BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru. 127/2019MV

Areno Deguara

vs

Simon Hansford ghan-nom u in rapprezentanza ta' Lets Move Letting Co Ltd

Illum, 18 ta' Mejju, 2021

Il-Bord;

Ra illi fir-rikors prezentat fl-14 ta' Gunju, 2019 ir-rikorrenti ppremetta u talab hekk:

> "Illi l-esponenti tikri lill-kumpanija intimata Lets Move Letting Co Ltd l-ufficju bin-numru 48, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, ghal skop kummercjali, ghal zmien ghaxar (10) snin li bdew jiddekorru mill-15 ta' Dicembru 2012, bil-kera ta' elf Ewro (€1000) fix-xahar, oltre l-VAT, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, li zdiedet ghal elf u tmenin Ewro (€1080) fix-xahar wara

hames snin, u bil-kundizzjonijiet l-ohra li jinsabu stipulati fi skrittura ta' kiri datata 19 ta' Ottubru 2012 (kopja annessa, Dok. A).

Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera dovuti minnu ghall-iskadenzi li ghalqu fil-15 ta' Marzu 2019 u fil-15 ta' Gunju 2019, fl-ammont komplessiv ta' €6480 (sitt elef erba' mija u tmenin Ewro).

Illi l-intimat naqas ukoll li jhallas ghas-servizzi u l-konsum tas-servizzi f'dan il-fond, bi ksur tal-ftehim tal-kiri fuq imsemmi.

Illi inoltre, l-intimat mhux juza dan il-fond ghall-iskop li ghalih gie mikri lilu, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors tal-kawza.

Illi minkejja li l-esponenti interpella lill-intimat nomine sabiex iwettaq l-obbligi lokatizji tieghu, anke permezz ta' ittra ufficjali tat-13 ta' Mejju 2019, dan baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk li jirrizultaw fil-kors tas-smigh tal-kawza, l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat nomine naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghall-fond mikri lilu 49, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, ghall-iskadenzi li ghalqu fil-15 ta' Marzu 2019 u fil-15 ta' Gunju 2019;

(ii) Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat nomine naqas li jhallas l-ispejjez tal-kera u l-konsum tas-servizzi fl-istess fond, bi ksur tal-obbligu kuntrattat fil-klawsola (5) tal-kuntratt tal-kiri datat 19 ta' Ottubru 2012;

(iii) Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat mhux juza dan il-fond ghall-iskop li ghalih gie mikri lilu;

(iv) Konsegwentement, iholl il-kiri ta' dan il-fond 49, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan favur l-intimat nomine, u jipprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex l-intimat nomine jizgombra mill-istess fond u jikkonsenja c-cwievet tal-post battal u f'kundizzjoni tajba lill-esponenti;

(v) Jillikwida s-somma shiha dovuti mill-intimat lill-esponenti, komprizi l-arretrati ta' kera sad-data tal-hall tal-kiri, u l-prezz tas-servizzi kkunsmati fil-fond mikri f'San Giljan sal-istess data.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti kontra l-intimat nomine."

Il-Bord ra r-risposta ta' l-intimat Simon Hensford ghan-nom u in rapprezentanza ta' Lets Move Letting Co Ltd prezentata nhar il-15 ta' Ottubru 2019 li permezz taghha l-istess socjeta' intimata eccepixxiet is-segwenti:

"Illi l-esponenti qieghed jintavola risposta ghar-rikors datat erbghatax (14) ta' Gunju tas-sena elfejn u dsatax (2019) wara li gie nnotifikat bl-affisjoni tal-istess rikors nhar it-tletin (30) ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019).

Illi inizjalment, ir-rikorrenti ghandu l-ewwel u qabel kollox jipprova li l-esponenti huwa debitur tieghu fl-ammont pretiz ta' sitt

elef, erba' mija u tmenin Ewro (€6,480) in rapprezentanza tal-allegati arretrati ta' kirja.

Illi l-ammonti mitluba in rigward ta' konsum ta' servizzi ghandhom semmai jkunu dovuti lil terzi u mhux lill-attur. Ghalhekk ir-rikorrent mhuwiex il-legittimu awtur f'tali rigward f'din il-kawza u t-talba tieghu f'tali sens ghandha tigi michuda. F'kull kaz l-atturi iridu jaghtu prova ta' hlas ta' dawn l-ammonti allegati.

Illi mhuwiex minnu illi l-esponenti qed jaghmel uzu differenti mill-fond mikri minn dak mifthiem u ghalhekk qieghed jichad kull allegazzjoni f'dan is-sens.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-unika dizgwid bejn il-partijiet u cioe' l-vera mertu wara l-intovolar tal-proceduri odjerni huwa l-fatt illi l-esponenti jixtieq jissulloka l-kirja lil terza persuna ohra izda r-rikorrent qieghed ta' kull darba jirrifjuta tali rikjesta minghajr l-icken raguni jew spjegazzjoni.

Illi ghaldaqstant, it talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u kif ser jirrizulta mill-provi ma tezisti l-ebda raguni ghalfejn il-Bord ghandu jilqa' t-talbiet attrici.

Illi l-esponenti qieghed ukoll jopponi ghal kull talba ta' hlas ta' spejjez fir-rigward ta' din il-kawza u dan stante il-kontenut suespost.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawza u l-prezentata tad-dokumentazzjoni."

Ra l-atti.

Sema' l-provi

Semgha s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum għas-sentenza.

Il-Fatti fil-Qosor

Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni ffirmata nhar id-19 ta' Ottubru, 2019 ir-rikorrenti kera l-ufficcju bin-numru 48, Gorg Borg Olivier Street, San Giljan, lis-socjeta' intimata bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati.

Din il-kawza tirrigwardja talba tar-rikorrenti sabiex l-Bord (i) jiddikjara li l-intimat nomine naqas li jhallas il-kera tal-fond mikri lilu (ii) jiddikjara li naqas li jhallas l-ispejjez tal-kera u l-konsum tas-servizzi (iii) jiddikjara li l-intimat nomine mhux juza l-fond ghall-iskop li gie mikri lilu (iv) jigi awtorizzat iholl il-kera u (v) jillikwida ammont rapprezentanti l-arretrati tal-kera sad-data tal-hall tal-kiri u l-prezz tas-servizzi.

Il-Provi:

Xehed **Reuben Bonnici**[1] in rapprezentanza ta' l-ARMS Limited nhar l-10 ta' Dicembru 2019 fejn prezenta kopja tal-ahhar kont tal-fond 48, Triq San Gorg Borg Olivier, San Giljan, liema kont huwa intestat f'isem

[1] A folio 47-49 tal-process

Nazzareno Deguara kif ukoll kopja ta' estratt tal-pagamenti li saru akkont u dokument li juri kull pagament li saru u li kienu qieghdin isiru permezz ta' l-*internet banking*. Kompla jghid li s-servizz gie sospiz tlett darbiet minhabba kontijiet pendenti tant li fi Frar tas-sena 2019 kien sar arrangament ghall-hlas.

Nhar l-10 ta' Dicembru 2019, ir-rikorrenti **Areno Deguara**[2] spjega li permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni, huwa kera l-fond 48, George Borg Olivier Street San Giljan lis-socjeta' intimata. Kompla jghid li missieru kien imur jigbor il-kera minghand Simon Hansford ghan-nom tas-socjeta' intimata izda f'Marzu tas-sena 2019 huwa mar flimkien ma' missieru peress li r-rapprezentant tas-socjeta' intimata u cioe' Simon ried ikellem lilu fejn dak inhar dan ta' l-ahhar informah li ried jissulloka l-fond lil terz u kienu talbu parti mid-differenza li kien lest jhallas dan it-terz. Kompla li wara li ha parir minghand l-avukat tieghu ma kienx accetta tali proposta u minn dakinhar 'il quddiem u cioe' minn Marzu tas-sena 2019, is-socjeta' intimata ma hallsitx kera tal-fond. Ix-xhud zied jghid li dan il-fond kien qieghed jinzamm maghluq. Spjega li huwa ma ghandux cwievet izda mar hdejn il-fond gurnata qabel. Zied jghid li l-istat tal-post huwa fi stat orribbli u diżastruż u jinsab maghluq. L-istess xhud prezenta ritratti li ha tal-fond fosthom wiehed li jghid "*When closed, please call...*".

Frans Deguara[3] xehed nhar l-10 ta' Dicembru 2019 fejn spjega li hu kien imur jiġbor iċ-ċekkijiet ta' kull xahar f'isem it-tifel tieghu u cioe' Areno Deguara ghal fond ossija ufficcju mikri lis-socjeta' intimata u li jinsab gewwa 48, Triq Borg Olivier, San Giljan. Kompla jghid li l-ahhar darba li acceda l-fond kien f'Marzu tas-sena 2019 sabiex jigbor il-kera ta' April izda r-rapprezentant tas-socjeta' intimata ma tahx ic-cekk u li

[2] A folio 75-78 tal-process
[3] A folio 90-92 tal-process

dan ta' l-ahhar kien hareg bi proposta biex jissulloka l-fond lil terz li kien lest ihallas id-doppju tal-kirja bil-patt li hu jithallas madwar €400 jew €300 fix-xahar talli ser jittermina l-kirja qabel. Spjega li huwa prova jcempel lir-rapprezentant tas-socjeta' intimata diversi drabi izda qatt ma rrispondih u kull darba li marru gewwa l-fond mikri lis-socjeta' intimata dejjem sabu l-ufficcju maghluq u fi stat 'ta' dizutili'.

Fil-15 ta' Dicembru, 2020, xehed ir-rapprezentant tas-socjeta' intimata **Simon Hansford**[4] li spjega li huwa dahal f'dan l-uffiċċju f'Diċembru tas-sena 2012 u mis-sena 2014 'il quddiem ma ftehmux aktar tant li kellhom diversi hsarat fil-fond mikri minghand ir-rikorrent inkluz *flooding* ġol-uffiċċju, *overflows* ta' *drainage*, riħa ta' *drainage, dampness* u *walls flaking*, tant li nefaq ħafna flus ghall-manutenzjoni ta' l-uffiċċju. Xehed li minkejja li pprova jsib kompromess diversi drabi inkluz mat-team tieghu u ma' l-avukati, dan qatt ma sehh bir-rizultat li sofrew telf ta' impjegati peress li ma setgħux joqgħodu b'dawn il-problemi li kellhom fl-uffiċċju. Spjega li anke prova jsib kerrejja godda izda l-kuntratt ta' lokazzjoni jghid li r-rikorrenti jrid jiltaqa' maghhom u dawn qatt ma ltaqgħu ma' ħadd.

B'referenza ghall-hsarat spjega li fis-sena 2014 kien hemm *flooding,* moffa u l-kisi kien qieghed jinqala. Fl-ahhar tas-sena 2018 kellhom *flooding* fi 3 okkazzjonjiet, l-ilma tela' 3 pulzieri f'ufficcju ta' mitt metru kwadru. Kompla jghid li f'dik l-okkazzjoni l-ilma dahal ġol-bitħa, id-*drainage* ma laħħaqx għax ma kellhomx *drainage* kkomunikat, l-ilma dahal taħt it-torba li xxarbet u sussegwentament dahal fl-uffiċċju mill-aluminium tal-bitħa ta' wara bħal xmara. Dan ġara ukoll għax huma ma installawx is-sistema tad-dranagg man-naħa ta' barra tal-uffiċċju. Kawza tal-*floods* inkisrulhom il-*computers*, għamara kompliet tinfetaħ, il-ħitan kollha ġew imxarrbin u kellhom ibidlu l-ghamara u jerghu jizbghu l-

[4] A folio 102-112 tal-process

ufficcju, liema manuntenzjoni saret diversi drabi. Zied jghid li minhabba dan kollu, inkluz riha ta' dranagg, kellhom hafna konsulenti li telquhom u minkejja li huwa kien ilmenta diversi drabi mar-rikorrenti, dawn ta' l-ahhar baqghu jinsistu li dan huwa tort tal-girien li kienu qed jimblukkjaw id-dranagg u dan sakemm qabbad espert li induna li l-katusa tad-dranagg ma kinitx kommunikata peress li kienet tieqaf f'nofs l-ufficcju.

B'referenza ghall-kontijiet ta' l-ARMS huwa spjega li dan gara peress li hu kien jitlob l-kontijiet tad-dawl u ilma izda dawn qatt ma ghaddewhomlu. Tenna li l-kont ma jircevihx hu izda r-rikorrenti kien jonqsu milli jghaddih lilu minkejja diversi interpellazzjonijiet ghall-istess bir-rizultat li anke sofrew qtugh ta' servizz.

Ix-xhud tenna li huma ghandhom dritt li jissullokaw bil-patt li r-rikorrenti japprovahom izda dan ta' l-ahhar qatt ma iltaqa' ma hadd hlief f'okkazzjoni wahda biss u cioe' fit-30 ta' April fl-16:30 fejn kien intlahaq ftehim li Dhalia kienu ser jiehdu *over* il-lokazzjoni izda erbat ijiem wara r-rikorrenti kien baghtlu messagg fejn kien infurmah li ma kienx interessat aktar f'Dhalia. Spjega li f'okkazzjoni ohra hu kien ikkomunika mas-sur Deguara diversi drabi bl-intiza li jidhlu kerrejja ohra u f'Novembru tas-sena 2019 hu kien infurmah li ghandu hairdresser u beautician li jixtiequ jikru l-fond ghal €2,100 fix-xahar, liema offerta r-rikorrenti kien jidher li qabel izda bhad-drabi ta' qabel kien idum xhur biex jaghtih risposta u wara hafna korrispondenzi, messaggi u calls, dawn baqghu ma rrispondewhx. Kompla jghid li huma kienu ppruvaw hafna li jaslu ghall-kompromess sa anke kien mar ikellem lill-avukata tar-rikorrenti u kienu ftehmu li jsib kerrej gdid li jiehu l-post u hu jithallas l-ammont ta' €400 fix-xahar bhala rigal sa tmiem il-kuntratt izda ma gara xejn. Spjega li r-rikorrenti dejjem tawwal izzejjed fil-kommunikazzjoni u ghalhekk qatt ma setghu jaghmlu xejn.

In kontro ezami huwa spjega li huwa direttur tal-kumpanija *Lets Move Letting Company Limited* u l-unika shareholder ukoll. Huwa kkonferma li l-iskop tal-kirja kienet bhala *real estate agency* u xehed li huwa waqaf juza l-fond in kwistjoni meta pruvaw isibu kompromess mar-rikorrenti izda ma rrangawx u dan kien xi April, 2019 filwaqt li zied jghid li fl-ufficcju mertu ta' din il-kawza ghad ghandu l-ghamara u xorta jiehu klijenti minn hemm ghax ghandu id-*display* mixghula. Ix-xhud kompla jghid li madanakollu "*l-uffiċċju ma jistax jintuża minħabba l-affarijiet li għandi, minħabba l-affarijiet li ġraw ġol-uffiċċju; bħala uffiċċju as such ma nistgħux naħdmu fih, mhuwiex abitabbli biex taħdem fih. Mhuwiex healthy*".

Ix-xhieda kompliet:

Dr Phyllis Aquilina:	*Waqaft toperah jiġifieri qed tgħidilna f'April tas-sena l-oħra għax m'għadux jista' jintuża bħala uffiċċju?*
Ix-xhud:	*Correct. Ma setax jintuża, il-purpose tiegħu ma setax ikompli.*
Dr Phyllis Aquilina:	*Ma jistax. Għadu sal-lum ma jistax jintuża bħala uffiċċju.*
Ix-xhud:	*Aħna x-xogħlijiet għamilnihom, imma d-dampness u l-ħsarat li hemm –*
Dr Phyllis Aquilina:	*Sempliċi qed insaqsik! Għadu ma jistax jintuża sal-lum?*
Ix-xhud:	*Jekk jiġi refurbished jerġa' kif kont għamilt jiena ħafna drabi, iva, għad għandu d-dampness*

…

Dr Phyllis Aquilina: *X'inbidel minn qabel April two thousand nineteen (2019) għal wara April two thousand nineteen (2019)?*

Ix-xhud: *Ma stajtx finanzjarjament inkompli nissussidja l-uffiċċju, ma stajt inkompli nissussidja l-uffiċċju bil-ħsarat li kellna*

Mistqosi meta waqaf ihallas il-kera huwa xehed li dan kien fl-istess zmien li ma baqax juzah u ulterjorament mistoqsi ghaliex qatt ma rritorna cwievet huwa spjega li qatt ma talbuh l-istess filwaqt li kompla jghid li huwa lest li jirritorna c-cwievet jekk isibu kompromess kif ftehmu fl-ufficcju ta' l-avukat tar-rikorrenti. Mistoqsi x'kien il-ftehim, huwa spjega li huwa kien ser jircievi s-somma ta' €400 fix-xahar sakemm tispicca l-kirja filwaqt li l-kera tghaddi ghand terz li jhallas lir-rikorrenti s-somma ta' €1,600. Mistoqsi ghaliex ried jikrih lil terzi huwa spjega li ma setax finanzjarjament izomm l-ufficcju u l-manutenzjoni li jirrikjedi u li qatt ma hallas fl-ahhar sena u nofs ghax kienu qed isibu kompromess mar-rikorrenti izda qatt ma immaterjalizzaw.

Fit-8 ta' Jannar, 2021 xehed **Peter Martin**[5] li ghandu lil ommu tghix go appartament fuq l-ufficcju mikri lill-intimat u li kien jircievi telefonati minghand l-intimat kull darba li kien ikun hemm problemi fid-dranagg. Spjega li dan gara madwar 5 jew 6 darbiet u li l-problema kienet ikkawzata minn pajipijiet li kienu nkisru peress li kienu antiki u kienu nkarigaw lil xi hadd li tahom stima biex ibiddel il-pajpijiet u kienu sussegwentament biddlu l-pajpijiet kolllha. Kompla jghid li l-problema xorta baqghet anke wara li nqala' l-madum ta' ġewwa u biddlu kollox peress li l-problema kienet fuq barra u li l-ahhar darba li grat kien 3 xhur ilu.

---

[5] A folio 156-159 tal-process

In kontro-ezami, ix-xhud spjega li dawn graw f'perjodu ta' madwar 3 snin filwaqt li kkonferma li l-fond in kwistjoni mhux qed jintuza u ilu ma jintuza xhur peress li kienu hargu mill-fond fis-sena 2020.

Xehed **Eddie Agius**[6] li spjega li huwa kien inkarigat sabiex isib il-problema tad-dranagg fil-fond mertu ta' din il-kawza u l-problema li kien hemm għand Simon kienet li l-pajpijiet kienu mkissrin kollha taħt il-madum u kien ghalhekk li biddel is-sistema tad-dranagg kollha minn ġewwa sa barra u ghamlu madum gdid. Ix-xhud kompla jghid li kawza tal-blockage fil-fond mertu ta' din il-kawza kien hemm grieden u dranagg fl-ufficcju.

In kontro ezami x-xhud spjega li dan ix-xoghol huwa ghamlu fis-sena 2017 u thallas mill-intimat Simon filwaqt li spjega li kien propju s-sid li hadu biex jara l-problema.

Xehdet ukoll impjegata ta' l-intimat, **Daniela Hubert**[7] li tenniet li ghal xi zmien hija kienet tahdem fil-fond mertu ta' din il-kawza, liema fond kien milqut minn diversi problemi tant li meta taghmel ix-xita, kien jidhol l-ilma mill-bitha bir-rizultat li kien jikkawza hafna hsara. Kompliet tispjega li meta kien jaghmel il-maltemp fuq il-bahar kien jidhlilhom hafna ilma li kien ikkaguna hsara fl-equipment, desks etc, liema problemi kellhom impatt fuq il-gestjoni tan-negozju.

In kontro-ezami, hija spjegat li huma agenti tal-proprjeta' u mistoqsija jekk tafx li b'kumpens ta' inċident meta għamlet ħafna xita u daħal l-ilma u cioe' meta r-rikorrenti hafer xahar kera lis-sur Hansford, hija qalet li ma tafx. Hija spjegat li l-problema baqghet specjalment meta taghmel ċertu ammont ta' xita ghax l-uffiċċju kien jeghreq bl-ilma u

[6] A folio 152-155 tal-process
[7] A folio 160-164 tal-process

kien ghalhekk li f'April 2019 kienu marru joperaw minn post iehor pero' l-uffiċċju xorta kienu ghadhom juzawh. Mistoqsija tispjega kif ghadhom jaghmlu uzu mill-fond mertu ta' din il-kawza, ix-xhud spjegat li "*biss biss kellna bil-mod il-mod, int ikollok hafna informazzjoni li ma tistax taqbad u tehodha kollha mieghek mill-ewwel gurnata imma trid tibda teħodha miegħek biċċa biċċa*".

Ikkunsidra

Ra l-kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 ta' Ottubru, 2012 a folio 3-4 tal-process.

Ra l-ittra ufficjali datata 13 ta' Mejju, 2019 a folio 6 tal-process li giet notifikata lis-socjeta' intimata nhar il-31 ta' Mejju, 2019 u li permezz taghha r-rikorrent interpella lis-socjeta' intimata sabiex thallas l-arretrati tal-kera dovutu ghall-iskadenza li ghalqet fil-15 ta' Marzu 2019 ghaz-zmien tal-kiri bejn il-15 ta' Marzu 2019 u l-15 ta' Gunju, 2019 fl-ammont ta' €3,240 kif ukoll l-arretrati dovuti ghas-servizzi u l-konsum tad-dawl u ilma.

<u>Morozita' fil-Hlas tal-Kera</u>

Illi l-Bord jinnota li l-morozita' fil-hlas ta' kera ma gietx kontradetta mir-rapprezentant tas-socjeta' intimata tant li kien dan ta' l-ahhar stess li kkonferma li huwa waqaf milli jhallas il-kera filwaqt li kkonferma li naqas li jhallas il-kera ghall-iskadenzi li ghalqet fil-15 ta' Marzu 2019 u fil-15 ta' Gunju, 2019.

Madanakollu l-Bord jirrileva li sabiex tirnexxi t-talba tar-rikorrent ghall-izgumbrament tas-socjeta' intimata fuq din il-kawzali, ir-rikorrenti kien

jehtieglu jipprova li tal-anqas talab lis-socjeta' intimata l-hlas ta' zewg skadenzi differenti, u li l-intimat naqas li jhallas il-kera hekk dovuta minnu ghaz-zewg skadenzi, fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar tat-talba. (art. 9(a)(i), Kap. 69). Wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, sabiex tirnexxi t-talba tar-rikorrent fuq din il-kawzali, jehtieg li zewg rekwiziti jigu sodisfatti (1) jipprova li tal-anqas talab lis-socjeta' intimata il-hlas ta' zewg skadenzi, liema interpellazzjoni ghall-hlas tal-kera jistghu isiru biss bil-fomm u dan sakemm tkun komunikata lill-inkwilin u (2) li s-socjeta' intimata naqset li thallas il-kera hekk dovuta minnha ghaz-zewg skadenzi, fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar tat-talba. (art. 9(a)(i), Kap. 69). Wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, l-art. 1570 tal-Kodici Civili jipprovdi wkoll li '*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.'*

Dwar l-ewwel rekwizit, r-rikorrenti ezebew kopja ta' ittra ufficjali prezentata fit-13 ta' Mejju 2019 u nnotifikata lis-socjeta' intimata nhar il-31 ta' Mejju 2019 u li permezz taghha r-rikorrent talab il-hlas ta' skadenza wahda u cioe' l-kera dovuta mis-socjeta' intimata ghall-iskadenza li ghalqet fil-15 ta' Marzu 2019 ghaz-zmien bejn il-15 ta' Marzu 2019 u l-15 ta' Gunju 2019.

Il-Bord jirrileva li l-ligi tesigi interpellanza ghal kull skadenza: "*Kwantu ghall-allegata morozita' huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozita jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollezz. Vol. XLVIII P I p 87**) u li ghal finijiet ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni **(Kollezz. Vol. XLVIIP I p 287)***" - **Emanuel Armeni vs Anthony Mangion** App tal-20

t'Ottubru, 2004. Ara ukoll **Doris Mallia vs Paul Briffa** App 22.11.2002 fejn kien ritenut dak li tipprovdi l-ligi stess: "*Biex ikollok morozita' a norma tal-Artikolu 9(a)(i) Kap 9 jehtieg li jkunu saru zewg interpelazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi (Vol XLVII pI p96). Dejjem ghall-finijiet ta' l-istess dipost il-morozita' tokkorri mhux bis-semplici nuqqas ta' hlas izda bin-nuqqas ta' hlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni (Vol XLVII pI p287)"*.

Fil-kawza fl-ismijiet **John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg, Appell Civili Numru. 97/2003/1** deciz fis-27 ta' Gunju, 2007, il-Qorti qalet hekk:

> "Opportunament, il-Qorti qeghda hawn tirreplika l-principju regolatrici f'materja ta' morozita bl-ghajnuna tal-gurisprudenza affermata:-
>
> (1) "Il-morozita ghall-finijiet ta' l-Artikolu 10 (a) tal-Kapitolu 109 [fil-prezent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas sic et simpliciter imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" (**Kollezz. Vol. XLVII P I p 287**);
>
> (2) "Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta' limpuntwalita` ghall-finijiet ta' talba ghar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta' lok ghall-istess impuntwalita`" (**Kollezz. Vol. L P I p 79**);

(3) “Jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita” (**Kollezz. Vol. XLVIII P I p 87**);

(4) “Il-ligi tikkontenta bil-morozita fil-kors tal-kiri ta’ qabel minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti” (**Kollezz. Vol. XXXVII P I p 328**);

(5) Li jfisser li “jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas talkera fis-sens tal-ligi fi skadenza wahda, u in segwitu ssid jaccetta l-kera ta’ dik l-iskadenza u ta’ l-iskadenza ta’ warajha minghajr ma jaghmel ebda rizerva, b’mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jigi moruz fi skadenza ohra, is-sid ma hux prekluz li jagixxi ghall- izgumbrament ta’ l-inkwilin minhabba morozita f’zewg skadenzi” (**Kollezz. Vol. XLVI P I p 289**);

...dak li trid il-ligi mhux l-accettazzjoni ta’ l-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruza imma n-nuqqas talpuntwalita` taghha fil-hlas ta’ dawk l-iskadenzi millinterpellazzjoni. Ara “**Maggur Hannibal Scicluna nomine -vs- Chev. Joseph G. Coleiro**”, Appell, 17 ta’ Frar, 1995;

Huwa principju wkoll stabbillit illi:

“Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta’ limpuntwalita` ghall-finijiet ta’ talba ghar-ripresa ta’ pussess ta’ fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta’ lok ghall-istess impuntwalita`” (**Kollez. Vol. L P I p 79**);

"Dejjem tajjeb pero` li jinzamm in mira illi "trattandosi ta' kondizzjoni espressament imposta mil-ligi ghallfinijiet tad-dekadenza minn dritt importanti li l-ligi in generali saret biex tipprotegi, wiehed ghandu jkun ferm rigoruz fl-interpretazzjoni u flapplikazzjoni taghha" ("Anthony Calleja et -vs- Carmelo Debono", Appell, 10 ta' Frar 1961). Anke kieku stess kien "hemm dubju flinterpretazzjoni dan id-dubju ghandu jmur favur ilkerrej li minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond" (**Kollez. Vol. XXXI P I p 110**);".

Gie ritenut ukoll illi: "Biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa' moruz fil-hlas ta' zewg rati ta' kera, u illi ghal kull rata huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu 15-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma jhallas, u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjoni wahda ghal zewg rati jew anke aktar". ("**Farrugia pro et noe vs Bonnici et**", Vol XXX IA -1- 106).

"Jekk iz-zewg skadenzi jkunu maqghudin flimkien u ssir interpelazzjoni wahda, allura jigi maqtul liskop taddisposizzjoni li barra mill-iskadenzi ghandu jkun hemm interpellazzjoni fil-kaz almenu ta' zewg skadenzi (sottolinear tal-Qorti ta' l-Appell)"[8]

Illi stante li l-ewwel talba hija limitata ghal dikjarazzjoni ta' nuqqas ta' hlas, dan il-Bord qieghed jilqa l-Ewwel Talba u jiddikjara li s-socjeta' intimata naqset li thallas il-kera dovuta minnha ghall-fond 48, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, ghall-iskadenzi li ghalqu fil-15 ta' Marzu 2019 u fil-15 ta' Gunju 2019.

[8] Gasan Properties Limited vs Avukat Dr. Joseph P. Bonello – 10 ta' Jannar 2000

<u>Morozita' fil-Hlas tal-Servizzi</u>

Mill-provi tas-socjeta' intimata rrizulta li l-kontijiet vera ma kienux qieghdin jigu mhalsa mill-intimati. L-intimat nomine, Simon Hansford spjega li kien propju r-rikorrenti li naqas milli jghaddi l-kontijiet lill-istess socjeta' intimata minkejja diversi interpellazzjonijiet.

Il-Bord jinnota li s-servizzi huma registrati fuq ir-rikorrenti u ghalhekk kien jehtieg li r-rikorrenti jghaddilu kopja tal-kontijiet.

Illi *in oltre*, il-Bord jinnota li l-allegazzjoni tas-socjeta' intimata li r-rikorrenti ma kienx qieghed jghaddilhom il-kontijiet ma gietx kontradetta mir-rikorrenti u l-Bord ma jistax ma jirrimarkax li sabiex wiehed ihallas ghall-ispejjes ta' kera u konsum, naturalment jehtieg li jigi mghoddi lilu l-kont. Jirrizulta ghalhekk li kien propju kawza ta' l-attegjament tar-rikorrenti li s-socjeta' intimata naqset milli thallas il-kontijiet, liema attegjament wassal biex is-socjeta' intimata isofri pregudizzju stante li kif irrizulta mix-xhieda tar-rapprezentant ta' l-ARMS Limited, is-servizz gie sospiz tlett darbiet.

Illi permezz ta' l-ittra ufficjali prezentata nhar it-13 ta' Mejju, 2019 ir-rikorrenti interpella lis-socjeta' intimata sabiex thallas ukoll l-arretrati dovuti ghas-servizzi u l-konsum tad-dawl u ilma filwaqt li naqas ukoll milli jistipula l-ammont dovut.

Minkejja li l-arretrati ghas-servizzi u l-konsum tad-dawl u ilma jibqghu dovuti mis-socjeta' intimata ai termini tal-klawsola numru hamsa (5) tal-kuntratt lokatizzju tad-19 ta' Ottubru, 2012, dan il-Bord ser jghaddi

sabiex jichad it-tieni talba tar-rikorrenti, stante li n-nuqqas ta' hlas kien dovut ghal nuqqas tar-rikorrenti.

<u>Non-Uzo Ta' Ufficcju</u>

Illi dwar in non-uzo tal-fond, huwa konkordament ricevut fil-gurisprudenza in materja illi n-nuqqas ta' uzu tal-fond jista' jammonta ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu naturalment b'kull konsiderazzjoni oggettiva dwar dak li ghalih il-fond kien destinat. Fil-kawza fl-ismijiet **Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-23 ta' Novembru, 2005 il-Qorti kienet irriteniet is-segwenti:

*"…tajjeb li jigi mfakkar illi hi gurisprudenza kostanti illi n-non uzu ghal zmien twil hu parifikat ghall-kambjament fid-destinazzjoni. Gie pero` deciz ukoll bosta drabi ohra illi waqt li n-non uzu jista' jammonta skond ic-cirkustanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f' kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Ara **"Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.",** Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-Ricci ("Corso TeoricoPratico di Diritto Civile", Vol.VIII para. 98 pag. 173) jigifieri li "non qualunque abuso ...della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione dara` senz' altro al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell' abuso o quello uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimera` meritevole di tale cauzione." Taghlim dan ribadit u sostenut fid-decizjoni fl-ismijiet "**Michele Gauci -vsAngelo Agius",** Appell, 25 ta' Frar 1977, fejn proprju minnha giet mehuda s-silta appena citata;"*

In oltre huwa huwa pacifiku ukoll illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku huwa pacifikat ukoll ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** App. 19.5.1998; **Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196).**

Jehtieg f'dan l-istadju li l-provi prodotti jigu mistharrga fid-dawl tal-insenjamenti fuq riportati sabiex jigi stabilit jekk dak mitlub mir-rikorrenti filfatt jirrizultax jew altrimenti jekk dak sostnut mis-socjeta' intimata ghandux mill-veru.

Illi m'hemmx dubju li l-iskop tal-kirja tal-fond inkwistjoni kien sabiex jintuza bhala ufficcju stante li l-iskop tal-kirja huwa regolat fit-tielet (3) klawsola tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 19 ta' Ottubru, 2012. Ulterjorament, hadd mill-partijiet oggezzjona ghal tali.

Illi fil-mertu, u mix-xhieda prodotti mir-rikorrenti rrizulta li kull darba li mar hu u missieru fix-xhur qabel ma nftehet din il-kawza, kienu jsib il-fond maghluq. Dan il-fatt gie ammess mir-rapprezentant tas-socjeta' intimata stess kif ukoll minn impjegata tas-socjeta' intimata li kkonfermat li f'April tas-sena 2019 huma kienu marru joperaw minn post iehor minhabba l-problemi li kienu qieghdin jinqalghu u li ma setghux jibghu jahdmu f'dak l-ambjent. Madanakollu, ir-rapprezentant tas-socjeta' intimata xehed li klijenti xorta jgibu mill-istess ufficcju peress li d-*displays* ghadhom mixghulin filwaqt li Daniela Hubert spjegat li ghad ghandhom hafna informazzjoni fil-fond. Fuq dan il-punt, il-Bord jirrileva li kif gustament gie rilevat fil-gurisprudenza, l-uzu ta' ufficcju mhux neccesarjament jissarraf f'bieb miftuh kontinwament jew ezercizzju ta' professjoni fih b'mod kontinwu ghaliex x-xoghol jista' jsir

bil-bieb maghluq ghal kuntrarju li jsir f'hanut miftuh ghall-pubbliku, madanakollu l-fatt li l-intimati qieghdin jzommu l-ufficcju minhabba *display* biss u ghamara u informazzjoni ohra, ma jikkostitwixix f'usu ghall-iskop li ghalih inkera.

Irrizulta pruvat li l-ufficcju kien milqut minn diversi hsarat madanakollu l-intimat nomine naqas milli jistitwixxi proceduri legali sabiex jirrimedja s-sitwazzjoni. Stante li l-Bord gie mitlub jiddikjara li s-socjeta' intimata mhux tuza l-fond ghall-iskop li ghalih gie mikri, dan il-Bord ma jistax ma jilqax din it-talba galadarba li l-istess giet ippruvata.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jiddisponi mill-eccezzjonijiet tas-socjeta' intimate billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li s-socjeta' intimata naqset milli thallas il-kera dovuta minnha ghall-iskadenzi li ghalqu fil-15 ta' Mejju 2019 u fil-15 ta' Gunju 2019;

2. Jichad it-tieni talba;

3. Jilqa t-tielet talba u r-raba' talba u jiddikjara li s-socjeta' intimata mhux tuza dan il-fond ghall-iskop li ghalih gie mikri lilha, konsegwentament tghaddi sabiex tittermina l-kira tal-fond 48, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum;

4. Tilqa' l-hames talba u tillikwida s-somma ta' €25,918 rapprezentanti s-somma ta' €24,840 arretrati ta' kera u €1,078

rapprezentanti servizzi tal-konsum. L-imghax ghandu jibda jiddekorri mid-data ta' din issentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjez tal-prezenti procedura u tal-ittra ufficjali 1733/2019 a karigu tas-socjeta' intimata.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur