BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Bonnici & Zahra Limited (C-6229)

vs

Caros Holdings Limited (C-26066)

Rikors Numru: 11/2018JD

Illum 27 ta' Settembru 2021

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tas-socjeta' rikorrenti pprezentat fl-14 ta' Frar 2018 li permezz tieghu ppremettiet li:-

1. Illi permezz ta' ftehim lokatizju datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju 2000 (ara ftehim anness u mmarkat "Dok A"), il-kumpannija rikorrenti kienu krew lill-kumpannija intimata l-fond kummercjali *"Complex",* Triq l-Iskultur, Hal-Qormi;

2. Illi l-fond kien gie mikri ghal ghoxrin (20) sena, bil-fakulta' moghtija lill-inkwilin, cioe' il-kumpannija intimata, illi ggedded il-kirja wara li jghaddi dan il-perjodu;

3. Illi fi klawzola 13 tal-ftehim lokatizju l-partijiet kienu qablu illi l-inkwilin kellu l-obbligu illi jassikura l-fond kummercjali lilu mikri ma' kumpannija asskuratrici ta' reputazzjoni tajba u li tkun ghas-sodisfazzjon tas-Sid kontra kull riskju ragonevoli sakemm ikun ghadha ghaddejja l-kirja u kellu fuq kollox jara illi l-interess tas-Sid ikun imhares u msemmi fuq din l-istess poliza ta' assikurazzjoni;

[1] Fol. 1 sa 2

4. Illi l-kumpannija rikorrenti qatt ma giet avvicinata mill-kumpannija intimata sabiex taghti l-kunsens taghha ghal xi kumpannija assikuratrici partikolari kif kien gie pattwit fil-ftehim lokatizju;

5. Illi di piu', minkejja illi l-kumpannija rikorrenti talbet lill-kumpannija intimata l-kopja tal-poliza ta' assikurazzjoni ai termi ta' klawzola 13 tal-ftehim lokatizju diversi drabi fosthom permezz taz-zewg ittri annessi (ara ittra datata l-ewwel (1) ta' Awwissu 2008 immarkata 'Dok B'; u ittra datata l-ewwel (1) ta' Frar 2019 immarkata 'Dok C'), il-kumpannija intimata dejjem baqghet inadempjenti;

6. Illi a tenur tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kirja tista' tinhall meta allavolja ma jkunx hemm kundizzjoni rizoluttiva partikolari fil-ftehim lokatizju, wahda mil-partijiet tonqos milli tezegwixxi l-obbligazzjoni taggha;

7. Illi kif ser jirrizulta b'mod ampju anke' mit-trattazzjoni tal-kawza, il-kumpannija intimata naqset b'mod eklatanti fl-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni taghha ai termini ta' Klawzola 13 tal-ftehim lokatizju anness u ghalhekk il-kumpannija rikorrenti ma kellhiex ghazla ohra hlief li tipprocedi bir-rikors odjern;

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, il-kumpanija rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-kumpannija konvenuta naqset milli tonora l-obbligazzjonijiet taghha hekk kif pattwiti fi Klawzola 13 tal-ftehim lokatizju datat 28 ta' Lulju 2000;

2. Jordna l-hall tal-kirja tal-fond kummercjali "Complex", Triq l-Iskultur, Hal-Qormi stante illi l-kumpannija intimata naqset milli tezegwixxi l-obbligazzjonijiet taghha ai termini ta' klawzola 13 tal-ftehim imsemmi;

3. Jordna konsegwentement lill-kumpannija intimata sabiex tirrilaxxa l-pussess tal-fond kummercjali "Complex", Triq l-Iskultur, Hal-Qormi;

4. Jaghti dawk il-provvedimenti ohra li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun in vista tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz.

Bl-ispejjez.

Il-kumpannija intimata hija min nissa ingunta ghas-subizzjoni taghha.

Ra d-dokumenti[2] annessi mar-Rikors.

Ra r-Risposta[3] tas-socjeta' intimata li permezz taghha eccepiet li ...

1. Illi preliminarjament, jigi rilevat illi kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur, il-fond mertu tal-kirja hu assigurat u l-interessi tas-socjeta' rikorrenti huma imharsa fil-polza u ghalhekk ma hemm ebda lok ghall-hall tal-ftehim lokatizzju kera u dan kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit li sabiex ksur ta' obbligazzjoni twassal ghar-rexissjoni tal-ftehim lokatizzju, tali ksur irid ikun wiehed materjali;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, minkejja li s-socjeta' rikorrenti qed tilmenta minn ksur tal-obbligu mpost mill-ftehim lokatizzju, l-istess socjeta' dejjem accettat il-kera nonostante l-preokkupazzjoni li qed tghid li kellha f'dawn l-ahhar snin. Illi tant hu hekk li l-istess socjeta' rikorrenti baqghet taccetta l-kera as nhar il-31 ta' Jannar tas-sena 2018;

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, is-socjeta' esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet rikorrenti kollha.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Sema' lix-xhieda mressqa mill-partijiet.

Ra d-dokumenti pprezentati minnhom.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub ipprezentati mid-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra li:

B'din il-kawza, is-socjeta' rikorrenti qed titlob il-hall tal-kirja kummercjali tal-fond 17 sa 19, 'Complex', Triq l-Iskultur, Qormi, li hija tat lis-socjeta' intimata bil-kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Paul Pullicino fit-28 ta' Lulju 2000[4], bil-kundizzjonijiet stipulati fi skrittura privata li kienet saret bejn il-partijiet fit-3 ta' Mejju 2000[5] u li tifforma parti integrali mill-imsemmi kuntratt. Din it-talba ghall-hall is-socjeta' rikorrenti qed tibbazaha fuq l-

[2] Fol. 3 sa 12
[3] Fol. 16
[4] Dok. A, fol. 3 sa 4
[5] Fol. 5 sa 10

allegazzjoni taghha li s-socjeta' intimata kisret l-obbligu lokatizju taghha stipulat fi klawsola numru tlettax (13)[6] tal-iskrittura privata imsemmija, li tipprovdi kif gej:

> *13. The tenant undertakes to insure the Premises with a reputable insurance company satisfactory to the Landlord against all risks including earthquakes, floods and fire, and other risks which are customarily insured throughout the duration of the lease and shall have the interest of the Landlord noted on such policy.*

Is-socjeta' intimata tikkontendi[7], fl-ewwel lok, li l-fond mikri lilha hu assigurat, u li l-interessi tas-socjeta' rikorrenti huma mharsa bil-polza, u sussidjarjament li biex ksur ta' obbligu lokatizju jwassal ghall-hall tal-kiri, dan ghandu jkun wiehed materjali, li allura f'kull kaz dan ma huwiex, tant li s-socjeta' rikorrenti baqghet kontinwament tircievi l-hlas tal-kera minghandha sakemm saret din il-kawza.

Fis-sottomissjonijiet finali, is-socjeta' rikorrenti tinvoka d-disposizzjoni tal-ligi fl-**art. 1570** tal-Kodici Civili, kif sostitwit bl-<u>Att X tal-2009</u>, u targumenta li ladarba rrizulta pruvat li:

(i) is-socjeta' intimata nnifisha qatt ma xtrat hi koperta assikurattiva ghall-fond mikri;

(ii) meta wara s-sena 2011, is-subinkwilin tas-socjeta' rikorrenti dahal f'kuntratt ta' assikurazzjoni fuq il-fond mikri, b'koperta wkoll tal-interessi tas-socjeta' rikorrenti, is-socjeta' intimata naqset li tghaddi kopja tal-kuntratt ta' assikurazzjoni relattiv lis-socjeta' rikorrenti, ghall-verifika u l-accettazzjoni taghha;

(iii) hija ma tapprovax il-kuntratt tal-assikurazzjoni vigenti u ghandha diversi rizervi dwar il-limiti tal-assikurazzjoni u d-drittijiet tal-kumpanija assikurattiva jekk javvera ruhu riskju kopert bil-polza; u

li ma tirrizultax fl-atti prova li l-fond mikri baqa' kopert bl-assikurazzjoni fil-kors ta' din il-kawza, allura s-socjeta' intimata tigi li kissret dan l-obbligu lokatizju taghha, u s-socjeta' rikorrenti ghandha dritt ghall-hall tal-kirja, minghajr ebda htiega ta' purkazzjoni tal-*mora*.

Min-naha taghha, is-socjeta intimata[8] tinsisti li l-fond mikri kien effettivament kopert b'kuntratt ta' assikurazzjoni ma' kumpanija stabbilita, Mapfre Middlesea plc, ghar-riskji li ordinarjament jigu koperti f'sitwazzjonijiet simili, u inkluzi dawk espressament imsemmija fil-klawsola in ezami fil-kuntratt tal-kiri, li tkopri wkoll l-interessi tas-socjeta' rikorrenti fil-kwalita' ta' sid tal-istess fond u dan fil-vesti ta' assikurata, mas-socjeta' intimata bhala

---

[6] Fol. 8
[7] Ara sottomissjonijiet bil-miktub tas-socjeta rikorrenti, fol. 260 sa 28
[8] Ara sottomissjonijiet tas-socjeta' intimata, fol. 288 sa 298

inkwilina u t-terz okkupant bhala subinkwilin. Hija tikkoncedi li naqset li tghaddi kopja tal-polza u l-prova tat-tigdid taghha lis-socjeta' rikorrenti, pero' tinsisti li dan in-nuqqas bl-ebda mod ma ppregudika lis-socjeta' rikorrenti, tant li s-socjeta' rikorrenti halliet ghaxar snin jghaddu mindu talbet il-kopja tal-polza l-ewwel darba fis-sena 2008, sakemm regghet talbet il-kopja fis-sena 2018, u immedjatament wara pprocediet b'din il-kawza, filwaqt li fil-frattemp baqghet tirrikonoxxi lis-socjeta' intimata bhala inkwilina skond il-kuntratt ta' kiri vigenti, u taccetta l-hlas tal-kera minghandha.

Ikkunsidra wkoll li:

Il-kirja kuntrattata bejn il-kontendenti bil-kuntratt tan-Nutar Pullicino tat-28 ta' Lulju 2000, dwar il-fond 17 sa 19, Triq l-Iskultur Qormi, tal-kejl superficjali ta' cirka 1119 metri kwadri, u bl-arja tieghu, hija kjarament wahda kummercjali, li kienet kuntrattata ghaz-zmien originali ta' 20 sena, bid-dritt tal-inkwilin li jgeddidha ghal hames snin ohra, u li jwaqqafha fi kwalunkwe zmien billi jaghti lis-sid pre-avviz ta' mill-anqas sitt xhur. Il-kera stipulat kien ta' LM45 (illum ekwivalenti ghal €104.82) kuljum, jithallas kull tlett xhur bil-quddiem, b'awment ta' 5% kull hames snin, u l-inkwilin inghata fost ohrajn id-dritt li jissulloka l-fond lil terzi, ghal kull uzu kummercjali, minghajr il-htiega ta' kunsens minghand is-sid, basta s-subinkwilin ikun persuna ta' reputazzjoni tajba, u bl-obbligu li mat-tmiem tal-kiri, il-fond jghaddi bil-pussess battal ghand is-socjeta' rikorrenti.

Irrizulta mill-provi li:

(i) fil-bidu, is-socjeta' intimata kienet tuza dan il-fond bhala stabbiliment kummercjali ghat-tiswija tal-vetturi;

(ii) sussegwentement, hija ssullokat ghal xi zmien dan il-fond lil Maltapost plc ghall-uzu kummercjali;

(iii) wara li vvakat minnu Maltapost plc, is-socjeta' intimata ssullokat il-fond lil WE Media Limited, ghal uzu ta' *studios*, u kienet ghadha tokkupa dan il-fond sakemm bdiet din il-kawza;

(iv) b'ittra[9] ffirmata minn Emanuel Zahra f'isem is-socjeta' rikorrenti datata 1 ta' Awissu 2008, u indirizzata lis-socjeta' intimata, is-socjeta' rikorrenti fakkret lis-socjeta' intimata fi klawsola tlettax (13) tal-kundizzjonijiet tal-kiri, fuq citata, u qaltilha hekk:

---

[9] Dok. B, fol. 11

'Please note that up till today we have no copy of the said Insurance Polciy. This is a breach of Contract. Please provide urgently.'

Bl-istess ittra, is-socjeta' rikorrenti gibdet l-attenzjoni tas-socjeta' intimata li, meta l-fond gie sullokat lil terzi, wiehed mill-bibien tal-garaxxijiet fil-kumpless tnehha minghajr kunsens taghha, u nstab minnha mitluq f'bitha f'kundizzjoni li ma jintuzax aktar. Infurmatha li biex tirrimpjazza dan il-bieb, hija dahlet fi spiza ta' €2294, u filwaqt li zammitha responsabbli ghal dawn id-danni, sejhitilha biex, fi zmien hmistax-il jum, tirrimborsaha bis-somma a skans ta' proceduri gudizzjarji.

(v) ma jirrizultax li f'dak l-istadju inbdew proceduri bejn il-kontendenti, u l-Bord fehem li l-kwistjoni dwar din l-ispiza kienet rizolta bonarjament;

(vi) kwazi ghaxar snin wara, fl-1 ta' Frar 2018[10], Emanuel Zahra u Lawrence Zahra ghas-socjeta' rikorrenti kitbu lis-socjeta' intimata, bil-posta registrata, u talbuha *'a copy of the insurance policy of the Premises for the purposes of filing it in our records'*. Din l-ittra waslet ghand is-socjeta' intimata l-ghada 2 ta' Frar 2018[11]. Tnax-il jum wara, is-socjeta' rikorrenti pprezentat din il-kawza;

(v) is-socjeta' rikorrenti dejjem accettat il-hlas tal-kera minghand is-socjeta' intimata, tal-anqas sakemm bdiet din il-kawza. Ma jirrizultax li l-hlas kienet taccettah b'xi rizerva jew kumment. Wara li bdiet il-kawza[12], l-avukat tas-socjeta' rikorrenti baghat lura lis-socjeta' intimata l-hlas tal-kera fis-6 ta' Marzu 2018.

Fl-affidavit[13] tieghu, id-direttur u l-azzjonist ewlieni tas-socjeta' rikorrenti **Emanuel Zahra** jikkummenta li *'meta krejna l-plot lil Caros, ahna konna accettajna li naghtuha diversi drittijiet fosthom illi l-Caros setghet twelli l-plot lil terzi. Anzi nista' nghid illi forsi tajnihom wisq drittijiet li ppregudikaw il-pozizzjoni legali taghna u dan anke' minhabba nuqqas ta' gwida rigward il-ligijiet tal-kirja li wara sirna nafu illi kienu dahlu fis-sehh xi hames snin qabel ma ffirmajna l-kuntratt tal-kirja. Ghalkemm ahna qbilna fuq dak li kien fih il-kuntratt, ahna konna hallejna f'idejn in-nutar...'*[14]. Huwa spjega li l-intenzjoni tas-socjeta' rikorrenti wara l-kundizzjoni li l-inkwilin jassigura l-fond mikri kienet illi s-socjeta' rikorrenti *'sserrah rasha illi bhala sid il-plot tkun koperta f'kaz illi tigri xi dizgrazzja fl-istess plot waqt iz-zmien tal-kirja ghax kieku gara xi haga u ma kienx hemm l-insurance*

---

[10] Dok. C, fol. 12
[11] Dok. EZ1, fol. 24
[12] Dok. EZ2, fol. 25 sa 26
[13] Dok. EZ, fol. 21 sa 23
[14] Fol. 21

miftiehma, konna sejrin naffacjaw problemi finanzjarji serji'.[15] Zahra jghid li mill-bidu bdew verbalment jitolbu lir-rapprezentanti tas-socjeta' intimata biex jghaddulhom kopja tal-polza tal-assikurazzjoni, pero' din ma gietx, imbaghad talbuhielhom bil-kitba fis-sena 2008, u baqghet ma waslitx, u gerrbu s-snin. Jghid ukoll li, ftit wara li s-socjeta' intimata irceviet l-ittra registrata fis-sena 2018, id-direttur taghha Carmelo Tonna qalilhom li ma kienx hemm polza tal-assikurazzjoni li tkopri l-fond mikri. Minhabba f'hekk, saret din il-kawza.[16]

In kontroezami[17], Emanuel Zahra kkonferma li bejn is-sena 2008 u s-sena 2018, is-socjeta' rikorrenti dejjem accettat il-hlas tal-kera minghand is-socjeta' intimata. Mistoqsi jekk kienx cert li Carmelo Tonna qallu verbalment li ma assikurax il-fond, huwa wiegeb *'Cert hu ghax il-poloz, skond il-policies li hemm m'ghamilhomx is-sur Tonna il-policies, l-insurance. Ghamilhom l-inkwilin jew min hemm joqghod hemm bhalissa. Ta' Where's Everybody.'*[18] Zahra pero' insista li, bil-poloz prezentati, is-socjeta' rikorrenti ma kinetx koperta f'kaz ta' dizgrazzja ghaliex ikopru l-interessi tal-Where's Everybody, mhux tal-bini.

In ri-ezami[19], Zahra qal li kien jitlob kopja tal-polza lil Carmelo Tonna kull sena meta jmur bil-kera, u qatt ma tah xejn. Qal ukoll li ma jaqbilx mal-ghazla tal-kumpaniji assikurattivi, ghaliex hu kien jaghzel lil-Lloyds. Huwa kkonferma li l-poloz rahom l-ewwel darba wara li nfethet il-kawza, u qal li lanqas ma ghogbitu l-kundizzjoni tal-polza li jekk jigri xi incident, il-kumpanija assikurattiva taqbad il-bini u tbieghu. Huwa nsista li bis-somma assikurata, kulma hemm kopert huwa l-apparat tal-Where's Everybody, u xejn aktar.

Min-naha 'l ohra, **Carmelo Tonna** fl-affidavit[20] tieghu spjega li l-kirja kien innegozjaha ma' Emanuel Zahra, u li fil-bidu ghamel diversi xoghlijiet fil-post, biex addattah ghax-xoghol ta' *panel beating* u *spray painting* tal-karozzi li kien jaghmel hu. Waqaf minn dak ix-xoghol, li mar hazin, fis-sena 2007, u minn dak iz-zmien sas-sena 2012, issullokah lil Maltapost plc. Wara li hargu l-Maltapost, fl-14 ta' Awissu 2013, issullokah lil WE Media Limited. Qal li kien jaf li kellu jassigura l-post, u ha hsieb jara li dan jitwettaq. Hu qal li l-post kien u ghadu assigurat, u l-assikurazzjoni tkopri l-interessi kemm tieghu u tas-sid, u anke tas-subinkwilin. Huwa qal li l-kera dejjem hallasha kull tlett xhur, u s-socjeta' rikorrenti *'kwazi qatt'* ma staqsietu fuq l-asikurazzjoni. Il-hlas tal-kera kien jaghmlu

---

[15] Fol. 21 sa 22
[16] Ara affidavit ta' Lawrence Zahra, ufficjal tas-socjeta' rikorrenti, li zied jghid li l-konferma minn Tonna li l-post ma kienx assikurat dan kien taha f'telefonata lil Emanuel Zahra wara li rcieva l-ittra tal-1 ta' Frar 2018, fol. 27
[17] Ara xiehda, 26.3.2019, fol. 158 sa 165
[18] Fol. 160
[19] Fol. 162 sa 165
[20] Fol. 30 sa 31

b'*bankers' draft* u, fuq struzzjoni ta' Lawrence Zahra, jhallih fil-*letterbox* tieghu, u s-socjeta' rikorrenti qatt ma pprotestat minhabba fin-nuqqas tal-kopja tal-polza tal-assikurazzjoni. Jghid li ma jiftakarx li ra l-ittra li s-socjeta' rikorrenti qalet li baghtitlu fis-sena 2008, ghalkemm jiftakar li kienet inqalghet kwistjoni fuq bieb ta' garaxx u kien cempillu Emanuel Zahra biex igibu minn fejn kien thalla. Qal li dan il-bieb eventwalment inbidel b'wiehed tal-aluminju, u qatt ma rega' sema' minghand is-socjeta' rikorrenti, la dwar il-bieb u lanqas dwar l-assikurazzjoni. Huwa jichad li, wara li rcieva l-ittra fl-2018, cempel lil Emanuel Zahra u qallu li l-fond ma kienx assikurat, anzi ddikjara li kkonferma li filfatt kien assikurat, pero' qal li s-socjeta' rikorrenti kienet determinata li tmexxi bil-kawza ghall-hall tal-kirja u ghamlet dan fi zmien qasir.

In kontroezami[21], Carmelo Tonna qal li hu dejjem ma' Emanuel Zahra kien jitkellem, u kellu relazzjoni tajba mieghu. Darba kien talbu kopja tal-polza, u tahielu, pero' ma jiftakarx meta kien, u mbaghad fis-sena 2013 Zahra kien talbu biex imur jara l-post, u filfatt hekk ghamel. Ikkonferma li l-poloz tal-assikurazzjoni kienu ghamluhom is-subinkwilini, u xtrawhom minghand Allcare. Huwa pero' ma ftakarx jekk kienx tkellem, jew cempel hu jew ircieva telefonata minghand Emanuel Zahra, wara li ha l-ittra tal-1 ta' Frar 2018. Ftakar biss li bdew ikellmuh wara li t-tifel ta' Emanuel Zahra lahaq direttur tal-kumpanija. Fi kliemu, *'L-insurance, jiena naf li l-insurance dejjem kienet hemm. Qatt ma cempilli ghaliha. Il-psot ghadu ma waqax. Ghadu hemm allright, u ghadni intih il-kera sal-lum'*.[22]

Is-socjeta' intimata pprezentat kopja tac-cedola ta' depozitu ta' kera[23] li ghamlet wara li bdiet din il-kawza, meta s-socjeta' rikorrenti rrifjutat il-hlas tal-kera minghandha.

Is-socjeta' intimata ressqet b'xhud taghha lil **Paul Josef Vassallo Mintoff**[24], direttur tas-subinkwilina WE Media Limited mindu giet kostitwita, li kkonferma li din il-kumpanija hija s-subinkwilina tal-fond mertu tal-kawza, u li krietu b'sullokazzjoni minghand is-socjeta' intimata fis-sena 2013. Huwa pprezenta kopja tal-polza ta' assikurazzjoni, bin-numru PO4000875 li originarjament kien jaqra IAR/AIL/00128[25], mahruga mill-Mapfre Middlesea plc[26], mixtrija mill-kumpanija WE Media Limited, ghaliha, u ghall-kontendenti fil-kawza bhala assikurati maghha, dwar il-fond mertu tal-kawza, u li tkopri l-perjodu mis-sena 2013 sal-14 ta' Awissu 2018. Dwar is-snin ta' qabel, meta kien involut f'kumpanija ohra, probabbilment WE Studios Limited, li kienet tikri l-istess fond minghand is-socjeta'

[21] Ara xiehda, 13.6.2019, fol. 124 sa 188
[22] Fol. 187
[23] Fol. 35
[24] Ara xiehda, 5.11.2018, fol. 40 *et seq.*
[25] Fol. 52
[26] Dok. PJV, fol. 47 sa 85

intimata bl-istess arrangament, huwa qal li ma kienx jiehu hsieb hu l-assikurazzjoni, pero' safejn jaf hu, kien hemm kopertura assikurattiva mixtrija minghand Allcare Insurance Brokers.

Minn din il-polza[27], jirrizulta li kienet tat-tip '*Accidental Damage (Property) Insurance'*. L-assikurati kienu We Media Ltd, is-socjeta' rikorrenti u s-socjeta' intimata, *'each for their respective rights and interests'*, u l-interess assikurat kien *'On the Buildings (including Landlord's fixtures and fittings, professional fees for reinstatement and debris removal) being the property of the Insured and/or held in the care, custody or control of the Insured situated at the premises address above'*. Ir-riskji koperti jinkludu *'Earthquake, volcanic eruptions and such convulsions of nature'*[28], filwaqt li n-nar ma jirrizultax elenkat fost ir-riskji eskluzi.[29] Il-kopertura assikurattiva skond dan id-dokument tal-polza bdiet b'effett mill-1 ta' Settembru 2013, ghalkemm **Ramon Mizzi**, li kien *Group Head* tal-Allcare, xehed li l-ewwel rekord li sab fil-fajl relattiv imur lura ghall-1 ta' Novembru 2011, meta s-subinkwilin kien ikkuntratta, ghall-beneficcju tieghu u tal-kontendenti, Public Liability Insurance[30] li mbaghad segwieha bl-assikurazzjoni tat-tip '*Accidental Damage (Property) Insurance'* b'effett mill-1 ta' Settembru 2012.

Il-beneficcju taht il-polza, favur l-assikurati, kien jikkonsisti f'li *'The Insurer will pay to the Insured the value of the property at the time of the happening of its accidental physical loss or destruction or the amount of such accidental physical damage (accidental physical loss destruction or damage being hereinafter termed Damage) or at its option reinstate or replace such property or any part thereof'*[31] sa massimu ta' €700,000[32].

Meta kompla jixhed[33], **Ramon Mizzi** ddikjara li l-klijenta taghhom kienet WE Media Ltd, pero' l-polza tal-assikurazzjoni harguha f'isem u fl-interess mhux taghha biss, imma wkoll tal-kontendenti fil-kawza, ilkoll bejniethom, kif wara kollox jirrizulta mid-dokument tal-polza nnifsu, u mill-iskedi tat-tigdid. Dan ikkonfermatu wkoll **Olivia Darmanin**[34] ghal Mapfre Middlesea plc.

---

[27] Fol. 48 *et seq.*, ara konferma bid-dokument ezibit mir-rapprezentant ta' Mapfre Middlesea plc, Dok. LA, fol. 86 *et seq.*
[28] Fol. 48 u kull *Renewal Term Schedule* ghas-snin precedenti
[29] Fol. 54 *et seq.*
[30] Ara xiehda, 28.1.2019, fol. 122 u dokument tal-polza, Dok. RMD, fol. 127 sa 153
[31] Fol. 53
[32] *Total Sum Insured*, fol. 48 u kull *Renewal Term Schedule* precedenti
[33] Ara xiehda, 12.12.2019, fol. 213 sa 217
[34] Ara xiehda, 7.1.2021, fol. 256 sa 259

Ikkunsidra wkoll li:

Mill-assjem tal-provi jirrizulta pruvat li, tal-anqas sa min-Novembru 2011, il-fond mikri mis-socjeta' rikorrenti lis-socjeta' intimata kien assikurat, ma' kumpaniji tal-assikurazzjoni maghrufa u b'reputazzjoni tajba f'Malta, ghar-riskji elenkati espressament fi klawsola tlettax (13) tal-kundizzjonijiet tal-kiri li jorbtu lill-kontendenti, u riskji ohra solitament assikurati, u l-interess tas-socjeta' rikorrenti bhala sid kien registrat fil-polza tant li l-istess socjeta' rikorrenti kienet registrata bhala assikurata, u ghalhekk parti kontraenti fil-kuntratt tal-assikurazzjoni nnifsu, bid-drittijiet u l-obbligi proprju stipulati fih. Dan il-Bord fela bir-reqqa t-termini u l-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' assikurazzjoni stipulat ghall-beneficcju tal-fond mikri, u li ilu fis-sehh, b'tigdid annwali, mill-1 ta' Settembru 2012, u jinsab sodisfatt, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li dan il-kuntratt jissodisfa r-rekwiziti kollha msemmija fil-kundizzjoni lokatizja mertu ta' din il-kawza.

Mill-banda 'l ohra, is-socjeta' intimata ma wrietx li, ghaz-zmien qabel Novembru 2011, kienet ottjeniet kopertura assikurattiva ghal dan il-fond, meta kellha opportunita' shiha taghmel dan fil-kors ta' din il-kawza, u dan il-Bord, fuq bilanc ta' probabiltajiet, jikkonkludi li dik il-kundizzjoni ma kinetx sodisfatta qabel id-data imsemmija.

M'hemmx dubju li s-socjeta' intimata naqset, kemm fl-2008 jekk effettivament irceviet l-ittra mibghuta mis-socjeta' rikorrenti, u certament wara li fit-2 ta' Frar 2018 kienet notifikata bil-posta registrata bis-sejha datata 1 ta' Frar 2018, li taghti lis-socjeta' rikorrenti l-informazzjoni mitluba dwar il-polza tal-assikurazzjoni li kien hemm taghmel tajjeb, anke ghall-beneficcju dirett tas-socjeta' rikorrenti bhala assikurata, ghar-riskji li jolqtu lill-fond mikri. Il-Bord jidhirlu li s-socjeta' rikorrenti kellha kull dritt titlob dak it-taghrif, kemm fl-2008, u anke fl-2018, u l-Bord izid, anke fil-frattemp, tenut kont li din kienet qed taf li d-detenzjoni u l-kontroll effettiv tal-fond innifsu ma kienx baqa' f'idejn is-socjeta' intimata, imma kien f'idejn terzi injoti ghaliha u maghrufa biss lis-socjeta intimata bhala subinkwilini taghha.

Dan precizat, pero', it-talba li ghandu quddiemu issa dan il-Bord hija biex iholl il-kirja li hemm bejn il-kontendenti, u li hi regolata bil-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tat-28 ta' Lulju 2000. Fin-nuqqas ta' kundizzjoni rizoluttiva espressa fil-kuntratt ta' kiri, is-socjeta' rikorrenti tibbaza din it-talba taghha fuq l-**art. 1570** tal-Kodici Civili, kif sostitwit bl-<u>Att X tal-2009</u>, li jipprovdi hekk:

> **1570.** Il-kiri **jista'** <u>ukoll</u> 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:

> 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.[35]

Dan il-Bord ma jaqbilx mal-interpretazzjoni li taghti s-socjeta' rikorrenti lil din id-disposizzjoni, b'mod partikolari wara s-sostituzzjoni taghha bl-Att X tal-2009, u lanqas ma jaghti l-istess tifsira lit-tnehhija tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu bl-Att imsemmi.

Huwa car mid-dicitura ta' din id-disposizzjoni kif sostitwita, li t-tifsira korretta taghha tista' tinghata biss fid-dawl ta' dak li jipprovdu d-disposizzjonijiet precedenti. L-uzu tal-kelma *'ukoll'* turi li l-kaz regolat b'din id-disposizzjoni mhux l-uniku li jwassal ghall-hall tal-kiri, u li d-disposizzjonijiet precedenti jirregolaw ukoll din il-materja. Effettivament, is-SubTitolu li tahtu tinstab din id-disposizzjoni jaqra § III. KIF JINĦALL IL-KIRI, u l-artikoli **1566**, **1567**, **1568** u **1569(1)** ilkoll isemmu cirkostanzi fejn il-hall tal-kiri huwa *ipso jure*, u allura awtomatiku b'effett tal-ligi. Fejn il-kuntratt tal-kiri jinkludi kundizzjoni rizoluttiva espressa, skond l-**art. 1569(2)** u **(3)**, sid il-kera obbligat jgharraf lill-inkwilin bil-hsieb tieghu li jinqeda bil-kundizzjoni permezz ta' att gudizzjarju, u fil-kaz ta' kundizzjoni rizoluttiva espressa *('Fil-kazijiet imsemmijin f'dan l-artikolu'*, ara **art. 1569(3)**, Kod. Civ.), il-Bord huwa prekluz milli jaghti zmien lill-inkwilin **'biex fih taghmel dak li minnu tkun naqset'**. Isegwi allura, li fejn tkun giet pattwita l-kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-hall tal-kiri mhux ghal kollox awtomatiku u konsegwenza immedjata tal-inadempjenza, imma l-ligi trid li l-kreditur tal-obligazzjoni isejjah lid-debitur b'att gudizzjarju, u l-hall isehh fil-jum li fih jigi mgharraf id-debitur. Din l-interpretazzjoni ghandha l-konfort tal-approvazzjoni tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza ricenti **Catherine Cauchi vs Daniel Zammit**[36].

Meqjus f'dan il-kuntest, dan il-Bord ma jaqbilx li bl-**art. 1570**, il-legislatur ried li dan il-Bord ikun obbligat iholl il-kirja fejn jirrizulta li parti kontraenti naqset li twettaq dak li kienet obbligata taghmel ghall-vantagg tal-parti l-ohra, meta dak l-obbligu ma jkunx soggett ghal patt rizoluttiv espress. Kif ga inghad, fejn il-partijiet ftiehmu espressament patt rizoluttiv, il-kreditur irid jgharraf lid-debitur b'att gudizzjarju li fi hsiebu jwettaq il-patt rizoluttiv, u l-Bord huwa espressament prekluz milli jaghti zmien ulterjuri ghat-twettiq

[35] Enfasi tal-Bord
[36] Appell (Inferjuri), per Imh. Mintoff, 25.6.2021

tal-obligazzjoni, ghaliex il-hall isehh *ipso facto* mat-taghrifa. L-interpretazzjoni li ssegwi hija li, fejn ma hemmx patt rizoluttiv espress, allura dan il-Bord jinsab vestit (ghalhekk l-uzu tal-kelmiet *'Il-kiri jista'* mhux *'ghandu'* fil-bidu tal-**art. 1570**) bid-diskrezzjoni jekk ihollx il-kirja f'kaz ta' nuqqas ta' adempjenza, u f'kaz li l-kreditur tal-obbligazzjoni jaghzel ir-rimedju tal-hall.

F'dan il-kaz, il-Bord jidhirlu li n-nuqqas tas-socjeta' intimata li taghti prova tal-kopertura assikurattiva ghaz-zmien tal-kiri qabel Novembru 2011 kien tacitament accettat mis-socjeta' rikorrenti li kjarament ghazlet li tibqa' taccetta l-kera, bla rizerva, kull tlett xhur (mhux kull sena kif ta l-impressjoni fil-kontro-ezami tieghu d-direttur taghha) ghal sbatax-il sena shah, minkejja li t-talba jew talbiet taghha biex tinghata kopja tal-polza ma kinux mismugha. Din il-konkluzjoni hija msahha mill-agir sussegwenti tas-socjeta' rikorrenti, li halliet ghaxar snin jghaddu, li matulhom baqghet tircievi l-kera qisu qatt ma kien xejn, wara li tghid li talbet kopja tal-polza u din ma nghatatilhiex. Fis-sentenza **Av. Katia Mercieca noe vs Joseph Bezzina**[37], citata mis-socjeta' rikorrenti, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) ma eskludietx il-possibilita' li l-accettazzjoni tal-kera ghal snin shah, minghajr protesta kontra l-ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji, tekwivali akkwixxenza, anzi spjegat li '*Il-provi jridu jkunu ċari ħafna li bl-aċċettazzjoni tal-kera s-sid kien qiegħed jagħti kunsens taċitu għal dak li jkun għamel l-inkwilin jew juru l-intenzjoni ċara tiegħu li minkejja l-ksur ta' kondizzjonijiet tal-lokazzjoni beħsiebu ikompli bir-relazzjoni kuntrattwali mal-inkwilin.'* Jekk f'dak il-kaz, il-Qorti ma kinetx sodisfatta li saret dik il-prova, f'dan il-kaz il-Bord jidhirlu li dik il-prova tirrizulta car mill-assjem tal-provi mressqa quddiemu, fic-cirkostanzi ta' din il-kirja partikolari, u mill-mod kif imxiet is-socjeta' rikorrenti tul it-tmintax-il sena ta' kirja qabel ghamlet din il-kawza.

Oltre dan, il-patt lokatizju in ezami ma jistax jitfisser li kien jehtieg lis-socjeta' intimata thallas direttament hi, jew tikkuntratta hi, il-polza tal-assikurazzjoni, kif donnha tippretendi s-socjeta' rikorrenti. Il-Bord jinsab sodisfatt li, ghaz-zmien li ghadda bejn Novembru 2011 u meta bdiet din il-kawza, din il-kundizzjoni lokatizja kienet sodisfatta fl-intier taghha, u li s-socjeta' intimata naqset biss li taghti d-debita prova lis-socjeta' rikorrenti ghall-iskrutinju taghha. L-oggezzjonijiet li qajjem id-direttur tas-socjeta' rikorrenti f'din il-kawza dwar li l-polza ma kinetx sodisfacenti ghax ma kinetx tal-Lloyds, ghax l-interess tieghu bhala sid tal-bini mikri mhux kopert biha, ghaliex l-ammont assikurat huwa €700,000 biss, u ghaliex il-beneficcju taht il-polza seta' jivvantaggja biss lis-subinkwilin billi kien ikopri biss l-apparat tieghu, m'ghandhomx mis-sewwa. Il-polza li kien hemm fis-sehh tul iz-zmien kollu msemmi kienet polza li tkopri r-riskji ghall-bini u mhux ghall-kontenut mobbli tieghu, li kienu jinkludu r-riskji li jinholqu minn dizastri

[37] 4.10.2019

naturali stipulati fil-kundizzjoni lokatizja in ezami. Dawn l-ilmenti mhux ragjonati tas-socjeta' rikorrenti jikkonvincu lil dan il-Bord li hija rrikorriet ghall-azzjoni drastika diretta ghall-hall tal-kiri fuq din il-kawzali semplicement ghaliex ma sabitx mod iehor kif tista' tholl din il-kirja, li biz-zmien giet kummercjalment zvantaggjuza ghaliha, billi l-kera kummercjali oghla ferm aktar milli anticipat ghoxrin sena ilu, u ghaliex it-trapass taz-zmien urieha li setghet innegozjat arrangament ahjar ghaliha, u anqas ghas-socjeta' intimata, li spiccat tiehu l-qligh ingenti mill-kera tas-suq kummercjali illum minflokha. Certament, pero, dawn ma humiex ragunijiet tajba u bizzejjed biex is-socjeta' rikorrenti tholl rabta kuntrattwali cara li ghandha mas-socjeta' intimata, u n-nuqqas ta' taghrif sewwa tal-ligi vigenti meta sar il-kiri, jew addirittura l-parir zbaljat li setghet inghatat, mhumiex skuzanti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jilqa' l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata, u jichad il-bqija, jichad it-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti.

In vista tan-nuqqas mhux gustifikat tas-socjeta' intimata li taghti t-taghrif mitlub qabel saret din il-kawza, u b'rizultat ta' liema taghrif din il-kawza setghet tigi evitata, l-istess socjeta intimata ghandha thallas parti mill-ispejjez tal-kawza wkoll u ghalhekk l-ispejjez ghandhom jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur