BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Mario Callus (K.I. 21973M), Anna Maria Buhagiar (K.I. 89057M), Denise Debono (K.I. 703661M), Kevin Antonio David Callus (K.I. 281891M) u Erminiai Xuereb (K.I. 118736M) kif debitament rapprezentata permezz' ta' prokura minn Irene Vella (K.I. 569858M)

vs

Joseph Vella u Alfred Vella

Rikors Guramentat Numru: 4/2018JD

Illum 6 ta' Mejju 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tas-sussegwenti propjetajiet: Garaxx Nru. 1, Garaxx Nru. 2, Garaxx Nru. 3 u Razzett Garaxx Nru. 4 sitwati gewwa Valley Road B'Kara in kwantu ghal: zewg terzi indivizi bejn Anna Maria Buhagiar, Denise Debono, u Kevin Callus; u in kwantu ta' terz indiviz bejn Ermina Xuereb u Mario Callus, kollha eredi ta' David Tanti u Giuseppi Callus;

2. Illi dawn il-propjetajiet kienu mikrija lill-intimati mid-defunt David Tanti hekk kif jidher mill-kotba tal-kera ghal kull fond f'din l-ordni:

    - Il-Garaxx nru.1 gewwa Valley Road, B'Kara, bil-kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem (vide dokument MB1)
    - Il-Garaxx nru. 2 gewwa Valley Road, B'Kara, bil-kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem (vide dokument MB2)
    - Il-Garaxx nru. 3 gewwa Valley Road, B'Kara bil-kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem (vide dokument MB3)
    - Ir-Razzett Garaxx Nru. 4 gewwa Valley Road, B'Kara, bil-kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem (vide dokument MB4)

3. Illi l-intimati gew mgharrfa mir-rikorrenti li huma s-sidien legittimi sa mis-sena 2014.
4. Illi l-intimati waqghu lura fil-hlasijiet tal-kera skont is-sussegwenti u kif muri f'Dokument MB5 li jinsab prezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors;
    - Garaxx Nru. 1: il-kirja mill-ewwel (1) ta' Marzu 2015 sal-gurnata prezenti, li sal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru 2017 l-arretrati fuq din il-kera jammontaw ghal 4893.91 euro;
    - Garaxx Nru. 2: il-kirja sa mill-ewwel (1) ta' Jannar 2015 sal-gurnata prezenti, li sal-wiehed tletin (31) ta' Dicembru 2017 l-arretrati fuq din il-kera jammontaw ghal 1982.44 euro;
    - Garaxx Nru 3: il-kirja sa mill-ewwel (1) ta' Marzu 2015 sal-gurnata prezenti, li sal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru 2017 l-arretrati fuq din il-kera jammontaw ghal 1207.01 euro;
    - Garaxx Nru. 4: il-kirja sa mill-ewwel (1) ta' Ottubru 2014 sal-gurnata prezenti, li sal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru 2017 l-arretrati fuq din il-kera jammontaw ghal 3045.92 euro;

5. Illi sal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru 2017 l-ammont kumplessiv ta' arretrati ta' kirijiet mhux imhallsa tela' ghal 11,129.29 euro, hekk kif huwa muri f'Dokument MB5;

6. Illi l-intimati gew debitament interpellati ghal diversi drabi permezz tal-laqghat varji saru u r-rikorrenti u rappresentant taghhom mar diversi drabi jitkellem maghhom fuq il-pendenzi tal-arretrati kif ukoll anke bil-miktub b'ittri debitament mghoddija lilhom datati s-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2017 u fit-tlettax (13) ta' Novembru 2017, hekk kif inhu muri bic-car f'dokumenti MB6, u MB7 hawn prezentati kontestwalment ma' dan ir-rikors rispettivament. Illi f'kull ittra ta' interpellanza l-intimati gew interpellati sabiex jirregolaw ruhhom fil-hlas tal-kera u li fin-nuqqas, il-kera kienet ser tigi t-terminata. Minkejja dawn l-interpellanzi l-intimati baqghu inadempjenti u moruzi fil-hlas tal-kirjiet u ghalhekk ma ghadhomx igawdu titolu validu fil-ligi;

7. Illi nonostante li giet iffissata laqgha fejn gie promess l-imsemmi pagament, din thassret hesrem fl-ahhar minuti taht skuza jew ohra. Dan jikkonferma b'mod sfaccat li qatt ma kien hemm intenzjoni li jeffettwaw pagament, ghalhekk baqghu moruzi;

8. Illi minhabba l-inadempjeza assoluta u n-non kuranza tal-intimati kellha ssir din il-kawza;

9. Illi sa fejn jafu r-rikorrenti, l-intimati ma ghandhom l-ebda eccezzjoni valida x'jaghtu kontra t-talba taghhom;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet prezenti, m'ghandux dan il-Bord:

1. Jiddeciedi li jilqa' it-talba taghha minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza;
2. Jiddikjara li l-kirjiet tal-propjetajiet Garaxx Nru. 1, Garaxx Nru. 2, Garaxx Nru. 3 u defunt David Tanti hija terminata;
3. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jivvakaw l-propjetajiet lilhom mikrija;
4. Jikkunadanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma 11,129.28 minnu dovuti sal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru 2017, flimkien ma somma ohra li tigi likwidata minn dan il-Bord li tirraprezenta l-kijriet sad-data li jigi vvakat il-fond u ritornat lir-rikorrenti;

B'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghall-hlas ta' kumpens ulterjuri, sakemm il-fond jigi ritornat, kif ukoll azzjoni ghall-hlas tal-utilitajiet ikkunsmati mill-intimat u danni fil-fond, u bl-imghaxijiet legali sal-pagament effettiv, kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra ir-risposta tal-intimati tal-11 ta' April 2018 li permezz taghha eccepew:

Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti kollha għandom igibu prova tat-titolu taghhom dwar il-proprjetajiet mikrija, kollettivament maghrufa bhala "Parachute Garage" Triq il-Wied tal-Imsida, B'Kara;

Illi minghajr kull pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba rikorrenti ghandha tigi michuda stante li l-procedura ikkontemplata fl-Art 9 (a) (i) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma gietx segwita *ad unguem* u dan ghas-segwenti ragunijiet:

(a) ir-rikorrenti stess ma setghux jistabbilixxu <u>jekk</u> u <u>meta</u> l- intimati ircevew l-ittri bonarji allegatament mibghuta minnhom, liema data hija kwezit *sine qua non* sabiex tirnexxi azzjoni ibbazata fuq dan l-Artikolu li jippermetti lill-Bord jawtorizza r-ripriza <u>biss</u> f'kaz li l-intimati jkunu moruzi fil-hlas tal-kera dwar kull waħda minn żewġ skadenzi (jew iżjed) li ma tkunx tħallset il-kera fi żmien ħmistax-il jum <u>minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas</u>;

(b) il-kontenut tal-ewwel ittra annessa mar-rikors mahluf (Dok MB6) ma tabbraccax skadenza partikolari kif mehtieg tassattivament izda qeghdha biss theggeg lill-intimati jghaddu ghall-hlas tal-arretrati *in universum*;

(c) il-kontenut tat-tieni ittra annessa mar-rikors mahluf (Dok MB7) jirrefreri ghal kera li kienet ghadha ma skadietx peress li l-intimati qatt ma kellhom kuntratt bil-miktub li jistipola l- modalita' tal-hlas u l-hlas kien isir matul il-perijodu ta' kera partikolari li fil-kaz *de quo* kien kull sitt (6) xhur. Ghalhekk peress li l-perijodu ta' kera li ghalih taghmel riferenza din l-ittra intemmet fil-31 ta' Dicembru 2017, l-intimati ma kienux moruzi kif allegat fl-istess ittra;

(d) il-proprjetajiet indikati fl-ittri allegatament mibghuta lill- intimati lanqas biss jaqblu mal-proprjetajiet indikati fir-rikors mahluf *ergo* lanqas jistghu jitqiesu sejhiet validi skont l-Art 9 (a) (i) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi minghajr kull pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba rikorrenti hija improponibbli u legalment insostenibbli peress li l-lokazzjoni li jgawdu minnha l-intimati hija wahda protetta mill-Art. 12 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li giet koncessa ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995 u b'applikazzjoni tad-dispozizzjoni tal-Art. 1531I tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-lokazzjoni ghada fis-sehh u ghandha tibqa' fis-sehh sal-1 ta' Gunju 2028; konsegwentement ma jistax jintalab lura l-pussess tal-proprjetajiet mikrija a bazi tal-Art. 9 (a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li fuqu giet imsejsa t-talba liema Artikolu jaghti biss is-setgha lill-Bord li jordna r-ripriza tal-proprjetajiet fit-tmiem tal-kiri kif jistipola minghajr dubju l-Art. 8.(1) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet talba rikorrenti hija ukoll legalment inproponibbli peress li r-rikorrenti (anke jekk ghall-grazzja tal-argument kellhom id-dritt), kellhom jitolbu permess lill-Bord sabiex jiehdu lura l-pussess tal-proprjetajiet mikrija;

Illi minghajr kull pregudizzju ghas-suespost, ir-raba' talba rikorrenti ghandha tigi michuda peress li s-somma pretiza hija eccessiva u giet ikkalkolata hazin u s-somma rapprezentanti l-kera mhux biss dik dovuta sal-31 ta' Dicembru 2017 izda sat-30 ta' Gunju 2018 tinstab iddepozitata taht l-awtorita' tal-Qorti permezz ta' cedola numru 667/18 fl-ismijiet "Vella Joseph et vs Callus Mario et";

Illi mingħajr kull preġudizzju għas-suespost, l-intimati ghandhom titolu validu ta’ kera fuq il-proprjetajiet kollettivament maghrufa bhala ‘Parachute Garage’ u dana stante:

(a) L-intimati kienu legalment gustifikati fl-inosservanza ta’ l- obbligi kontrattwali taghhom peress li r-rikorrenti jew min minnhom stess kienu jitolbu lill-intimati sabiex ihalsu l-kera biss wara li jkunu lestew il-*causa mortis* tad-defunti Tonna u Callus - madanakollu hadd mir-rikorrenti bhala prezunti eredi jew l-aventi causa tad-defunti ma informa lill-intimati min huma attwalment l-eredi ossija l-koproprjatrji l-godda. Tant hu hekk illi l-ismijiet tas-sidien ghall-finijiet tac-ceola surriferita ittiehdu mill-okkju tal-kawza odjerna. Il-liġi m’għandhiex isservi ta’ pretest biex tirrexxindi l-lokazzjoni, iżda biex tissalvagwardja l-ħlas tal-kera;

(b) Tul dawn l-ahhar xhur saru diversi skambji minghajr pregudizzju dwar il-lokazzjoni u kien biss wara li gie intavolat ir-rikors mahluf li l-intimati indunaw li kwalunkwe trattattiva li kien hemm sfaxxat irrimeddjabbilment u konsegwentement iddepozitaw il-kera that l-awtorita' tal-Qorti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra d-decizjoni ta’ dan il-Bord, moghtija fit-23 ta’ Marzu 2018, li permezz taghha cahad l-ewwel talba tar-rikorrenti ghad-dispensa tas-smigh tal-kawza bil-procedura sommarja specjali, u konsegwentement awtorizza lill-intimati jipprezentaw Risposta.

Sema’ lix-xhieda mressqa mill-partijiet.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema’ t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Din hija kawza li r-rikorrenti, successuri ta’ David Tanti u Giuseppe Callus, u proprjetarji tal-fondi 1 sa 4, komplessivament maghrufa bhala ‘Parachute Garage’, fi Triq il-Wied, Birkirkara, qed jipprosegwu kontra Joseph Vella u Alfred Vella, fil-kwalita’ taghhom ta’ inkwilini tal-istess fondi.

Fir-Rikors Guramentat taghhom, ir-rikorrenti jippremettu li l-intimati, minkejja li gew mgharrfa fl-2014 li l-istess rikorrenti kienu wirtu dawn l-immobbli, xorta wahda naqsu li jhallsu l-kera dovut fir-rigward taghhom ghal diversi skadenzi. Minhabba f’hekk, ir-

rikorrenti talbu li dan il-Bord ixolji l-kirjiet ta' dawn il-fondi, originarjament kuntrattati mill-awtur taghhom David Tanti, u jordna lill-intimati jivvakaw minnhom, filwaqt li jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta' hdax-il elf mija u disgha u ghoxrin Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (€11,129.28) rapprezentanti l-kera dovut sal-ahhar tas-sena 2017, oltre dik is-somma li tirrizulta dovuta f'kirjiet lir-rikorrenti sad-data tat-terminazzjoni.

Mar-Rikors Guramentat taghhom, ir-rikorrenti pprezentaw kopja tar-ricevuti tal-hlas tal-kera rilaxxjati lill-intimati bejn is-snin 1998 u 2015[1]. Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll skeda tal-kera mhux imhallas fir-rigward ta' dawn il-fondi, li taghti l-kalkoli tas-somma reklamata b'din l-azzjoni.[2]

Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll (i) kopja ta' ittra legali datata 26 ta' Gunju 2017[3], li permezz taghha l-avukat tar-rikorrenti, fuq inkarigu tal-istess rikorrenti, talab lill-intimati biex jivvakaw minn dan il-fondi kemm minhabba li ma baqghux juzaw il-fondi u anke ghaliex kienu moruzi fil-hlas tal-kera ; u (ii) kopja ta' ittra legali datata 13 ta' Novembru 2017, li permezz taghha saret ghat-tieni darba l-istess interpellanza – f'din l-ittra jinghad li l-intimati kienu wieghdu li jhallsu lir-rikorrenti pagamenti akkont tal-kera dovut, pero' baqghu inadempjenti.[4]

Mar-Rikors Guramentat, ir-rikorrenti pprezentaw affidavit ta' Tony Vella[5], li ddikjara li kien inhatar mill-eredi ta' David Tanti biex jehdilhom hsieb il-kirjiet li wirtu minghand il-mejjet. Fost dawn, ix-xhud qal li hemm l-erba' fondi mertu tal-kawza, li jinsabu mikrija lill-intimati biex fihom jaghmlu xoghol ta' sprayers u tellara tal-karozzi fl-impriza taghhom imsejha 'Parachute Garage'. Huwa ddikjara li l-intimati inkwilini ta' dawn il-fondi naqsu li jhallsu l-kera dovuta ghas-sena 2015, u s-snin sussegwenti. Tony Vella ddikjara li kien kellem diversi drabi lill-intimati dwar l-arretrati tal-kera dovuti minnhom, u huma dejjem wieghduh li ser ihallsu pero' qatt ma hallsu. Kien minhabba f'hekk li s-sidien iddecidew li jitolbuhom jivvakaw mill-fondi, u ghalhekk intbaghtu l-ittri legali li kopja taghhom tinsab ezibita fl-atti. L-ewwel ittra baghatha x-xhud registrata pero' gietu lura, u rrapporta li hadha lill-inkwilini personalment Mario Callus, f'liema okkazzjoni sema' bit-telefon cellulari lil wiehed mill-intimati jirrifjuta li jiffirma li rceviha ghalkemm zammha. It-tieni ittra legali twasslet ghand l-intimati bl-istess mod, u mill-istess rikorrent, u skond ix-xhud, wara dik l-ittra l-intimati nkarigaw lill-avukat taghhom biex jikkomunika mal-avukat tar-rikorrenti, ghaliex kienu disposti jirrilaxxjaw il-fondi ghalkemm talbu kumpens. Fil-frattemp, ma gara xejn minn dan, u lanqas thallset il-

[1] Dok. MB1 sa MB4, fol. 9 sa 58
[2] Dok. MB5, fol. 59
[3] Dok. MB6, fol. 60
[4] Dok. MB7, fol. 61
[5] Fol. 62 sa 63

kera. Fit-12 ta' Jannar 2018 kienet skedata laqgha bejn il-kontendenti kollha, pero' l-intimati ma attendewx ghaliex sostnew li kienu morda u l-laqgha sfrattat.

Fir-Risposta[6] taghhom, l-intimati eccepew li :

(i) fl-ewwel lok, ir-rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq dawn il-fondi ;

(ii) minghajr pregudizzju, it-tieni talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda billi huma naqsu li jsegwu l-procedura stipulata fl-art. 9(a)(i) tal-Kap. 69 ghaliex :

(a) ir-rikorrenti ma setghux jistabilixxu jekk u meta l-intimati rcevew l-ittri bonarji imsemmija, u l-ligi trid li l-Bord jawtorizza r-ripreza biss f'kaz li l-intimati jkunu moruzi fil-hlas tal-kera dwar kull wahda minn tal-anqas zewg skadenza li dwarhom tkun saret interpellanza ghall-hlas, fi zmien hmistax-il jum mid-data tal-interpellanza ;

(b) il-kontenut tal-ewwel ittra annessa mar-Rikors Guramentat ma ssemmix skadenza wahda imma titlob ammont komplessiv ;

(c) it-tieni ittra annessa mar-Rikors Guramentat tirreferi ghal kera li kienet ghadha ma skadietx ;

(d) il-proprjetajiet indikati f'dawn l-ittri ma jaqblux mal-proprjetajiet indikati fir-Rikors Guramentat ;

(iii) minghajr pregudizzju, it-tieni talba attrici hija improponibbli billi l-kirja li jgawdu l-intimati hija protetta bil-Kap. 69 sal-1 ta' Gunju 2028, u ghalhekk ir-rikorrenti ma setghux talbu t-terminazzjoni tal-kirja ;

(iv) minghajr pregudizzju wkoll, it-tielet talba tar-rikorrenti hija improponibbli billi huma setghu biss jitolbu permess biex jiehdu lura l-pussess tal-proprjetajiet mikrija ;

(v) minghajr pregudizzju wkoll, il-hlas mitlub huwa eccessiv u gie kalkolat hazin, u l-kera dovuta sat-30 ta' Gunju 2018 tinsab depozitata taht l-awtorita' tal-Qorti bic-cedola numru 667/18 fl-ismijiet Joseph Vella et vs Mario Callus et ;

(vi) minghajr pregudizzju wkoll, l-intimati ghandhom titolu validu ta' kiri fuq dawn il-fondi billi ma kinux f'qaghda jhallsu l-kera lir-rikorrenti ghaliex dawn naqsu li jinfurmawhom min huma s-sidien il-godda, u ghaliex kien biss meta gew notifikati b'din il-kawza li saru jafu li t-trattativi ta' bejniethom sfaxxaw.

[6] Fol. 83 sa 85

Fix-xiehda tieghu quddiem dan il-Bord, **Tony Vella**[7] qal li huwa jigi r-ragel tat-tifla ta' wahda mill-werrieta ta' dawn il-fondi, Erminia Xuereb, u li inhatar minnhom bhala l-prokuratur taghhom. Qal li beda jkellem lil Vella mis-sena 2011 wara li gie stabbilit min kienu l-werrieta. Qal li kien imur personalment ghand Vella, li accettaw il-mandat li kellu u hallsuh l-arretrati tal-kera li kien hemm dovuti. Eventwalment, kienu talbuh zmien biex ihallsu u hu tahom hafna zmien. Qal li kien jaghtihom rendikonti ta' x'kien hemm dovuti. L-ahhar li mar jitlobhom il-kera kienu talbuh zmien sa Dicembru 2017 biex ihallsu, pero' huwa nfurmahom li l-werrieta ma kinux disposti jilqghu din it-talba taghhom, u mbaghad kienet organizzata laqgha bejn kulhadd li pero' qatt ma nzammet. Ix-xhud cahad li Vella qatt offrewlu l-hlas ta' xi parti mill-kera dovuta. Huwa cahad ukoll li kien qal lil Vella biex johorgu mill-post, u nsista li xoghlu kien li jigbor il-kera.

Xehed ukoll ir-rikorrent **Mario Callus**[8]. Huwa xehed li ghal nofs is-sena 2017, kien kellmu x-xhud Tony Vella u qallu biex jiehu envelopp maghluq, li qallu li kien fih ittra tal-avukat, lill-intimati, ghaliex ma kinux qed isibuhom. Hu ghamel hekk, sab lill-intimat Alfred Vella, tah l-envelopp ghaliex hu ma kienx jaf x'kien fiha, u telaq. Ghamel l-istess f'okkazjoni ohra, xi tlieta jew erba' xhur wara, pero' din id-darba kellu karta biex Vella jiffirmalu li rcieva l-karta. Pero' Vella ma riedx jiffirma, u hu cempel lil Tony Vella biex l-inkwilin jghid dan lilu. Bit-telefon, Tony Vella qal lil Alfred Vella x'kien fiha l-ittra, u cioe biex ihallsu l-kera b'lura. Ix-xhud spjega wkoll li kellha ssir laqgha, li ghaliha attendew is-sidien kollha, pero' l-inkwilini Vella baqghu ma attendewx, u f'dak il-hin huwa qabad il-karozza u mar fil-fondi mikrija, u sab liz-zewg inkwilini fuq il-lant tax-xoghol taghhom mal-impjegati taghhom. Dawn qalulu car u tond li ma kinux sejrin ghal laqgha. Kien f'dik l-okkazjoni li s-sidien iddecidew li ma jaghtux aktar zmien lill-inkwilini biex ihallsu l-kera, u li jmexxu bil-Qorti. Callus cahad li qatt irrifjuta xi hlas ta' kera minghand Vella, anzi qal car li qatt ma ppruvaw ihallsuh.

Fuq domandi tal-Bord, ir-rikorrent Mario Callus qal li ma kienx jaf x'kien fihom l-enveloppi li ntbaghat jikkonsenja lill-intimati, ghaliex kienu u baqghu maghluqin.

Ir-rikorrenti pprezentaw affidavit iehor ta' **Tony Vella**,[9] li permezz tieghu spjega l-provenjenza tal-fondi bhala ga appartanenti lil certu David Tanti, li s-successjoni tieghu giet dikjarata miftuha mill-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) favur Erminia Xuereb, Rosario Callus u Giuseppe Callus, fil-kwota ta' terz indiviz kull wiehed u wahda minnhom.[10] Huwa pprezenta wkoll kopja tal-prokura[11] li nghata minn dawn il-werrieta,

---

[7] Ara xiehda, 23.3.2018, fol. 69 sa 75
[8] Ara xiehda, 23.3.2018, fol. 76 sa 80
[9] Fol. 88 sa 90
[10] Ara digriet numru 980/13, fol. 91 sa 95

u mis-successuri tagħhom, biex jigbor il-kirjiet, u jwettaq l-atti meħtieġa f'dak ir-rigward. Bl-istess affidavit, huwa kkonferma l-veraċita' tad-dokumenti eżibiti mar-Rikors Ġuramentat. Huwa qal li kellem avukat wara li l-intimati baqgħu jitolbuh żmien biex iħallsu l-kera, li qatt ma tħallset, dejjem b'xi skuża. Ilmenta li kien dejjem isibhom jaħdmu, u li fil-fondi kellhom ħafna karozzi. Kienet anke organizzata laqgħa f'Diċembru 2017 biex din is-sitwazzjoni tiġi riżolta, pero' r-rikorrenti kienu deċiżi li l-ewwel jirċievu l-ħlas tal-kera u mbagħad jitkellmu mal-intimati. L-intimati pero' pproponew li joħorġu mill-fondi, u minflok iħallsu l-kera, jitħallsu kumpens. Kellha ssir laqgħa oħra fil-11 ta' Jannar 2018, li għaliha attendew is-sidien, pero' ma attendewx l-inkwilini bl-iskuża li kienu morda – ix-xhud irrapporta li, dak il-ħin stess, Mario Callus mar ifittixhom fil-fondi u sabhom jaħdmu, u huma nfexxew joffenduh.

Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll affidavits ta' **Mario Callus**[12], **Irene Vella**[13] u **Anna Maria Buhagiar**[14].

Ir-rikorrent Mario Callus xehed li huwa kien jaħdem fl-istess qasam bħall-intimati, u li kien jaf li l-intimati jikru l-fondi tan-negozju tagħhom mingħand kuġinuh David Tanti. Qal li huwa mill-Imsida wkoll u l-postijiet jafhom. Huwa rega' qal li mar darbtejn għandhom, b'ittri indirizzati lilhom, għaliex ma waslulhomx bil-posta reġistrata, u qal li dejjem ħalliha mal-istess wieħed mill-intimati, li jiftakar wiċċu, pero' ma jafx x'jismu. Kompla jgħid li fil-11 ta' Jannar 2018, l-intimati kellhom jiltaqgħu mas-sidien u jħallsu l-kera, pero' ma attendewx bl-iskuża li kienu morda, u meta mar ifittixhom dak il-ħin stess, sabhom qed jaħdmu. Irene Vella u Anna Maria Buhagiar taw verżjonijiet simili tal-fatti fl-affidavits tagħhom. L-istess verżjoni ingħatat viva voce mir-rikorrent Kevin Callus.[15]

Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll kopja ta' kuntratt ta' bejgħ[16] pubblikat amin-Nutar Dottor George Bonello Dupuis fl-20 ta' Frar 1984 li permezz tiegħu Carmelo Tanti f'ismu proprju u bħala mandatarju verbali ta' Joseph Callus xtraw biċċa art fi Triq il-Wied tal-Imsida, Birkirkara, magħrufa bħala 'il-Ġnien ta' Fuq il-Wied', tal-kejl ta' ċirka 646.35 metri kwadri, b'aċċess dejjaq mill-wied tal-imsida, kif hemm aħjar deskritta.

L-intimati llimitaw ruħhom għall-affidavit ta' wieħed minnhom – **Joseph Vella**.[17]

---

[11] Dok. B, fol. 96
[12] Fol. 97
[13] Fol. 98
[14] Fol. 104
[15] Ara xiehda, 5.6.2018, fol. 116 sa 118
[16] Fol. 110 sa 115
[17] Fol. 121 sa 123

Huwa xehed li jopera negozju ta' tiswija ta' vetturi taht l-isem 'Parachute Garage', flimkien ma' huh Alfred Vella, minn erba' garaxxijiet li jmissu ma' xulxin u jinstabu fi sqaq fi Triq il-Wied, l-Imsida. Qal li ilhom jikru dawn il-garaxxijiet ghal 35 sena, u kienu jikruhom minghand David Tanti, li mieghu dejjem kellhom relazzjoni tajba, u kien sahansitra jqatta' hin twil jitkellem maghhom fuq il-lant tax-xoghol. Qal li l-kera dejjem hallsuha fil-hin, u ghamlu nvestiment kbir fl-istruttura tal-garaxxijiet, biex ikunu jistghu juzawhom ghan-negozju taghhom. Qal li l-kera hallsuha anke wara li miet David Tanti, pero' mbaghad *'bdew jaghmlu pressjoni xi nies, li llum huma rikorrenti f'din il-kawza peress li qed jallegaw li huma l-werrieta ta' David, sabiex nohorgu minn gol-garaxxijiet cjoe nitterminaw il-kera.'* Minhabba f'hekk, qal li hadu parir minghand avukat li qallhom li l-kirja taghhom hija protetta sas-sena 2028 basta jhallsu z-zidiet fil-kera.

L-intimat ta r-ragunijiet tieghu ghaliex ma jidhirlux li hu u huh ghandhom jigu zgumbrati minn dan il-lok tan-negozju taghhom. Huwa cahad li qatt ircevew karti li bihom intalbu jhallsu l-kera, ghaliex il-kera dejjem hallsuha. Qal li ma hallsux biss fil-perjodu meta ma kinux jafu min kienu l-eredi ta' David Tanti, u mbaghad iddepozitaw il-kera taht l-awtorita' tal-Qorti ghaliex Tony Vella f'isem l-eredi qallhom li mhux il-kera ried imma c-cwievet. Huwa kkonferma li talbu kumpens minghand l-eredi biex jitterminaw il-kirja issa, bl-intiza li jkollhom il-flus biex jixtru band'ohra. Huwa qal ukoll li Tony Vella kien qallu li s-sidien riedu l-fondi ghaliex kellhom offerta ta' miljun u nofs Ewro ghall-bejgh taghhom.

Ikkunsidra wkoll li :

Din hija kawza li r-rikorrenti qed jipprosegwu kontra l-intimati ghax-xoljiment tal-kirja tal-fondi kummercjali bin-numri 1 sa 4, komplessivament maghrufa bhala 'Parachute Garage', fi Triq il-Wied, Birkirkara, minhabba morozita' fil-hlas tal-kera.

Il-Bord jibda biex jirregistra li jinsab dizappuntat ferm bil-kwalita' tal-provi mressqa f'din il-kawza. Jidher car li r-rikorrenti dehrilhom li din il-kwistjoni hija rizolvibbli facilment, u li l-Bord jista' jghaddi biex jilqa' t-talbiet taghhom, semplicement fuq il-kelma tal-prokuratur taghhom – minkejja li huma lkoll jinsabu f'Malta – li l-intimati naqsu li jhallsu l-kera minkejja li kienu mitluba jaghmlu dan. Mill-banda 'l ohra, l-intimati llimitaw il-provi taghhom ghax-xiehda miktuba ta' wiehed minnhom, u naqsu anke milli jipprezentaw fl-atti kopja vera tac-cedola ta' depozitu ta' kera li pprezentaw huma stess, u li jistriehu fuqha ghad-difiza taghhom kontra t-talbiet tar-rikorrenti. Il-Bord huma konxju tal-fatt li jista' jiehu *judicial notice* tal-istess cedoli madankollu jippretendi li parti

tressaq il-provi hija fl-atti u mhux toqghod tippretendi li l-Bord ghandu joqghod jaghmel it-tiftix huwa !

Hekk, per ezempju, ir-rikorrenti ipproducew biss kopja tar-ricevuti tal-kera li jmorru lura sal-1998, minghajr ebda accenn li dawn il-kirjiet[18] bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995, u ghalhekk huma protetti bid-disposizzjonijiet tal-ligi specjali dwar rilokazzjoni – l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69). Dan qalu l-intimat Joseph Vella fl-affidavit tieghu, u r-rikorrenti ma cahdux ; addirittura dehrilhom li lanqas kien mehtieg li jaghmlulu domandi in kontroezami fuq ix-xiehda li ta bl-affidavit.

Stabbilit allura li dawn il-kirjiet ta' *'hanut'*[19] (*'fond kummercjali'*[20] wara Att X tal-2009) huma regolati bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, il-Bord irid jara d-disposizzjoni tranzitorja fl-Att imsemmi biex jiddetermina jekk ir-rimedju disponibbli lir-rikorrenti f'dan il-kaz kienx biss li jitolbu permess minghand dan il-Bord biex ma jirrilokawx[21], kif jeccepixxu l-intimati bit-tielet eccezzjoni taghhom, inkella setghux ukoll jitolbu x-xoljiment tal-kirja taht xi disposizzjoni tal-Kodici Civili. L-**art. 39(1)** tal-Att X tal-2009 jipprovdi li :

> *Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att.*

Fit-titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, l-**art. 1570** kif emendat bl-Att X tal-2009 jipprovdi li :

> *Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:*

[18] Mhux kirja wahda imma erba' kirjiet, ghaliex fir-rigward ta' kull kirja jirrikorru b'mod distint l-elementi kollha mehtiega ghall-ezistenza tal-kuntratt, ara **art. 1525** qabel Att X tal-2009
[19] Art. 2, Kap. 69
[20] Art. 1525(3) tal-Kodici Civili
[21] Art. 8 u 9(a) tal-Kap. 69

Iżda, 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 notifika.

Dan ifisser allura li, oltre r-rimedju li jitolbu l-permess ta' dan il-Bord biex ma jirrilokawx dawn il-fondi favur l-intimati skond l-**art. 9(a)** tal-Kap. 69, ir-rikorenti setghu ukoll talbu l-hall tal-kiri jekk jippruvaw li r-rekwiziti kollha elenkati fil-proviso tal-**art. 1570** fuq citat huma sodisfatti.[22]

Issa huwa minnu li d-dicitura tat-tieni talba tar-rikorrenti mhix daqstant felici, u fil-verita' ma tinkwadra ruhha fl-ebda wahda minn dawn ir-rimedji, ghalkemm hija aktar prossima ghar-rimedju tal-hall tal-kiri skond l-**art. 1570**, pero' l-Qrati taghna minn dejjem hadu l-posizzjoni li dan in-nuqqas biss ma jrendix l-azzjoni insostenibbli taht l-art. 9(a) tal-Kap. 69. Anzi, il-linja gurisprudenzjali prevalenti hija fis-sens li din id-dicitura, ghalkemm ma taqbilx mar-rimedju kontemplat f'din il-ligi specjali, ghandha titqies li tinftiehem bhala tali wkoll. Ricentement, din il-gurisprudenza giet konfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Josephine Grech vs Carmela Farrugia**[23]. Din il-gurisprudenza llum tinftiehem aktar minhabba li dan il-Bord ghandu kompetenza esklussiva li jiddetermina kemm talbiet ghal permess biex ma jkunx hemm rilokazzjoni, u anke talbiet ghall-hall tal-kiri.

Ikkunsidra wkoll li :

Dan il-Bord ser jghaddi issa biex iqis jekk humiex sodisfatti f'dan il-kaz ir-rekwiziti tal-**art. 1570** ghall-hall tal-kiri ta' dawn il-fondi kummercjali minhabba morozita' fil-hlas tal-kera.

M'hemmx dubju li l-fondi mikrija huma fondi kummercjali, u li l-intimati inkwilini naqsu li jhallsu puntwalment il-kera ghall-iskadenzi kollha li ghalqu tul is-snin 2015, 2016 u 2017. Pero' ma jirrizultax li r-rikorrenti komproprjetarji tal-fondi, u allura ko-lokaturi favur l-intimati, interpellawhom biex ihallsu permezz ta' ittra ufficjali kif irid l-**art. 1570** tal-Kodici Civili.

---

[22] Maurice Borg et vs Robert Spiteri, Appell (Inferjuri), 18.6.2018
[23] 3.4.2017; ara fl-istess sens **Clara Hobbs et vs Stephen Palmier**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 15.4.2019

Ghaldaqstant, ma jirrikorrux f'dan il-kaz l-elementi mehtiega ghall-hall tal-kiri minhabba morozita'.

Jifdal imbaghad ir-rimedju tal-permess biex ir-rikorrenti ma jirrilokawx il-fondi favur l-intimati, fit-termini tal-**art. 9(a)** tal-Kap. 69. L-intimati jiddefendu ruhhom kontra din is-sanzjoni ghaliex jghidu li r-rikorrenti naqsu li jinterpellawhom darbtejn, fir-rigward ta' zewg skadenzi distinti, u li allura mhux sodisfatt dak rikjest bil-**art. 9(a)(i)** tal-Kap. 69:

> *Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk* ***dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas***

F'dan il-kaz, fejn allura mhux mehtieg *ad validitatem* ittra ufficjali jew talba mil-miktub, il-Bord m'ghandux dubju li r-rikorrenti talbu diversi drabi l-hlas tal-kera skaduta minghand l-intimati, u li l-intimati, li kienu jirrikonoxxu lir-rikorrenti bhala l-lokaturi prezenti, naqsu xorta wahda milli jhallsu l-arretrati, u l-kera ghall-iskadenzi attwali. Il-mistoqsija tibqa' pero' jekk it-talbiet tar-rikorrenti ghall-hlas tal-arretrati tal-kera, u tal-kera li kienet qed taghlaq, jissodisfawx ir-rekwiziti tal-**art. 9(a)(i)** biex tigi mposta s-sanzjoni tat-twaqqif tal-jedd tar-rilokazzjoni.

Fis-sentenza **Melinda Frendo vs Alfred Attard**[24], dan il-Bord (diversament presjedut) ikkunsidra din il-kwistjoni fid-dettall, b'riferenza ghall-gurisprudenza, u spjega hekk:

> *'Kif gia deciz minn dan il-Bord f'kawzi ohra, in rigward jekk talba ghal-hlas tal-kera ghandhiex tassumi xi forma partikolari, il-gurisprudenza oltre li ttenni dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69, jigifieri li l-kerrej jitqies li huwa impuntwali jekk ma jhallasx il-kera ta' zewg skadenzi jew aktar fi zmien hmistax-il jum minn meta hekk mitlub, hija univoka meta tirritjeni illi* ***mhix mehtiega talba in iskritt sabiex tissodisfa r-rekwizit tal-ligi*** *(ara in rigward Mary Borg et vs John Muscat App 9.3.1994 fost ohrjan). Certament ghalhekk fil-kaz li ssir in iskritt mhix mehtiega xi forma partikolari. Fil-kawza Maggur Hanibbal Scicluna noe vs Chev. Joseph G. Coleiro noe App 17 ta' Frar 1995 riportata Vol LXXIX PII p835* ***kien michud appell tal-appellant kerrej li l-ittri interpellatorji ma kienux tali li qieghdu lill-kerrej in mora billi kif redatti iservu aktar bhala reminders ghall-pagament u ma kienx fihom l-intimazzjoni li jekk l-intimat jonqos kien ser isir rikors ghall-estrem tal-izgumbrament****. Il-Qorti affermat illi gie ritenut ukoll illi* ***t-talba ghall-hlas tista' ssir anke permezz ta' l-ispedizzjoni***

[24] 3.10.2013, mhux appellata (enfasi tal-Bord)

ta' semplici formola li tavza lill-inkwilin li kien hemm kera skaduta. *Inoltre,* ***ma kienx mehtieg li t-talba ghall-hlas tkun redatta b'mod li timminacja s-sanzjonijiet tal-ligi f'kaz ta' nuqqas ta' hlas***. *Dawn il-principji jinsabu enuncjati fis-sentenza Delia vs Lauri deciza minn din ilQorti fis-27 ta' Novembru 1953 (Kollez. Vol XXXII-I-377). Tista' ssir referenza ukoll ghad-decizzjonijiet Kollez. Vol XXVI PI p199 u XXXVII PI p377 kif ukoll ghall-kawza Camilleri vs Rutter Giappone noe App 25 ta' Marzu 1985, fejn kien ritenut illi ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghal-hlas bla l-htiega li jissemma' ukoll l-izgumbrament.'*

Huwa minnu li r-rikorrent Mario Callus ma kienx f'qaghda jghid b'certezza x'kien il-kontenut tal-ittri maghluqa li kkonsenja lill-intimati, u jekk dawn filfatt kinux l-intimazzjonijiet ghall-hlas tal-kera konsistenti fl-ittri legali li kopja taghhom giet annessa mar-Rikors Guramentat. Huwa minnu wkoll li b'dawn l-ittri legali ma ntalabx il-hlas tal-kera skadut *sic et simpliciter*, u lanqas ma gew spjegati wahda wahda l-iskadenzi maghluqa li dwarhom ma thallsitx kera. Pero' l-Bord irid jiddeciedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti fuq bilanc ta' probabiltajiet. U ghal dan il-ghan, il-Bord qies:

(i) ix-xiehda darba darbtejn ta' Tony Vella u Mario Callus, li deherlu li kienet kredibbli fic-cirkostanzi, b'mod partikolari kif l-intimati naqsu li jattendu ghal-laqgha tal-11 ta' Jannar 2018 fejn kienu mistennija jhallsu l-arretrati kollha tal-kera, bl-iskuza li ma kinux jifilhu, meta filfatt kienu qed jahdmu bhas-soltu fil-fondi mikrija;

(ii) id-dikjarazzjoni guramentata tal-intimat Joseph Vella, li ma tikkonvinci xejn lil dan il-Bord, li n-nuqqas ta' hlas tal-kera ghal diversi snin min-naha taghhom kien dovut ghal ragunijiet genwini, u mhux b'kapricc jew b'kalkolu jew b'intenzjonijiet ulterjuri. Kif dan il-Bord kellu l-opportunita' ghal diversi drabi jsostni, huwa l-obbligu primarju tal-inkwilin li jhallas il-kera puntwalment. Mhux skuza accettabbli li l-inkwilini ma kienux jafu min kienu l-eredi ta' David Tanti u dan billi ma jirrizultax li huma ppruvaw b'xi mod jidentifikaw lill-istess u meta gew avvicinati lanqas ma kkontestawhom tant li c-cedoli tad-depozitu saru kontra l-istess rikorrenti u kwindi qeghdin jirrikonoxxuhom bhala s-sidien attwali tal-fondi;

(iii) l-ghazla tal-intimati li jiddepozitaw il-kera lejlet id-data tas-smigh ta' din il-kawza, u ghal dan il-ghan ha konjizzjoni gudizzjarja[25] tac-cedola ta' depozitu numru 667/2018 ipprezentata fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta).

---

[25] Ara **Joseph Farrugia et vs Joseph Attard et**, Appell, 24.11.2017

Il-Bord jghid bla tlaqliq li ma jemminx id-dikjarazzjoni guramentata tal-intimat Joseph Vella li *'qatt ma rcevejna karti, la registrati u lanqas mod iehor, sabiex nitilqu mill-garaxxijiet u lanqas qatt ma ntlabna nhallsu l-kera peress li l-kera dejjem thallset'*.[26] Il-provi mressqa mir-rikorrenti juru li l-intimati hallsu l-kera sal-ahhar tas-sena 2014/bidu tas-sena 2015, u mbaghad ma hallsux aktar, u l-ahhar hlasijiet li ghamlu accettaw ricevuta ffirmata minn Tony Vella, bhala prokuratur tal-werrieta lokaturi, kif jidher mill-firma fuq ir-ricevuti ezibiti, li tidher identika ghall-firma ta' dan ix-xhud fuq l-affidavits li pprezenta.[27] Il-Bord jinsab konvint li l-ittri legali datati 26 ta' Gunju 2017 u 13 ta' Novembru 2017 filfatt twasslu ghand l-intimati bl-idejn minn Mario Callus. Dawn l-ittri jirreferu *'ghal hlas tal-arretrati ammontanti ghas-somma totali ta' €9067.35 liema kirjiet u arretrati ghalkemm dovuti baqghu ma thallsux nonostante diversi promessi ta' pagament*[28] u *'ghas-somma totali ta' €9067.35 sa Gunju 2017 piu l-iskadenza pagabbli bil-quddiem minn Gunju sa Dicewmbru 2017 … Intom dejjem tlabtu zmien sabiex thallsu izda qatt ma ndenjajtu tahllsu ebda hlas akkont u sal-lum bqajtu inadempjenti totalment'*.[29]

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw l-estremi mehtiega skond l-**art. 9(a)(i)** tal-Kap. 69 sabiex jottjenu l-permess biex ma jirrilokawx il-fondi favur l-intimati, u konsegwentement jirriprendu l-pussess taghhom, minhabba n-nuqqas taghhom li jhallsu puntwalment il-kera dovuta minnhom.

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, u konsegwentement jiddisponi mill-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

(i) jilqa' t-tieni talba;

(ii) jilqa' t-tielet talba u jipprefiggi zmien sat-30 ta' Gunju 2019 ghall-finijiet tal-izgumbrament;

---

[26] Fol. 122
[27] Ara fol. 36, 40, 56, 57 u l-ahhar pagna tad-Dok. MB4
[28] Dok. MB6, fol. 60
[29] Dok. MB7, fol. 61

(iii) jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti u konsegwentement jikkundanna lill-intimati jhallsuhom is-somma komplessiva ta' sittax-il elf seba' mija u sittin Ewro u tnejn u sebghin centezmu (€16,760.72)[30].

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur

[30] €1897.40 kera ghas-sena 2018 tal-fond numru 1, €727.97 kera ghas-sena 2018 tal-fond numru 2, €467.96 kera tal-fond numru 3 ghas-sena 2018 u €1039.94 kera ghas-sena 2018 tal-fond numru 4, flimkien ma' €2169.97 kera bl-awment tal-erba' fondi mill-1 ta' Jannar 2019 sal-lum, b'kollox ghall-ewwel nofs tas-sena 2019, b'kollox €5631.44