BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 310/2024
Nru fuq il-Lista: 11

Natalie Attard (K.I. Nru 0044957M), Josephine Attard (K.I. Nru 0297864M), Giorgina Galea (K.I. Nru 0387360M), Peter Attard (K.I. Nru 1037147M), Maria Concetta k/a Connie Carabott (K.I. Nru 0009659M) u Tessie Attard (K.I. Nru 0420549M)

vs

Joseph Debattista (K.I. Nru 0419851M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-3 ta' Lulju 2024[1] u d-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti aħwa huma propjetarji tal-fond bin-numru dsatax (19), ġja tmienja (8), fi Triq l-Imsida, Birkirkara li missierhom Joseph Attard,*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

flimkien maz-zijiet tagħhom Giovanni u Rosaria Attard, bħala l-antekawża tagħhom, kienu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena b'effett mill-ħdax (11) ta' April tas-sena *elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1979)* lill-*intimat Joseph Debattista, biċ-ċens annwu u temporanju ta' ħamsa u erbgħin lira Maltin (Lm45, ekwivalenti għal €104.82) li kienu jitħallsu kull sena bil*-quddiem, *u dan permezz ta' kuntratt tal-ħdax (11) ta' April tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1979) fl*-atti tan-*Nutar Dr Anthony Gatt, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* <u>Dokument A.</u> *Prova* tat-titolu tar-rikorrenti *qiegħda tiġi annessa bħala* <u>Dokument B</u>*;*

2. *Illi mal-iskadenza tal-*konċessjoni *enfitewtika temporanja fl-10 ta' April 2000, l-intimat baqa' jirresjedi fil-fond b'titolu ta' kirja, liema fakolta' ingħatat lilu bl-Att XXIII* tal-1979*;*

3. *Illi fit-28 ta' Ottubru 2020 l-*esponenti intavolaw rikors quddiem dan il-*Bord sabiex jawmentaw il-kera ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXVIII tal-2018, liema kawża ġiet finalment deċiża fit-30 ta' Jannar 2024 (vide kopja tas-sentenza li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata* <u>Dokument C</u>*). Is-sentenza ma ġietx appellata u għalhekk hija res judicata;*

4. *Illi permezz tas-sentenza surreferita, l-Onorabbli Bord awmenta l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2023 bil-massimu ta' 2%, b'dan illi l-kera żdiedet minn EUR 301 fis*-sena *għal Ewro 2,800 fis*-sena*, u ordna* lill-intimat *iħallas il-kera kull sitt (6) xhur f'żewġ rati ndaqs ta' Ewro 1,400 kull waħda;*

5. *Illi l-aħħar pagament ta' kera mwettaq mill-intimat kien sar permezz ta'* ċedola bin-*numru ta' referenza 1179/2020, li qiegħda tiġi hawn annessa u*

mmarkata bħala Dokument D*, liema pagament kien ikopri l-perjodu bejn il-11 ta' April 2020 u l-10 ta' April 2021 (għalkemm fiċ-ċedola l-perjodu ġie erronjament indikat bħala mill-1 ta' Mejju 2020 sat-30 ta' April 2021);*

6. *Illi wara din iċ-ċedola ma sar ebda ħlas ulterjuri ta' kera mill-*intimat *lir-rikorrenti;*

7. *Illi, in vista ta' dan, ir-*rikorrenti interpellaw *lill-intimat għall-ħlas permezz ta' żewġ ittri uffiċjali, li qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati* Dokumenti E u F. *L-ittra uffiċjali bin-numru ta' referenza 2026/24 titratta l-pagament ta' ħames mija u dsatax-il Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€519.53) dovut għall-*perjodu *bejn il-11 ta' April 2021 u l-31 ta' Diċembru 2022, filwaqt li l-ittra uffiċjali 2023/24 titratta l-pagament ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) dovut għall-*perjodu *bejn l-1 ta' Jannar 2023 u t-30 ta' Ġunju 2024;*

8. *Illi minkejja li l-intimat ġie debitament notifikat biż-żewġ ittri uffiċjali fis-6 ta' Mejju 2024, huwa baqa' għal kollox inadempjenti;*

9. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant jgħid l-intimat għaliex dan il-Bord m'għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

1. *Jiddikjara li l-intimat naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-*nhar *li r-rikorrenti talbuh biex iħallas;*

2. *Jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond dsatax (19), ġja tmienja (8), fi Triq l-Imsida, Birkirkara, ai termini tal-Artikolu 5(3)(b), applikabbli tramite l-Artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Jordna l-konsegwenzjali żgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi żmien qasir u perentorju li jogħġbu jistabbilixxi dan il-Bord;*

4. *Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur fil-konfront tar-rikorrenti versu is-somma ta' erbat elef, seba' mija u dsatax-il Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€4,719.53) rappreżentanti arretrati ta' kera kif hawn fuq spjegat, jew kwalsiasi ammont verjuri stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord;*

5. *Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas l-istess ammont ta' erbat elef, seba' mija u dsatax-il Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€4,719.53), jew ammont ieħor verjuri, lir-rikorrenti.*

Ra d-digriet tiegħu tad-9 ta' Lulju 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2025[3] fejn deher l-intimat, issa finalment notifikat. L-intimat ingħata għoxrin jum sabiex iressaq risposta għall-azzjoni (wara li l-ewwel terminu kien skada) u dan wara li huwa spjega li kien mar għand l-Awtorità tad-Djar bil-karti relattivi għal din il-kawża. Dakinhar il-Bord ordna komunika tad-digriet lill-Awtorità tad-Djar.

[2] A fol 25 tal-proċess.
[3] A fol 39 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Frar 2025[4] fejn għal darb' oħra reġa' deher l-intimat mhux assistit. Sa dakinhar ma kien daħħal l-ebda risposta. F'dik l-istess seduta il-Bord ordna lill-Awtorità tad-Djar tressaq nota b'dak li kien ġie verbalizzat mill-legali tagħha fejn dan stqarr li minn tfittxija li saret l-intimat ma kienx mar għandhom bl-atti tal-kawża iżda biss biex jagħmel xi ċedola. Dakinhar instemgħet ix-xhieda ta' Natalie Attard[5], u ġiet milqugħa talba għall-allegazzjoni tal-atti bin-numru 208/2020 fl-istess ismijiet msemmija fir-rikors promotur.

Ra n-nota tal-Awtorità tad-Djar imressqa fil-25 ta' Frar 2025[6] permezz ta' liema ġie spjegat li l-intimat ma kienx mar fi ħdan l-uffiċju tagħha bl-atti ta' din il-kawża u lanqas ma irriżulta li kien applika għall-iskema tas-sussidju tagħha fir-rigward tal-proċeduri preċedenti msemmija fir-rikors promotur u issa allegati mal-atti ta' din il-kawża.

Ra n-nota ulterjuri tal-istess Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Marzu 2025[7] fejn din informat lil Bord li kienet ippruvat tagħmel kuntatt mal-intimat kull ġimgħa mill-aħħar differiment iżda dan inutilment.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Marzu 2025 meta l-Bord iddikjara l-provi magħluqa. Dakinhar l-intimat ingħata żmien sabiex iressaq sottomissjonijiet bil-miktub u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra li l-intimat ma ħejja l-ebda sottomissjonijiet.

[4] A fol 40 tal-proċess.
[5] Din tibda a fol 42 tal-proċess.
[6] Din tibda a fol 45 tal-proċess.
[7] A fol 47 tal-proċess.

Ra l-atti proċesswali kollha inkluż dawk allegat fl-ismijiet premessi bin-numru 208/2020 deċiżi finalment minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-30 ta' Jannar 2024.

Ikkunsidra;

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimat għażel li ma jressaqx tweġiba formali għall-azzjoni tar-rikorrenti u ċertament, dan in-nuqqas ta' parteċipazzjoni fil-proċess ġudizzjarju, ftit jista' jkun ta' għajnuna għalih. Wara kollox, huwa ben risaput illi d-disponibbilita' tal-provi hija mħollija fil-poter dispożittiv tal-parti[8], u dan il-Bord, ċertament ma jistax issa jagħmel dak li kien jispetta lill-intimat jagħmel fil-kawża, anke għaliex *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[9].

Illi 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-

---

[8] 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 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."*

[9] *"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.

miktub[10]. Irid jingħad però li dan il-Bord ikkonċeda diversi possibilitajiet lill-istess intimat sabiex dan iħejji d-difiża tiegħu. Kif jirriżulta mill-*iter* hawn fuq riprodott, saħansitra reġa' ingħata opportunità u żmien iressaq risposta wara li l-ewwel terminu kien skada. Ukoll, ingħata l-jedd li jagħmel sottomissjonijiet bil-miktub, iżda minn dan kollu baqa' m'għamel xejn.

Illi b'żieda ma dan, il-Bord ordna wkoll komunika lill-Awtorità tad-Djar tal-verbali relattivi għaliex l-intimat kien qal li mar fi ħdan l-istess Awtorità għal parir. Mir-risposta tal-istess Awtorità jirriżulta li dan ma kienx il-każ u li tentattivi tagħhom ta' komunikazzjoni miegħu ma taw l-ebda frott. Bl-istess mod, dan il-Bord kellu okkażjoni jara l-atti tal-proċeduri preċedenti (li ġew debitament allegati) u fihom sab li anke hemmhekk l-istess intimat kien wera passivitá. Matul dawk il-proċeduri l-ewwel ma kienx irrisponda[11], imbagħad ingħata l-jedd jirrispondi, spiċċa iġġieled mal-avukat[12] li kellu u saħansitra inkitbu ittri privati lil dak il-Bord kif hemm kien presedut[13]! Imbagħad, fix-xhieda tiegħu (f'dawk il-

[10] 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 (ikkonfermata fl-appell nhar id-9 ta' April 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).

[11] Ara verbal a fol 24 tal-proċess bin-numru 208/2020 hawn allegat.

[12] Ara verbal tal-24 ta' Mejju 2022 a fol 54 tal-proċess bin-numru 208/2020 hawn allegat.

[13] Ara ittri a fol 83, 84, 85 u 86 tal-proċess bin-numru 208/2020 hawn allegat.

proċeduri) jgħid li ma ingħatax opportunità jitkellem[14]. Jidher li l-intimat għażel li l-atteġġjament li wera f'dawk l-ewwel sett ta' proċeduri tennieħ ukoll f'din il-kawża.

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

1) Ir-rikorrenti huma sidien tal-kera tal-intimat fil-fond enumerat dsatax (19) fi Triq l-Imsida, Birkirkara.
2) Din il-kirja hija waħda derivanti minn kuntratt ta' ċens annwu u temporanju li skada fl-10 ta' April 2000.
3) L-intimat baqa' jirrisjedi fil-fond minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tas-sena 1979.
4) Fit-28 ta' Ottubru 2020, ir-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord a tenur tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
5) Permezz ta' sentenza datata 30 ta' Jannar 2024, dak il-Bord kif hemm presedut iddeċieda hekk:

   1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ghax saret fil-mori tal-proceduri; u
   2. Jichad it-tieni talba kif dedotta; u
   3. Jilqa' t-tielet talba fil-paragrafu bl-ittra (a) u jgholli l-kera mill1 ta' Jannar 2023 bil-massimu ta' 2% ghal Ewro 2,800 fissena li ghandhom jithallsu kull sitt (6) xhur f'zewg rati indaqs ta' Ewro 1,400 kull wahda filwaqt illi jichad it-tielet talba filparagrafu bl-ittra (b) kif dedotta.

6) Ma jirriżultax li dik is-sentenza ġiet appellata.

[14] Ara xhieda tal-intimat mwettqa fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2023 fil-proċess bin-numru 208/2020 hawn allegat. Xhieda relattiva tibda a fol 76 ta' dak il-proċess.

7) Fis-26 ta' April 2024, ir-rikorrenti bagħtu zewġ ittri uffiċjali (debitament nofitikati) sabiex l-intimat iħallas l-iskadenzi bejn il-11 ta' April 2021 u l-31 ta' Diċembru 2022. F'ittra oħra, huwa ntalab iħallas l-iskadenzi kollha ta' bejn 1 ta' Jannar 2023 u Ġunju 2024.
8) Minn dakinhar l-intimat ma ħallas l-ebda pagament.

Illi qabel kull kunsiderazzjoni oħra, jeħtieġ li jiġi kjarifikat punt dwar ir-relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet. Kif rajna, ir-relazzjoni bejn il-partijiet hija emerġenti/regolata mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Bil-fatt li tressqu proċeduri a tenur tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 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[15]. Fi kliem ieħor, il-kera kienet u baqgħet regolata bil-Kapitolu 158 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[16]. Dik is-sentenza, fiċ-ċirkostanzi tal-fatti hemm mistħarrġa (u ċioé li l-intimat għadda 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[17]).

Illi dan kollu jfisser li f'dan il-każ hija tajba s-senjalazzjoni tar-rikorrenti għall-artikolu 12(2)(b)(ii) u l-artikolu 5(3)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. l-

---

[15] Hekk ġie similment raġunat u deċiż minn dan il-Bord fi proċeduri simili iżda meta l-kirja kienet regolata skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Silvester Saliba vs Saviour *sive* Salvu Vella *et*,</u>** (Rik Nru: 3/2025) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-15 ta' April 2025 (mhux appellata).
[16] Għad li bir-rispett dan il-Bord ma fehemx għala dak il-Bord kellu jagħmel referenza għall-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kunsiderazzjonijeit tiegħu, meta t-talbiet (uħud milqugħa) kienu kollha ippernjati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
[17] F'dan ir-rigward huma t'interess is-sentenza fl-ismijiet **<u>Martin Holdings Ltd vs Mario Ciantar *et*,</u>** (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 **<u>Marguerite Bonello *et* vs Mary Farrugia,</u>** (Rik Nru: 43/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Settembru 2024 (mhux appellata).

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 irid jintwera jekk ir-rikorrenti pproċedewx sew skond dawn l-artikoli, sabiex tinstab li hemm morożita.

Illi għad-differenza tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-artikolu 5(3)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk:

> *Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikor sbiex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja,* ***il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas****, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu* **(enfasi tal-Bord).**

Illi dan ifisser li skond din il-liġi, għad-differenza ta' l-artikolu simili misjub fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-morożita titqies li seħħet jekk jintwera li kerrej ikun naqas milli jħallas għal-żewġ skadenzi jew aktar, anke jekk b'interpellazzjoni **waħda**[18].

---

[18] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Perit Ian Zammit vs Dottor Michael Azzopardi,** (App Ċiv Nru: 110/2011) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' April 2016 fejn ingħad hekk: *"Taht il-Kap. 158, il-morozita tal-kera li twassal biex is-sid ikollu l-jedd li jgedded il-kirja, tehtieg* ***sejha wahda*** *ta' hlas ghal zewg skadenzi (ara Artikolu 5(3)(b)). Ghalhekk ma jidhirx li ghal finijiet ta' din il-kawza hu determinanti jekk sidien il-kera kellhomx jinterpellaw lill-inkwilin darba jew darbtejn, peress li ma' japplikax l-Artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69."*

Illi applikat dan għal-każ tal-lum il-Bord isib li r-rikorrenti mxew sew mad-dettami ta' dan l-artikolu bl-ittri uffiċjali hawn fuq riferuti, u l-iskadenzi hemm imsemmija. Lil'hemm mill-applikabbilita tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord isib li fid-dawl tal-morożita' ippruvata, kien oneru tal-intimat imbagħad li jipprova lil dan il-Bord jekk kinitx teżisti raġuni valida għall-istess morożita'[19]. Għalhekk, filwaqt li huwa minnu li l-Bord m'għandux sempliċiment jilqa' talbiet simili fuq morożita' jekk tiġi murija raġuni valida[20], huwa ċar li kien id-dover

---

[19] 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.*

[20] 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".*

tiegħu li jipprova dan. Għar-raġunijiet diġà spjegati hawn fuq, l-intimat kien hekk karenti.

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

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat naqas milli jħallas il-kera dovuta minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dakinhar li r-rikorrenti talbuh biex iħallas.
2) Jilqa' t-tieni talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond enumerat dsatax (19), Triq l-Imsida, Birkirkara ai termini tal-artikolu 5(3)(b) u l-artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk 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 jirritorna ċ-ċwievet kollha lir-rikorrenti.
4) Jilqa' r-raba' u l-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' erbat elef, seba' mija u dsatax il-Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€4,719.53ċ) bl-imgħax legali mis-6 ta' Mejju 2024[21] sad-data tal-pagament effettiv, b'riserva għal-jedd tar-rikorrenti li jfittxu lill-intimat għall-ammonti oħra rappreżentanti skadenzi ulterjuri.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u dawk tal-ittri uffiċjali annessi mar-rikors promotur jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat[22].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[21] Data tan-notifikat tal-ittri uffiċjali relattivi.
[22] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur