BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 59/2019

Carmelo Xerri [K.I. Nru 171948(M)] u Irene Xerri [K.I. Nru 525052(M)]

vs

Paul Chetcuti [K.I. Nru 513060(M)]

Illum, 20 ta' April, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur prezentat fit-28 ta' Marzu, 2019 li jghid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti taw b'titolu ta' lokazzjoni żewġ garaxxijiet u cioe':

- Garaxx Nru.4 Triq Indri Psaila, Tal Handaq, Hal Qormi skont il-kuntratt datat 2 ta' Marzu 1988 (kopja ta' liema

hawn anness u mmarkat bħala DOK. 'A') bil-kera annwali li titħallas kull tlett (3) xhur li seba snin wara laħqet ir-rata ta' erba mitt lira Maltin (LM400) ghal kull garaxx, bla ebda awment iehor stipulat;

- Sussegwenti, ftit taz-zmien wara, inghata mir-rikorrenti lill-intimat garaxx iehor li jmiss mal-ewwel wiehed: Garaxx Nru. 1 Triq Salvu Pulis, Tal Ħandaq, Ħal Qormi lill Paul Chetcuti. Dan it-tieni garaxx inghata b'titolu ta' lokazzjoni ukoll pero' bla ebda skrittura imma verbali bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet tal-ewwel garaxx. Stante li z-zewg garaxxjiiet imissu, ir-rikorrenti niffidhom biex is-sit jkun maqghud;

2. Illi jsegwi ghalhekk li dawn huma zewg kirjiet li saru taht il-ligi tal-kera l-antika;

3. Illi wara Jannar ta' 2010, l-intimat inkwilin ghamel madwar sena ma jiflahx: sussegwentament fit-2016-2017, r-rikorrent Carmelo Xerri prova jilhaq ftehim mal-intimat inkwilin dwar ir-rata tal-kera; ir-rikorrenti sa baghtu lill-konvenut abbozz dwar l-awment fil-kera (kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala DOK. 'B') biex jirregolaw il-ħlasijiet dovuti u b'mezz ta' kuntratt, jintrabtu ghal perjodu bejn Marzu 2017 u Frar 2023 ghall-kera ta' elfejn mitejn u erbghin u sittin ewro (€2,264) iżda l-konvenut ma ffirmax;

4. Illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun ghadha fil-perjodu

oriġinali taghha fl-1 ta' Jannar 2010, l-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar 2010 kellu jigi miżjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija (15%) fuq il-kera originali ossia l-kera annwa u kellu jibqa jigi mizjud bl-istess rata kull sena ghal perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Dicembru 2013, filwaqt li wara l-1 ta' Jannar 2014 il-kera kellha toghla b'hamsa fil-mija (5%) fis-sena fin-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet kif ukoll fin-nuqqas tar-Regolament tal-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta';

5. Illi hawn tinstab it-tabella tal-awment ghal **kull** garaxx:

   LM 400 = € 931.75
   1.1.10 + 15% = € 1071.51 - awment fis-sena ta' € 139.76
   1.1.11 + 15% = € 1232.24 - awment fis-sena ta' € 300.49
   1.1.12 + 15% = € 1417.07 - awment fis-sena ta' € 485.32
   1.1.13 + 15% = € 1629.63 - awment fis-sena ta' € 697.88
   1.1.14 + 15% = € 1711.11 - awment fis-sena ta' € 779.36
   1.1.15 + 15% = € 1796.66 - awment fis-sena ta' € 864.91
   1.1.16 + 15% = € 1886.49 - awment fis-sena ta' € 954.74
   1.1.17 + 15% = € 1980.81 - awment fis-sena ta' € 1049.06
   1.1.18 + 15% = € 2079.85 - awment fis-sena ta' € 1148.10
   1.1.19 + 15% = € 2183.84 - awment fis-sena ta' € 1252.09

6. Illi fis-26 ta' April 2018, ir-rikorrent bghat ittra lill-intimat jinfurmah dwar il-hlas dovut lilu taż-żewġ garaxxijiet hawn fuq indikati (kopja ta' liema hawn annessa u mmarkata bħala DOK. 'C');

7. Illi l-intimat ġie interpellat diversi drabi, anke permezz ta' Ittra Ġudizzjarja datata t-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (2018) (kopja taghha hawn annessa u mmarkata bħala DOK. 'D') iżda l-istess intimat baqa' inadempjenti;

8. Illi l-intimat qatt m'offra l-ħlas ta' dawn l-iskadenzi lill-esponenti u minflok ghamel xi depositi taħt l-Awtorita tal-Qorti, liema depositi saru ghal ammont tal-kera originali u ghalhekk inferjuri minn dak dovut. Dan ikompli jixhed li l-ħlas ma jirriflettix iż-żieda fil-kera applikabbli ope legis skont id-disposizzjonijiet tal-Artiklu 1531D tal-Kap. 16;

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawża;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Bord joghgbu;

1. Jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrent l-arretrati ta' kera dovuti fl-ammont li jigi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord li jkopri l-kera dovuta sad-data tad-deċiżjoni tal-Onorabbli Bord;

2. Jordna lilll-intimat ihallas lir-rikorrent l-awment annwali li ilu jakkumula fuq iż-żewġ garaxxijiet mis-sena 2010 li hija rraprezentanza fis-somma kompluta kif jiġi deċiż mill-istess Onorabbli Bord;

3. Jordna lill-intimat jħallas ammont stabbilit mill-istess Onorabbli Bord tal-Kera ghaż-żewġ garaxxijiet u kif soġġetti ghal awment skont il-liġi.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali sal-pagament effettiv; u b'riżerva ta kull azzjoni legali ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat li hu nġunt minn issa in subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat prezentata fl-20 ta' Mejju, 2019 li permezz taghha l-intimat ecepixxa s-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jaqblu mar-rikorrenti fir-rikors promutur illi b'żewġ ftehimijiet ħallas il-garaxxijiet in kwistjoni saru taħt il-liġi tal-kera l-antika u regolat b'kuntratt datat tnejn (2) ta' Marzu elf disa mija tmienja u tmenin (1988), liema kuntratt ghadu validu u operattiv;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr preġudizzju t-talbiet attriċi huma preskritti bid-dekors ta' ħames snin (5) ai termini tal-Artikolu 2156(c) tal-Kodici Ċivili (Kap. 16, tal-Liġijiet ta' Malta) b'mod li l-awmenti mitluba mill-intimat partikolarment fil-perjodu ta' bejn l-ewwel ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Dicembru 2013;

3. Illi fit-tielet lok u dejjem minghajr preguddizju ghas-suespost mhuwiex minnu li l-mittenti ghandu jħallas l-awment jew ammont hekk kif dedotti u indikati mir-rikorrenti fir-riskors promutur u dan kif se jigi spjegat:

   i. Illi ai termini ta' Artikolu 1531D(3) tal-Kodici Civili f'każ ta' fond kummerċjali, jekk hemm ftehim għal żdidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan ghandu jibqa' japplika minghajr iż-żdidiet kontemplati fl-imsemmi artikolu u ghalhekk ġaladarba r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet hija regolata bil-kuntratt citat, l-arretati mitluba minnhom m'humiex dovuti.

   ii. Illi l-kirja dejjem thallset skont il-kuntratt datat tnejn ta' Marzu elf disgha mija tmienja u tmenin (1988) hawn

anness u mmarkat bħala DOK. AB1) kif ukoll l-iskrittura privata datata 30 ta' Ġunju 1989 (hawn anness u mmarkat bħala DOK. AB2) bil-ħlas ta' tlett mija u ħamsin lira fis-sena wara ħames snin il-kera tghola b'ghaxra fil-mija (10%) u wara sentejn ohra tghola ghal erbgha fil-mija (4%) u ma tgholhiex iżjed;

iii. Illi kif mniżżel fir-rikors promutur, il-garaxx l-ieħor li jmiss mal-ewwel wieħed: Garaxx Nru. 1, Triq Salvu Pulis, Tal-Ħandaq, Ħal Qormi għandu l-istess pattijiet u kundizzjonijiet tal-ewwel garaxx u ghaldaqstant l-artikolu 1531D(3) tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) japplika ghal dan il-fond ukoll;

iv. Illi l-hlas tal-kera fuq l-imsemmija garaxxijiet mill-esponenti dejjem saru u ġew aċċettati minghajr kundizzjonijiet jew xi riservi ohra kif jidher fl-ircevuti tal-kera hawn annessi u mmarkati bhala DOK AB3;

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex joghgbu jiddikjara li l-awmenti mitluba mir-rikorrent m'humiex dovuti mill-esponent u tiċħad it-talbiet kollha maghmula fir-rikors promutur.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti."

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Sema' l-provi ta' l-intimat.

Ra li r-rikorrenti naqsu milli jipprezentaw provi fuq l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati ta' l-20 ta' Novembru 2020.

Ra li r-rikorrenti naqas milli jipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari fuq l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni.

Ra u qies id-dokumenti u provi prodotti.

Ikkunsidra:

Illi t-tieni eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat taqra hekk:

> " *2. Illi fit-tieni lok u minghajr preġudizzju t-talbiet attriċi huma preskritti bid-dekors ta' ħames snin (5) ai termini tal-Artikolu 2156(c) tal-Kodici Ċivili (Kap. 16, tal-Liġijiet ta' Malta) b'mod li l-awmenti mitluba mill-intimat partikolarment fil-perjodu ta' bejn l-ewwel ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Dicembru 2013;".*

Illi l-Bord ser jiddeciedi dwar it-tieni l-eccezzjoni ssolevata mill-intimat dwar il-preskrizzjoni kwinkwennali skond l-Art. 2156(c) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fir-rigward tal-perjodu ta' bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Dicembru 2013, liema artikolu jghid:

> *'L-azzjonijiet ghall-hlas ta' kera ta' bini jew ta' raba' jaqghu bi preskrizzjoni bl-gheluq ta' hames snin'.*

Provi:

L-intimat **Paul Chetcuti** xehed permezz ta' l-affidavit[1] fejn spjega li permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Marzu 1988, hu u Jesmond Frantz kienu ħadu garaxx bl-isem 'Marco' numru 4 fi New Street tal-Ħandaq Road, Qormi b'titolu ta' kera ta' Lm350 fis-sena li tithallas kull ħames xhur. Il-ftehim kien li din il-kera imsemmija kienet se tibqa' sa hames snin u wara dan il-perjodu l-kera kienet ser tghola b'ghaxra fil-mija u wara sentejn oħra tghola ghal Lm400 u ma tgholhiex aktar. Kompla li bi qbil mar-rikorrenti Xerri, hu u Jesmond Frantz ghazlu illi l-kera tithallas kull tlett xhur minflok kull erba' xhur.

Ix-xhud spjega li sussegwentament permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Ġunju 1989, il-kirja ġiet unikament fuqu bi ftehim ma' Xerri u din kellha tibqa' bir-rata ta' Lm350 fis-sena bla ebda zieda skont l-istess pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt datat 2 ta' Marzu 1988.

Kompla li ftit taz-zmien wara hu gie mhajjar mis-sid Carmelo Xerri biex jikri garaxx ieħor li huwa Garaxx Nru. 1, Triq Salvu Pulis, Tal-Ħandaq, Ħal Qormi. Dan it-tieni garaxx ġie mikri lilu bla ebda skritturi imma verbalment bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet tal-ewwel garaxx. Peress li ż-żewġ garaxxijiet imissu flimkien, Carmelo Xerri niffidhom sabiex is-sit jkun maqghud.

Zied jghid illi kull tlett xhur, fil-perjodi li kellu jsir il-ħlas ghaż-żewġ garaxxijiet, hu kien ihallas lil Carmelo Xerri dirett permezz ta' cekkijiet u hu kien dejjem accetta dawn il-pagamenti minghajr ebda riserva oħra, kundizzjonijiet ohrajn jew xi oġġezzjonijiet da parti tieghu. Qal li kien hemmdrabi fejn Carmelo Xerri talbu jikteb dawn ic-cekkijiet f'isem il-mara tieghu sabiex tmur il-bank hi. Dawn il-pagamenti dejjem saru fil-

[1] A folio 29-30 tal-proċess.

ħin kif jidhru mill-ircevuti li ghandu tal-kera. Qal li anzi kull darba li saru dawn il-pagamenti dejjem "ħadna b'idejn xulxin".

L-intimat spjega li huma dejjem qablu fuq il-ftehim li kellhom bejniethom, tant li sahansitra, Carmelo Xerri kien staqsieh sabiex jahdimlu kcina ghat-tifla tieghu. Ghal dan ix-xoghol, bi ftehim bejniethom, qal li kien zammlu inqas flus minn kemm jitlob is-soltu. Qal li dan kollu ma setax isir kieku kien hemm xi forma ta' dizgwid jew nuqqas ta' qbil bejniethom.

Ix-xhud spjega li l-ħlasijiet komplew isiru fil-perjodi stipulati mill-kuntratt u minghajr riservi jew kundizzjonijiet ohrajn u r-rikorrent qatt ma qallu xejn meta kien imur bil-kera izda l-aħħar darba li giet accettata l-kera kien fis-6 ta' Marzu, 2017 u wara dan il-perjodu r-rikorrenti ma accettawx aktar il-kirja b'dana li beda jiddepozita l-kera l-Qorti. Ghaldaqstant dawn il-pagamenti dejjem thallsu skont iz-zewg kuntratti msemmijin hawn fuq u ghalhekk qal li hu m'ghandu jħallas xejn lir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Il-Ligi u Gurisprudenza Applikabbli

Dan il-Bord jibda bl-osservazzjoni li l-principji generali li jirregolaw ir-rinunzja ghall-preskrizzjoni jinsabu enuncjati fl-Artikolu 2109 et sequitur tal-Kodici Civili. Skont l-Artikolu 2109(1), ir-rinunzja għall-preskrizzjoni tista' tkun espressa jew tacita filwaqt illi s-subinciz (2) tal-istess Artikolu jiddisponi illi r-rinunzja tacita tigi minn fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat.

L-Artikolu 2133 ta' l-istess Kodici jkompli jipprovdi illi l-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd tal-parti li kontra tagħha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja, filwaqt illi skont l-Artikolu 2134, il-preskrizzjoni tinkiser ukoll bi ħlas akkont tad-dejn, magħmul mid-debitur innifsu jew minn wieħed li jkun jidher għalih[2].

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Mejju 1952 fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Micallef v. Brigadier John Belle Mc Cane nomine**, inghad hekk:

> *"Illi r-rikonjizzjoni interruttiva ghar-rinunzja ghall-preskrizzjoni kompjuta tista' tkun diretta u espressa, b'dikjarazzjoni formali tal-volonta' li jigi rikonoxxut id-dritt; tista' tkun diretta u tacita, b`fatti li fihom infushom immedjatament juru dik il-volonta`; u tista' tkun indiretta jew prezunta, dedotta minn fatti konkludenti inkompatibbli mal-volonta` tal-preskriventi li jikkontesta l-ezistenza u l-ezercizzju tad-dritt. Ir-rinunzja tacita hi kwistjoni tal-volonta` prezunta tad-debitur, u kwindi ma hemmx rinunzja jekk hu jesprimi ruhu b'mod li jimmanifesta pjuttost l-intenzjoni li ma jirrikonoxxix id-dritt".*

Fis-sentenza **Joseph Cassar nomine et v. Sunny Muscat et,** deciza fit-28 ta' April 2004, mill-Qorti ta' l-Appell fil-kompetenza inferjuri taghha irriteniet hekk:-

> *"Ghall-precizazzjoni r-rikonoxximent ghall-iskop tal-interruzzjoni tal-preskrizzjoni hi konfigurabbli mill-ko-ezistenza ta' dawn ir-rekwiziti, jigifieri, (a) il-volontarjeta`; (b) ix-xjenza tad-debitu fil-konvenut; (c) l-inekwivocita u (d) l-esternazzjoni tar-rikonnoxximent permezz ta' dikjarazzjonijiet u minn*

[2] Sottolinear ta' dan il-Bord

> *kwalunkwe fatt iehor li jimplika ammissjoni, ad exemplum, l-weghda tal-hlas, xi rikjesta biex jinghata dilazzjoni tal-pagament, u l-hlas akkont (***Kollez. Vol. XXIX pI p755; Vol XLIII pII p744; Victor Calleja noe v. Nazzareno Vassallo et noe" Appell, 5 ta' Ottubru 1998****).*"

Illi d-debitur jitqies li jkun irrinunzja ghall-preskrizzjoni meta jaghraf b'mod inekwivoku l-jedd pretiz mill-kreditur tieghu. B'danakollu, huwa evidenti li l-gharfien tad-dejn iservi biex ikun hemm interruzzjoni taz-zmien ghall-preskrizzjoni li tkun gja` ddekorriet kontra l-kreditur, u mhux rinunzja ghall-preskrizzjoni ghall-futur.

Ghalhekk, ir-rinunzja ghall-preskrizzjoni li ssir permezz ta' rikonoxximent jew gharfien tad-dejn, hija effikacji ghall-preskrizzjoni gja` kompjuta u sservi bhala interruzzjoni taz-zmien li jkun qieghed jiddekorri kontra l-kreditur, b'mod li z-zmien ghall-preskrizzjoni jerga' jibda jiddekorri mill-gdid minn dak inhar tal-interruzzjoni li tkun sehhet bir-rikonoxximent tad-debitur. Dan huwa espressament rikonoxxut mid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 2108 tal-Kodici Civili li jipprovdi hekk:-

> *"Ma tistax issir minn qabel rinunzja bil-quddiem tal-preskrizzjoni ... Tista' ssir rinunzja ghall-preskrizzjoni gja` akkwistata."*

Fi kliem iehor, ir-rikonoxximent da parti tad-debitur li jissodisfa r-rekwiziti tal-Ligi kif imfissrin fil-gurisprudenza fuq citata, jopera bhala rinunzja tal-preskrizzjoni gja` kompjuta u mhux b'mod indefinittiv u generali ghall-preskrizzjoni li tista' fil-futur issehh bit-trapass ta' perjodu iehor ta' preskrizzjoni. Ghalhekk, f'kaz li l-kreditur jonqos milli jagixxi gudizzjarjament jew jonqos milli jikseb altrimenti interruzzjoni ohra tal-preskrizzjoni fi zmien utili wara l-ahhar rikonoxximent tal-jedd

tieghu u jghaddi t-terminu ghall-preskrizzjoni tal-azzjoni, dak l-ahhar rikonoxximent ma jibqax jiswa', sakemm naturalment id-debitur ma jammettix mill-gdid. Ghalhekk, is-siwi tar-rikonoxximent tad-dejn bhala rinunzja ghall-preskrizzjoni huwa limitat ghaz-zmien gja` dekors. Kif osservat mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Guillaumier v. Joseph Cassar Aveta**:-

> *"Illi r-rinunzja lecita ghad-dekorriment tal-perijodu preskrittiv estintiv tal-azzjoni trid tirrizulta "da un fatto che suppone l`abbandono del diritto acquistato .... il fatto deve essere di tale natura, che non lasci nessun dubbio sulla intenzione di abbandonare il diritto acquisito colla prescrizione"*[3].

Fis-sentenza fl-ismijiet **Austin Psaila v. Lother Slabick**[4], inghad illi r-rikonoxximent stabbilit mill-Artikolu 2133 jimmanifesta ruhu jew permezz ta' xi dikjarazzjoni esplicita **jew bi kwalsiasi fatt iehor li jimplika l-ammissjoni tal-ezistenza tad-dritt**[5], bhalma huma l-weghda tal-hlas, talba ghad-dilazzjoni tal-pagament, il-hlas akkont, l-annotazzjoni tad-debitu f'denunzja tas-successjoni jew f'forma ta' entrata fl-accounts.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' ittra privata mibghuta mill-avukat tar-rikorrenti datata 28 ta' April, 2018 l-istess rikorrenti interpellaw lill-intimat sabiex ihallas arretrati ta' kera rapprezentanti awment ta' kera ai termini ta' l-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta fuq il-fondi mertu ta' din il-kawza mill-2 ta' Jannar 2010 sas-6 ta' Marzu 2017. Minkejja tali

[3] Sottolinejar ta' dan il-Bord
[4] Appell Civili Nru. 544/03 deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Frar 2005.
[5] Emfasi ta' dan il-Bord

interpellazzjoni, il-Bord jinnota li din l-ittra ma tinterrompix il-preskrizzjoni stante li din l-ittra ma saritx gudizzjarjament.

Illi rrizulta wkoll li r-rikorrenti kienu ghaddew abbozz rigward amwent ta' kera lill-intimat li madanakollu naqas milli jiffirmah. F'dan ir-rigward, il-Bord ma jistax jiddeciedi fuq tali galadarba r-rikorrenti naqsu milli jgibu provi dwar qbil *o meno* ta' din l-iskrittura.

Illi fit-28 ta' Marzu, 2018 is-sidien tal-kera prezentaw rikors kontra l-intimat ghall-hlas ta' arretrati rapprezentanti awment ta' kera.

Illi rrizulta mill-att promutur li wara l-ittra interpellatorja l-intimat baqa' inadempjenti u qatt ma offra hlas ta' l-iskadenzi u ghadda sabiex jaghmel xi depoziti taht l-awtorita' tal-Qorti, liema depoziti saru ghall-ammont ta' kera originali. Il-Bord jinnota li kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimati naqsu milli jipprezentaw kopja tac-cedoli gja prezentati. Madanakollu, mix-xhieda tal-intimat, il-Bord kien f'pozizzjoni jivverifika tali hlas u depoziti sas-sena in kontestazzjoni ghajr ghas-snin 2015 u 2016.

Illi rrizulta mill-provi ta' l-intimat li dan ta' l-ahhar baqa' jhallas il-kera. Huwa prezenta ricevuti ghas-snin 2010, 2011, 2012, 2013 u 2014 filwaqt li spjega li l-aħħar kera li giet accettata minnu tmur lura ghas-6 ta' Marzu 2017 u sussegwentament huwa beda jiddepozita l-kera permezz ta' cedoli ta' depozitu u "*dawn il-pagamenti dejjem thallsu skont iz-zewg kuntratti msemmijin hawn fuq u ghalhekk qal li hu m'ghandu jħallas xejn lil Carmelo Xerri*".

Illi l-Bord jirrileva li l-hlas ta' kera u depozitu ta' kera taht l-awtorita' tal-Qorti jammonta ghal rinunzja ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Dan il-Bord ser jaghmel referenza ghal sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Carmelo Grima vs Joseph Zammit et,** liema sentenza giet deciza nhar il-11 ta' Gunju, 2018 fejn gie kjarament ddikjarat li id-depozitu ta' kera fil-Qorti tammonta ghal rinunzja ghall-preskrizzjoni.

Illi ghalhekk il-prezentata tac-cedoli ta' depozitu tammonta ghal rinunzja ghall-eccezzjoni ta' preskrizzjoni ssolevata mill-intimat stante li permezz ta' l-istess cedoli, l-intimat qieghed jammetti u jirrikonoxxi li kellu u ghandu x'jaghtu lill-istess rikorrenti.

Decide:

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad it-tieni eccezzjoni ta' l-intimat, bl-ispejjez a karigu ta' l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur