BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 149/20MV

Pace Alex (K.I. 736259M) u Sultana Nathalie (K.I. 17162M).

Vs

Said Eleanor (K.I. 358786M) u Said William (K.I. 123585M)

Illum: 10 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra ir-rikors ta' Pace Alex (K.I. 736259M) u Sultana Nathalie (K.I. 17162M) ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar is-26 ta' Awwissu 2020 fejn ipremettew u talbu is-segwenti:

Jesponi bir-rispett:

1. Illi, l-atturi Alex Pace u Nathalie Sultana u l-konvenuti Said Eleanor u Said William ezercneti l-kummerċ bħala W&E Partnership, daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni liema lokazzjoni bdiet fl-01.04.2018, u dan għal

kirja tal-fond urban kummerċjali ħanut li jinsab ġewwa *J'Adere, 283-285, Żabbar Road, Fgura* liema lokazzjoni kienet għal perijodu ta' għaxar (10) snin versu il-canone ta' disa' mija u tletin Ewro (€930) fix-xahar bl-ewwel xahar gratuwitu , b'awment tal-kirja kull tlett (3) snin bl-ewwel waħda bir-rata ta' 5% u kull rata suċċessiva b'10%, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala DOK 'A';

2. Illi, l-inkwilini konvenuti hawn moruzi fil-ħlas ta' tlett skadenzi tal-kera għax-xhur ta' Mejju, Ġunju u Lulju tas-sena 2020 u interpellati permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 1496/2020 u saħansitra bil-fomm, il-konvenuti baqgħu inadempjenti;

3. Illi, stante li 'l-konvenuti inkwilini huma moruza fil-ħlas tal-kera u dan għal aktar minn tlett (3) skadenzi, din il-kirja għandha tinħall ipso jure a tenur l-Art.1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta [Kodiċi Ċivili] mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali l-quddiem, u l-konvenuti għandhom ulterjorment jiġu ordnati jħallsu kull skadenza flimkien mal-ispejjeż kollha relatati mal-perjodu kollu tal-okkupazzjoni shiha tagħhom tal-fond lilhom lokat;

4. Illi, l-partijiet volontarjament tterminaw il-kirja u l-lokaturi ġew ikkonsenjati c-ċwievet tal-fond lokatizzju fit-28.07.2020;

Għaldaqstant jgħid l-konvenuti, prevja id-dikjarazzjonijiet neċessarji u mgħotija il-provvedimenti kollha opportuni, u wara li jkunu ittieħdu il-provi kollha, għaliex dan l-Onorabbli Bord, m'għandux:

(1) Jillikwida id-danni u spejjez fil-fond lokat skond il-provi dokumentarji prodotti waqt is-smigħ tal-kawża, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;

(2) Jillikwida l-ammont ta arretrati ta' kera fl-ammont ta' elfejn seba' mija u disgħin Ewro (€2,790), jew somma oħra aktar verjuri;

(3) Jordna lil-konvenuta tħallas dawk l-ammonti ta' kera, arretrati, spejjez u danni likwidati skond l-Ewwel u t-Tieni Talba;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali mid-data tal-likwidazzjoni il-quddiem, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 1496/2020, u b'riserva għad-drittijiet kollha spettanti li 'r-rikorrent ghal-kwalsijasi azzjoni ulterjuri skond il-Liġi.

.[1]

Rat id-dokumenti ezebit mar-rikors promutur.[2]

Ra ir-risposta tal-intimati Eleanor u William Said a fol. 11 tal-process li eccepew:

1. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-lokazzjoni tal-fond J'Adere 283/285 Żabbar Road, Fgura ġiet terminata qabel it-28 ta' Lulju 2020 u c-ċwievet ġew konsenjati f'April 2020 u għalhekk it-terminazzjoni tal-kirja saret mal-konsenja taċ-ċwievet.

2. Illi huma intimati rritornaw iċ-ċwievet bil-kunsens u l-approvazzjoni tal-istess sidien biex b'hekk m'hemm l-ebda kera dovuta lill-atturi stante l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet da parti tagħhom.

[1] Folio. 1 – 3 tal-process.
[2] Folio. 4 – 7 tal-process.

3. Illi bir-ritorn lura taċ-ċwievet saret it-terminazzjoni tal-lokazzjoni u għalhekk dak li qed jippretendu l-atturi ossia fi ħlas tal-kera mhu dovut stante li l-propjetà' in kwistjoni ġiet lura fil-pussess shih tagħhom, kienet ta' użu esklussiv għalih u għalhekk xejn m'hu dovut mill-intimati lill-atturi għax bit-terminazzjoni tal-lokazzjoni spiċċaw l-obbligi li l-atturi jippretendu li għandhom fuq il-fond in kwistjoni.

4. Illi l-imtimati m'għandhomx iħallsu kera ta' post ta' kirja li ġiet terminata għal-perjodu li ma kienx fil-pussess tagħhom għax b'hekk l-atturi ikun qiegħed jghamlu arrikiment indebitu ġia la darba huma krew il-fond lil terzi mill-għada li l-fond ġie fil-pussess tal-istess atturi.

5. Illi skond sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili ċitazzjoni numru 670/07RCP fl-ismijiet Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci deċiża fis-27 ta; April 2010 ġie deċiż illi:

"... bl-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond mill-konvenuti l-attriċi aċċettat lura l-pussess tal-istess fond u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta għal-perijodu di fermo u b'hekk dan l-att wassal għal terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva għal użu ta' haġa, u l-fatt li allura dan l-att, l-post suġġett għal-lokazzjoni ġie ritornat lis-sid bla ebda riserva jfisser li ma jissusistix iżjed id-dritt ta' pagament, għax f'dan il-każ l-aċċettazzjoni u t-tehhid lura tal-post mingħand l-inkwilin, u sussegwenti talba għal pagament ta' kera huma inkonsistenti ma' xulxin. Persuna ma tistax titlob ħlas ta' kera ta' fond, li hija aċċettat li tieħu lura, u l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond tfisser propju dan. Fil-fatt din il-Qorti tħoss li l-aġir tal-attriċi li aċċettat iċ-ċwievet mingħand il-konvenuti għal fond de quo, ma jistax ħlief iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja."

6. Illi ssir referenza wkoll għass-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati fil-5 ta' Lulju 2104 fl-ismijiet Stivala Operations Limited vs Shandell Scicluna fejn il-Qorti ikkonfermat il-ġurisprudenza fuq citata u ikkonfermat il-prinċipji fuq stabbiliti, cieo':

"... Illi dan qed jingħad fil-kuntest tal-fatt, li l-attriċi kellha għażla libera, jekk taċċettax jew le l-istess ċwievet; tant li setgħet liberalment irrifjutathom, haġa li ma għamlitx, iżda minn naħa l-oħra ma tistax taċċetta li tieħu l-fond lura, u fl-istess hin tippretendi li titħallas mingħand il-konvenuti għall-użu ta' fond għal żmien li jiġi wara li hija aċċettat iċ-ċwievet tal-istess mingħandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab għandha u mhux għandhom.

Illi huwa ċar li l-pern tal-kwistjoni hija dwar jekk bl-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-ħanut da parte tal-attur Carlo Stivala ifissirx li b'hekk huwa rrinunzja għad-dritt li kellu li jitlob il-kera stipulata di fermo u b'dan li kien hemm terminazzjoni ta' kera..."

7. Illi l-konsenja taċ-ċwievet lis-sid, tekwivali għal terminazzjoni tal-kirja u dan joħroġ kif ġie deċiż fil-kawża Antonio Catania vs Ronaldo Zahra, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Frar 1953, fejn ingħad illi l-konsenja taċ-ċwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess.

8. Illi għalhekk l-intimati ma jistgħux la jitolbu din l-iskadenza u lanqas ma jistgħu jiġu ordnati jħallsu kull skadenza ulterjuri ġaladarba l-kirja ġiet terminata u għalhekk l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

9. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Ra ir-risposta ulterjuri tal-intimati a Fol. 28 tal-process li giet awtorizzata minn dan il-Bord fis- 27 ta' Lulju 2021.[3]

Illi oltre dak eccepit bir-risposta taghhom tas-16 ta' Ottubru 2020 huma jixtiequ ulterjorment huma jixtiequ jeccepixxu is-segwenti:

1. Illi in oltre xejn mhu dovut mir-rikorrenti stante illi huma hallsu bil-quddiem il-kera ghal perjodu mill-1 ta' Frar 2020 sat-30 ta' April 2020 ammontanti ghal €2,700.00.
2. Illi minhabba l-pandemija tal-Covid-19 b'ordni tas-Supretendent tas-Sahha Pubblika skond Legal Notice 44/2020 huma gew ordnati jaghlqu l-istabbiliment mis-16 ta' Marzu 2020 sal-5 ta' Mejju 2020.
3. Illi konsegwentament ai termini tal-art 1571 (2) u (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma ma ghandhomx jhallsu kera minhabba din il-pandemija ghax din giet fuqhom fortuwitament ma kienetx haga mistennija u ghalhekk ma ghandhomx jhallsu kera li huma kienu forzatament maghluqin.
4. Illi ghalhekk huma ma ghandhom jaghtu xejn lil rikorrenti ghal din ir-raguni wkoll u kull pagament mitlub ghal perjodu sussegwenti ghandu 8jigu wkoll dikkjarat mhux dovut ghax-ghandhom dritt jitterminaw il-lokazzjoni minhabba din il-pandemija salv eccezzjonijiet ohrajn.
5. Salv eccezzjonijiet ohrajn.

Ra ix-xhieda u l-affidavits tal-partijiet.

Ha nota tat-trattazzjoni tal-partijiet.

[3] Folio. 39 (wara) tal-process kif ukoll Fol. 54 tal-process.

Fatti fil-Qosor.

L-atturi u il-konvenuti dahhlu fi fthiem ta' lokazzjoni li beda fl- 1 ta' April 2018. Il-kirja tal-fond urban jinsab gewwa 'J' Adere, 283-285, Zabbar Road, Fgura liema lokazzjoni kienet ghal perjodu ta' ghaxar (10) snin versu il-canone ta' disa' mija u tletin Ewro (Ewro 930) fix-xahar bl-ewwel gratuwitu, b' awment tal-kirja kull tlett (3) snin bl-ewwel wahda b' rata ta' 5% u kull rata successive b' 10%.

L-atturi qed jallegaw li il-konvenuti kienu moruzi fil-hlas ta' tlett skadenzi tal-kera ghax-xhur ta' Mejju, Gunju u Lulju tas-sena 2020 u interpellawhom permezz ta' ittra ufficjali li iggib in-numru 1496/2020 barra bil-fomm. L-intimati baqghu inadempjenti.

Jidher li il-kirja gie itterminata bi qbil bejn il-partijiet permezz ta' skrittura, ossija fl-ahhar ta' Lulju 2020. L-intimati pero' jikkontendu li huma raddew ic-cwievet abel, ossija f' April 2020 u ghaldaqstant ma ghandhomx l-ebda obbligu li jhallsu il-kirjiet sussegwenti.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qed jitolbu tlett xhur kirja, jigifieri minn meta intraddew lilhom ic-cwievet mill-konvenuti sa meta kienet tiskadi il-kirja permezz tal-iskrittura addizzjonali.

Provi.

Xehed Alex Pace permezz ta' affidavit data 11 ta' Dicembru 2020 fejn iddikjara li hu u ohtu huma propjetarji tal-fond de quo.[4] Dan il-fond huwa kopert bl-licenzja Class 4B tal-Awtorita' tal-Ippjanar u li ghal habta ta' Marzu 2018 iffirma kuntratt ta' lokazzjoni f' ismu u f' isem ohtu peres li kellu prokura specjali. Jghid li dan il-kuntratt gie emendat fis-26 ta' Frar 2020.[5] Jghid li sa Dicembru 2019 kollox kien miexi sew u ircevew il-hlas pero' f' Jannar 2020 kellmitu omm il-lokatur, certu Cettina Said, li skond ix-xhud kienet tmexxi il-hanut u qaltlu li l-kera ma kienitx sostenibbli ghalihom. Talbitu biex jaghmel riduzzjoni tal-kera. Kienu qalblu, isostni ix-xhud li l-kera kellha tonqos minn Ewro 55 ghal Ewro 30 kuljum u dan taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet bid-differenza li huma kellhom jibdew ifittxu lill-haddiehor li jkun interessat jissostitwixxi fil-lokazzjoni u b' dan allura it-terminu ta' 10 snin ma kienx ser jinzamm. Hi insistiet li tinghata iz-zmien sa Lulju 2020 sabiex tivvaka minhabba li kellha l-istock tas-sajf. Dan kollu tnizzel bil-miktub fl-emenda. Jikkonkludi li huma l-ahhar li thallsu ghal perjodu 1.2.2020 sa 30.4.2020 u qed jippretendu il-kirja minn wara l-ahhar ta' April 2020 san l-ahhar ta' Lulju 2020 li tammonta ghal Ewro 2,790 kif ukoll il-hlas ta' Ewro 695 bhala kontijiet tad-dawl u tal-ilma mhux imhallsin ghal perjodu 26.7.2018 sa 10.7.20.[6]

Xhedet Nathalie Sultana permezz tal-affidavit datata ukoll 11 ta' Dicembru 2020 fejn pratikament irrepetiet dak li sostna huha r-rikorrenti Alex Pace.[7] Ix-xhud ma tghid xejn li tat xi prokura fuq il-fond lil huha ghalkemm tghid biss i Alex iffirma f' isimha.

---

[4] Folio. 17 tal-process.

[5] IL-Bord jinnota li ghalkemm fl-affidavit issir referenza ghal prokura bhal Dok 'NS' din mhix annessa mal-affidavit. Irid ukoll jigi innutat mill-Bord li id-dokument a fol. 25 immakrkat Dok 'AP4' ma jsir l-ebda referenza ghalih fl-affidavit u ghalhekk mhux guramentat.

[6] Kont ahhar huwa ta' Ewro 695.50 li jinkludi Ewro 44.25 bejn 8.5.20 sa 10.7.20 tal-ilma u 15.5.20 sa 10.7.20 tad-dawl. Fol. 24 tal-process.

[7] Folio. 26 tal-process.

Xehed Alex Pace waqt is-seduta tal-11 ta' Frar 2021 u jikkonferma l-emenda li saret fil-kuntratt originali.

Kontro-ezaminat jghid li huwa ircieva ic-cavetta tal-post u jghid li irceviha fit- 28 ta' Lulju 2020. Jghid li il-fond rieduh l-inkwilini il-godda fil-bidu ta' Lulju pero' peres li kien hemm dan il-fthiem ma setghux jaghmlu hekk. Infatti l-inkwilini il-godda ma haduhx il-hanut. Ix-xhud jghid li hu qed jitlob il-kera sa Lulju u mhux minn wara Lulju. Barra minn hekk qed jitlob il-kont tad-dawl u tal-ilma. Jghid li kienu huma li hallsu id-dawl u l-ilma pendent ghax kienu ser jaqtghu d-dawl u jispiccaw b' aktar spejjez. Jghid li il-kont tad-dawl u l-ilma kien fuq ohtu.

Xehdet Nathalie Sultana nhar il-11 ta‘ Mejju 2021 fejn spejgat li il-propjeta‘ hija taghha u ta huha u li dan kein inxtara flimkien. Tghid li il-post kein ta missierhom u allura propjament wirtuh. Ezami sospiz.

Xehdet Eleanor Said permezz tal-affidavit datat 22 ta' Settembru 2021 fejn spjegat li il-fond gie mikri minnha u minn William Said bhala haunt tal-hwejjeg.[8] Din il-kirja kienet ta' tlett snin di fermo li bdiet 1 ta‘ April 2018. Tikkontendi li sar fthiem ma' Alex Pace fi Frar 2020 li l-fond kellu jintradd lura fl-ahhar ta' Lulju 2020. Tghid li Pace ried li il-kirja tigi itterminata sa l-ahhar ta' Mejju 2020 pero' din ma kienitx taghmel sens mill-lat kummercjali. Tghid li f' daqqa wahda faqqet il-pandemija u allura huma spiccaw maghluqin mill-Awtoritajiet tas-Sahha. Tghid li dan halla effett disastruz fuqhom u id-dhul mill-attivita'

[8] Folio. 56 tal-process.

kummercjali spicca. Issostni li skond parir legali li inghatat kienu talbu lil Alex Pace jiehu ic-cwievet minhabba il-pandemija. Pero' Alex Pace beda jirrifjuta li jaghmel dan u fejn qabel kien herqan biex jiehu il-fond lura ma baqax u beda jinsisti ghal hlas u li nibqghu hemm sa l-ahhar ta' Lulju 2020.   Tghid li Pace kellu fthoem ma' terzi ghal wara Lulju u li huma hallsu ukoll ghax-xhur ta' Marzu u April 2020 meta kienu maghluqin. Tghid li Pace ha biss ic-cwievet lura fl-ahhar ta' Lulju 2020.

Xehed William Said permezz tal-affidavit datata 22 ta' Settembru 2021 li irrepeta dak li qalet Eleanor Said.[9]

Xehdet Nathalie Sultana waqt is-seduta tal 1 ta' Frar 2022 fejn qalet li l-intimata ma tantx tafhom ghax kien jiddilja maghhom huha.[10] Taqbel li kienu krewlhom haunt il-Fgura. Ma taqbilx li ic-cavetta ircevewha qabel Lulju 2020. Tghid li huma halsuhom sa April u il-hlas kien bil-quddiem. Hija ma tafx meta il-Gvern kien ghalaq il-hwienet minhabba ikl-pandemija. Taf pero' li kienu inghalqu il-hwienet minhabba il-pandemija. Tghid li il-hwienet kienu ghalqu fit- 8 ta' Marzu ghax kein l-ghada tal-birthday tal-kunjata taghha. Tghid li wara l-ewwel kaz tal-Covid ma jidhrilix li kienu ghalqu mill-ewwel. Lilha ma qalulix li kienu hallsu il-kera u ma kein hemm xejn dovut minhabba il-pandemija. Jekk qalu hekk lil huha ma tafx. Tispjega id-diskors li kellha mal-mamma' taghhom u qablu li jbaxxu il-kera sa Lulju u imbaghad jitilqu. Tikkonferma li ic-cavetta ingabret f' Lulju u tghid li il-kontijiet kienu bejn wiehed u iehor Ewro 695. Huma qed jitolbu kwazi Ewro 3,000 kera ghal perjodu infraskritt.

---

[9] Folio. 58 tal-process.
[10] Folio. 63 tal-process.

Ri-ezaminata tiddikjara li kienet qaltilha li kein maghluq ghal xi zmien pero‘ mhux mil-ewwel. Tghid li hija f‘ Jannar qaltilha li ma kienx hemm xoghol b‘ hekk ghamlu l-arrangamenti biex ibaxxu il-kera ghal habta ta‘ Jannar. Tghid li setghet liberament tigi ghanda jew ghandu huha u taghtihom ic-cavetta.

Fil-kontro- ezami ulterjuri tiddikjara li hija hallset id-dawl u l-ilma. Tghid li il-kont kien ta’ Ewro 695 pero’ ma tafx ghall-liema perjodu.

Ikkunsidra:

Id-disposizzjonijiet legali tal-Kodici Civili Kap 16 tal-LIgijiet ta’ Mlata li fl-opinjoni tal-Bord huma rilevanti ghal din il-vertenza huma is-segwenti:

1554 (b) iħallas il-kera miftiehem, jew kif stabbilit bil-liġi.

1548A. Waqt li tkun miexja l-kirja ta’ fond urban, dar ta’abitazzjoni jew fond kummerċjali, is-sid ikollu d-dritt ta’ aċċess għall-fond f’ħinijiet u modi miftiehma mal-inkwilin biex jista’jaqdi l-obbligi tiegħu jew jara li l-inkwilin qiegħed jaqdi l-obbligi tiegħu, kif ukoll biex juri l-post lill-akkwirenti prospettivi…

1559. Meta sid il-kera u l-kerrej ikunu għamlu deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b’kiri, il-kerrej għandu jagħtiha lura f’dak l-istat li jkun irċevieha, skont id-deskrizzjoni li tkun saret, min barra kwantu għal dak li jkun inqered jew tgħarraq bi qdumija jew b’forza maġġuri

1569. (1) Il-kiri jinħall ukoll ipso jure, jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, bla ħsara tal-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt jekk ikollha jedd skont il-liġi.

(2) Jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il-ftehim.

(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jingħata żmien lill-parti ħatja biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset.

1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista'jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt

Ikkunisdrat:

Il-gurispurdenza in materia fuq il-hlas tal-kera hija konkordi dwar l-obbligu tal-kerrej. Fis-sentenza **Stanislaw Borg vs Borg& Aquilina Ltd**. (App. Civ. Nru. 122/2011/1) deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Settembru 2014 per Onor. Imhallef Edwina Grima gie dikjarat:

‘F’ materja ta’ adempiment kontrattwali ta‘ kera hu provvediment esplicitu tal-ligi illi obligazzjoni principali tal-kerrej hu dak li jhallas il-kanoni tal-kera fit-termini miftehma jew stabilit mill-ligi, Ara artikolu 1554(b) tal-Kodici Civili’.

Imbaghad fil-kawza **AIC Joseph Barbara vs Antonia Anastasi, Appell Civili, tat-28 ta’ Frar 1997** intqal li *‘F’ materja fejn il-ligi trid li tissalvagwardja d-dritt tas-sid ghall-hlas tal-kera li hu wiehed mill-obbligi principali ta’ l-inkwlin…’*

Ikkunsidra:

Il-pern ta‘ din il-kawza hija in-nuqqas ta‘ hlas tal-kontijiet tad-dawl tal-ilma waqt il-kirja minn-naha tal-intimati kif ukoll li ir-rikorrenti qed jinsistu li il-kirja intemmet qabel iz-zmien ossija qabel Lulju 2020 minghajr ma l-intimati hallsu il-kera dovuta.

L-intimati jiddikjaraw li meta faqqet il-pandemija huma kienu fl-impossibilita’ li joperaw minhabba ir-restrizzjonijiet u l-gheluq mid-Dipartiment tas-Sahha u fil-fatt ghalkemm kienu halsu il-kirja ghal Marzu sa Mejju 2020 bil-quddiem huma kienu maghluqin. Jghidu ukoll li matul il-perjodu tal-pandemija huma ippruvaw jghaddu ic-cwievet lill-Alex Pace pero‘ dan irrifjutahom. Ir-rikorrenti jikkontestaw dan il-fatt.

Permezz ta‘ din il-kawza ir-rikorrent qed jinsistu ghall-kirja tat-tlett xhur li tammonta ghall-Ewro 2,790 kif ukoll ghall-hlas tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma li jammontat ghall-Ewro 695.50c

Ikkunsidra:

Il-Bord jinnota li fir-risposta taghhom ghall-kawza l-intimati isejsu l-argument principali fuq il-fatt li huma ikkonsenjaw ic-cwievet qabel l-ahhar ta‘ Lulju 2020. **Il-Bord huwa pero' sprovvist mid-data jew dati meta dan it-tentattiv ta' konseja sehh minn-naha tal-intimati ghar-rikorrenti[11]. Lanqas jirrizulta lill-Bord li dawn ic-cwievet, ladarba ma gewx accettati mir-rikorrenti, gew depositati il-Qorti perezz ta' cedola kif lanqas jirrizulta li l-intimati bdew xi proceduri gudizzjarji biex jitterminaw il-kira qabel Lulju 2020.[12]**

Dan il-fatt allura mhux sostnut bi provi li jirrizultaw mill-atti processwali. Li forsi jista' jirrizulta' fuq bazi ta‘ probabilta' huwa li l-intimati f‘ xi zmien waqt il-pandemija ippruvaw iroddu lura ic-cwievet lir-rikorrenti, xi haga li mhux biss hija ikkontestata minnhom imma jidher li kien hemm resistenza dwara. Ghaldaqstant, il-kazistika ipprezentata mill-intimati dwar il-kwistjoni, ghalkemm hija abbraccata

---

[11] Min jallega irid jipprova kif gie ukoll ikkwotat fis-sentenza **Philip Attard vs HSBC Malta plc** (App. 1347/2007) deciz mill- Prim Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Ottubru 2019 per is-S.T.O. Prim. Imhallef Joseph Azzopardi fejn ribadit: 'Oltre dan li kif jgħid tal-artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura (Kap 12) min jallega jrid jipprova –"Onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negat" u dan ukoll kif ġie ripetut diversi drabi f'diversi sentenzi (ara per eżempju "Dr H. Lenicker vs J. Camilleri" deċiża mill-Prim Awla fil- 31 ta' Mejju 1972, kif ukoll "Peter Paul Aquilina vs Paul Vella" deċiża fl- Appell Inferjuri, fit-2 ta' Mejju 1995'.

[12] Ara x' jghid l-Imhallelf Grazio Mercieca fil-ktieb tieghu '**Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras – It-Tieni Volum: Dritt Sostantiv'** bejn id-differenza ta' hall ta' kuntratt u it-terminazzjoni tal-kirja. Jishaq li dawn mhux l-istess haga u fil-kaz ta' hall mill-kuntratt il-konvenuti inkwilini kellhom jipprocedu gudizzjarjament. Pagni 854 u 855.

minn dan il-Bord, mhix siewja ghal din il-vertenza ghax il-propjetarji tal-fond MA ACCETTAWX ic-cwievet.[13]

Imbaghad fir-risposta addizzjonali taghhom, l-intimata, jevokaw il-kwistjoni tal-forza magguri, ossija il-Pandemija tal- Covid 19, li kif huwa ben risaput hakmet id-dinja ghall-diversi xuhur b‘ konsegwenzi tragic fuq is-sahha u l-esistenza tal-bniedem kemm fisika kif ukoll fuq l-ekonomija lokali u dinija. L-intimat isostnu li ma ghandhomx ihallsu il-kera minn Mejju sa Lulju 2020 ghax il-hanut taghhom kien maghluq u ma kienx qed jigi operat kif ukoll li huma hallsu ghal- Marzu u April qabel, meta fil-fatt huma kienu maghluqa minhabba il-pandemija.

Ikkunisdra:

Minghajr dubbju il-Pandemija kif diga’ inghad kellha impatt ekonomiku qawwi fuq l-operaturi tan-negozju hawn Malta u ghaldaqstant il-Bord hass il-bzonn fl-analizi tieghu li jdur fuq il-ligijiet vigenti f‘ dak il-perjodu mahruga mis-Supretendent tas-Sahha Pubblika taht il-kappa tal-Att 465 tal-Ligijiet ta‘ Malta. Dan ovvjament fl-isfond ta‘ dawk id-direzzjonijiet li l-istess Supretendent tas-Sahha Pubbilka kienet tat lill-operaturi tal-hwienet tal-hwejjeg, ghax il-hanut fejn kienu qed joperaw l-intimati kien ta‘ dan il-generu.

---

[13] Kazistika pprezenatat mill-intimati – **Antonio Catania vs Rinaldo Zahra**, deciza mill-Qorti tal-Appell fl- 20 ta’ Frar 1953 ppresedut mis- S.T.O. Dr. L. A. Camilleri; **Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ April 2010, pg. 10-15; **Stivala Operations Ltd. (C23860) vs Shandell Scicluna** (Avv. 238/2013) deciz fil- 15 ta’ Lulju 2014 mill-allura Magistrat, illum elevata ghall-Imhallef Consuelo Scerri Herrera, pg. 14 – 16 u 17- 19;

Ghandi jinghad li l-Avviz Legali 95 tal-2020 li dahal fis-sehh fl-20 ta‘ Marzu 2020, ossija, **Ordni tal-2020 dwar l-gheluq ta‘ hwienet u hwienet ta‘ bejgh mhux essenzjali li jipprovdu servizi essenzjali,** *de facto* ghalaq il-hwienet biex il-klijenti jidhlu fihom.[14] Pero‘ il-proviso fl-imsemmi avviz legali jkompli testwalment jaqra:

‘Izda dawn il-hwienet jistghu jipprovdu servizz ta‘ delivery tal-prodotti taghhom lill-komunita‘.

Dunque ma jirrizultax li kien hemm projbizzjoni totali li ma jistax isir bejgh, ghalkemm il-Bord jifhem u japprezza li wiehed seta‘ kellu fiffikulta biex jopera f‘ dan ix-xenarju hostili li gabet sitwazzjoni li hadd ma kien qed jissoponi u wisq anqas johlom. Jibqa‘ il-fatt pero‘ li l-hwienet ma inghalqux ghall-bejgh *on line* per ezempju.

Dan l-avviz legali gie imbaghad revokat fil- 5 ta‘ Gunju 2020 permezz tal- Avviz Legali 232/2020 – **Regolamenti tal-2020 dwar ir-revoka**.[15]

F’ dan l-isfond il-Bord jinnota ukoll li l-intimati ma gabux prova li waqt il-pandemija huma battlu il-fond u li tali fond kien a disposizzjoni assoluta tar-rikorrenti, anzi ir-rikorrenti Alex Pace jiddikjara li kien hemm min hu interessat jiehdu qabel u ma hadux ghax kien ghad hemm l-intimati[16]. Wara kollox l-intimati stess jiddikjaraw li meta emendaw il-kuntratt fil-bidu tal-2020 kien diga’ kellhom l-istock tax-xhur ta wara

[14] Art. 3(1).
[15] Art. 2.
[16] Folio. 34 tal-process.

ordnat u ma riedux ihallu il-fond qabel ma jehilsu gustament mill-istock.[17]

Il-Bord irid ifakkar li l-intimati kellhom l-obbligu li jirritornaw l-fond f' kundizzjoni u sitwazzjoni tajba biex jintuza mill-propjetarju biex ikun liberu li effetivament jinkera lil terzi. Xi haga li l-intimati naqsu milli jippruvaw li kien il-kaz qabel l-ahhar ta' Lulju 2020. Kif inghad ma giex ippruvat li qabel il-konsenja tat-cwievet il-fond kein battal.

Il-Bord jinsab sodisfatt li ir-rikorrenti irnexxilhom jippruvaw li huma ma kienux itterminaw il-kirja qabel Lulju 2020 u li l-intimat ma kienux battlu l-fond qabel l-ahhar ta' Lulju tal-istess sena u lanqas kienu b' xi mod irritornawlhom ic-cwievet tal-fond. Ghaldaqstant, il-Bord ser jordna li l-intimati jhallsu il-kera tat-tlett xhur li hija dovuta.

Ikkunsidra:

Dwar il-hlas tal-kontinjiet tad-dawl u tal-ilma l-Bord ftit li xejn ghandu xi jghid. Hu ben risaput li kull min jallega li ghamel il-hlas irid igib il-prova tieghu. Il-Bord jaghmel referenza ghall-kawza **Carmelo Zammit vs Emanuel Galea et.** (App. Civili 1590/1994/1) decoz mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar 2003 per S.T.O. Prin Imhallef Vincent DeGaetano flimkien mal-Onorevoli Imhallfin Anton Depasquale u Albert J. Magri fejn intqal:

[17] Ara punt 5 tal-affidavits tal-intimati a fol. 56 u 58 tal-atti processwali.

‘Qed jigi sottomess mill-appellanti li l-oneru tal-prova tal-ezistenza tad-debitu jispetta qabel xejn lil min qieghed jittanta l-kawza. Dan huwa minnu, billi min jagixxi ghal xi kreditu jrid qabel xejn jipprova li dan il-kreditu jezisti. Izda huwa daqstant impellenti ghad-debitur li, la darba dan l-ostakolu jigi sorvolat, jressaq il-prova tal-estinzjoni tal-obbligazzjoni bil-pagament jew xort ohra in sostenn tal-eccezzjoni tieghu.’[18]

Fid-dibattiment tal-kawza l-abbli avukat tal-intimati jittanta jghid li huma hallsu dawn il-kontijiet pero’ jibqa’ il-fatt li l-ebda prova ta’ dan ma ingiebet fl-atti.[19]

Il-Bord jinnota li l-ahhar kont kien jammonta ghall-Ewro 695.50c b‘ mod globali u jinkludi l-arretrati u l-interessi fuq is-sommom precedent li ma thallsux. Fil-kawza **Emanuel Castillo vs Sullivan & Sullivan Ltd. (C379)** (Rik. Nru. 165/15) deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit- 13 ta’ Gunju 2018 per l-allura Magistrat, illum Imhallef, Consuelo Scerri Herrera intqal:

‘Dwar il-quantum, l-attur qed jippretendi s-somma indikata fir-rikors promotur u s-socjeta’ intimata fl-ebda hin ma resqet xi prova kuntrarja sabiex tipprova li dan l-ammont mhux dovut izda semmai ammont verjuri.’[20]

L-invoice data 13 ta’ Awwissu 2020 a fol. 24 juri ukoll li il-kont ghall-elettriku huwa mill-15 ta’ Mejju 2020 sal-10 ta’ Lulju 2020 filwaqt li

[18] Pagna 4.
[19] Folio. 70 tal-process.
[20] Pagna 24.

dak tad-dawl kien mit-8 ta' Mejju 2020 sa l-10 ta' Lulju 2020. Jidher ukoll li il-fond ma tantx kien qed jintuza f' dan il-perjodu minhabba il-pandemija. Il-cwievet intraddu lura fl-ahhar ta' Lulju 2020, dunque il-kont ikopri ukoll parti wara it-terminazzjoni tal-kirja.

Ghaldaqstant il-Bord ihoss li jkun gust u ekwu li mit-total ta' Ewro 695.50 mitlub inaqqas Ewro 95.90 ladarba ir-rikorrenti ma gabux prova tal-ammont li kien qed jigi ikkunsmat qabel il-15 ta' Mejju 2020 jew fil-perjodu precedent tar-restrizzjonijiet tal-Covid- 19 biex b' hekk huma ma jistghux jghidu u juri kemm kien il-konsum ezatt sad-data tal-konsenja tat-cwievet.

B' hekk il-Bord ser ikun qed jordna lill-intimati ihallsu lir-rikorrenti is-somma ta' Ewro 600 bhala dak li hu dovut minnhom ghall-ispejjez tad-dawl u tal- ilma.

Decide:

Ghal motivi hawn fuq spjegati il-Bord jiddecidi li:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati ghandom jaghtu lir-rikorrenti Ewro 600 bhala spejjez tad-dawl u tal-ilma;
2. Jilqa' it-tieni talba u jiddikjara li l-intimati ghandhom dovuti Ewro 2,790 bhala kirja tal- fond mertu ta' din il-vertenza ghax-xhur ta' Mejju, Gunju u Lulju 2020;
3. Jilqa' it-tielet talba u jorda lill-intimati jhallsu is-somma komplessiva ta' Ewro 3,390 lill-intmati.

Bl-imghaxx legali jibda jiddekorri minn meta din is-sentenza issir *res judikata*.[21]

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tal-intimati *in solidum* bejniethom hlief dawk relatati mal-ittra ufficjali 1496/2020 li huma a karigu esklussiv tar-rikorrenti.

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.

[21] Prova in atti tal-ittra ufficjali 1496/2020 ma tezistix.