MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tas-17 ta' Frar, 2009

Rikors Numru. 13/2003/1

B. Tagliaferro & Sons Limited

vs

1. **Albert Mizzi**
2. **L-Avukat Dottor Alec Mizzi**
3. **Central Mediterranean Development Corporation Limited**
4. **Hubbalit Developments Limited**

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mis-socjeta' rikorrenti fis-17 ta' Frar 2003 fejn esponiet illi s-socjeta' rikorrenti tikri lill-intimati l-fond li jgib l-isem Leisure House, 30 Archbishop Street Valletta bil-kera ta' disa' mitt lira fis-sena, liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem - l-ewwel skadenza l-1 t'April 2003.
Illi l-intimati ghandhom jaghtu lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' erbat elef u mitejn lira (Lm4,200) u dan billi

naqsu milli jhallsu l-kera ghall-fond fuq imsemmi mill-iskadenza li ghalqet l-1 t'April 1998; ghal liema skadenza li ghalqet fl-1 t'April 1998 hallsu biss tlett mitt lira (Lm300) u sussegwentement ma hallsu xejn aktar.

Illi l-intimati nonostante l-fatt li gew diversi drabi nterpellati – anke permezz ta' ittri ufficjali (Dok A u Dok B) – sabiex ihallsu l-imsemmija kera baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett kollu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi Leisure House, 30 Archbishop Street, Valletta minghand l-intimati ghar-ragunijiet premessi u ghalhekk jiffissa terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament ta' l-intimati mill-istess fond.

Ra r-risposta ta' l-intimati fejn esponew illi:

1. Illi fl-ewwel lok fir-rikors ghandhom jithallew biss l-legittimi kontraditturi u ghandhom jigu estromessi l-ohrajn.
2. Illi fit-tieni lok il-punt in disputa bejn il-partijiet huwa kompletament differenti minn kif gie impustat ir-rikors odjern stante li ma huwiex minnu li l-esponenti huma moruzi fil-hlas tal-kera tal-post imsemmi (anzi l-kera giet debitament offruta lir-rikorrenti u s-socjeta' msemmija rrifjutatha) u dan billi l-kontendenti ma humiex qeghdin jaqblu fuq il-valur u l-quantum ta' xogholijiet ta' natura straordinarja li ghamlu l-intimati a spejjez tar-rikorrent u li gew sussegwentement dedotti mill-kera ratejalment.
3. Illi fit-tieliet lok ghalhekk is-socjeta' rikorrenti kellha flok il-proceduri odjerni tipprocedi quddiem tribunal iehor sabiex tikkontesta dan l-agir billi f'ebda mument l-intimati ma kienu f'diffikulta li jhallsu l-kera jew li rrifjutaw li jaghmlu dan, anzi kull darba spjegaw il-posizzjoni taghhom lir-rikorrenti.
4. Illi ghalhekk ir-ikors odjern ghandu jigi debitament michud.

Semgha x-xhieda bil-gurament;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza s-socjeta' rikorrenti qieghda titlob l-izgumbrament ta' l-intimati mill-fond bl-isem ta' Leisure House, 30 Triq l-Arcisqof, il-Belt Valletta fuq il-premessa illi l-intimati ma hallsux il-kera fi zmien stabbilit.

Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti. Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tas-27 ta' Settembru 1965 (fol 19) kif emendat fit-22 ta' Jannar 1985 (fol 21) is-socjeta' rikorrenti kriet lill-intimati ghal sentejn *di fermo* u ghaxra *di rispetto* rinovabbli minn sena ghal sena l-fond Leisure House, 30 Triq l-Arcisqof, il-Belt versu l-kera ta' disa' mitt lira fis-sena pagabbli bil-quddiem kull sitt xhur. Il-kirja hadet il-kors normali taghha. Ghadda t-terminu pattwit u kienet qed tigi rinovata minn sena ghall-ohra. F'xi zmien jidher illi l-fond kellu hsarat strutturali li kienu jirrikjedu attenzjoni mmedjata. Il-partijiet qabdu l-periti rispettivi taghhom u l-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro ghas-socjeta' rikorrenti baghat ir-rapport tieghu datat 21 ta' Lulju 1995 (fol 24), waqt illi Andrew Ellul ghan-nom ta' l-intimati baghat ir-rapport tieghu datat 16 ta' Settembru 1996 (fol 27). Sustanzjalment iz-zewg periti qablu fil-konkluzzjonijiet taghhom, izda filwaqt li l-Perit Sammut Tagliaferro attribwixxa ghall-hsarat, almenu in parti, ghal nuqqas ta' manutenzjoni da parti ta' l-intimati, l-Perit Ellul eskluda din il-possibilta' u qal biss li biz-zmien saru hsarat strutturali li jirrikjedu tiswija b'mod urgenti. Giet skambjata korrispondenza bejn il-partijiet u fl-ahhar intlahaq ftehim, tant li b'ittra datata 16 t'April 1997 (fol 29) is-socjeta' rikorrenti baghtet tinforma lill-intimati illi kienet lesta li toffri tlett elef lira *"for urgent structural works specifically to make good the dangerous structures and its attending expenses ie dangerous ceiling and dangerous corner balconies (x2)".* Fl-istess ittra qalet ukoll "*any monies exceeding the said Lm3,000 to be utilized by Cenmed to carry out further internal improvements to the building will be the responsibility of Cenmed Limited."* Fil-paragrafu ta' wara s-socjeta' rikorrenti ddikjarat illi "*B Tagliaferro & Sons Limited, views this as full and final settlement of monies to be utilized to make good repairs as agreed with your goodself."*

L-intimat Albert Mizzi permezz ta' ittra risponsiva tal-24 t'April 1997 (fol 31) ighid *"I refer to your letter of the 16th instant, contents of which had been noted and confirm same."* Rega' kkonferma l-accettazzjoni tieghu permezz ta' ittra ohra tas-16 ta' Lulju 1997 (fol 32). Fl-istess arrangament l-intimati kienu awtorizzati illi jnaqqsu l-ammont ta' tlett elef lira mill-ammont ta' kera illi kienu jhallsu kull sena lis-socjeta' rikorrenti. Ix-xogholijiet bdew jigu esegwiti u jidher illi l-intimati nnutaw li kien hemm strutturi ohra perikolanti li kellhom jigu mibdula u b'ittra tas-16 ta' Lulju 1997 Cenmed Holdings informa lil B Tagliaferro & Sons Limited li kien hemm dawn l-istrutturi ohra perikolanti u stante n-natura serja tal-perikolu kienu ser jirrangawhom u kienu nvokaw favur taghhom l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili illi jawtorizza lill-inkwilin ipaci l-ispejjez tat-tiswija ma' l-ammont ta' kera dovut lis-sid. Is-socjeta' rikorrenti rrifjutat li taccetta din il-proposta u nvokat favur taghha l-ftehim milhuq bejniethom kif imfissra fl-ittra tas-16 t'April 1997 fuq imsemmija u avzaw lill-intimati illi r-rikorrenti ma kellhomx ikunu responsabbli ghal aktar minn tlett elef lira u insistew li jircievu l-ammont ta' kera shiha darba tigi pacuta l-ammont ta' tlett elef lira kif miftiehma.

L-intimati ma accettawx dan l-argument u nsistew li kwalunkwe somma ohra li nefqu oltre tlett elef lira ghar-riparazzjoni tal-fond kellu jkun a karigu tas-socjeta' rikorrenti u arbitrarjament naqsu c-cifra shiha mill-kera dovut u baghtu l-bilanc f'zewg cekkijiet. Is-socjeta' rikorrenti rrifjutathom u baghtithom lura. Saret iktar korrispondenza bejn il-partijiet. Din id-darba ma sarx ftehim. Is-socjeta' rikorrenti nsistiet li tircievi l-ammont shih. L-intimati rrifjutaw li jhallsu u ghalhekk sar dan ir-rikors fejn is-socjeta' rikorrenti qieghda titlob ir-ripussess tal-fond fl-eghluq ir-rinovazzjoni tal-kirja u cioe' fl-1 t' April 2003 stante morozita' fil-hlas tal-kera. Ghal din it-talba l-intimati qieghdin jargumentaw illi l-Bord ma kellux jordna tali zgumbrament il-ghaliex ma kienx kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta' din it-talba. (2) illi d-disgwid bejn il-partijiet kien limitat biss ghal min kellu jkun responsabbli

ghal xogholijiet straordinarji u li kellhom jithallew biss il-legittimi kontraditturi.

Ikkunsidra:

Ghal soluzzjoni ta' din il-vertenza l-Bord irid jaghmel rikors ghal Ligi ordinarja civili ghat-tifsira u konsegwenzi legali ta' l-ittra tas-16 t'April 1997 kif accettata mill-intimati fl-24 t'April 1997 u ghal ligi specjali Kap 69 dwar l-izgumbrament ta' l-intimati ghar-raguni tal-morozita' fil-hlas tal-kera. Qabel dan pero' trid tiddisponi mill-eccezzjoni ta' kompetenza *ratione materiae* kif imqajjma mill-intimati.

Ikkunsidra:

L-intimati jargumentaw li meta wiehed jaqra l-Artikolu 8 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri, jinduna illi l-Bord ghandu kompetenza meta sid il-kera jrid jiehu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-kera. F'dan il-kaz il-kera ghadha ghaddejja u d-disgwid bejn il-partijiet hija xi haga ohra li tirrigwarda xogholijiet straordinarja. Quindi f'dan ix-xenarju hija l-ligi ordinarja li ghandha l-kompetenza u mhux il-Bord tal-Kera kif adita mir-rikorrenti. Dan l-argument hu korrett, ukoll konfermat mill-gurisprudenza lokali.

Fil-kawza <u>Reverendu Henry Abela noe vs Joseph Brown Appell Inferjuri deciz fl-20 ta' Jannar 1993</u> il-Qorti qalet fost affarijiet ohra "*imma ladarba jigi stabbilit li titolu jezisti ghalkemm jista' jigi terminat, dik it-terminazzjoni tista' biss tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera."* Aktar ricenti hemm il-kawza <u>Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub Appell Inferjuri deciz fl-20 t'Ottubru 2003</u> fejn inghad *"..... is-setgha tal-Qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax ibiddel il-kundizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm."* Ghalhekk, peress li f'din il-kawza s-socjeta' rikorrenti qieghda titlob lill-Bord sabiex ma ggeddidx favur il-kerrej il-kirja meta tintemm, allura dana jinkwadra fis-shih fil-kompetenza ta' dan il-Bord u

konsegwentement il-Bord jichad l-eccezzjoni ta' kompetenza *ratione materiae* mqajjma mill-intimati.

Ikkunsidra:

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati qeghdin jitolbu li jithallew biss il-legittimi kontradittturi u ghandhom jigu estromessi l-ohrajn. Jibda biex jinghad li l-intimati stess ma jghidux min huma dawk l-imharrka li ghandhom jigu estromessi mill-kawza u min huma dawk il-legittimi kontradittturi. Pero' meta l-Bord jissindika l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 27 ta' Settembru 1965 (fol 19) kif sussegwentement emendata fit-22 ta' Jannar 1985 (fol 21) isib li l-inkwilini tal-fond huma Albert Mizzi u Alec Mizzi u s-socjetajiet intimati *'Central Mediterranean Development Corporation Limited'* jew *'Cenmed'* u *'Hubbalit Developments Malta Limited'.* Dawn iz-zewg socjetajiet jissemmew bhala nkwilini fl-ewwel skrittura, liema skrittura ma gietx emendata f'dan ir-rigward permezz tat-tieni skrittura. Ghalhekk l-intimati kollha huma l-legittimi kontradittturi fil-kawza odjerna u l-Bord ghalhekk jirrispingi din l-eccezzjoni ta' l-istess intimati.

Il-Bord issa jghaddi biex jikkunsidra l-kwistjoni centrali bejn il-partijiet dwar ir-responsabbilta' ghat-tiswija ta' xogholijiet straordinarji u l-arrangament milhuq bejn il-partijiet permezz ta' l-ittra tas-16 t'April 1997.

Ikkunsidra:

Wara zewg spezzjonijiet ta' zewg periti fi zminijiet differenti jidher li gew identifikati x-xogholijiet strutturali li kellhom isiru fil-fond mikri lill-intimati u sar ftehim bejniethom illi s-socjeta' rikorrenti thallas tlett elef lira ghal dawn ix-xogholijiet. Oltre din ic-cifra kellha tkun ir-responsabbilta' ta' l-intimati. L-ittra tas-16 t'April 1997 tirrifletti dan il-ftehim illi gie accettat mill-intimati permezz ta' risposta moghtija fl-24 t'April 1997. L-aktar paragrafu mportanti fl-ittra tas-socjeta' rikorrenti hija dik illi l-hlas ta' tlett elef lira qieghda ssir "*in full and final settlement of monies to be utilized to made good repairs as agreed with*

your goodself." Dan il-pagament *in full and final settlement* gie accettat minghajr riservi mill-intimati.

Jidher li kien hemm diskussjoni bejn il-partijiet dwar jekk il-pagament ta' Lm3,000 kellux ikun ghas-saldu jew akkont. Bl-istess ittra tas-16 t'April 1997 M Micovic ghas-socjeta' attrici kitbet lis-Sur Mizzi u fakkritu *"whilst you did mention that this ammount should read as "a contribution" B Tagliagferro & Sons Ltd, views this as a full and final settlement on monies to be utilised to make good repairs as agreed with your good self."* Ir-risposta tal-24 t'April 1997 ikkonfermat dan u accettat il-kundizzjoni tas-socjeta' rikorrenti. Kwindi, s-Sur Mizzi m'ghandux ragun meta fl-affidavit tieghu (fol 72) ighid *"... ktibna lis-sidien fejn ghidna li l-ammont ta' Lm3,000 kien jirrigwarda hsarat li kienu jafu bihom....."* Fid-diskussjonijiet li l-partijiet kellhom qabel ma ntlahaq ftehim qamet il-kwistjoni ta' spejjez ulterjuri oltre t-Lm3,000 u dan gie rifjutat mis-socjeta' attrici. L-intimati ma segwewx aktar dan l-argument u accettaw li l-pagament kellu jkun ghas-saldu u sar il-ftehim. Dan il-ftehim hu wiehed legali li jirregola r-relazzjonijiet tal-partijiet fl-isfond ta' l-obbligazzjoni tas-socjeta' rikorrenti illi tkun responsabbli ghal tiswijiet strutturali straordinarji tal-fond proprjeta' taghha u ghalhekk l-intimati kellhom dritt jippretendu minghand is-socjeta' rikorrenti illi dina taghmel tajjeb sas-somma ta' tlett elef lira ghal tiswijiet strutturali identifikati mill-periti rispettivi.

Il-partijiet kienu kuntenti b'dan il-ftehim, tant li beda jigi attwat. Kienu biss l-intimati li rredicew minnu meta sabu li kien hemm xogholijiet strutturali ohra x'jigu msewwija, fejn allura kienet ser tinvolvi ruhha fi spiza akbar u b'ittra tas-16 ta' Lulju 1997 (fol 32) Cenmed Holdings infurmat lis-socjeta' rikorrenti li huma kienu se jirrangaw a spejjez taghhom dawn ix-xogholijiet strutturali li ma kienux jirrizultaw fl-ewwel spezzjonijiet, u nvokaw favur taghhom l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili fuq imsemmi.

Bir-rispett il-Bord ma jaqbilx ma' l-argument ta' l-intimati.

Ikkunsidra:

Illi la darba l-intimati accettaw il-kundizzjonijiet ta' l-ittra tas-16 t'April 1997 minghajr riservi, allura dawna ma jistghux arbitrarjament u unilateralment jinjoraw il-mod ta' kif gie offert il-pagament ta' tlett elf lira u jimponu kundizzjonijiet u riservi li necessarjament huma nkonsistenti ma' l-offerta tas-socjeta' rikorrenti. Ara William Apap vs Joseph Gasan, Appell 26 ta' Novembru 1986 (ara wkoll Aldo Bonello s Anthony Sammut Prim Awla 6 ta' Gunju 1997). Lanqas ma jistghu jinvokaw favur taghhom id-disposizzjoni ta' l-Artikolu 15 (1) tal-Kap 69, illi jghid illi kull patt li jeskludi lill-kerrej mill-beneficci ta' din l-ordinanza huwa null u dana l-ghaliex id-dispost ta' l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili mhuwiex riprodott fil-Kap 69. Ghalhekk is-socjeta' ntimata kienet marbuta bil-kundizzjonijiet ta' l-ittra tas-16 t'April 1997 u ma setghetx tmur oltre. Dan il-Bord isibha ferm stramba kif iz-zewg periti mqabbda mill-partijiet ma ndunawx illi kien hemm strutturi ohra illi kienu jirrikjedu attenzjoni Aktar u aktar meta ftit xhur wara (17.07.1997) il-Perit Fleur Coleiro Schembri (fol 34) tirrimarka *"part of the roof structure over the adjacent room was also exposed. From this we could se that the timber had rotted over in this area".* Jidher illi l-ispezzjonijiet illi saru miz-zewg periti kellhom ikunu ezawrenti u kienu a bazi ta' dawn l-ispezzjonijiet illi l-partijiet ghamlu l-valutazzjonijiet kunsidrati taghhom dwar x'kellu jigi msewwi u b'liema prezz u kien a bazi ta' l-informazzjoni moghtija mill-periti rispettivi illi ftiehmu fuq ic-cifra ta' tlett elef lira. Ghalhekk l-intimati ma setghux unilateralment jirredigu mill-ftehim darba huma accettaw minghajr riserva l-kundizzjonijiet imposti mis-socjeta' rikorrenti fl-ittra tas-16 t'April 1997, fosthom li jekk kien hemm xi strutturi ohra x'jigu rrangati, dawna kellhom ikunu esklussivament a kura ta' l-intimati.

F'dan l-istadju, forsi jkun ulti li jigi ezaminat l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili invokat mill-intimati:

Dan l-artikolu jitkellem dwar *"….tiswijiet, li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom, jista' jkun ghalih ta' hsara kbira…. il-kerrej ghandu mill-aktar fis li jista' jkun, igharraf b'dan lil sid il-kera u jaghtih rapport ta' perit dwar il-htiega tal-*

ghagla ta' dawk it-tiswijiet u l-hsara li jista' jgib id-dewmien."

Filwaqt li r-rapport tal-Perit Coleiro Schembri gie mgharraf lis-sidien, minn imkien ma jirrizulta minn dan ir-rapport il-htiega tal-ghagla tat-tiswijiet. L-aktar li tghid *".... this area is <u>probably</u> (sottolinear tal-Bord) also in danger of collapsing"* – xejn aktar milli rrapportaw il-periti ta' qabel! Terga', l-ewwel darba li l-intimati avzaw lis-sidien dwar il-htiega ta' tiswijiet kien permezz ta' ittra datata 20 t'Awissu 1992 (fol 22) u l-partijiet damu jiddiskutu <u>hames snin</u> sakemm waslu fi ftehim fis-16 t'April 1997. F'Lulju tal-1997, tlett xhur biss wara, l-intimati baghtu javzaw lis-sidien li kienu se jkomplu bix-xogholijiet u spejjez tal-istess sidien. Naturalment il-Bord jistaqsi, jekk f'hames snin ma gara xejn, l-ghagla ghat-tiswijiet u l-hsara li jista' jgib id-dewmien inqala f'dawk it-tlett xhur? Ir-risposta hi ovvja. Il-Bord ma jara xejn urgenti f'din is-sitwazzjoni u ma gie riskontrat l-ebda perikolu car li l-bini ser jiggarraf. Meta l-ligi titkellem dwar ghagla fit-tiswijiet u hsara li tista' ggib dewmien qed titkellem dwar sitwazzjoni ta' serjeta' kbira fejn it-talba ghall-awtorizzazzjoni mill-Qorti tigi mwarrba minhabba perikolu mminenti, haga li ma tistax tkun ikkwalifikata bil-kelma "probably".

Fil-kawza ripurtata fil-<u>Vol XXXIV pt I pg 545</u> il-Qorti ta' l-Appell irrimarkat fis-sentenza taghha li *"fil-kaz, imbaghad, li dawk ir–riparazzjonijiet ikunu tali li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom jirreka <u>danni gravi</u> (sottolinear ta' dan il-Bord) lill-haddiehor, dan jista' jaghmilhom huwa stess…."* Ghar-ragunijiet imsemmija qabel il-Bord ma jarax li s-sitwazzjoni f'din il-kawza tikkreja l-estremi ta' "danni gravi' u konsegwentement l-intimati ma jistghux, jibbenefikaw mid-dispost ta' l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili

Is-socjeta' rikorrenti sussegwentement kellha dritt tircievi l-hlas tal-kera fl-intier taghha darba jigu pacuti biss ic-cifra ta' tlett elef lira kif miftiehma. cilli ma kienux pattwiti u accettati bejn il-partijiet. (ara <u>Vol XXII Pt II pg 102; Vol XXXII pt I pg 108 u Vol XXXIV pt I pg 273</u>)

Ikkunsidra:

Wara illi l-intimati ghamlu t-tpacija li dehrilhom li kellhom jaghmlu, baghtu l-bilanc tal-kera lis-socjeta' rikorrenti li, bir-ragun, irrifjutatu peress li ma kienetx tirrifletti l-ammont ta' kera shiha li kellha dritt tircievi u meta talbet lill-intimati sabiex ihallsu l-bilanc, dawn ta' l-ahhar irrifjutaw. Bhala konsegwenza ta' dan id-disgwid l-intimati ddepozitaw l-ammont ta' kera li dehrilhom li kellhom ihallsu lis-socjeta' rikorrenti fil-Qorti. Il-Bord pero' ma jidhirlux li b'daqshekk l-intimati qdew ir-responsabbiltajiet taghhom f'ghajnejn il-ligi.

Ikkunsidra:

L-artikolu 1175 (e) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid illi *"l-offerta tkun tiswa jekk tkun tigbor fiha s-somma kollha li jkollha tinghata ghal kapital u ghall-imghaxijiet maghluqa, u ghal spejjez likwidi, u somma ohra ghal spejjez mhux likwidi, b'riserva tal-hlas ta' kull somma li tkun tonqos."* Dan l-intimati ma ghamluhx meta huma zammu parti mill-pagament, quindi s-socjeta' rikorrenti kellha dritt tirrifjuta dan il-hlas kif offert. L-Artikolu 9(a) (i) tal-Kap 69 jiddisponi illi sid il-kera ghandu d-dritt jirriprendi l-pussess tal-fond lokat *"jekk il-kerrej fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera."*

L-istess Kap 69 ikompli jghid illi l-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar illi sid il-kera jitlob il-hlas (ara <u>Briffa vs Buttigieg</u> Appell mill-Bord 2 ta' Gunju 2003). Ma hemmx dubbju illi teknikament l-intimati kissru dawn id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu tal-Kap 69 u effettivament ma hallsux il-kera shiha meta kienu hekk mitluba. Pero' f'sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-23 ta' Novembru 2005 fl-ismijiet <u>Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Gillian Cutajar</u>, il-Qorti rriteniet illi ndipendentement mill-fatt tekniku tal-mozorita', il-Bord irid jezamina wkoll jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex

jiggustifika l-morozita'. Il-Bord ghamel dan l-ezercizzju fl-evalutazzjoni tieghu tal-kwistjoni li kien hemm bejn il-partijiet u wasal ghal konkluzzjoni ragunata tieghu illi l-intimati ma kellhom l-ebda dritt izommu lura l-pagament tal-kera oltre dak pattwit bejn il-partijiet permezz ta' l-ittra tas-16 t'April 1997. Ghalhekk l-agir ta' l-intimati ma kienx oggettivament gustifikat u anqas legalment sostenut. Dana wassal ghall-konkluzzjoni illi l-morozita' fil-hlas tal-kera ghandha ggib il-konsegwenzi kif kontemplat mil-ligi, liema konsegwenzi jwassal sahansitra ghat-thassir tal-kuntratt ta' kera bil-konkluzzjoni naturali li l-fond mikri jerga' lura ghand is-sidien (ara wkoll Maggur Hannibal Scicluna nomine vs Kavallier Joseph G Coleiro nomine deciza 17 ta' Frar 1995).

Permezz ta' ittri ufficjali ta' l-10 t'Awissu 1995 (fol 25), tat-3 ta' Gunju 2002 u 4 t'Ottubru 2002 is-socjeta' rikorrenti talbet ghall-hlas tal-kera izda l-intimati baqghu inadempjenti minghajr gustifikazzjoni fil-ligi u b'hekk kissru d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 9 (a) (1) tal-Kap 69. Taht dawn ic-cirkostanzi l-Bord huwa awtorizzat li jaghti permess lis-sidien li ma jergghux igeddu l-kirja fl-eghluq taghha. F'dan il-kaz b'effett mill-1 t'April 2003.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Bord jaqta' u jiddeciedi li jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond Leisure House, 30 Archbishop Street Valletta minghand l-intimati u jiffissa terminu ta' erba' xhur sabiex l-intimati jizgumbraw mill-fond fuq imsemmi u jhalluh liberu u vakanti favur is-socjeta' rikorrenti. Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------