju jissahhah meta l-kwestjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jesisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza [ara sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Gunju, 1995 fil-kawza fl-ismijiet Alfred Paul Farrugia nomine vs Tancred Borg Reveille et;"* Kif reġgħet ukoll fakkret riċentement il-Qorti tal-Appell (Superjuri) b'self minn sentenza preċedenti, fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Michael Chetcuti vs Miller Distributions Ltd,** (App 993/19/1) mogħtija fl-1 ta' Awwissu 2023: *"Sentenza li għaddiet 'in giudicato' jiġifieri li ma tistax tappella minnha iżjed, hija miżmuma bħala tajba u sewwa u tal-ħaqq - res judicata pro veritate habetur ... minn naħa l-oħra fejn kwistjoni tkun ġiet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tiġi appellata jew ritrattata, tiġi ikkonfermata, jew jekk ma tiġix appellata jew ritrattata fi żmien li trid il-liġi ma ssir l-ebda proċedura oħra li tattakka s-sentenza".*

[10] F'dan ir-rigward huma t'interess is-sentenza fl-ismijiet **Martin Holdings Ltd vs Mario Ciantar *et*,** (Rik Nru: 163/2020) mogħtija minn dan il-Bord kif impoġġi nhar it-23 ta' Ottubru 2023 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-25 ta' Settembru 2024. Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Marguerite Bonello *et* vs Mary Farrugia,** (Rik Nru: 43/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Settembru 2024 (mhux appellata).

[11] Kif l-aħħar emendat fis-sena 2021.

Ġunju,1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K". L-artikolu 1570 msemmi mir-rikorrenti m'huwiex wieħed mill-artikoli indikati[12].

Illi dan kollu jfisser li l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jiċċentra xejn u bl-istess mod, it-terminazzjoni minħabba morożita' ma tistax tiġi mitluba, f'ċirkostanzi bħal dawn, bl-utilizzar ta' dak l-artikolu. Għalhekk, li kieku r-rikorrent sempliċiment bagħat ittra uffiċjali waħda skond dak l-artikolu, l-azzjoni tiegħu kienet tfalli. L-artikolu rilevanti fil-kwistjoni tal-lum allura kien u baqa' l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa mifhum u aċċettat li l-liġi tal-kera ma tippenalizzax sempliċiment in-nuqqas ta' ħlas, iżda tippenalizza dak l-inkwilin li jkun tardiv f'dak il-pagament. Taħt **din il-liġi** mbagħad, l-inkwilini jiġi penalizzat minħabba l-fatt li huwa jkun injora d-diversi interpellanzi li teżiġi l-istess liġi[13], interpellazzjoni li mhux neċessarjament trid tkun fil-forma formali ta' xi att ġudizzjarju iżda tista' tkun

---

[12] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pisani *et* vs Mario Rolé *et*,** (App Ċiv Nru: 15/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar l-4 ta' Ottubru 2019.

[13] Fost diversi issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Briffa vs Vincent Buttigieg,** (App Ċiv Nru: 136/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-2 ta' Ġunju 2003 fejn ġie mfakkar hekk: *"Il-ligi ghalhekk ma tippenalizzax id-dewmien izda n-nuqqas tal-osservanza ta' l-interpellazzjoni ghall-hlas. Wiehed allura jrid per forza jara u jaccerta ruhu jekk saretx l-interpellazzjoni u fuq kollox jekk din saretx skond il-ligi, in kwantu jekk jirrizulta li din ma saretx, jew tinsab kontestata, allura ma tkunx tista' imbaghad tipproduci ebda konsegwenza".*

waħda anke merament verbali[14]. Instab ukoll li din l-interpellazzjoni tista' ssir ukoll minn terz għan-nom tas-sid il-kera[15].

Illi applikat dan kollu għal-każ tal-lum, jirriżulta mhux kontradett li r-rikorrent bagħat ittra legali fit-18 ta' April 2024 għall-iskadenzi relattivi sa dak iż-żmien[16] oħra fit-22 ta' Lulju 2024 għal skadenza oħra[17], u oħra fid-9 ta' Ottubru 2024[18]. Wara din imbagħad, ġiet imressqa ittra uffiċjali fis-6 ta' Diċembru 2024[19], fejn reġa' tenna l-fatt li l-intimati kienu naqsu milli jħallsu l-kera sa mid-data tas-sentenza preċedenti.

Illi b'hekk il-Bord isib lir-rikorrent segwa b'mod tajjeb dak li jrid l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord jinsab ukoll sodisfatt li l-intimati naqsu milli jħallsu diversi skadenzi, għal raġunijiet li baqgħu mistura lil dan il-Bord. Fid-dawl tal-morożita' ippruvata, kien oneru tagħhom imbagħad li

---

[14] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet <u>**Antonio Piscopo *et* vs John Cachia *et***</u> (App. Ċiv. Nru. 76/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-3 ta' Lulju 2003 fejn ġie ritenut hekk: "*Ghalhekk sewwa rritjena l-Bord li l-ligi ma tesigix l-ebda forma sagrosanta ghar-rigward tal-interpellazzjoni ghal-hlas u tali interpellazzjoni tista ssir validament ukoll verbalment. Li ghandu jirrizulta huwa li l-interpellazzjoni saret ghall-inqas ghar-rigward ta' zewg skadenzi separati u li jkunu ghaddew hmistax il-gurnata minn mindu jkunu saru dawn l-interpellazzjoni u l-kerrej baqa' inadempjenti*;".

[15] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet <u>**Joseph Merceica *e*t vs Christopher Engerer,**</u> (Rik Nru: 203/1998) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Diċembru 2001 fejn ingħad hekk: "*Jinghad illi l-Kap. 69 jesigi illi sid il-kera "jitlob il-hlas" tal-kera minn ghand l-inkwilin. Il-ligi bl-ebda mod ma tispecifika kif kellha ssir din it-talba u ghalkemm hu rakkomandat anke mill-gurisprudenza illi jkun sewwa illi l-interpellazzjoni ssir permezz ta' ittra registrata, dan kien jinghad biss ghall-fini tac-certezza tal-prova u bhala salvagwardja kontra l-ambigwita' u l-incertezza taghha mhux ghaliex il-ligi hekk kienet tirrikjedi. Kien bizzejjed illi jigi pruvat illi t-talba ghall-hlas saret anke jekk bilfomm biss u anke jekk is-sid jaghmilha permezz ta' terzi persuni li jagixxu f'ismu jew b'mod iehor. Hekk per ezempju mhux eskluz illi t-talba tas-sid ghal kera ssir permezz ta' mezz elettroniku bhal email jew chat talk. L-importanti hu illi s-sid ikun f'posizzjoni illi posittivament jipprova illi linterpellazzjoni saret li tfisser illi hu jkun talab il-hlas u l-inkwilin ikun ircieva dik it-talba".*

[16] Ara ittra legali a fol 22 tal-proċess,

[17] A fol 23 tal-proċess.

[18] Ara ittra legali a fol 24 tal-proċess.

[19] A fol 26 tal-proċess.

jippruvaw lil dan il-Bord jekk kinitx teżisti raġuni valida għall-istess morożita'[20]. Għalhekk, filwaqt li huwa minnu li l-Bord m'għandux sempliċiment jilqa' talbiet simili fuq morożita' jekk tiġi murija raġuni valida[21], huwa ċar li kien id-dover tagħhom li jippruvaw dan. Għar-raġunijiet diġà spjegati hawn fuq, l-intimati kienu hekk karenti.

---

[20] Jgħodd hawn dak li ntqal u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Louis Merceica vs Emanuel Spiteri**, (App Ċiv Nru: 48/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2003 fejn similment ġie deċiż hekk: "*Fil-kaz de quo l-Qorti ma tista' tirravisa l-ebda cirkostanza gustifikatorja li kapaci ssalva lill-appellant mid-dekadenza tad-drittijiet tieghu. Ma giet ippruvata l-ebda offerta tal-hlas tal-kera li tista' titqies ukoll valida, u lanqas li tali offerta giet ingustament rifjutata. Anzi, ghal kuntrarju, l-appellat kategorikament jinnega li sarulu offerti ta' hlas (fol 33). Kif manifest aktar il-fuq il-Qorti takkorda aktar kredibilita` lixxhieda tas-sid milli dik tal-kerrej appellanti. Oggettivament u bhala fatt tirrizulta provata lmorozita`. Kien allura jispetta lill-appellanti li jipprova kemm il-buona fede tieghu kif ukoll irragunijiet gjustifikattivi ghallinadempjenza kontrattwali tieghu. L-oneru tal-prova ghalhekk kien jinkombi fuqu. Din il-prova l-appellanti mhux biss ma pproducithiex imma r-rizultanzi processwali jipprovaw se mai il-kontra u jiskreditawha.*

[21] Hija ċelebri u spiss ċitata s-sentenza fl-ismijiet **Joseph Darmanin *et* vs Giljan Cutajar,** (Rik Nru: 33/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Novembru 2003 fejn ġie mfakkar hekk: "*Opportunement, pero`, tajjeb li jigi registrat illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidherx li jikkontentaw ruhhom bis-semplici konstatazzjoni teknika f' materja ta' morozita`. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi lmorozita` ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-metru tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm ilboghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed issir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta tac-cirkustanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivamentragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika lmorozita`." Ara f' dan is-sens id-decizjonijiet fl-ismijiet "Maria Concetta Vella -vs- Federico Galea nomine", Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "Doris Attard -vs- Julian Borg", Appell, 28 ta' Gunju 2001. Indubitament, anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni." Ara Kollez. Vol. XL P I p 269 u Vol. XXXIII P I p 385, fost bosta ohrajn".* Ukoll issir 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 2002 fejn ingħad hekk: "*ma ghandux jiehu atteggjament assolut, fis-sens li meta jivverifika ruhu l-fatt li l-inkwilin ma hallasx puntwalment il-kera ta' zewg skadenzi, ghandu ta' bil-fors jilqa' t-talba tal-lokatur biex ma jgeddidx il-kirja. Il-ligi mhix intiza biex taghti pretest lil lokatur biex jirrexindi l-kuntratt tal-kirja, imma biss biex tissalvagwardah fil-hlas tal-kera. U ghalhekk meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-attegjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi tieghu skond il-ligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni" (Frank Camilleri nomine vs Wing Commdr. Philip Morgan, Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-28 ta' Jannar, 1949"*

Illi b'hekk l-azzjoni tar-rikorrent timmerita akkoljiment.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati naqsu milli jħallsu l-kera kif ordnati bis-sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut tal-5 ta' Ġunju 2023.
2) Jilqa' t-tieni talba u jawtorizza lir-rikorrent ma jġeddidx iktar il-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri u jiddikjara l-istess kirja bħala waħda terminata.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimati sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza huma jiżgombraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jirritornaw iċ-ċwievet kollha lir-rikorrent.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fl-intier tagħhom mill-intimati[22].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[22] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.