Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Joseph Bondin (ID No 140061M) u martu Natalie Bondin (ID No. 425062M)

Vs

TF Clothing Company Limited (C 43280)

Rik Nru: **58/18JD**

Illum 29 ta' Jannar 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi bis-sahha ta' skrittura datata 12 ta' Jannar 2017 (Dok A) l-esponenti krew lis-socjeta' intimata l-fond ossija haunt numerat 36A, Tigne' Seafront, Sliema, u dana versu l-kera, pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati.

2. Illi s-socjeta' intimata ghandha thallas lill-esponenti s-somma ta' tnax-il elf mija sitta u sittin Euro seba' u sittin centezmu (€12,166.67) rapprezentanti l-iskadenzi ta' kera dovuti ghax-xhur ta' Marzu, April, Mejju u Gunju tas-sena korrenti.

3. Illi minkejja li s-socjeta' intimata giet interpellata thallas is-somma surriferita ta' €12,166.67 bis-sahha ta' ittar ufficjali datata 5 ta' April 2018 (Dok B), liema ittra ufficjali giet debitament notifikata fit-13 ta' April 2018, hija baqghet ma hallsitx l-arretrati ta' kera dovuti minnha.

4. Illi l-esponenti ghalhekk ghandhom id-dritt jitolbu x-xoljiment tal-kirja ai termini tal-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Tghid ghalhekk is-socjeta' intimata ghaliex ma ghandux dana l-Bord:

1. Tordna lis-socjeta' intimata thallas lill-esponenti s-somma ta' tnax-il elf mija sitta u sittin Euro seba' u sittin centezmu (€12,166.67) rapprezentanti l-iskadenzi ta' kera dovuti ghax-xhur ta' Marzu, April, Mejju u Gunju tas-sena korrenti ghall-fond ossija haunt numerat 36A, Tigne' Seafront, Sliema, prevja dikjarazzjoni, jekk mehtieg, li s-socjeta' intimata ghandha thallas l-imsemmija somma;

2. Tiddeciedi u tiddikjara li l-kirja giet xolta bhala konsegwenza tal-fatt li s-socjeta' intimata baqghet ma hallsitx l-arretrati ta' kera fuq imsemmija wara li giet debitament interpellata bis-sahha ta' ittra ufficjali datata 5 ta' April 2018, u dana ai termini tal-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tordna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn dana l-Bord tirritorna l-pussess battal tal-fond ossija haunt numerat 36A, Tigne' Seafront, Sliema.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 4 ta' April 2018, u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numerat 835/2018 u tal-mandat ta' qbid kawtelatorju numerat 836/2018 prezentati kontestwalment, u bl-imghax komputat millum, kontra s-socjeta' intimata bid-diretturi taghha minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li permezz taghha eccepiet:

Illi preliminarjament it-talbiet attrici kif dedotti ma jistghux jigu milqugha inkwantu huma konfliggenti a tenur tal-artiklu 1570 tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi fil-mertu kien frott l-inadempjenza kuntrattwali da parti tar-rikorrent, li naqas milli jinstalla l-*air conditioners* fil-fond inkwistjoni, matul is-sajf kien hemm riduzzjoni fil-bejgh li kkawza nuqqas ta' likwidita' u li wassal ghas-sitwazzjoni prezenti;

Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit jigi dikjarat li l-kuntratt ma jistipulax meta u f'liema ammonti ghandu jsir il-hlas;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u subordinatament fi kwalunkwe kaz il-hlas kien maghmul lill-istes rikorrenti, u sallum minkejja li dan il-hlas ghadu ghandu f'forma ta' cekk li ghazel li ma jsarrafx, dan l-istess ammont jinsab depozitat il-Qorti;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u in subordinazzjoni fir-rigward tat-talba ghall-hlas fl-ammont ta' €12,166.67 hija intempestiva stante li din tkopri perjodu bejn April u Gunju 2018 bil-fakulta' li ma jithallasx f'daqqa, liema mmont in ogni caso kien depozitat fir-Registru tal-Qorti Civili qabel l-ahhar ta' Gunju 2018;

Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess u in subordinazzjoni, ir-rimedju mitlub huwa eccessiv u barra minn loku tenut kont il-fatt li l-hlas effettivament sar anke jekk huwa dubjuz jekk kellux isir u jekk sarx fil-hin. Considerando wkoll illi qed tintalab ukoll ir-ripreza tal-fond li l-Qrati taghna dejjem accettaw bhala rimedju ahhari u estrem.

Sema' x-xhieda.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-atti u provi prodotti jirrizulta s-segwenti:

- Ir-rikorrenti u Michael Vella ghan-nom tas-socjeta' intimata ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni fit-12 ta' Jannar 2017 fejn permezz taghha r-rikorrenti krew lis-socjeta' intimata l-fond ossia hanut 36A, Tigne Seafront, Tigne Street, Sliema.
- Il-perjodu lokatizju miftiehem kien ta' 12-il sena b'effett mill-15 ta' Jannar 2017.

- Il-fond inkera battal, izda l-ammont ta' €15,000 kellu jithallas mis-socjeta' inkwilina sal-15 ta' Jannar 2017 lis-sid bhala kumpens ghax-xogholijiet li saru min-naha tas-sid.
- Il-klawsola numru erba' (4) rigwardanti l-kera dovuta testwalment tiddisponi s-segwenti:

  The rent shall be €36,500 per calendar year, to commence 1st March 2017. To be invoiced per quarter but tenant may pay monthly. Rent to increase by 3.75% every two years, thus the first increase will be on the 1st March 2019 and the second increase on the 1st March 2021 and so until the end of the lease period.

- Fil-5 ta' April 2018, ir-rikorrenti baghtu ittra ufficjali lis-socjeta' intimata jinterpellawha sabiex sa mhux aktar tard minn hmistax-il jum mid-data tan-notifika tal-istess thallas is-somma ta' €12,166.67 rapprezentanti l-iskadenzi ta' kera dovuti ghax-xhur ta' Marzu, April, Mejju u Gunju 2018.

- Is-socjeta' intimata giet notifikata b'din l-ittra ufficjali fis-16 ta' April 2018.

- Ir-rikorrent Joseph Bondin jixhed[1] li fl-10 ta' Mejju 2018 ircieva ittra[2] b'cekk minghand is-socjeta' intimata li kien ikopri l-kera ghax-xahar ta' Marzu 2018. Ic-cekk anness kien datat 15 ta' April 2018[3]. F'din l-ittra Michael Vella talab ricevuta fiskali. Huwa ilmenta wkoll ghall-krejn li kien gie posizzjonat quddiem il-hanut tieghu ghal diversi xhur u li dan kien qieghed jikkawzalu inkonvenjent kbir.

- Ir-rikorrenti fethu l-proceduri odjerni fit-18 ta' Mejju 2018.

- Is-socjeta' intimata giet notifikata bir-rikors u bl-avviz ghas-smiegh fit-22 ta' Gunju 2018.

[1] Seduta tal-24 ta' Settembru 2018
[2] Dok JB1 a fol 45 tal-process
[3] Dok JB 3 a fol 48 tal-process

- Jirrizulta wkoll li s-socjeta′ intimata baghtet ittra ohra lir-rikorrenti fit-30 ta′ Mejju 2018[4]. Permezz ta′ din l-ittra intbaghat cekk iehor li kien ikopri l-VAT fuq il-kera ta′ April.

- Jirrizulta wkoll mill-atti li huwa minnu li kien hemm problema rigwardanti l-air conditioners li gie installat fit-28 ta′ Awwissu 2017. Is-socjeta′ intimata ssostni li minhabba li ma kellhiex arja kundizzjonata fl-eqqel tas-Sajf affettwat il-bejgh u konsegwentement l-introjtu tas-socjeta′ u din kienet ir-raguni li s-socjeta′ intimata sabet ruhha f′diffikulta′ f′xi mumenti biex thallas il-kera. Hawnhekk jinghad li prova ta′ tali sottomissjoni min-naha tas-socjeta′ intimata ma ngabitx.

- Minn dokument

- ezebit minn Michael Vella, Dok MV1[5], jirrizulta li ghall-ewwel hames xhur minn mindu bdiet il-kirja, is-socjeta′ intimata ghaddiet il-pagament fl-ewwel ta′ kull xahar jew fl-ewwel gimgha, imbaghad bdiet thallas lejn nofs ix-xahar u jirrizulta li fi Frar 2018 hallset fil-15 ta′ Frar 2018 u imbaghad hekk kif jammetti huwa stess il-kera tax-xahar ta′ Marzu giet depozitata f′Mejju 2018.

- Is-socjeta′ intimata ghaddiet imbaghad biex tiddepozita l-kera permezz ta′ diversi cedoli fir-registru tal-Qorti.

Ikkunsidra

Inkwantu ghall-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta′ intimata dan il-Bord mhux qieghed jara xi kunfliggenza tal-azzjoni kif prezentata mal-artikolu 1570 tal-Kodici Civili. Ir-rikorrenti qieghed jitlob il-hall tal-kuntratt ta′ kera u fl-istess waqt qieghed jippretendi li jithallas l-arretrati ta′ kera. Il-kwistjoni jekk dawn humiex dovuti hija kwistjoni fil-mertu.

[4] Dok JB2 a fol 96 tal-process
[5] A fol 55 tal-process

Inkwantu għat-tieni eċċezzjoni l-Bord iqis li s-soċjeta' intimata ma ġabitx provi suffiċjenti sabiex tipprova l-allegazzjoni tagħha.

Infatti l-Bord se jirreferi mill-ewwel għat-tielet eċċezzjoni mressqa mis-soċjeta' intimata senjatament li l-kuntratt ma jistipulax meta u f'liema ammonti għandu jsir il-ħlas.

Illi s-soċjeta' intimata ma ċaħditx li sabet ruħha f'diffikulta' u li ma ħallsitx il-kera bl-istess konswetudni li kienet tħallas matul ix-xhur ta' qabel. Biss pero' dan il-fatt waħdu għandu jwassal għall-akkoljiment tat-talbiet tar-rikorrenti? It-tweġiba hija fin-negattiv.

Fl-ewwel lok, l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili jistipula li l-ħall tal-kiri, *fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn motifika.*

Mill-atti rrizulta li r-rikorrent bagħat ittra uffiċjali sabiex jinterpella lis-soċjeta' intimata sabiex tħallas fi żmien ħmistax-il jum, u rrizulta wkoll li s-soċjeta' intimata ma bagħtitx iċ-ċekk fi żmien ħmistax-il jum min-notifika tal-istess ittra.

Iżda fil-każ odjern id-diffikulta' li għandhom ir-rikorrenti sabiex jirnexxu fl-azzjoni tagħhom li hija bbażata fuq morożita' tas-soċjeta' intimata hija proprju l-mod ta' kif ġiet redatta l-klawsola numru 4 tal-iskrittura ta' kera li diġa' saret referenza għaliha aktar 'il fuq, iżda li se terġa' tiġi riprodotta:

The rent shall be €36,500 per calendar year, to commence 1st March 2017. To be invoiced per quarter but tenant may pay monthly. Rent to increase by 3.75% every two years, thus the first increase will be on the 1st March 2019 and the second increase on the 1st March 2021 and so until the end of the lease period.

Minn qari ta' tali klawsola jirriżulta li l-partijiet ftehmu li l-kera annwali b'effett mill-1 ta' Marzu 2017 kellha tkun fl-ammont ta' €36,500, li eventwalment kellha tiżdied skont kif miftiehem. Jingħad li se tinħareġ invoice kull erba' xhur u li l-inkwilin jista' jħallas il-kera kull xahar. Kwindi għalkemm mid-dokumenti eżebiti mis-soċjeta' intimata jirriżulta li l-kera bdiet titħallas kull xahar inizjalment, biss pero' dan sar għaliex

kienet diskrezzjoni taghha li taghmel hekk u mhux ghaliex hekk kienet obbligata. Il-partijiet ma ftehmux il-modalita' ghall-hlas tal-kera b'mod car u preciz bhal per ezempju li l-kera kellha tithallas bil-quddiem kull xahar, kull xahrejn etc.. Fid-dawl ta' dan, anki meta ntbaghtet l-ittra ufficjali mir-rikorrenti lis-socjeta' intimata ma jistax jinghad b'mod inekwivoku li s-socjeta' intimata naqset li thallas dak dovut puntwalment. Hekk kif tenniet l-istess socjeta' intimata, anki meta giet prezentata l-kawza odjerna fit-18 ta' Mejju 2018 u ntalbet il-kera ghax-xhur ta' Marzu, April, Mejju u Gunju ma jistax jigi ritenut li dawn kienu dovuti f'dik il-gurnata. Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa'.

Finalment dan il-Bord jafferma ghal darb'ohra li hija l-obbligazzjoni principali tal-inkwilin li jhallas il-kera. Mill-banda l-ohra hekk kif inghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Ian Zammit et vs Dottor Michael Azzopardi**[6] , *"L-ghan wara l-provvediment fuq il-morozita' tal-inkwilin mhux intiz sabiex jissorprenduh, izda li ma jippermettux li inkwilin jibqa' jokkupa l-fond meta jkun qieghed sfaccatament jahrab minn wiehed mill-obbligi principali, cjoe' l-obbligu li jhallas il-kera".*

Decide

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-ewwel zewgt eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata, jilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta' intimata u konsegwentement jichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez inkwantu ghaz-zewgt eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata a karigu taghha, mill-bqija a karigu tar-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

---

[6] Deciza fit-8 ta' April 2016

Cora Azzopardi
Deputat Registratur