BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Simone Grech

Rikors Numru 118/2018 SG

John Buttigieg

Vs

Emmanuele Bartolo

Illum, 24 ta' Ġunju, 2020

Il-Bord

Ra r-rikors ppreżentat minn John Buttiġieġ fl-20 ta' Awwissu 2018 fejn ġie premess is-segwenti:

Illi huwa l-proprjetarju tal-hanut 200a) Triq il-Kbira, San Ġużepp, Ħamrun, liema ħanut kien kera lis-soċjeta' Antmar Co Ltd bid-dritt li tissulloka l-istess ħanut.

Illi s-soċjeta' Antmar Co Ltd kienet issullokat l-istess ħanut lill-intimat Emmanuele Bartolo bi skrittura datata 12 ta' Mejju 1988 li hija esebita u markata bġala Dokument A.

Illi bi skrittura datata 12 ta' Ottubru 2014 is-soċjeta' Antmar Ltd ittrasferiet l-imsemmija sullokazzjoni ta' l-istess ħanut lir-rikorrenti u għalhekk illum il-ħanut imsemi qed jiġi mikri lill-intimat mir-rikorrent ai termini tal-iskrittura Dok A, bil-kera kif awmentat fil-kors taż-żmien ta' (EUR 214.93) mitejn u erbatax-il euro u tlieta u disgħin ċenteżmu inkluża l-VAT fix-xahar li jitħallas bit-tlett xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza fit-12 ta' Settemrbu 2018.

Illi skond il-klawsola nru 9 ta' l-imsemmija skrittura Dok A l-intimat huwa obbligat li jinsurja l-istess ħanut għal ħsarat ġejjin mill-ħruq jew minn kawżi naturali;

Illi l-intimat naqas li jottempra ruħu ma' dan l-obbligu għaliex ma nxurjax il-ħanut ai termini tal-istess skrittura.

Illi għalhekk kiser din il-kundizzjoni tal-kuntratt.

Għaldaqstant ir-rikorrent jitlob umilment lil dan il-Bord sabiex jogħġbu jawtorizżah li ma jġġeddidx il-kirja ta' l-imsemmi ħanut lill-intimat u li jordna lill-intimat li jiżgombra minnu fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-intimat ppreżentata fl-14 ta' Settembru 2018 li fiha rrisponda:

i. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandu jġib il-prova li huwa għandu d-dritt li jipproponi din il-kawża għaliex l-intiamt ma hux a konoxxenza tal-fatt illi r-rikorrenti kein sar il-proprjetarju tal-ħanut de quo.*
ii. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*
iii. *Illi l-ħlas jew le tal-polza ta' assikurazzjoni m' għandhiex twassal għal xoljiment tal-lokazzjoni;*
iv. *Illi r-rikorrenti qatt tul il-lokazzjoni ma talbu kopja ta' din l-assikurazzjoni ħlief wara li bdew negozjati għal tiġdid tal-kirja taħt kundizzjonijiet ġodda;*
v. *Għal kull bwon fini l-intimat ma jaqbilx li l-ħlas ta' kera għandu jkun ta' valur ta' EUR 182.13 iżda għandu jkun ta' EUR 78.01 fix-xahar;*
vi. *Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.*

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut.

Ra d-dokumenti kollha u l-atti kollha ta' din il-kawża, kif ukoll l-atti tal-kawża bin-numru 117/2018, fl-ismijiet John Buttigieg et vs Emmanuele Bartolo;

Ikkunsidra:

Provi

Fl-affidavit ta' **John Buttiġieg**, ingħadd li hu proprjetarju tal-ħanut in kwistjoni, stante li wiret dan il-ħanut mingħand ommu, Carmela Bezzina, tramite l-wirt tagħha mingħand missierha u ommha, John u Gaetana Bezzina, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-5 ta' Mejju 1979. Spjega li dan il-ħanut kien ġie mikri minnu lil Antmar Co. Ltd. (li hija kumpanija li tappartjeni lilu) bid-dritt ta' sullokazzjoni. Antmar Co. Ltd. kienet issullokat il-ħanut fit-12 ta' Mejju 1988, lill-intimat. Bi skrittura privata tat-12 ta' Ottubru 2014, Antmar Co. Ltd. ittrasferit din is-sullokazzjoni lilu. Il-ħanut inkera bis-somma ta' tmien mija u ħamsin Ewro u tmien ċenteżmi (€850.08) fis-sena, jew mitejn u tnax-il Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€212.52) kull tliet xhur, li jitħallsu bit-tlett xhur bil-quddiem. Skont klawsola 3 tal-ftehim, il-kera kellha tiżdied proporzjonalment kull seba' snin u sitt xhur, skont il-*cost of living index*. Spjega li sa meta ħareġ l-Att X ta' l-2009, il-kera kienet ta' tliet mija u disgħa u ħamsin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€359.63) kull tliet xhur, u din baqgħet titħallas kull tliet xhur sal-iskadenza li għalqet fil-11 ta' Diċembru 2010.

Buttigieg spjega li meta saru l-emendi għal-liġi tal-kera, huwa tkellem mal-konvenut sabiex il-kera tiżdied skont l-att. Spjega li peress li l-kirja ma kinitx fil-perijodu oriġinali fl-1 ta' Jannar 2010, l-artikolu 1531D (1) tal-Kap 16 kien japplika. Huwa spjega li l-kera kienet baxxa ħafna meta wieħed jikkonsidra li dan il-ħanut jinsab fi triq prinċipali fil-Ħamrun. Spjega li l-konvenut kien tkellem mal-avukat tiegħu u li kien aċċetta li jħallas il-kera skont l-att nru X ta' l-2009. Huwa kien ħallas erba' mija u tmienja u tmenin Ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€488.27) inkluża l-VAT kull tliet xhur mill-iskadenza tat-12 ta' Diċembru 2010, sal-iskadenza fil-11 ta' Diċembru 2011. Il-kera għoliet għal erba' mija u tmienja u tmenin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€488.28) inkluża l-VAT kull tliet xhur mill-iskadenza tat-12 ta' Diċembru 2011, u baqgħet titħallas b' dik ir-rata sal-11 ta' Diċembru 2012. Il-kera ġiet awmentata għal sitt mija u ħamsa u erbgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€645.50) inkluż il-VAT kull tliet xhur mill-iskadenza tal-11 ta' Marzu 2013, u baqgħet hekk titħallas b'din ir-rata sal-iskadenza li għalqet fil-11 ta' Settembru 2014. Spjega li minn dik id-data 'l hawn, il-kovenut ma ħallas l-ebda kera oħra, u ma ddepożitax il-kera għax beda jgħid li ħallas kera żejda. Spjega li l-intimat ried iħassar il-ftehim li kien ġie milħuq dwar kif tiżdied il-kera. Spjega li l-fond huwa wieħed kummerċjali.

Insista li l-ftehim dwar l-awment fil-kera sar mingħajr ma ġiet eżerċitata xi forma ta' thedid jew pressjoni fuq l-intimat, u li dan kien aċċetta wara li kkonsulta ma' l-avukat tiegħu. Qal li l-konvenut qatt ma kien puntwali fil-ħlas tal-kera u dejjem kien iħallas wara li jkunu għalqu l-iskadenzi. Kien iħallas b' *postdated cheques*.

Spjega li l-kuġina tiegħu, Monica Magro, kitbet lill-intimat fit-23 ta' Mejju 2016, sabiex dan iħallas l-arretrati tal-kera peress li kien ilu ma jħallas mill-iskadenza li għalqet fil-11 ta' Settembru 2014. Din l-ittra ġiet risposta b' ittra legali fl-14 ta' Ġunju 2016, fejn ġie allegat li l-intimat ma kellux iħallas kera għaliex kien ħallas kera żejda. L-intimat bagħat ittra oħra fis-6 ta' Lulju 2016 fejn talab li jkun hemm *financial set off*.

Buttigieg spjega li huwa rrisponda għal dawn l-ittri fis-6 ta' Lulju 2016, fejn il-pretensjonijiet tal-intimat ġew respinti. Spjega li hu kien ġie avviċinat minn Dr Simon Micallef Stafrace li nfurmah li l-intimat ried jasal għal ftehim ġdid. Saru diversi inkontri u kommunikazzjonijiet bejniethom u l-legali tagħhom. Spjega li fl-10 ta' April 2018, ġie nfurmat li l-intimat ried li jibqa' għaddej bil-kuntratt oriġinali sal-2018, u kull parti iċedi l-pretenzjonijiet tagħha, jew li l-konvenut joħroġ mill-kirja billi jingħata għoxrin elf Ewro (€20000) mir-rikorrenti. Spjega li dan ma kienx aċċettabbli. Kompla jgħid li l-intimat kien qiegħed fi problemi finanzjarji u kien għalaq ħanut prinċipali tiegħu fil-Belt. Spjega li huma lkoll urew tħassib li l-kerrej ma kienx qed jonera l-kundizzjonijiet l-oħra tal-kuntratt, prinċipalment l-obbligu tiegħu li jassikura l-ħanut kontra l-ħruq u kontra kawżi oħra naturali.

Spjega li ntbagħtet ittra oħra fit-28 ta' Settembru 2016, lill-intimat biex jippreżenta kopja tal-*insurance policies* għal dawn l-aħħar għaxar snin, iżda dawn qatt ma waslu. L-intimat irrisponda b' ittra fl-4 ta' Ottubru 2016, liema ittra ġiet risposta mil-legali tar-rikorrenti fis-17 ta' Ottubru 2016, fejn ir-rikorrenti rriservaw li jieħdu l-passi neċessarji minħabba dan in-nuqqas. Buttigieg spjega li dan huwa nuqqas serju li jista' jippreġudika lir-rikorrenti, u għalhekk fetaħ din il-kawża sabiex jiżgumbra lill-intimat minħabba dan il-ksur, kif ukoll fetaħ kawża quddiem tribunal tat-talbiet iż-żgħar biex jitħallas arretrati tal-kera dovuti lilu mill-11 ta' Settembru 2014, sat-12 ta' Settembru 2016.

Monica Magro ppreżentat affidavit li fih bażikament ikkonfermat il-verżjoni mogħtija mir-rikorrenti, John Buttigieg. Żiedet tgħid li hija l-kuġina ta' John Buttigieg li huwa proprjetarju tal-ħanut 200a, St Joseph High Road, Ħamrun, u ko-proprjetarju tal-ħanut 199a, St Joseph High Road, Ħamrun. Spjegat li dawn il-ħwienet huma mniffdin u jinkrew lill-intimat.

<u>Emmanuele Bartolo</u> xehed fl-14 ta' Jannar 2019, fejn qal li fil-bidu, huwa kien ħa ħsieb jagħmel polza ta' assigurazzjoni fir-rigward tal-ħanut. Spjega li l-ħanut kien dam bejn ħames sa seba' snin inxurjat, iżda imbagħad kien traskura ftit. Spjega li fit-tletin sena li ilu bil-ħanut, ħadd ma talbu kopja tal-polza tal-assigurazzjoni. Din it-talba saret biss wara li nqala' diżgwid bejnu u bejn is-sidien biex jaslu għall-ftehim ġdid. Spjega li qatt qabel ma rċieva xi ittra biex jipproduċi tali polza. Spjega li staqsewh għal polza, iżda ma tawhx terminu sabiex jagħmel tali polza. Spjega li s-sena l-ohra, x'ħin ħa konjizzjoni ta' din il-klawsola, mar għamel polza ta' assigurazzjoni, u għalhekk, il-ħanut huwa issa nxurjat. Spjega li fil-frattemp, qatt ma kien ġara xejn. Huwa kkonferma li ntbagħtet l-ittra datata 28 ta' Settembru 2016.

Fil-11 ta' Marzu 2019, kompla jixhed Emmanuele Bartolo, li eżebixxa polza ta' assigurazzjoni għal perijodu bejn 6 ta' Settembru 2018, sal-5 ta' Settembru 2019, kopja ta' liema polza tinsab eżebita fil-proċess konness ma' din il-kawża bin-numru 117/2018, fl-ismijiet John Buttigieg et vs Emmanuele Bartolo. Spjega li huwa għamel biss ċedola ta' depożitu waħda fir-rigward tal-ħanut bin-numru 199a. Fl-4 ta' Ottubru 2019, Bartolo reġa' xehed, fejn ippreżenta kopja tal-irċevuta tal-ħlas, fejn il-polza ta' assigurazzjoni li tkopri l-fond, 199a u l-fond 200, St Joseph High Road, Ħamrun, ġiet mġedda għal perijodu mis-6 ta' Settembru 2019, sal-5 ta' Settembru 2020, (kopja ta' liema tinsab eżebita fil-proċess konness ma' din il-kawża bin-numru 117/2018, fl-ismijiet John Buttigieg et vs Emmanuele Bartolo). Il-konnotati f'din l-irċevuta jaqblu mad-dettalji kontenuti fil-polza ta' assigurazzjoni ppreżentata fil-11 ta' Marzu 2019.

Ikkunsidra

Dwar l-eċċezzjoni preliminari mqajjma mill-intimat, fis-sens li r-rikorrenti għandu jġib il-prova li huwa għandu dritt li jipproponi din il-kawża, irriżulta li fl-affidavit tiegħu, John Buttigieg spjega li sar ftehim fit-12 ta' Ottubru 2014, fejn Antmar Co. Ltd. għaddiet is-sullokazzjoni lilu. Minkejja li fl-affidavit jissemma li kopja ta' dan il-ftehim ġiet ippreżentata mar-rikors promotur, dan il-Bord ma sab l-ebda ftehim tat-12 ta' Ottubru 2014, eżebit mar-rikors promotur. Madanakollu, fil-mori ta' din il-kawża, ma jidhirx li l-intimat baqa' jinsisti fuq din l-eċċezzjoni. Irriżulta wkoll li l-istess intimat, kien qiegħed jikkorrispondi mal-istess rikorrenti dwar dan il-fond bin-numru 200a.

Ikkunsidra

Il-Bord jinnota li għalkemm fix-xhieda tqajjmu kwistjonijiet dwar nuqqas ta' ħlas ta' kera fl-ammont allegatament dovut, kemm minn qari tar-rikors promotur, kif ukoll minn qari tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, jirriżulta li t-talba tar-rikorrenti ġiet ibbażata fuq ksur tal-kondizzjoni li l-fond ma ġiex kopert b' polza ta' assigurazzjoni.

Għandu jingħadd li hemm qbil li din titratta kwistjoni dwar lokazzjoni ta' fond kummerċjali, liema lokazzjoni saret fi żmien preċedenti għal Ġunju 1995. Ai termini tal-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord jagħti l-permess lis-sidien biex jieħdu lura l-post lokat jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

F'dan il-każ, il-kawżali li fuqha r-rikorrenti sejjes it-talba tiegħu għal ripreża, hija li l-inkwilin naqas li jkollu polza ta' assigurazzjoni fir-rigward ta' dan il-ħanut. L-intimat ikkonferma bil-ġurament tiegħu, li huwa kien oriġinarjament iħallas tali polza għal xi snin, iżda mbagħad, ma baqax jagħmel dan, għalkemm f'dawn l-aħħar sentejn li fihom ilha għaddejja din il-kawża, huwa ħallas tali polza ta' assigurazzjoni. L-intimat insista li huwa qatt ma ġie mitlub jipprovdi kopja ta' tali polza mis-sidien, ħlief riċentement meta kien qed jiġi diskuss ftehim ġdid ta' kera bejniethom.

Il-Bord iqis li skont il-ftehim eżebit a fol 2 u 3 tal-proċess, kien hemm is-segwenti klawsoli ossija:

Klawsola 4 -*Should the tenant fail to pay the rent punctually on two installments or should the tenant be in arrears in an amount equivalent to two installments or should the tenant fail to observe and of the conditions of this agreement, the landlord will be entitled to rescind this lease and retake possession of the premises.*

Klawsola 9 – *The tenant shall insure the premises against damages due to fire and other natural causes.*

Il-Bord iqies li l-iskop ewlieni tal-Liġi tal-Kera huwa l-protezzjoni tal-kerrej. Dana jfisser li s-sid ma jistax japprofitta ruħu minn ċirkostanzi żgħar biex jirriprendi l-pussess tal-fond mikri. F'**Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borġ,** deċiża l-Qorti tal-Appell Inferjuri, spjegat li huwa importanti ħafna illi jinżamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-liġi tal-kera li jivvantaġġja lis-sid biex dan japprofitta ruħu minn kull ċirkostanza (Ara a propożitu deċiżjonijiet a Vol XXXIII.i.181; Vol. XXXVI.i.164 u Vol XLII.i.302). Fl-istess kawża ntqal ukoll li l-ħall tal-kuntratt tal-kera għandu jsir minħabba ksur ta' patt essenzjali:

'*Jgħid a propożitu l-Pacifici Mazzoni, Locazione, pagna 177, 'il contratto deve essere osservato come avente forza di legge per le parti contraenti'. Hekk ukoll jipprovdi del resto għall-kuntratti in ġenerali l-Artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili tagħna. Li jfisser illi jekk il-kerrej jikkontravveni patt essenzjali tal-kuntratt, 'lo scioglimento deve essere pronunziato' – Vide, Laurent Principii di Diritto Civile, Vol XXV page 213'.*

F'**Francis Żammit Haber vs Xewkija Tigers,** deċiża fis-26 ta' April 2006, il-Qorti tal-Appell Inferjuri spjegat li fl-ispirtu ta' l-insenjament paċifiku dettat u ripetut f'bosta deċiżjonijiet illi '*skop tal-liġi mhux dak li tavvantaġġja lis-sid b' mod li dan ikun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkustanza, anke l-aktar żgħira u ġenwina, biex jipprova lill-inkwilin mid-dgawdija tal-fond lilu mikri.'* (Ara wkoll Vol XXXIX.i.279 u Vol. XLVI.i.180). Tal-istess portata kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fl-14 ta' Lulju 2004, fl-ismijiet **Antonia Vella vs John Grech,** fejn intqal li ma jkunx ħażin jekk għal darb' oħra jiġi mfakkar dak li ġie wisq drabi ripetut, u ċjoè, illi l-liġi li saret u qiegħda fis-seħħ biex tagħti ċerta garanzija ta' sigurta' tal-kiri, ma tistgħax tiġi interpretata b'mod li tipprovdi pretesti anke minn ċirkostanzi żgħar u innokwi għas-sid biex il-kerrej jiġi żgumbrat (**Mamo vs Cachia,** Appell Ċivili, 1 ta' Ġunju 1964).

F' **Gemma Fenech vs John Buġeja** deċiża fl-20 ta' Ottubru 2003, il-Qorti tal-Appell Inferjuri spjegat li tajjeb ukoll li jinżamm fl-ottika ġusta, speċjalment f'materja bħal din fejn intalbet ir-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni minħabba inadempjenza, illi mhux kull pretest għandu jservi biex is-sid lokatur jirrexxindi l-kuntratt tal-kera, imma biss biex tissalvagwardjah fil-ħlas tal-kera (Vol XXXIII.i.385). Il-Qorti tal-Appell Inferjuri saħqet ukoll f'**Hilda Debrincat vs Mario Farrugia,** deċiża fl-14 ta' Lulju 2004 illi:

"Finalment, premessi s-suesposti riflessjonijiet tal-materja aġitata, ma jkunx inopportun jekk b' rijassunt jiġi ribadit is-segwenti insenjament kaptat mis-sentenza fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara vs Antonia Anastasi,*** *Appell, 28 ta' Frar 1997:*

'F'materja fejn il-liġi trid li tisssalvagwardja d-dritt tas-sid għall-ħlas tal-kera li hu wieħed mill-obbligi prinċipali ta' l-inkwilin, is-sanzjoni ultima ta' l-iżgumbrament hi naturalment meħtieġa u għandha tiġi applikata, imma dan biss f' dawk il-każijiet fejn il-liġi strettament timponiha. Id-diċitura tal-liġi għandha tiġi allura applikata imma l-interpretazzjoni li għandha tingħata għandha tkun ristrettiva, anke jekk korretta. Dan għaliex is-sanzjoni tal-iżgombru ma hijiex maħsuba fil-liġi bħala xi vantaġġ li jista' jakkwista s-sid bħala konsewgenza tan-non pagament tal-kera fit-terminu stabbilit, imma bħala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligu tiegħu li jħallas il-kera. Hu għalhekk li l-ġurisprudenza konkordi li ma timponix is-sanzjoni tal-iżgumbrament f' dawk il-każijiet fejn id-dispost tal-liġi ma jkunx ġie osservat bi preċiżjoni jew fejn iċ-ċirkustanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment ġustifikat fl-inosservanza tal-obbligi kuntrattwali tiegħu."

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell Ċivili fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Paul Sciberras Balbi noe vs Joseph Azzopardi** deċiża fit-18 ta' Marzu 1977, fejn intqal li:

"Fit-termini tal-artikolu 10 (9)(a) tal-Kap 109 (Kap. 69), it-talba ta' sid il-kera għar-ripreża tal-pussess tal-fond mikri għandha tiġi milqugħa jekk, fost ħwejjeġ oħra, il-kerrej ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kirja. Naturalment mhux kull nuqqas tal-kerrej għandu jwassal biex jitlef il-pussess tal-fond, imma hemm bżonn li jkun nuqqas ta' ċerta importanza, u għalhekk, fil-kliem tal-Vivante, 'il giudice esamina se vi fu inadempimento e un inadempimento di tali importanza che se i contraenti l' avessero potuto prevedere non avrebbero contrattato alle medesime condizioni' (Trattato di Diritto Commerciale, Vol IV. No. 1625, pag 113-114 – 5a Ediz.)"

Fid-dawl ta' dawn l-insenjamenti, il-Bord mhuwiex konvint li, li kieku l-lokatur ta' dak iż-żmien ippreveda jew kellu raġuni jaħseb li l-intimat ma kienx ser jesegwixxi l-obbligu li jħallas polza ta' assigurazzjoni, ma kienx jikri l-fond lill-istess intimat. Dan qed jingħadd ukoll, in vista tal-fatt li l-istess rikorrenti, bl-ittra tat-28 ta' Settembru 2016, a fol 32 tal-proċess, talab lill-inkwilin jipproduċi kopja tal-polza ta' assigurazzjoni għall-aħħar għaxar snin, mingħajr qatt ma ta żmien lill-inkwilin għal *purgazione della mora*. Il-Bord iqies ukoll li, minkejja t-

trapass taż-żmien f'din il-lokazzjoni, kien biss meta bdew jiġu riskontrati xi diffikultajiet sabiex jintlaħaq ftehim ġdid ta' lokazzjoni, li r-rikorrenti qajjem din il-klawsola. Hija l-fehma umli ta' dan il-Bord, li jekk tali klawsola kienet tant ta' importanza u kienet waħda li l-ksur tagħha kien meqjus mill-istess rikorrenti bħala gravi, it-talba sabiex jiġi muri tali polza ta' assigurazzjoni mill-inkwilin, kienet issir qabel, u kien ikun hemm insistenza li l-istess polza ta' assigurazzjoni titħallas b'mod immedjat mill-inkwilin.

In oltre, il-Bord lanqas ma jqies li dan in-nuqqas da parti ta' l-inkwilin, kien ta' importanza hekk kbira, li jwassal għal xoljiment ta' din il-lokazzjoni. Dan iktar u iktar meta l-istess inkwilin, minn mindu ħa konjizzjoni ta' dawn il-proċeduri, ħa ħsieb li beda jħallas polza ta' assigurazzjoni ai termini tal-istess ftehim tal-kera.

Deċide

Għaldaqstant, in vista tar-raġunijiet hawn fuq esposti, dan l-Onorabbli Bord qed jaqta' u jiddeċiedi dan ir-rikors, billi jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li jilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni mressqa mill-intimat. Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrent.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Reġistratur