



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
FRANCESCO DEPASQUALE**

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 39/2008

**Emmanuel Borg (ID 22429M), Helen Grech (ID 517324M), Raymond Grech (ID 1554M), Marija Dolores Grech (ID 436647M) u Vivian Calleja (ID 114944M)**

**vs**

**Old Smugglers Company Limited (C 6518)**

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fit 30 ta' Mejju 2008 fejn ir-rikorrent saħqu illi huma sidien tal-fond ossija Bar bin-numru sitta u tletin gewwa Triq il-Kbira, Balzan, li jgib l-isem ta' Old Smugglers Bar, liema fond huwa mikri lis-socjeta intimata a tenur ta' skrittura privata illi gie redatt u iffirmat fis 26 ta' Ottubru 1983.

Ir-rikorrenti saħqu illi s-socjeta intimata, tul il-kirja, ma hallsitx puntwalment il-kera, u cioe izjed minn zewgt

Kopja Informali ta' Sentenza

skadenzi, u dana wara illi giet interpellata permezz ta' ittra gudizzjarja tal-20 ta' Settembru 2005 u tas 26 ta' Settembru 2006.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti stqarrew li kienu jeistu ragunjiet bizzejjed sabiex ir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess tal-fond u ghalhekk talbu lill-Bord sabiex jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess vakant ta' l--istess fond u jordna l-izgumbrament tieghu.

Ra ir-risposta tas-socjeta intimata ippresentata fis-26 ta' Gunju 2008 fejn laqa ghal dak lilha addebitat billi qalet illi hija dejjem osservat skrupolozament il-kundizzjonijiet lokatizji u t-talbiet attrici kienu kollha infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra in-nota tar-rikorrent ippresentat fl-14 ta' Mejju 2009 fejn indika liema kienu l-iskadenzi li jikkontendu li ma thallsux.

Ra l-affidavit ta' **Emmanuel Borg** ippresentata fid 19 ta' Frar 2010 flimkien ma' dokumentazzjoni varja maghha annessa.

Ra il-kontro ezami ta' **Emmanuel Borg** illi sar fil-21 ta' Mejju 2010.

Ra l-affidavit ta' **Noel Cost Critien** ippresentat fil-21 ta' Mejju 2010 flimkien ma' dokumentazzjoni varja maghha annessa.

Ra ix-xhieda ta' **Dr Carole Zammit Montebello** moghtija fis 26 ta' Jannar 2011.

Ra illi fit 30 ta' Novembru 2011, meta dana il-Bord kif kompost ha konjizzjoni tal-kaz l-ewwel darba, il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentat fit 30 ta' Dicembru 2011 u dik tas-socjeta intimata ippresentata fit 13 ta' Frar 2012.

## Ikkunsidrat

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi fis-sena 1983, ir-rikorrenti kienu krew lis-socjeta intimata bar gewwa Valley Road, Balzan li jismu Old Smugglers Bar, ghal liema bar, Noel Cost Critien, wiehed mis-sidien tal-kumpannija intimata, kien jaghmel il-pagamenti regolarment. Wara ftit taz-zmien, il-pagamenti kienu xorta wahda isiru, izda wara illi r-rikorrent jigrri wara Cost Critien sabiex isir il-hlas.

Jirrizulta, skond ix-xhieda tar-rikorrent Emanuel Borg, illi mument minnhom ir-rikorrenti qabbd u lill-Avukat sabiex jikteb sabiex isiru l-hlasijiet u kien minn dakinhar illi bdew il-problemi illi wasslu ghal kawza odjerna. Di fatti, skond ix-xhieda ta' Cost Critien, jirrizulta illi sar tentattiv da parte tieghu sabiex jikkomunika ma' Borg bil-ghan illi jigbor il-kera li kienet dovuta u li huwa kelluy lest ghalih. Ghal zmien twil, skond Cost Critien, Borg evita li jikkomunika ma' Cost Critien u, mument minnhom, qallu testwalment "meta nkun komdu jiena nigi nigbor il-kirja".

Jirrizulta illi Borg ma sabx mument komdu ghalih biex jigbor il-kera w ghalhekk Cost Critien iddeposita il-kera dovuta ghal Lulju 2004 u Ottubru 2004, kif stqarr l-istess Borg, fil-Qorti permezz ta' cedola 789/05 sabiex jipprotegi d-drittijiet tieghu. Huwa reggha ghamel l-istess ftit xhur wara fejn, permezz ta' cedola 878/05, iddeposita il-kera dovuta ghal Jannar 2005.

Sussegwentement, f'Settembru 2005, ir-rikorrent baghat ittra jnterpella lis-socjeta intimata sabiex thallas ghall-varji skadenzi dovuti, fosthom l-iskadenzi illi s-socjeta intimata kienet iddepositat il-Qorti. Wara tali ittra ma gara xejn aktar u ir-rikorrent ma baqax jikkomunika mas-socjeta intimata ghal gbir tal-kera salv ltra Ufficjali ohra mibghuta f'settembru 2006 fejn, ghal darba ohra, interpella lis-socjeta intimata thallas il-pendenzi kollha minn April 2004 sa Lulju 2006, liema skadenzi kienu jinkludu wkoll l-iskadenzi illi gia kienu gew depositati l-Qorti.

Fi Frar 2007, is-socjeta intimata, permezz ta' cedola 387/07 iddepositat il-kera kollha dovuta minn l-ahhar depositu sa April 2007 u sussegwentement, permezz ta' cedola 2592/07, l-istess socjeta intimata iddepositat il kera dovuta sa' l-ahhar tas-sena 2007. Finalment, permezz ta' cedola 2893/07, s-socjeta intimata iddepositat il-kera tas-sena 2008.

Madanakollu, minkejja illi l-flejjes kollha dovuti gew kollha depositati l-Qorti peress illi r-rikorrenti kienu qed jirrifjutaw li jaccettaw il-pagament, fit-30 ta' Mejju 2008 intavolaw il-proceduri odjerni.

### **Ikkunsidrat**

Illi, kif stqarr il-Bord fil-kawza '**Astarita vs Gauci**' deciz fis 27 ta' Gunju 2013,

*"Huwa principju assodat fil-gurisprudenza, izda, illi l-Bord m'ghandux jikkontenta ruhu bir-rizultanza teknika biss ta' l-impuntwalita'. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar** App 23.11.2005 li ghaliha ukoll gustament saret referenza mill-intimata kien ritenut illi "Opportunement, pero", tajjeb li jigi registrati illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidhirx li jikkontentaw ruhhom bis-sempliċi kostatazzjoni teknika f'kaz ta' morozita'. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita' ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita'". Ara f'dan is-sens id-decizzjonijiet fl-ismijiet "**Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine**" Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "**Doris Attard vs Julian Borg**", Appell, 28 ta' Gunju 2001.*

*Indubjament anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekkadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni". Ara Kollez Vol XL PI p269 u Vol XXXIII PI p385, fost bosta ohrajn. Kawza dik fejn il-kerrej jallega problemi u ostakoli bhala pretest biex igib lill-kerrej in mora;"*

### **Ikkunsidrat**

Illi mill-provi kollha prodotti hareg car illi, f'mument minnhom, is-socjeta intimata kienet qieghda tkaxkar saqaha ftit fil-pagamenti tal-kera, u kienet taghmel il-pagamenti biss wara illi jmur ghal pagament ir-rikorrent. Dina s-sitwazzjoni wasslet sabiex eventwalment ir-rikorrent jibda jirrifjuta li jmur ghall-kera aktar u ghalhekk is-socjeta intimata kienet kostretta illi tibda tiddeposita l-flejjes fil-Qorti.

Ir-rikorrenti baqghu jirrifjutaw illi jigbru il-kera dovuta u, minflok, intavolaw ltra Ufficjali fejn talbu ghal hlas tal-kera, inkluz dak gia depositat, u regghu ghamlu l-istess sena wara. Eventwalment, il-flejjes kollha kienu gew depositati l-Qorti izda, xorta wahda, ir-rikorrenti irrifjutaw illi jigbru il-flejjes taht il-pretest illi kellhom dritt jirripredu l-fond.

### **Ikkunsidrat**

Illi, tul il-gbir tal-provi, hareg car illi kien Borg li, mument minnhom, wassal is-sitwazzjoni ghal dik li eventwalment wasslet ghal-proceduri odjerni, billi, ghalkemm ikkuntattjat minn Cost Critien biex jigi jigbor il-kera, beda jirrifjuta illi jaghmel dan.

Illi, apparti minn hekk, il-Bord ma jistax ma jinnutax illi ghalkemm Borg indika varji skadenzi li, skond hu, kienu dovuti u ma thallsux mis-socjeta intimata, irrizulta illi certi

skadenzi li huwa kien indika fl-Ittri Ufficjali kienu attwalment gew depositati l-Qorti qabel ma intbghatet l-Ittra Ufficjali. Apparti minn hekk, Borg kien obbliga ruhu illi jippresenta rendikont tal-ammonti ta' kera dovuti mis-socjeta rikorrenti, liema rendikont attwalment qatt ma ippresenta.

Il Bord ma jistax ma jirrilevax, f'dana l-istadju, illi d-dritt moghti lir-rikorrent sabiex jitlob ir-ripreza ta' fond minhabba f'inadempjenza ta' hlas huwa dritt li huwa ma jistax jabbuza minnu billi jaghmel minn kollox sabiex jevita illit li hlasijiet attwalment isiru. Illi tali dritt huwa intiz sabiex jipprotegi lis-sid f'kaz illi inkwilin jippersisti fin-non adempjenza tieghu izda certament ma ghandhux ikun arma illi s-sid juza kontra l-inkwilin bil-metodi minnu adoperati sabiex jassikura li l-inkwilin jispicca inadempjenti fil-hlasijiet minhabba fl-azzjonijiet tas-sid.

Illi huwa minnu li s-socjeta intimata, f'kaz illi r-rikorrent jadopera metodi intizi sabiex jwaqqa lis-socjeta intimata f'mora tal-hlasijiet, kellha tiddeposita l-flus il-Qorti sabiex tipprotegi d-drittijiet taghhha, haga illi attwalment saret, u li jirrizulta illi tali depositi setghu saru aktar tard mill-periodu moghti lilha biex tottempera ruhha mal-Ittra Ufficjali mibghuta mir-rikorrenti, izda huwa minnu wkoll li l-azzjonijiet mehudha mir-rikorrenti biex jevita li jircievi l-hlasijiet dovuti abbinati mal-fatt illi, attwalment, il-hlasijiet kollha dovuti infatti gew depositati fil-Qorti, juru illi din is-sitwazzjoni giet accentwata u kkawzata minn posizzjoni mehudha mir-rikorrenti bl-intezjoni ahharija illi jiehdur lura hanut li kienu krew fis-sena 1983 u li certament ir-rikorrenti ihossu li huwa issa mikri ghal valur ferm anqas minn dak li haqqhom.

Il-Bord ma jista qatt jikkondona tali azzjonijiet u bl-ebda mod ma huwa ser ikun kompartecipi ta' pjan da' parte tar-rikorrenti biex jirriprenda l-fond lura.

## **Konkluzjoni**

Il-Qorti

Kopja Informali ta' Sentenza

Wara illi rat il-provi kollha prodotti

Taqta u tiddeciedi billi

Tichad it-talba attrici

Spejjez tal-proceduri kollha ikunu a karigu tar-rikorrenti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----