MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' April, 2025

Appell Inferjuri Numru 195/2018 LM

Carmelo Dingli (K.I. Nru. 609549(M)),
Joseph Dingli (K.I. Nru. 899646(M))
u Edgar Farrugia (K.I. Nru. 19750(M))
('ir-rikorrenti')

***vs*.**

Daniel Caruana (K.I. Nru. 438786(M))
u Tikoda Caruana (K.I. Nru. 456087(M))
('l-intimati)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma żewġ appelli, wieħed prinċipali magħmul mir-rikorrenti **Carmelo Dingli (K.I. Nru. 609549(M)), Joseph Dingli (K.I. Nru. 899646(M)) u Edgar Farrugia (K.I. Nru. 19750(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], u l-

ieħor inċidentali magħmul mill-intimati **Daniel Caruana (K.I. Nru. 438786(M)) u Tikoda Caruana (K.I. Nru. 456087(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati'] mis-sentenza mogħtija fil-21 ta' Mejju, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati kif ġej:

"1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba għax din diġà ġiet deċiża fil-mori tal-kawża;
2. Jiċħad it-tieni talba;
3. Jilqa' it-tielet talba u jiddikjara li l-intimati huma debituri tar-rikorrenti propjru et nomine *fis-somma globali fl-ammont ta' Ewro 9,125 però l-imgħax dovut jibda jiddekorri mid-data li din is-sentenza issir* res judicata;
4. Jiċħad ir-raba' talba.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet."

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-intimat tal-fond numru ħmistax (15)(qabel 1) fi Pjazza Sant'Anna kantuniera ma' ħamsa u erbgħin (45) fi Triq San Tumas, il-Furjana, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond huwa proprjetà tar-rikorrenti. Jingħad li l-kirja saret permezz ta' ftehim tal-5 ta' Settembru, 2016[1], għal perijodu ta' ħames (5) snin *di fermo* li kellu jiddekorri mill-1 ta' Mejju, 2016, u liema perijodu seta' jiġġedded kif hemm miftiehem. Ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li l-intimati naqsu li jħallsu l-kera ta' żewġ skadenzi, kif ukoll il-kontijiet għas-servizzi tad-dawl u tal-ilma, kif ukoll ma ottemporawx ruħhom mad-diversi obbligi li kellhom skont l-imsemmi ftehim, u b'hekk dan għandu jiġi kkunsidrat *ipso jure* tterminat. Jgħidu li minkejja interpellati, l-

[1] 'Dokument A' *a fol.* 4.

intimati baqgħu inadempjenti, u għalhekk ir-rikorrenti kienu kostretti li jipproċedu permezz tal-kawża odjerna.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti permezz tar-rikors ġuramentat tagħhom quddiem il-Bord ippreżentat fl-14 ta' Novembru, 2018, talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

> *"...jogħġbu, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:*
>
> *1. Jgħaddi sabiex jaqta' u jiddeċiedi l-kawża* ai termini *tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe' bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża;*
>
> *2. Jiddikjara l-kirja tal-fond fuq imsemmi terminata* ipso jure *skont l-istess ftehim;*
>
> *3. Jiddikjara li l-intimati huma debituri tar-rikorrenti proprju* et nomine *fis-somma globali fl-ammont ta'* ***disgħat elef mija ħamsa u għoxrin euro (€9,125)*** *rappreżentanti ż-żewġ skadenzi ta' kera li kellhom jitħallsu fis-17 t'April 2018 u fit-18 t'Ottubru 2018 jew kull ammont verjuri u kif ukoll l-imgħax skont il-liġi mid-data li l-ammont kien dovut sad-data tal-effettiv pagament, u dan bla preġudizzju għal kull ammont ieħor li jista' jkun dovut* in via *ta' danni;*
>
> *4. Jordna lill-istess intimati sabiex jiżgombraw l-fond suriferit u jirritornaw il-pussess battal tal-istess lir-rikorrenti, u dana f'terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiffissa;*
>
> *B'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati inkluż għad-danni kaġunati fil-fond.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni."*

4. L-intimati wieġbu bil-permess tal-Bord fil-5 ta' Awwissu, 2019, billi eċċepew dan li ġej:

> *"1. Illi fil-mertu l-esponenti jirrilevaw illi t-talbiet hekk kif dedotti mir-rikorrenti fil-konfront tagħhom huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom u dan peress illi l-esponenti ma kkawżaw l-ebda danni lir-rikorrenti naxxenti minn xi ħlasijiet ta' kontijiet u/jew spejjeż ta' dawl u ilma, tal-ispejjeż meħtieġa għat-tiswija tal-fond mikri kif ukoll għal kirja dovuta.*

2. *Illi jiġi rilevat illi l-atturi ma sofrew l-ebda danni u żgur iżda li ma sofrewx danni kkaġunati mill-allegat aġir abbużiv u rregolari tal-konvenuti;*
3. *Illi mhuwiex minnu illi l-intimati ikkaġunaw danni anzi il-post in kwistjoni ġie mtejjeb immensament mill-esponenti u għalhekk mhuwiex minnu illi huma kissru jew għamlu xi ħsarat f'tali fond;*
4. *Illi għalhekk l-ebda ammont ma huwa dovut lir-rikorrenti* in linea *ta' danni mill-esponenti;*
5. *Illi apparti minn hekk l-allegati danni hekk kif mitluba mir-rikorrenti jridu jiġu ppruvati minnhom sal-grad rikjest tal-liġi u jrid ikun hemm ukoll il-prova tan-ness bejn l-allegati danni u l-esponenti;*
6. *Illi inoltre jiġi rilevat illi r-rikorrenti diġà rriprendew il-pussess tal-fond in kwistjoni stante illi huma biddlu s-serratura tal-fond fejn minħabba f'hekk l-esponenti ilu għal diversi xhur ma jkollu aċċess għall-istess fond u għalhekk anke dik it-talba tar-ripreża tal-fond għandha tiġi miċħuda* in toto;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidrat;

Fatti fil-Qosor.

Permezz ta' kuntratt lokatizju datat 5 ta' Settembru 2016 ir-rikorrenti krew lill-intimat Daniel Caruana il-fond 15 (qabel 1) St. Anne Square c/w 45 St. Thomas Street Furjana għal perijodu ta' ħames snin di fermo *fl-1 ta' Mejju 2016. Il-kera kellha titħallas* b'bank transfer *sitt xhur bil-quddiem u permezz ta'* bank transfer *sa mhux aktar tard minn erbatax-il jum qabel id-data tal-pagament. Ir-rikorrenti jallegaw li l-intimati huma morużi fil-kera għal perijodu 1/5/2018 sa 31/10/2018 li kellha titħallas sas-17 ta' April 2018 u għall-perijodu sussegwenti li kellhom jitħallsu sat-18 ta' Ottubru 2018. Dan l-ammont jirrappreżenta is-somma ta' Ewro 9,125.*

L-intimat jiċħdu il-pretensjonijiet tar-rikorrenti u jgħidu li dawn għamluha diffiċli biex huma jonoraw il-kuntratt. Jaċċettaw li kienu lura f'xi ħlasijiet tal-kera però isostnu li

meta ġew imsejjħa biex iħallsu dejjem ħallsu u kien hemm perijodu fejn marru jħallsu u ir-rikorrenti Dingli ma aċċettax. Jgħidu ukoll li l-fond dejjem kellu polza ta' assikurazzjoni imħallsa u li huma qatt ma irċevew kontijiet tal-ARMS Ltd. Jikkonċedu ukoll li kien hemm żmien fejn ma ħallsux dawn il-kontijiet għax in-negozju kien sejjer ħażin u ma laħqux mal-pagamenti tant li l-ARMS qatgħulhom diversi drabi id-dawl.

Ikkunsidra:

Permezz ta' din il-kawża ir-rikorrenti qed jitolbu:

1. *Dikjarazzjoni li l-kirja tal-fond* de quo *terminat* ipso jure *skont l-istess ftehim;*
2. *Jiddikjara lil-intimati morużi għaż-żewġ skadenzi fl-ammont ta' Ewro 9,125;*
3. *Jordna lill-intimati jiżgumbraw mill-fond sufferit u jirritornaw il-pussess battal tal-istess lir-rikorrenti.*

Ikkunsidra:

Illi mingħajr dubbju li l-affarijiet sa 2018 kienu għaddejjin tajjeb. Ma jidhirx li kien hemm la kontestazzjonijiet fuq il-kirjiet u lanqas fuq pendenzi tal-kontijiet tal-ARMS. Huwa ukoll ovvju li l-ħlasijiet tal-kera ma kienx qed jiġi mħallsa skont dak pattwit, ossija **by bank transfer**, *kif hemm fil-klawsola 3.01. Il-Bord jgħid li minn hawn hemm kunflitt ta' provi bejn il-partijiet għax ir-rikorrenti Dingli jgħid bażikament li wara Mejju 2018 ħallsu biss l-iskadenzi ta' qabel, mentri l-intimati jikkontendu li huma ippruvaw iħallsu imma Dingli ma aċċettax il-kera u* 'qalilhom jiltaqgħu il-Qorti.' *Dunque, il-Bord fejn hemm kunflitt ta' provi jrid jipprova jislet il-verità. Irid jingħad li f'din il-vertenza, bħal f'sitwazzjonijiet simili kulħadd jipprova iżid u jnaqqas kif jaqbillu.*

*Il-Bord jemmem li kien Dingli li ma riedx li l-pagamenti jsiru b'*bank transfer *għar-raġunijiet li kien jaf hu u dan sa mill-bidu. Fil-fatt huwa ma ipproduċa l-ebda prova tal-pagamenti li kienu qed isiru b'mod regolari qabel il-vertenza. Lanqas ma ipproduċa dokumentazzjoni ta' kif tħallas wara l-ewwel ittra li intbagħtet lill-intimati ta' Mejju 2018 fejn hu stess jammetti li kien sar ħlas wara dik l-ittra. Mhux korrett Dingli li jgħid li kien qed jistenna lill-intimati joħorġu huma l-irċevuta. L-irċevuta tinħareġ mis-sid għax hu jkun irċieva il-pagament u mhux viċe versa. Lanqas ma jista' jiġi emmnut Dingli li jgħid li kien hemm ċekkijiet li ma ġewx onorati. Il-Bord isaqsi fejn huma dawn iċ-ċekkijiet li ma ġewx onorati, dawn suppost baqgħu għandu u allura kellhom jiġu esebit? Ikompli jsaqsi il-Bord fejn huma l-irċevuti tal-ħlas tas-sena 2016 u 2017? Allura per konsegwenza il-Bord jemmen li vera l-intimati kienu qed iħallsu u Dingli kien qed jonqos milli joħroġ id-debita irċevuta.*

Però meta tara l-assjem tal-provi u s-sitwazzjoni prekarja fl-2018 tal-intimati, il-Bord jemmen li l-ammont dovut fit-tielet talba, ossija Ewro 9,125, huwa mistħoqq. Il-Bord jemmen li il-katnazz tpoġġa wara l-1 ta' Novembru 2018, f'xi ġurnata lejn in-nofs għax permezz ta' dik l-ittra tagħhom ir-rikorrenti kienu qed jagħtu tmint ijiem ċans biex, skont huma jirrimedjaw għan-nuqqasijiet tagħhom l-intimati. (fn. 26: Il-partijiet ma jagħtux data eżatta meta dan ġara).

Għal dawn il-motivi l-Bord ser ikun qed jilqa' it-tielet talba.

Ikkunsidrat:

Illi mingħajr dubbju, kif del resto *ammess mill-intimati fl-2018 bdew jiffaċċjaw diffikultajiet serji tal-operata. Il-Bord ma għandux dubbju li l-intimati ppruvaw ħilithom kollha biex in-negozju ma jeriqx. Għamel ħażin l-intimat Caruana li daħal fi ftehim mal-ARMS Ltd. fil-bidu tal-2018 għal pagament ta' elf Ewro fil-ġimgħa għall-arretrati li kien diġà akkumula meta kien diġà beda jidher il-maltemp. Hu kien missu fehem il-gravità tas-sitwazzjoni u ma pattwix mal-ARMS xi ħaġa li kien evidenti li ser tfalli. Fil-fatt l-ARMS qatgħu wara dan il-ftehim id-dawl għax raw li dak pattwit ma kienx qed jigi onorat. Il-Bord lanqas jemmen lill-intimati meta jgħidu li ma kienux qed jirċievu il-kontijiet tal-ARMS u li kien hemm tentattiv biex jaqilbu l-kont għal fuq isimhom. Dan qed jingħad ukoll peress li il-kuntratt ta' bejn il-partijiet fi klawsola 6.03 hemm stipulat:*

'<u>Landlords shall retail utility (water and electricity) bills on their own names,</u> and tenants agrees that by not later than fifteen (15) days upon receipt of a bill, the tenant pays the utility bills in full directly to ARMS and sending a copy of the bill together with a copy of the payment to:

Carmelo Dingli, 26 Lascaris Wharf Valletta ... ...' (enfasi tal-Bord)

Jekk vera ma kienux qed jirċievu l-kontijiet fl-istabbiliment kienu jafu ta' mill-anqas minn Jannar 2018 x'kienet is-sitwazzjoni u kellhom huma jiġru wara l-ARMS u wara ir-rikorrenti l-ieħor Edgar Farrugia biex iħallsu l-kontijiet. Evidentement minħabba is-sitwazzjoni prekarja tagħhom dan kien komdu għalihom li ma jagħmlux! Konsegwenza ta' hekk l-ARMS qatgħu is-servizzi u l-fond inżamm magħluq għal diversi ġimghat, jekk mhux xhur minħabba in-nuqqas ta' provvisti tas-servizzi u b'hekk tkompliet titarraq u taggrava is-sitwazzjoni finanzjarja tan-negozju.

Ikkunsidrat:

Mela ladarba ġie stabbilit li fis-sena 2018 l-intimati, bl-isforzi tagħhom kollha, ma kienux qed iżommu ma' dak pattwit, ossija, b'mod prinċipali mal-ħlasijiet tal-kera li kif inhu ben rispaut huwa wieħed mill-obbligi prinċipali tal-kerrej wieħed irid jara ukoll

jekk dan il-fatt waħdu kienx jimmerita ir-reazzjoni tar-rikorrenti li wassal biex iwaħħlu l-katnazz u de facto *joqtlu l-operat tal-intimati li diġà kif ingħad kien fi stat prekarju.*

Fid-deċiżjoni ta' dan il-Bord kif ppresedut fil-kawża ***Joseph u Mary konjugi Falzon vs Power Point Ltd (C19619)*** *Rikors Nru. 61/2013 deċiża 6 ta' Marzu 2017 intqal:*

Illi fir-rigward tar-raba' talba u ċioè dik għall-ħlas tal-arretrati tal-kera, huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna illi f'każ ta' raġuni valida li tiġġustifika lill-inkwilin fin-nuqqas tal-ħlas tal-kera, tali inkwilin ma jiddekadix mill-benefiċċju tal-kirja u ma jistax jiġi żgumbrat. Hekk per eżempju ġie deċiż fil-kawża Paul Mifsud et vs Carmelo Darmanin deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-22 ta' Novembru, 2010. Hekk ukoll Maria Concetta Vella vs Federico Galea noe, deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar 1997, Doris Attard vs Julian Borg deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju 2001, Martin Aquilina et vs Primrose Poultry Products Limited deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Marzu 2012, Joseph u Carmen aħwa Darmanin vs Giljan Cutajar deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru 2005, L-Avukat Dr. Francis Lanfranco et vs Tonio Caruana noe deċiża mill-Qorti tal-Appell 30 ta' Settembru 2015. (*fn. 27: Paġna 12 u 13) (sottolinejar tal-Bord)*

F'din is-sentenza u li kienet appellat u deċiża mill-Qorti tal-Appell per Onorevoli Imħallef Anthony Ellul nhar l-4 ta' Ġunju 2018 intqal ukoll:

18. Jibqa' l-fatt li sidien il-kera ħadu l-liġi b'idejhom meta qabdu u qatgħu d-dawl minn ġewwa l-maħżen. F'dan għamlu ħażin. Fil-kuntratt m'hemmx klawżola li l-konvenuta obbligat ruħha li ddaħħal sistema tad-dawl separata minn dik tad-dar. L-atturi ma kellhom qatt jieħdu l-liġi b'idejhom u jaqtgħu s-servizz tad-dawl, li kien hemm fil-fond meta bdiet l-ewwel kirja (26 ta' Novembru, 1996). Jekk kienu jippretendu li l-inkwilina kellha obbligu ddaħħal sistema tad-dawl separata, messhom ħadu passi bil-qorti u mhux ħadu l-liġi b'idejhom. Jekk imbagħad riedu li l-inkwilina tħallas għall-konsum tad-dawl, ma kien hemm xejn x'iżommha milli tħarrika biex tħallas sehem mill-kontijiet tad-dawl. *(Sottolinejar tal-Bord)*

Tkompli tispjega dik il-Qorti tal-Appell u tisħaq:

24. Wieħed mill-obbligi ta' sid il-kera hu li jiżgura li l-inkwilin, "ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri" (artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili). Meta l-attur tefa' l-elettriku fil-maħżen, wettaq att illegali li bih ċaħħad lill-inkwilina milli tkompli tgawdi l-fond bil-mod kif kienet. Jekk f'dan ir-rigward sidien il-kera kellhom xi pretensjoni kontra l-inkwilina li kienet inadempjenti f'obbligu li jippretendu li kellha, kellhom jitolbu rimedju mingħand il-qorti u mhux jieħdu l-liġi b'idejhom.

Hekk ġara fil-każ odjern fejn ir-rikorrenti mar u sakkar il-fond. B'dik il-mossa spavalda, hu kompla jgħarraq il-pożizzjoni tal-intimati li kienet diġà imwegħra, ħa il-liġi b'idejh u allura l-intimati ma setgħux ikomplu jippruvaw isalvaw in-negozju tagħhom. Wara kollox negozju fallut ma kien jibbenefika lil ħadd mill-partijiet.

Minħabba f'hekk il-Bord iħoss li ma għandux jilqa' it-tieni u ir-raba' talba kif dedotti."

<u>L-Appell</u>

6. Ir-rikorrenti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-10 ta' Ġunju, 2024, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tirriforma s-sentenza appellata mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera tal-21 ta' Mejju 2024 fil-kawża fl-ismijiet premessi billi tikkonfermaha in kwanti astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba u laqgħet it-tielet talba u tvarja s-sentenza in kwantu ċaħad it-tieni u r-raba' u dik il-parti fit-tielet talba fejn ordna li l-imgħaxijiet jibdew jiddekorru mid-data li din is-sentenza ssir res judicata ***u minflok*** *tilqa' it-tieni u r-raba' talba billi tiddikjara li l-kirja hija terminata u konsegwentement tagħti dawk ir-rimedji xierqa u opportuni u inoltre fir-rigward tat-tielet talba tordna li l-imgħaxijiet tal-arretrati ta' kera jkunu dovuti mid-data li l-ammont kien dovut sad-data tal-ħlas effettiv.*

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati."

Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) ma kien hemm l-ebda raġuni leġittima sabiex il-Bord naqas milli jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond; (b) il-Bord ma kkunsidrax il-klawsoli kuntrattwali l-oħra li ġew miksura; (ċ) il-Bord ċaħad it-talbiet tagħhom meta ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni permezz tal-eċċezzjonijiet; u (d) il-Bord ordna li l-imgħaxijiet kellhom jibdew jiddekorru mid-data li fiha s-sentenza ssir *res judicata.*

7. L-intimati wieġbu fil-11 ta' Ottubru, 2024, fejn issottomettew li għajr għal dak li kien ser jingħad fl-appell inċidentali tagħhom, l-appell odjern huwa

infondat fil-fatt u fid-dritt, u l-aggravji tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda. Huma pprevalixxu ruħhom mill-appell prinċipali sabiex intavolaw appell inċidentali, li permezz tiegħu jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

> *"... jogħġobha tilqa' dan l-Appell Inċidentali u konsegwentement tirriforma s-sentenza appellata tal-21 ta' Mejju 2024 mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fir-Rikors fl-istess ismijiet premessi billi:-*
>
> *(i) Tikkonfermaha in kwantu astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante d-digriet tal-Bord fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2019; in kwantu ċaħad it-tieni u r-raba' talba, u in kwantu ordnat f'dik il-parti tat-tielet talba li l-imgħaxijiet jibdew jiddekorru mid-data li s-sentenza ssir* 'res judicata'*;*
>
> *(ii) Tirrevokaha in parte in kwantu laqgħat it-tielet talba u ddikjarat li l-konvenuti appellati huma debituri tal-atturi appellanti fis-somma globali ta' €9,125 u minflok tilqa' din it-talba limitatament fis-somma ta' €3,156.50ċ bl-imgħax fuq l-istess jibda jiddekorri mid-data li s-sentenza issir* 'res judicata'.
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti."*

Jgħidu li l-aggravju tagħhom jirrigwarda s-somma ta' disat elef mija ħamsa u għoxrin Euro (€9,125) li l-Bord iddeċieda li kellha titħallas lir-rikorrenti rappreżentanti l-arretrati ta' kera.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi tal-partijiet, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-imsemmija partijiet.

9. Ir-rikorrenti jgħidu li *<u>l-ewwel aggravju</u>* tagħhom huwa li ma kien hemm l-ebda raġuni leġittima li żamm il-Bord milli jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond wara li huwa rrikonoxxa l-morożità fil-ħlas tal-kera. Jikkontendu li

skont il-ġurisprudenza, il-Qorti ma tordnax il-miżura estrema ta' żgumbrament fejn hemm raġuni leġittima għan-nuqqas ta' osservanza tal-obbligi kuntrattwali min-naħa tal-inkwilin. Ir-rikorrenti jispjegaw li l-azzjoni tar-rikorrent Carmelo Dingli kienet ittieħdet wara l-intimati kienu ilhom xhur jonqsu milli jħallsu l-kera, imma wkoll il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, u ċertament dik l-azzjoni ma setgħetx tiġġustifika l-morożità min-naħa tagħhom. Huma jiċċitaw dak li qal l-imsemmi rikorrent fl-affidavit tiegħu, u jinsistu li huwa kkorraborat mid-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur, u anki mix-xhieda tar-rappreżentanti tal-ARMS. Ir-rikorrenti jissottomettu li l-katnazz sar mir-rikorrent Carmelo Dingli xhur wara li saru l-proċeduri odjerni, jiġifieri f'Jannar 2019, u dan skont kif xehed l-istess rikorrenti fil-15 ta' Ottubru, 2019. Jirrilevaw li l-intimati min-naħa tagħhom ma kienu għamlu xejn u n-notifika tagħhom tal-imsemmija proċeduri saret biss sena wara permezz tal-proċedura tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni, fejn ir-risposta tagħhom daħlet kważi sena wara li saret il-kawża. Huma jagħmlu riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti, fl-ismijiet **Carmelo Mallia pro et noe *vs.* Mary Doris Montebello**, App. Nru. 167/2018, tal-10 ta' Ġunju, 2022, u jikkontendu li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni jew ġustifikazzjoni għan-nuqqas ta' ħlas ta' kera. Jgħidu li madankollu l-Bord stess ittenta jsib l-imsemmija ġustifikazzjoni. Jirrilevaw li s-servizz tad-dawl fil-fond li kien mikri bħala *catering establishment,* kien ilu sa minn Marzu 2018 maqtugħ wara li l-intimati ma ħallsux il-kont. Jgħidu li saħansitra kienu għamlu pagament huma stess wara li l-ARMS kienet ser tintavola proċeduri fil-konfront tagħhom. Ir-rikorrenti jinsistu li għalhekk in-negozju tal-intimati ma kienx f'qagħda prekarja u minflok kien defunt, fejn minflok il-Bord bid-deċiżjoni tiegħu ppremjahom.

Għal dak li jirrigwarda *t-tieni aggravju* tagħhom, l-appellanti jinsistu li huma jinsabu aggravati bil-fatt li l-Bord ma eżaminax il-klawsoli kuntrattwali l-oħra li kienu nkisru. Jgħidu li dan ta l-attenzjoni tiegħu lill-fatt li r-rikorrent Carmelo Dingli kien qiegħed katnazz fuq dak tal-intimati, iżda huwa ma kkunsidrax in-nuqqasijiet tal-intimati riżultanti fiż-żmien ta' qabel ma ġew intavolati l-proċeduri preżenti. Ir-rikorrenti jinsistu li saħansitra rriżulta wkoll li l-intimati kienu naqsu milli jħallsu għall-konsum tad-dawl u tal-ilma kif rikonoxxut mill-Bord stess, u naqsu wkoll milli jġeddu l-polza tal-assikurazzjoni fuq il-fond. Jissottomettu li riżultat ta' dan il-ksur, il-kirja kellha tinħall *ipso jure.*

Dwar *it-tielet aggravju* tagħhom, ir-rikorrenti jirrilevaw li l-Bord ċaħad it-talbiet tagħhom fejn l-intimati ma kienu għamlu l-ebda oġġezzjoni għalihom, iżda insistew biss li huma ma kienu kkawżaw l-ebda dannu, u l-fond kien diġà fil-pussess tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti jgħidu li *r-raba' aggravju* tagħhom huwa li għalkemm il-Bord ordna l-ħlas tal-arretrati tal-kera, huwa ordna li l-imgħaxijiet kellhom jibdew jiddekorru minn meta s-sentenza ssir *res judicata.* Jikkontendu li l-ftehim lokatizju kien wieħed kummerċjali, u għalhekk l-imgħaxijiet kellhom jibdew jiddekorru minn dakinhar li l-kera kienet dovuta, u dan filwaqt li in sostenn tal-argument tagħhom huma jiċċitaw dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Mejju, 2005, fl-ismijiet **Beatrice Fenech et *vs.* Alfred Testa et**, Rik. Nru. 963/1998.

10. Dwar l-ewwel żewġ aggravji tar-rikorrenti, l-intimati jissottomettu li skont dak li dejjem irritenew il-Qrati tagħna, is-sid ma jista' qatt jieħu l-liġi b'idejh u

jagħmel att illegali, iżda kellu minflok iressaq il-pretensjonijiet tiegħu quddiem Qorti sabiex din tiddeċidihom u takkordalhom rimedju skont il-liġi, jekk jidhrilha li għandu raġun. Jgħidu li dan filwaqt li huma kellhom kull dritt li jgawdu l-fond mikri *ai termini* tal-artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili. Isostnu li qatt ma kien hemm morożità fil-ħlas tal-kera skont il-liġi, u meta l-intimata Tikoda Caruana kienet marret personalment sabiex tħallas il-kera tal-iskadenza ta' Mejju 2018 u dik ta' Awwissu 2018, ir-rikorrent Carmelo Dingli kien irrifjuta darbtejn il-ħlas, u anki rrifjuta li jara t-tiġdid tal-polza ta' assigurazzjoni, li neċessarjament kellha ssir biex l-MTA eventwalment toħroġ il-liċenzja fuq il-fond bħala *'Snack Bar, Second Class Category with cooking'*. Għal dak li jirrigwarda il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, l-intimati jgħidu li s-sidien kienu saħansitra ħallew kont pendenti ta' €6,000 għall-konsum matul kirja preċedenti, u kien biss f'Diċembru 2022 li huma kienu ħallsuh. Huma jikkontendu li t-terminazzjoni *ipso jure* tal-kirja *ai termini* tal-Artikolu 9 tal-ftehim lokatizju mhijiex applikabbli għall-każ odjern, għaliex ir-rikorrenti qatt ma bagħtu att ġudizzjarju kif rikjest mis-subartikolu 1569(2) tal-Kodiċi Ċivili, imma wkoll ma kienx għadda t-terminu ta' tletin (30) jum li fih huma setgħu jirrimedjaw kwalunkwe nuqqas, u dan fejn ir-rikorrenti kienu rrifjutaw il-ħlas darbtejn wara li talbuh permezz ta' ittra. Għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju, l-intimati jirrilevaw li għall-kuntrarju huma kienu kkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti meta fir-risposta tagħhom huma kienu eċċepew li *"t-talbiet hekk kif dedotti mir-rikorrenti fil-konfront tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom..."*, *"żgur iżda li (l-atturi ma sofrewx danni ikkaġunati mill-allegat aġir abbużiv u irregolari tal-konvenut"*, u li *"huma biddlu s-serratura tal-fond fejn minħabba f'hekk l-esponenti ilu għal diversi xhur ma jkollu aċċess għall-istess fond, u għalhekk anki dik it-talba tar-*

ripreża tal-fond għandha tiġi miċħuda in toto*".* Dwar ir-raba' aggravju tar-rikorrenti, l-intimati jissottomettu li l-imgħax għandu jibda jiddekorri mid-data li fiha jiġi kkanonizzat l-ammont.

Kif diġà ngħad, l-intimati qegħdin jipprevalixxu ruħhom mill-appell prinċipali sabiex jappellaw inċidentalment *ai termini* tas-subartikolu 240(1) tal-Kap. 12. Jispjegaw li l-aggravju tagħhom jirrigwarda s-somma ta' €9,125 li l-Bord ordnalhom iħallsu lir-rikorrenti rappreżentanti l-arretrati ta' kera allegatament dovuta lilhom. Huma jirrilevaw li meta l-intimat Daniel Caruana kien bagħat lil martu Tikoda Caruana fis-sajf 2018 sabiex tħallas il-kera lir-rikorrenti Carmelo Dingli, hija kienet tatu €5,600, jiġifieri €4,600 għall-iskadenza ta' Novembru 2017 u €1,000 akkont fuq l-iskadenza tal-1 ta' Mejju, 2018. Jirrilevaw li huma kienu qegħdin iħallsu €9,200 fis-sena u mhux €9,125 fis-sena, u kienet inqalgħet taħwida għaliex l-imsemmi rikorrent kien irid il-pagament fi flus kontanti, u ma kienx jirrilaxxja riċevuta. L-intimati jispejgaw li l-intimat Daniel Caruana kien sussegwentement għamel kuntatt mar-rikorrent Edgar Farrugia, li fid-29 ta' Lulju, 2018 kien bagħatlu messaġġ fuq il-*mobile* bil-pagamenti li huma kienu għamlu sa mill-bidunett tal-kirja. Għalhekk huma fil-fatt kienu ħallsu €3,156.50ċ u mhux €4,156.50ċ. Jgħidu li il-Bord ma kienx korrett wkoll meta ordna l-ħlas ta' €4,156.50 għall-iskadenza tal-1 ta' Novembru, 2018, għaliex: (i) kuntrarjament għal dak li jgħid il-ftehim lokatizju, il-kera qatt ma titħallas qabel ma tkun dovuta; (ii) ir-rikorrenti kienu waħħlu l-katnazz mal-bieb tal-fond lejn l-aħħar ta' Ottubru 2018, u dan ġie kkonfermat mir-rikorrent Carmelo Dingli; u (iii) l-iskadenza tal-1 ta' Novembru, 2018, ma kinitx bdiet tiddekorri, u għalhekk huma ma kellhomx aċċess aktar għall-fond u ġew imtellfa fit-tgawdija tiegħu.

11. Il-Bord beda billi osserva li sal-2018 kollox kien sew bejn il-partijiet, għajr għall-fatt li l-kera ma kinitx qiegħda titħallas permezz ta' *bank transfer* kif patwit permezz tal-klawsola 3.01 tal-ftehim lokatizju. Għaraf li kien hemm kunflitt ta' provi bejn il-partijiet, fejn filwaqt li r-rikorrent Carmelo Dingli kien qal li wara Mejju 2018 l-intimati ħallsu biss għall-iskadenzi ta' qabel, l-intimati kienu qegħdin jgħidu li l-istess rikorrent ma kienx aċċetta l-kera u qalilhom *"jiltaqgħu il-Qorti".* Il-Bord esprima l-fehma li r-rikorrent Carmelo Dingli sa mill-bidu ma riedx li l-ħlas ta' kera ssir permezz ta' *bank transfer* għar-raġunijiet tiegħu stess, u ma ressaq l-ebda prova dwar il-pagamenti li saru regolarment qabel ma nqalgħet il-kwistjoni bejn il-partijiet, iżda wkoll tal-ħlas li ammetta li sar wara l-ittra lill-intimati ta' Mejju 2018, u taċ-ċekkijiet li ma ġewx onorati. Għalhekk ġustament il-Bord ikkonkluda li l-intimati kienu tassew qegħdin iħallsu lir-rikorrent Carmelo Dingli, u dan kien naqas milli joħroġ id-debita rċevuta. Imma l-Qorti tgħid li kif sewwa jsostnu l-intimati, il-Bord hawnhekk naqas li jqis l-ammont ta' €1,000 li tħallas ukoll fis-Sajf 2018 mill-intimata Tikoda Caruana meta marret bl-iskadenza ta' Novembru 2017. Għaldaqstant l-ammont ta' €1,000 għandu jitnaqqas mis-somma dovuta lir-rikorrenti.

12. Il-Bord imbagħad ikkunsidra li fid-dawl tal-provi kollha, u meħuda in konsiderazzjoni s-sitwazzjoni prekarja tal-intimati fl-2018, l-ammont kif mitlub permezz tat-tielet talba tar-rikorrenti ta' €9,125 kien dovut. Stqarr li fil-fehma tiegħu l-katnazz tpoġġa lejn nofs Novembru 2018, u dan wara li r-rikorrenti permezz tal-ittra tagħhom taw lill-intimati tmint ijiem żmien biex jirrimedjaw in-nuqqasijiet tagħhom. B'hekk ġustament laqa' it-tielet talba tar-rikorrenti. Il-Qorti ssib li l-Bord kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu meta akkorda wkoll il-ħlas tal-iskadenza ta' kera tal-1 ta' Novembru, 2018. Tikkunsidra li m'hemm xejn fil-

liġi applikabbli għall-każ odjern li jinibixxi l-ħlas ta' kera bil-quddiem skont il-klawsola 3.01 tal-ftehim lokatizju, u jekk tassew l-intimati ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-fond bil-mod kif qegħdin jallegaw, illum ma jistgħux jikkontendu li m'għandhomx jinżammu responsabbli għall-ħlas ta' kera matul il-perijodu in kwistjoni fejn huma wkoll żammew il-katnazz tagħhom fuq il-fond, u ma jirriżultax li huma ħadu dawk il-passi neċessarji sabiex jeħilsu mill-obbligu ta' ħlas.

13. Dwar it-tieni u r-raba' talbiet tar-rikorrenti fejn talbu lill-Bord sabiex jiddikjara l-kirja tterminata *ipso jure* u li jordna l-iżgumbrament tal-intimati, il-Bord kkunsidra dak li qal fis-sentenza tiegħu stess tas-6 ta' Marzu, 2017, fl-ismijiet **Joseph u Mary konjuġi Falzon *vs.* Power Point Ltd (C 19619)**, Rik. Nru. 61/2013, u dak li rriteniet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tal-appell mill-imsemmija sentenza tal-Bord tal-4 ta' Ġunju, 2018. Il-Bord qal li meta r-rikorrenti ħadu l-liġi f'idejhom u sakkru l-fond, huma kien għarrqu aktar il-pożizzjoni tal-intimati billi dawn ma kellhom l-ebda mod li bih setgħu jsalvaw in-negozju tagħhom. Iżda l-Qorti tgħid li l-Bord kien tenut jikkunsidra wkoll li skont il-klawsoli 9.01 u 9.02 tal-ftehim lokatizju, jekk l-inkwilin jibqa' inadempjenti għalkemm debitament notfikat bil-miktub mis-sid dwar il-ksur tal-obbligi tiegħu taħt l-istess ftehim, anki jekk dan huwa l-obbligu tal-ħlas f'żewġ skadenzi jew l-ekwivalenti tagħhom, il-ftehim għandu jiġi tterminat *ipso jure.* Fil-każ odjern il-Qorti tikkunsidra li kien sar pagament ta' €1,000 akkont fir-rigward tal-iskadenza ta' Mejju 2018, u għalhekk ma jistax jingħad li kien hemm morożità fuq żewġ skadenzi jew l-ekwivalenti tagħhom. Imma tikkunsidra wkoll li l-ittra li bagħtu r-rikorrenti għall-ħlas u sabiex jingħataw kopja tal-polza ta' assigurazzjoni, saret fl-1 ta' Novembru, 2018, u l-intimat Daniel Caruana fix-

xhieda tiegħu jikkonferma li huwa irċevieha dakinhar stess. Il-kawża odjerna saret fl-14 ta' Novembru, 2018, u għalhekk għalkemm ċertament kienu skadew it-tletin (30) jum mid-data ta' meta l-pagament għall-iskadenza kellu jsir, ma kienux skadew fir-rigward tal-obbligu li s-sidien jingħataw kopja tal-polza ta' assigurazzjoni, sabiex b'hekk il-ftehim seta' jiġi xolt *ipso jure* skont il-klawsola 9.01 tiegħu. L-istess jingħad fir-rigward tal-obbligu għall-ħlas tal-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma fil-fond, li skont ir-rikorrenti l-ksur tiegħu kellu wkoll jiġi kkunsidrat mill-Bord fid-dawl tal-ftehim lokatizju. Il-Qorti għal dawn ir-raġunijiet ukoll issib li l-Bord kien korrett meta ddikjara li huwa kien qiegħed jiċħad it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti.

14. Għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju tar-rikorrenti, il-Qorti tgħid li l-intimati korrettement jirrilevaw li m'hemmx dubju li permezz tar-risposta tagħhom, huma kienu qegħdin jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti. Dan joħroġ ċar mill-premessa numru ħamsa (5) tar-risposta tagħhom, fejn taħt il-kappa ta' danni huma jsemmu wkoll kwalunkwe kera li tista' tkun dovuta. Għaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat u tiċħdu.

15. Jonqos li l-Qorti tikkunsidra l-aħħar aggravju tar-rikorrenti fejn huma qegħdin jikkontendu li l-imgħaxijiet kellhom jiddekorru minn meta l-ħlas tal-kera kien dovut, għaliex il-ftehim lokatizju kien wieħed ta' natura kummerċjali. Il-Qorti filwaqt li ħadet konjizzjoni ta' dak li ddikjarat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza ċċitata mir-rikorrenti fl-ismijiet **Beatrice Fenech et *vs.* Alfred Testa et**, tirrileva li fil-ftehim lokatizju ġie patwit taħt il-klawsola 4.01 tiegħu li *"tenant shall use the Leased Premises solely and exclusively as a **Class 4D Shop"**,* u taħt il-klawsola 8 l-intimati *"...shall furthermore be precluded from running the*

business exercised at the premises in partnership with third parties whether by way of management agreement, joint venture or otherwise". Tgħid li peress li l-kirja hija anċillari għan-negozju prinċipali ġestit mill-intimati, hija għandha tiġi kkunsidrata bħala att ta' kummerċ *ai termini* tal-para. (i) tal-artikolu 5 tal-Kap. 13, u kull morożità fil-ħlas tal-kera soġġetta għall-ħlas ta' imgħax skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 1141(1) tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant il-Qorti tikkunsidra li r-raba' aggravju tar-rikorrenti huwa ġustifikat, u tilqgħu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi l-appell prinċipali u dak inċidentali billi tirriforma s-sentenza appellata, u tiddikjara li l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fis-somma ta' tmint elef mija ħamsa u għoxrin Euro (€8,125) rappreżentanti ż-żewġ skadenzi ta' kera li kellhom jitħallsu fis-17 ta' April, 2018 u fit-18 ta' Ottubru, 2018, flimkien mal-imgħax fuq kull waħda mill-imsemmija żewġ skadenzi mid-data rispettiva li fiha kellha titħallas, filwaqt li tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.	**Rosemarie Calleja**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**