

**Bord li Jirregola l-Kera**

**Magistrat Simone Grech**

**Rikors Numru 117/2018 SG**

**John Buttigieg, Rose Marie mart Joseph Brincat, Emmanuel Buttigieg,  
Carmen mart Joseph Houlton, Monica mart Armando sive Herman Magro,  
Gaetana sive Tanya armla ta' John Wismayer, John Joseph Bezzina, Julie  
Anne mart Norbert Friggieri**

**vs**

**Emmanuele Bartolo**

**Illum, 24 ta' Ġunju, 2020**

**Il-Bord,**

Ra r-rikors ipprezentat minn John Buttigieg et fl-20 ta' Awwissu 2018, fejn gie premess is-segwenti:

*Illi huma jikru lill-intimat il-ħanut 199(a) St Joseph High Road, Hamrun skont it-terminu u kundizzjonijiet stipulati f'iskrittura privata datata 13 ta' April 1988 (Dokument A) bil-kera kif awmentata fil-kors taż-żmien ta' €182.13 (mija u tnejn u tmenin euro u tlettax-il centeżmu) fix-xahar li tithallas bit-tliet xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza fit-12 ta' Settembru 2018.*

*Illi skont il-klawsola numru 9 tal-istess skrittura privata, l-intimat huwa obligat li jinsurja l-ħanut għal danni li jistgħu jiġu mill-ħruq jew minn kawżi naturali;*

*Illi l-intimat naqas minn dan l-obbligu li jagħmel l-insurance ai termini tal-istess klawsola tal-kuntratt u għalhekk kiser kundizzjoni tal-kuntratt;*

*Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlobu lil dan il-Bord sabiex jawtorizzahom li ma jggeddux il-kirja tal-istess hanut lill-intimat u li jordna lill-istess intimat jiżgombra mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi mogħti lilu minn dan il-Bord.*

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

- i. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*
- ii. Illi l-ħlas jew le tal-polza ta' assikurazzjoni m'għandhiex twassal għal xoljiment tal-lokazzjoni;*
- iii. 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 godda;*
- iv. Għal kull buon 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;*
- v. Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mil-ligi.*

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

Ra d-dokumenti kollha u l-atti kollha ta' din il-kawża;

## **Ikkunsidra:**

### **Provi**

Fl-affidavit ta' **John Buttigieg**, ingħad li hu u l-atturi l-oħra, huma proprjetarji tal-hanut in kwistjoni, stante li wirtu dan il-hanut minghand iz-zija tagħhom, Helen Gauci. Il-hanut gie mikri fit-13 ta' April 1988 (fol 2-3). Il-hanut inkera bis-somma ta' tmien mija u hamsin Ewro u tmien ċenteżmi (€850.08) fis-sena jew mitejn u tnax-il Ewro u tnejn u hamsin ċenteżmu (€212.52) kull tliet xhur, li jiħallsu bit-tliet 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 hu u Monica Magro għandhom mandat speċifiku sabiex jiġbru l-kera u jpoġġuha għewwa kont bankarju komuni għall-eredi kollha. Spjega li sa meta ħareg l-Att X tal-2009, il-kera kienet ta' tliet mija u disgħa u hamsin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmi (€359.63) kull tliet xhur

u din baqgħet tithallas kull tliet xhur sal-iskadenza, li għalqet fil-11 ta' Diċembru 2010.

Buttigieg spjega li meta saru l-emendi għal-ligi tal-kera, huwa tkellem mal-konvenut sabiex il-kera tizzied skont l-att. Spjega li peress li l-kirja ma kinitx fil-perijodu originali fl-1 ta' Jannar 2010, l-artikolu 1531D (1) tal-Kap 16 kien japplika. Huwa spjega li l-kera kienet baxxa hafna meta wiehed jikkonsidra li dan il-ħanut jinsab fi triq prinċipali fil-Hamrun. Spjega li l-konvenut kien tkellem mal-avukat tiegħu u li kien aċċetta li jhallas il-kera skont l-att nru X tal-2009. Huwa kien ħallas erba' mija u tlethtax-il Ewro(€413) kull tliet xhur mill-iskadenza tat-12 ta' Diċembru 2010, sal-iskadenza fil-11 ta' Diċembru 2011. Il-kera għoliet għal erba' mija u hamsa u sebghin Ewro u wiehed u sittin ċenteżmu (€475.61) kull tliet xhur mill-iskadenza tat-12 ta' Diċembru 2011, u baqgħet tithallas b'dik ir-rata sal-11 ta' Diċembru 2012. Il-kera giet awmentata għal hames mija u sitta u erbghin Ewro u tnejn u disghin ċenteżmu (€546.92) kull tliet xhur mill-iskadenza tal-11 ta' Marzu 2013, u baqgħet hekk tithallas b'din ir-rata sal-iskadenza li għalqet fil-11 ta' Settembru 2014. Spjega li minn dik id-data 'l hawn, il-konvenut 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 gie milhuq dwar kif tizzied il-kera. Spjega li l-fond huwa wiehed kummerċjali.

Insista li l-ftehim dwar l-awment fil-kera sar mingħajr ma' giet eżercitata xi forma ta' thedid jew pressjoni fuq l-intimat, u li dan kien aċċetta wara li kkonsulta mal-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 Monica Magro kitbet lill-intimat fit-23 ta' Mejju 2016, sabiex dan iħallas l-arretrati tal-kera peress li kien ilu ma' jhallas mill-iskadenza li għalqet fil-11 ta' Settembru 2014. Din l-ittra giet risposta b'ittra legali fl-14 ta' Ġunju 2016, fejn gie allegat li l-intimat ma kellux iħallas kera għaliex kien ħallas kera żejda. L-intimat baqgħat ittra oħra fis-6 ta' Lulju 2016, fejn talab li jkun hemm *financial set off*.

Buttigieg spjega li huma rrispondew għal dawn l-ittri fis-6 ta' Lulju 2016 fejn il-pretensjonijiet tal-intimat ġew respinti. Spjega li hu kien gie avviċinat minn Dr. Simon Micallef Stafrace li nfurmah li l-intimat ried jasal għal ftehim ġdid. Saru diversi nkontri u komunikazzjonijiet bejniethom u l-legali tagħhom. Spjega li fl-10 ta' April 2018, gie nfurmat li l-intimat ried li jibqa' għaddej bil-kuntratt originali sal-2018, u kull parti ċċedi l-pretensjonijiet tagħha, jew li l-konvenut johroġ mill-kirja billi jingħata għoxrin elf Ewro (€20000) mir-rikorrenti. Spjega li dan ma kienx aċċettabbli. Kompla jgħid li l-intimat kien qieghed fi problemi finanzjarji u kien

għalaq hanut principali tiegħu fil-Belt. Spjega li huma lkoll urew tħassib li l-kerrej ma kienx qed jonora l-kundizzjonijiet l-oħra tal-kuntratt, prinċipalment l-obbligu tiegħu li jassikura l-hanut kontra l-hruq u kontra kawzi oħra naturali.

Spjega li ntbagħtet ittra oħra fit-28 ta' Settembru 2016, lill-intimat, biex jipprezenta 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 giet risposta mil-legali tar-rikorrenti fis-17 ta' Ottubru 2016, fejn ir-rikorrenti rriservaw li jieħdu l-passi neċessarji minhabba dan in-nuqqas. Buttigieg spjega li dan huwa nuqqas serju li jista' jippreġudika lir-rikorrenti, u għalehkk fetħu din il-kawża sabiex jiżgumbraw lill-intimat minhabba dan il-ksur, kif ukoll fetħu kawża quddiem tribunal tat-talbiet iż-żgħar biex jithallsu arretrati tal-kera dovuti lilhom mill-11 ta' Settembru 2014, sat-12 ta' Settembru 2016.

**Monica Magro** pprezentat affidavit li fih bażikament, ikkonfermat il-verżjoni mogħtija mir-rikorrenti John Buttigieg. Żiedet tghid li l-atturi pprezentaw ittra uffiċjali datata 12 ta' Settembru 2018, kontra l-intimat sabiex jithallsu l-ammont ta' erbat elef, tliet mija u wiehed u sebgħin Ewro u wiehed u għoxrin ċenteżmu (€4371.21) bħala kera tal-hanut għall-perijodu bejn il-11 ta' Settembru 2014, u t-12 ta' Settembru 2016. Spjegat li f'dak il-perijodu, hi ma kinitx taf li l-konvenut ma kienx inxurja l-hanut skont il-kuntratt ta' lokazzjoni. Qalet ukoll li l-konvenut, fit-12 ta' Diċembru 2019, iddepożita l-ammont ta' elf, tmien mija u sitta u erbghin Ewro u tmenin ċenteżmu (€1846.80) għall-kera dovuta mill-11 ta' Settembru 2014, sat-12 ta' Settembru 2016.

**Emmanuele Bartolo** xehed fl-14 ta' Jannar 2019, fejn qal li fil-bidu, huwa kien ħa ħsieb jagħmel polza ta' assigurazzjoni fir-rigward tal-hanut. Spjega li l-hanut kien dam bejn ħames sa seba' snin inxurjat, iżda imbagħhad kien traskura ftit. Spjega li fit-tletin sena li ilu bil-hanut, ħadd ma talbu kopja tal-polza tal-assigurazzjoni. Din it-talba saret biss wara li nqala' diżgwid bejnu u bejn is-sidien biex jaslu għal ftehim għdid. 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-oħra, xhin ħa konjizzjoni ta' din il-klawsola, mar għamel polza ta' assigurazzjoni, u għalhekk il-hanut huwa issa nxurjat. Spjega li fil-frattemp, qatt ma kien gara xejn. Huwa kkonferma li ntbagħhatet l-ittra datata 28 ta' Settembru 2016.

Fil-11 ta' Marzu 2019, kompla jixhed Emmanuele Bartolo li ezebixxa polza ta' assigurazzjoni għal perijodu bejn 6 ta' Settembru 2018, sal-5 ta' Settembru 2019. Spjega li huwa għamel biss ċedola ta' depożitu wahda fir-rigward tal-hanut bin-numru 199a. Fl-4 ta' Ottubru 2019, Bartolo reġa' xehed, fejn ipprezenta kopja tal-irċevuta tal-ħlas, fejn il-polza ta' assigurazzjoni li tkopri l-fond 199a u l-fond 200, St Joseph High Road, Hamrun giet imġedda għal perijodu mis-6 ta' Settembru 2019, sal-5 ta' Settembru 2020. Il-konnotati f'din l-irċevuta jaqblu mad-dettalji kontenuti fil-polza ta' assigurazzjoni pprezentata fil-11 ta' Marzu 2019.

## **Ikkunsidra**

Qabel xejn, 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, jirrizulta li t-talba tar-rikorrenti giet ibbażata fuq ksur tal-kondizzjoni li l-fond ma giex kopert b'polza ta' assigurazzjoni.

Ghandu 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'ohra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'ohra milli għall-iskop li l-fond ikun gie 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-kawża li li fuqha r-rikorrenti sejsu t-talba tagħhom għal ripreżza, hija li l-inkwilin naqas li jkollu polza ta' assigurazzjoni fir-rigward ta' dan il-hanut. L-intimat ikkonferma bil-gurament tiegħu, li huwa kien oriġinarjament iħallas tali polza għal xi snin, iżda mbağħad 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 gie 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-segwent 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-ligi 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 Borg**, deciza l-Qorti tal-Appell Inferjuri, spjegat li huwa importanti hafna illi jinżamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantaggja' 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 wkoll li l-hall tal-kuntratt tal-kera, għandu jsir minhabba ksur ta' patt essenżjali:

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

F' **Francis Zammit Haber vs Xewkija Tigers** deciza 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-ligi mhux dak li tавvantaggja lis-sid b' mod li dan ikun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza, anke l-aktar żgħira u ġenwina, biex jipprova lill-inkwilin mid-dgwadija 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, l-14 ta' Lulju 2004, fl-ismijiet **Antonia Vella vs John Grech**, fejn intqal li ma jkunx hażin jekk għal darba oħra, jiġi mfakkar dak li gie wisq drabi ripetut u ċjoe', illi l-ligi li saret u qieghda fis-sehħ biex tagħti ċerta garanzija ta' sigurtà tal-kiri, ma tistgħax tiġi interpretata b'mod li tipprovdni pretesti anke minn ċirkostanzi żgħar u innokwi għas-sid biex il-kerrej jiġi zgumbrat (**Mamo vs Cachia**, Appell Ċivili, 1 ta' Ġunju 1964).

F'**Gemma Fenech vs John Bugeja**, deciza 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-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni minħabba inadempjenza, illi mhux kull pretest għandu jservi biex is-sid lokatur jirrexxindi l-kuntratt tal-keru, imma biss biex tissalvagwardjah fil-ħlas tal-keru (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 tissalvagwardja d-dritt tas-sid għall-ħlas tal-keru li hu wieħed mill-obbligi prinċipali tal-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-iżgumbrament hi naturalment meħtieġa u għandha tiġi applikata, imma dan biss f' dawk il-każijiet fejn il-liġi strettament timponiha. Id-dicitura tal-liġi għandha tiġi allura applikata imma l-interpretazzjoni li għandha tingħata għandha tkun ristrettiva, anke jekk korretta. Dan għaliex is-sanzjoni tal-iżgombro ma hijiex maħsuba fil-liġi bħala xi vantaġġ li jista' jakkwista s-sid bħala konsegwenza tan-non pagament tal-keru fit-terminu stabbilit, imma bħala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligu tiegħu li jhallas il-keru. Hu għalhekk li l-gurisprudenza 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 jkun tali li l-inkwilin ikun legalment ġustifikat fl-inosservanza tal-obbligi kuntrattwali tiegħu.”*

Il-Bord jagħmel referenza ukoll 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-keru 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 jhallas 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 31 tal-proċess, talbu lill-inkwilin jipproduċi kopja tal-polza ta'

assigurazzjoni għall-aħħar għaxar snin, mingħajr qatt ma taw 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 gdid ta' lokazzjoni, li r-rikorrenti qajmu 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 jiġu murija tali polza ta' assicurazzjoni mill-inkwilin, kienet issir qabel u kien ikun hemm insistenza li l-istess polza ta' assicurazzjoni tithallas 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 ha konjizzjoni ta' dawn il-proċeduri, ha hsieb li beda jhallas polza ta' assicurazzjoni ai termini tal-istess ftehim tal-kera.

## **Decide**

**Għaldaqstant, in vista tar-raġunijiet hawn fuq esposti, dan l-Onorabbli Bord qed jaqta' u jiddeciedi dan ir-rikors billi jiċhad it-talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li jilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat. Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti.**

**Maġistrat Simone Grech**

**Janet Calleja**

**Deputat Registratur**