BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Joseph Tanti u Christine Mifsud

vs

Bottega Del Marmista Limited

Rikors Guramentat Numru: 31/2018

Illum 6 ta' Frar 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond "Bottega Del Marmista" fi Triq Durumblat, H'Attard li jikkonsistu f'zewgt ibtiehi maghrufin bhala "Il-Bitha tal-Knisja tal-Mgarr" u l-"Bitha ta' Bonavia" sitwati fil-limiti tal-Mosta ta' cirka 950 m.k. u 775 m.k. rispettivament skond pjanta hawn annessa u mmarkata bhala **dokument B** u dan versu l-pattijiet u kundizzjonijiet kif jirrizultaw mill-iskritturi privati tas-26 ta'Marzu 2003, 27 ta' Lulju 2007 u tad-29 ta' April 2011 din ta' l-ahhar redatta minn Nutar Sharon Faith Farrugia hawn annessi u mmarkati bhala **dokumenti C, D u E** versu il-kera ta' €12,000 fis-sena pagabbli kull l-1 ta' Marzu u kull l-1 ta' Settembru ai terminu tal-istess skritturi in kwantu ghal €6,000 lil Joseph Tanti u in kwantu ghal €6,000 lil Christine Mifsud.

2. Illi l-antekawza tar-rikorrenti Frangisk Fenech Ii miet fis-7 ta' Frar 2014 u li b'testment tieghu tas-7 ta' Marzu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna, nnomina bhala eredi universali tieghu lil Christine Mifsud u cioe r-rikorrenti odjerni u fl-istess testament halla bi prelegat u legat rispettivament l-artijiet in kwistjoni lill-istess Christine Mifsud u lil Joseph Tanti u dan nofs indiviz kull wiehed tal-istess btiehi.

[1] Fol. 1 sa 4

3. Illi b'kuntratt tat-12 ta' Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Simon Manicolo, Joseph Tanti ghamel dikjarazzjoni "causa mortis" fejn gie imess fil-pussess ta' nofs indiviz ta' hwejjgu u dan mill-istess Christine Mifsud u li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **dokument F.**

4. Illi l-intimat irrikonoxxa ghal diversi snin lir-rikorrenti bhala sidien tal-btiehi in kwistjoni tant li wara l-mewt ta' Frangisku Fenech, huwa beda jhallas il-kera lilhom bir-rata ta' €12,000 fis-sena u cioe €6,000 kull wiehed.

5. Illi kif jirrizulta l-kirja tal-btiehi in kwitjoni dahlet in vigore wara l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk ai termini tal-Att XXXI tal-1995 u tal-Att X tal-2009, l-intimata m'ghandiex dritt ghat-tigdida tal-lokazzjoni tal-btiehi u giet kongedata b'ittra ufficjali tal-15ta' Dicembru 2017 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **dokument G** ai termini ta' l-Artikolu 46(1) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Illi l-intimat wara l-ittra ufficjali tal-15 ta' Dicembru 2017 u wara li inghata l-kongedo lill-istess intimat baqa' inadempjenti u dan kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **dokument G.**

7. Illi l-kirja in kwistjoni għalqet fit-28 ta' Frar 2018 u l-intimat m'ghandux dritt jipproroga l-istess kirja ai termini ta' l-Artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi kirjiet ta' fondi li jsiru fl-1 ta' Gunju 1995 u/jew wara dik id-data, sew jekk dak it-tigdid ikun wiehed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort' ohra, m'ghandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data biex b'hekk id-disposizzjonijiet m'għandhomx japplikaw għal kiri ta' xi fond li jkun sar fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.

8. Illi konsegwentement huma ma accettawx il-kera tal-pagament li kien imiss in kwantu ghal Joseph Tanti €3,000 peress li huwa dovut il-kera mill-1 ta' Settembru 2017 sat-28 ta' Frar 2018 u ghar-rigward Joseph Tanti u Christine Mifsud id-danni ghall-okkupazzjoni mill-1 ta' Marzu 2018 sal-eventwali zgumbrament.

9. Illi l-intimat sa fejn jafu ir-rikorrenti, m'għandux difiża x'jagħti kontra t-talba taghhom.

10. Illi huma jafu lilhom innifushom bil-fatti kif fuq esposti u jikkonfermaw dan bil-ġurament taghhom.

11. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimata wara l-1 ta' Marzu 2018.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimata biex tidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimata tkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiża li tiswa' u li tista' tagħmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

(1) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia "Bottega Del Marmista" fi Triq Durumblat, H'Attard li jikkonsistu f'zewgt ibtiehi maghrufin bhala "Il-Bitha tal-Knisja tal-Mgarr" u l-"Bitha ta' Bonavia" sitwati fil-limiti tal-Mosta ta' cirka 950 m.k. u 775 m.k. rispettivament skond pjanta hawn annessa u mmarkata bhala **dokument A** u dan versu l-pattijiet u kundizzjonijiet kif jirrizultaw mill-iskritturi privati tas-26 ta'Marzu 2003, 27 ta' Lulju 2007 u tad-29 ta' April 2011 din ta' l-ahhar redatta minn Nutar Sharon Faith Farrugia hawn annessi u mmarkati bhala **dokumenti B,C u D** bil-kera ta' €12,000 pagabbli kull l-1 ta' Marzu u kull l-1 ta' Settembru ai terminu tal-istess skritturi ghandha tigi dikjarata terminata.

(2) Tikkundanna lill-intimata tizgombra mill-fond in kwistjoni peress illi t-terminu tal-lokazzjoni għalaq, liema żgumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.

(3) Tikkundanna lill-intimat ai termini ta ' l-Artikolu 16(A)(1)(a) tal-69 tal-Ligijiet ta' Malta jhallas il-kera arretrata lil Joseph Tanti fis-somma ta' €3,000 ghall-perjodu mill-1ta' Settembru 2017 sat-28ta' Frar 2018.

(4) Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti ukoll ai termini ta' l-Artikolu 16(A)(1)(a) tal-69 tal-Ligijiet ta' Malta jhallas id-danni bhala kompensazzjoni ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' Marzu 2018 sal-eventwali zgumbrament.

(5) Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri uffiċjali tal-15ta' Dicembru 2017, u bl-inġunzjoni ta' l-intimat għas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tas-socjeta' intimata[2] li permezz taghha eccepiet:

1. Illi t-talbiet numri (1), (2), (4) u (5) tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda billi:

   (a) Kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995 cioe fl-1 ta' Frar 1993- kif jirrizulta mill-annessa skrittura mmarkata Dok. X – u ghalhekk hija regolata mill-ligi kif kienet fis-sehh dak iz-zmien – Art.1531B u mill-Art. 1531l.

   (b) L-iskritturi li saru wara l-1995 kienu biss biex tigi regolata l-kera billi fis-sena 2005, parti mill-art mikrija giet mibjugha minn Frangisk Fenech lill- Paula Azzopardi (kuntratt tat-10/11/2015 in atti Nutar Tonio Spiteri) b'dan li naqset parti mill-art mikrija bl-iskrittura tal-1993; fl-ebda wahda mill-iskritturi ta' wara l-1995, u b'mod partikolari dik tal-2011 cioe wara li l-ligi tal-kera giet emenda bl-Att X tal-2009), ma gie stipulat " iz-zmien li ghalih il-fond ikun ser jinkera' b'dan illi a tenur tal-Art.1531A, il-kuntratt huwa null billi jonqos wiehed mir-rekwiziti essenzjali.

   (c) Illi stante li din il-kirja li saret qabel l-1 ta' Gunju 1995 u s-socjeta' esponenti kienet tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Gunju 2008, it-terminu huwa dak stipulat fl-Art.1531l i.e. illi l-kirja tintemm fil-31 ta' Mejju 2028; u

   (d) Bhala fatt , il-kera baqghet tithallas minn u ricevuta minn joseph Azzopardi kif jirrizulta minn Dok. Y.

2. Illi huwa minnu illi s-socjeta' esponenti ghandha tghati l-kera skaduta u mitluba bit-talba Nru- (3) , izda kif gie ddikjarat fil-premessi (para. Nru. 8) tar-rikors promotur, kienu r-rikorrenti stess li "ma accettawx il-kera" meta din giet offruta lilhom u ghalhekk, s-socjeta' esponenti m'ghandiex tbaghti l-ispejjez ta' din it-talba.

Sema' x-xhieda.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Ra li, fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2018, id-difensuri tal-partijiet qablu li s-socjeta' intimata kienet irritornat il-pussess tal-fond mertu tal-kawza lir-rikorrenti, u li ghalhekk bejn il-kontendenti kien fadal biss il-kwistjoni dwar l-arretrati tal-kera.

[2] Fol. 22 sa 23

Ra li, fl-ahhar seduta, il-partijiet irrimettew ruhhom ghall-provi li jirrizultaw mill-atti.

Ikkunsidra li:

F'dan l-istadju, u wara dak registrat mid-difensuri tal-kontendenti, il-Bord irid jiddeciedi dwar l-ahhar tlett talbiet tar-rikorrenti. Dawn jirrigwardjaw il-hlas mitlub minnhom tal-arretrati tal-kera ghall-perjodu mill-1 ta' Settembru 2017 sat-28 ta' Frar 2018, fir-rigward tal-fond kummercjali maghruf bhala 'Bottega Del Marmista', fi Triq Durumblat, H'Attard, u l-kumpens ghall-okkupazzjoni ta' dan l-istess fond mill-1 ta' Marzu 2018 sakemm is-socjeta' intimata rrilaxxjat il-pussess battal tieghu favur ir-rikorrenti.

Permezz tat-tieni eccezzjoni taghha, fir-Risposta li pprezentat fil-25 ta' Gunju 2018, is-socjeta' intimata accettat li ghandha taghti l-kera skaduta fis-somma mitluba ta' tlett elef Ewro (€3000) lir-rikorrenti dwar dan il-fond, pero' hija qalet li dan il-hlas ma sarx ghaliex ir-rikorrenti kienu rrifjutaw il-hlas meta dan gie offrut lilhom, u li ghalhekk is-socjeta' intimata m'ghandhiex tbati spejjez.

Mill-iskritturi ezibiti mill-partijiet jirrizulta li din il-kirja saret originarjament minn Frangisku Fenech lil Joseph Azzopardi bi skrittura datata 1 ta' Frar 1993, fejn fost ohrajn, il-partijiet kienu ftiehmu li l-kirja kienet qed issir bil-kera ta' LM2 kuljum ghall-ewwel tlett snin u bil-kera ta' LM2.50 kuljum ghaz-zmien sussegwenti.[3] Bi skrittura ohra datata 26 ta' Marzu 2003, Frangisku Fenech u Edward Vella, ghan-nom tas-socjeta' intimata, ftiehmu li l-kirja ddur fuq is-socjeta' intimata, bil-kera ta' LM8.50 kuljum, li tizdied kull hames snin skond l-gholi tal-hajja, u tithallas kull sitt xhur bil-quddiem.[4] Bi skrittura ohra datata 27 ta' Lulju 2007, l-istess partijiet qablu li l-kera toghla ghal LM1500 fis-sena, li wara sentejn tigi LM2000 fis-sena, u mbaghad toghla kull hames snin skond l-gholi tal-hajja.[5] Fid-29 ta' April 2011, u permezz ta' skrittura ohra, il-partijiet ftiehmu li l-kera toghla ghal €12,000 fis-sena.[6]

Is-socjeta' intimata pprezentat zewg ricevuti tal-kera, li l-aktar wahda ricenti minnhom hija datata 18 ta' April 2016 u tirreferi ghall-hlas ta' sitt elef Ewro (€6000) kera ghall-perjodu mill-1 ta' April 2016 sal-ahhar ta' Settembru 2016.[7]

Fix-xiehda tieghu[8], **Dr. Giuseppe Azzopardi** gharaf il-firem tieghu, u fl-assenza tieghu ta' Edward Vella, ghan-nom tas-socjeta' intimata, fuq l-iskritturi prezentati fl-atti mir-

[3] Ara skrittura, Dok. X, fol. 24
[4] Dok. C, fol. 9
[5] Dok. D, fol. 10
[6] Dok. E, fol. 11
[7] Dok. Y, fol. 27
[8] Ara xiehda, 12.7.2018, fol. 29 sa 36

rikorrenti, flimkien mal-firma tal-lokatur Frangisku Fenech. Huwa ddikjara li l-kera hallasha dejjem, u wara l-mewt ta' Frangisku Fenech, ghaddieha lir-rikorrenti. Huwa accetta li, lir-rikorrent Tanti fadallu jhallsu tlett elef Ewro (€3000) kera. Dr. Azzopardi qal li kien talabhom imorru jigbru l-kera minghandu pero' qatt ma marru, u l-avukat tah parir li ladarba ma ridux il-hlas, allura seta' ma jhallasx. Huwa ddikjara li lanqas ma kien iddepozita l-kera l-Qorti. Ix-xhud qal li huwa artist professjonali, u jaghmel l-iskultura fl-irham. Qal ukoll li kien lest jirrilaxxja l-parti l-kbira mill-fond mikri ghaliex ma kienx qed juzaha, u ma deherlux li kien sewwa li r-rikorrenti jitilfu l-flus jekk setghu jikruha b'kera ahjar. Il-parti z-zghira qal li kien lest jghaddiha lura lir-rikorrenti wara sentejn, meta jirtira.

Min-naha tieghu, **ir-rikorrent Joseph Tanti** xehed[9] li huwa u r-rikorrenti l-ohra Christine Mifsud wirtu lil Frangisku Fenech, li kien is-sid tal-fond mikri lis-socjeta' intimata. Huwa rrefera ghall-kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li kien ghamel wara li ghadda ghandu dan il-wirt. Dwar il-kera mhallas mis-socjeta' intimata, huwa qal li meta ghamel din il-kawza, kien fadallu jiehu minghandha s-somma ta' €3000, u li wara dakinhar baqa' ma rcieva ebda hlas iehor ta' kera minghand is-socjeta' intimata. Qal ukoll li diga' kellu kawza ohra kontra s-socjeta' intimata dwar il-hlas tal-kera, pero' dik il-kawza kienu ttransigewha u s-socjeta' intimata kienet hallset. In kontroezami, ir-rikorrent insista li ma kinux accettaw il-hlas tal-kera minghand is-socjeta' intimata f'Ottubru, wara li pprocedew b'din il-kawza, u mhux qabel, u li din il-kawza ghamluha ghaliex minkejja l-weghdiet tar-rapprezentant tas-socjeta' intimata li ser ihallashom il-kera, dan baqa' ma hallasx.

Sussegwentement, xehdet **ir-rikorrenti Christine Mifsud** li qalet[10] li s-socjeta' intimata kienet irritornatilhom ic-cwievet tal-fond mertu tal-kawza f'Marzu 2019 u fis-7 ta' Mejju 2019, filwaqt li l-ahhar kera li thallas kien ikopri z-zmien tal-kiri sa Ottubru 2017. **Ir-rikorrent Joseph Tanti** kkonferma[11] dawn il-fatti, hlief ghal li l-kera dovut lilu thallas mis-socjeta' intimata sa April 2017, bl-ahhar hlas sar f'Ottubru 2016.

Fl-ahhar xiehda tieghu[12], **Dottor Giuseppe Azzopardi** semma' ghall-ewwel darba li huwa jippretendi li ghandu kreditu kontra Frangisku Fenech, u konsegwentement is-successuri tieghu, rapprezentanti rimbors ta' hlas ta' LM15,000 (hmistax-il elf lira Maltin) li kien ghaddielu b'depozitu ghall-bejgh ta' bicca art mill-istess territorju, liema bejgh baqa' qatt ma gie konkluz la minn Fenech innifsu, u lanqas mis-successuri tieghu. Huwa

---

[9] Ara xiehda, 12.7.2018, fol. 37 sa 50
[10] Ara xiehda, 17.6.2019, fol. 58 sa 59
[11] Ara xiehda, 17.6.2019, fol. 60 sa 61
[12] Ara xiehda, 28.10.2019

pprezenta kopja ta' ricevuta datata 14 ta' Lulju 2004[13], u ricevuta originali datata 6 ta' Dicembru 2004[14], li komplessivament jammontaw ghall-ammont imsemmi. Huwa qal li ma' Frangisku Fenech kien jiftiehem bil-kelma, li kien jafdah, u li dawn il-flus kien tahomlu fuq talba ta' Fenech stess ghaliex kien qal li kellu problemi mal-awtoritajiet fiskali. In kontroezami, Azzopardi qal li qatt ma ghamel atti gudizzjarji jew kawzi kontra Frangisku Fenech u l-werrieta tieghu dwar dan il-hlas, li qatt ma ghamel konvenju mieghu fuq din l-art, u li kien Frangisku Fenech l-ewwel li ghamillu kawza ghall-hlas tal-arretrati tal-kera, meta kien ghadu haj, li f'dik il-kawza ma semma xejn minn dan kollu, u sussegwentement hallas l-arretrati tal-kera skond il-gudizzju li nghata f'dawk il-proceduri. Skond Azzopardi, ma kien semma xejn qabel dwar dan kollu, lanqas fid-difiza tieghu f'din il-kawza, ghaliex ma setax isib ir-ricevuti li issa pprezenta fl-atti.

Ikkunsidra wkoll li :

Dan il-Bord, f'dan l-istadju, irid jiddeciedi dwar zewg kwistjonijiet :

(i) hlas tal-arretrati tal-kera ghaz-zmien qabel bdiet din il-kawza ; u

(ii) hlas ta' kera ghaz-zmien li ghadda bejn meta bdiet din il-kawza u meta s-socjeta' intimata vvakat mill-fond mikri lilha u rrilaxxjatu battal favur ir-rikorrenti.

Effettivament, is-socjeta' intimata ammettiet mill-bidu nett f'din il-kawza li kienet debitrici tar-rikorrenti fis-somma ta' €3000 rapprezentanti l-bilanc tal-kera dovut ghall-iskadenza li ghalqet fl-1 ta' Settembru 2017. Is-socjeta' intimata lanqas ma tikkontesta li ma hallsitx il-kera li ghalaq wara, ghall-perjodu kollu sakemm hija vvakat minn dan il-fond u rrilaxxjatu favur ir-rikorrenti. Dan iz-zmien beda mill-1 ta' Marzu 2018 u spicca fis-7 ta' Mejju 2019, u matul dan il-perjodu saret dovuta kera fis-somma komplessiva ta' €14,235.62 (erbatax-il elf mitejn u hamsa u tletin Ewro u tnejn u sittin centezmu)[15] skont kif miftiehem bl-iskrittura datata 29 ta' April 2011. B'kollox, ghalhekk, is-socjeta' intimata ghandha thallas lir-rikorrenti s-somma ta' €17,235.62 (sbatax-il elf mitejn u hamsa u tletin Ewro u tnejn u sittin centezmu) arretrati ta' kera sad-data tat-tmiem tal-kiri.

Jifdal issa li dan il-Bord jikkunsidra d-difiza tat-tpacija li ssolleva ghall-ewwel darba r-rapprezentant tas-socjeta' intimata fl-ahhar xiehda tieghu, cioe wara li r-rikorrenti lahqu ghalqu l-provi taghhom, u minghajr l-icken accenn ghaliha fir-Risposta li pprezenta ghall-kawza mressqa kontra tieghu. Il-Bord qies sewwa d-dikjarazzjonijiet kollha li ghamel Dottor Giuseppe Azzopardi f'dan ir-rigward, u anke d-dokumenti li pprezenta, pero' jidhirlu

[13] Dok. GA1, fol. 73
[14] Dok. GA2, fol. 74
[15] €12,000 + [68 granet (bejn 1 ta' Marzu u 7 ta' Mejju) / 365 x €12,000]

li m'ghandux iqis din id-difiza, u lanqas jippronunzja ruhu dwarha, f'dan il-procediment billi (i) is-socjeta' intimata naqset li tressaqha formalment b'difiza taghha fir-Risposta, b'mod li r-rikorrenti kienu jkunu jafu biha mill-bidu nett tal-procediment u jirregolaw ruhhom dwarha, anke fl-istadju tal-provi taghhom ; (ii) is-socjeta' intimata ma kellha ebda impediment effettiv li jxekkilha milli tressaq l-eccezzjoni tat-tpacija mal-eccezzjonijiet l-ohra taghha – l-allegazzjoni tar-rapprezentant taghha li, f'dak l-istadju, bhal matul il-kawza precedenti mal-awtur tar-rikorrenti, ma kellhiex il-provi dokumentarji f'idejha, ma tibbastax biex tiggustifika n-nuqqas taghha li taghmel dan ; u (iii) jekk jidhrilha xieraq u opportun, is-socjeta' intimata ser jibqaghlha dritt shih li tipprocedi b'azzjoni *ad hoc* in sodisfazzjon tal-jedd li tippretendi li ghandha naxxenti mill-hlas li tghid li ghamlet lill-awtur tar-rikorrenti aktar minn 15-il sena ilu b'depozitu ghal bejgh ta' art li qatt ma avvera ruhu u li jrid jinghad li wara tant snin ebda proceduri ma ttiehdu dwar dan.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti, u tal-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' intimata dwarhom, jichad it-tieni eccezzjoni taghha u jilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, u konsegwentement jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti s-somma ta' €17,235.62 (sbatax-il elf mitejn u hamsa u tletin Ewro u tnejn u sittin centezmu) arretrati tal-kera tal-fond mertu tal-kawza sad-data tat-tmiem tal-kiri.

L-ispejjez tal-kawza, flimkien ma' dawk tal-ittra ufficjali tal-15 ta' Dicembru 2017 jithallsu mis-socjeta' intimata.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur