



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

**MAGĠSTRAT DR. NOEL BARTOLO**  
**B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.**

**Seduta tal-Illum 28 ta' Ottubru 2022**

**Bonnici & Zahra Limited (C-6229)**

**vs**

**Caros Holdings Limited (C- 26066)**

**Kawża Numru : 3**

**Rikors Numru : 154/2019 NB**

**Il-Bord,**

### **I. PRELIMINARI**

**Ra r-rikors ta' Bonnici & Zahra Limited (C-6229) datat 19 ta' Lulju 2019 fejn gie premess:**

1. Illi permezz ta' ftehim lokatizju datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju tas-sena elfejn (2000) (ara ftehim anness u mmarkat 'DOK A'), il-kumpannija rikorrenti kienet kriet 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-inkwilina, cioe' l kumpannija inkwilina illi ggedded il-kirja wara li jghaddi dan il-perjodu;
3. Illi fi klawzola 4(A) tal-ftehim de quo l-partijiet kienu qablu illi l-kumpannija inkwilina kellha thallas il-kera kull tliet (3) xhur bil-quddiem, bir-rata tal-kera kif hemmhekk miftiehma;

4. Illi fi Klawzola 4(B) il-partijiet kienu qablu illi f'kaz illi l-kumpannija inkwilina tonqos milli thallas tliet (3) pagamenti tal-kera konsekuttivi u tali nuqqas ma jigix rimedjat fi zmien tletin (30) jum minn meta tircievi ittra registrata minghand is-Sid ghall-hlas tal-pagamenti dovuti, il-ftehim lokatizju jittermina ipso facto. Il-ftehim de quo jispecifica illi tali pagament kellu jsir "in one lump sum together with interest calculated at eight per cent (8%) per annum";

5. Illi fit-tlieta (3) ta' Mejju 2019 il-kumpannija rikorrenti qua Sid il-fond giet kostretta illi tazzona l-Klawzola 4(B) billi tibghat l-ittra registrata annessa u mmarkata '**DOK B**' stante illi l-kumpannija inkwilina kienet naqset milli tiddepozita fir-Registru tal-Qorti tliet (3) pagamenti tal-kera konsekuttivi. Dan il-kumpannija rikorrenti ghamlitu minghajr pregudizzju kemm ghall-kawza ohra ghaddejja bejn l-istess partijiet fl-ismijiet Bonnici & Zahra Limited -vs- Caros Holdings Limited (Rikors numru 11/2018 JD) rigwardanti vjolazzjoni ohra tal-kumpannija inkwilina fid-dawl tal-istess ftehim lokatizju kif ukoll ghac-cedoli ta' depozitu numri 601/2018 u 1713/2018 annessi u mmarkati bhala '**DOK C1**' u '**DOK C2**' stante illi skond l-ezitu tal-kawza b'rikors numru 11/2018 JD, l-interessi tal-kumpannija rikorrenti jistghu jigu eventwalment pregudikati;

6. Illi minkejja l-interpellazzjoni maghmula mill-kumpannija rikorrenti u t-trapass ta' aktar minn tletin (30) jum mid-data illi fiha rceviet l-ittra l-kumpannija inkwilina (ara '**DOK D**' anness), il-kumpannija inkwilina naqset milli tottempera ruhha ma' dak miftiehem bejn il-partijiet u dan peress li nonostante illi ddepozitat ammont ta' tlieta u tletin elf mija hamsa u ghoxrin Ewro tnejn u tmenin centezmu (€33,125.82) fir-Registru tal-Qorti permezz ta' zewg cedoli ta' depozitu (ara cedoli annessi u mmarkati '**DOK E1**' u '**DOK E2**')

- a. Naqset milli thallas "in one lump sum";
- b. Naqset milli thallas "all outstanding rent" stante illi l-ammont depozitat fir-Registru tal-Qorti permezz tac-cedoli premissi ma jirrapprezentax l-ammont totali dovut mill-kumpannija inkwilina bhala kera hekk kif ma jinkludix l-ammont ta' taxxa fuq il-valur mizjud (VAT) dovut skont il-ftehim de quo. F'dan ir-rigward u minghajr pregudizzju ghal dak kollu kontenut fir-rikors odjern, jinghad ghall-finijiet ta' kompletezza illi l-kumpannija inkwilina naqset ukoll milli thallas l-ammont ta' VAT fuq tliet (3) pagamenti ohra tal-kera, cioe' dawk maghmula permezz tac-cedoli ta' depozitu numri 601/2018 u 1713/2018 (annessi);
- c. Naqset milli thallas l-"interest calculated at eight per cent (8%) per annum".

7. Illi minhabba dawn in-nuqqasijiet, il-kumpanija inkwilina kissret l-obbligi taghha kif kuntrattati minnha fi Klawzoli 4(A) u 4(B) tal-ftehim de quo, liema ftehim gie ghalhekk terminat ipso facto;

8. Illi ghal kull bwon fini jinghad illi r-rikors odjern ukoll qieghed jigi intavolat minghajr pregudizzju kemm ghall-kawza bejn l-istess partijiet fl-ismijiet Bonnici & Zahra Limited -vs- Caros Holdings Limited (Rikors numru 11/2018 JD) kif ukoll ghac-cedoli ta' depozitu numri 601/2018 u 1713/2018.

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

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-kumpanija inkwilina naqset milli tonora l-obbligazzjonijiet taghha hekk kif pattwiti fi Klawzoli 4(A) u 4(B) tal-ftehim lokatizju imsemmi;
2. Jiddikjara illi l-ftehim lokatizju datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju 2000 gie mahlul ai termini tal-Klawzola 4(B) tal-istess ftehim;
3. Jordna konsegwentement lill-kumpanija intimata sabiex tirrilaxxa l-pussess tal-fond kummercjali "Complex", Triq l-Iskultura, Hal Qormi lill-kumpanija rikorrenti;
4. Jaghti dawk il-provvedimenti |-ohra li dan il-Bord jidhirli xieraq u opportun in vista tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz.

Bl-ispejjez.

Il-kumpanija inkwilina hija minn issa ngunta ghas-subuzzjoni taghha.

**Ra r-risposta ta' Caros Holdings Limited datata 2 ta' Ottubru 2019 (fol 23) fejn gie espost:**

1. Illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda minn dan l-Onorabbli Bord;

2. Illi preliminarjament, jigi rilevat illi fl-14 ta' Frar 2018, is-socjetà rikorrenti fethet proceduri ohra quddiem dan l-Onorabbli Bord diversament presjedut fl-ismijiet Bonnici & Zahra Limited vs. Cars Holdings Limited [11/2018 (JD)]. F'dik il-kawza, is-socjetà rikorrenti qed targumenta li l-esponenti naqset milli tosserva kundizzjoni ohra fil-kuntratt lokatizju in kwistjoni, u dan senjatament li l-esponenti naqset milli tassigura li l-fond in kwistjoni jkun kopert b'polza ta' assigurazzjoni. L-esponenti kkontestat dan u di fatti dik il-kawza tinsab f'stadju avanzat ferm;

3. Illi t-talbiet rikorrenti huma bbazati fuq il-premessa zbaljata li wara l-ittra interpellatorja datata 3 ta' Mejju 2019 tas-socjeta' rikorrenti, l-esponenti kellha thallas l-ammont indikat fl-istess ittra f'pagament wiehed, bit-taxxa fuq il-valur mizjud u bl-interessi;

4. Illi preliminarjament, jigi eccepit l-intempestivita u nullita ta' dawn il-proceduri u dan stante li ntbghatet l-ebda ittra ufficjali ai termini tal-proviso tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jistipula:

*Izda, fil-kaz ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummercjali fil-kaz ta' nuqqas puntwali tal-keru, il-hall jintalab biss wara li s-sid ikun interpellat lill-inkwilin permezz ta' ittra ufficjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviz, naqas milli jhallas dik il-keru fi zmien hmistax -il jum minn notifika.*

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jinghad li fil-kuntratt ta' keru, senjatament l-Artikolu 48 jikkontempla l-procedura li fuqha qed tistrieħ is-socjeta' rikorrenti **biss** fl-eventwalita' li ma jithallsux "three consecutive quarterly rents". Kif ampjament jirrizulta mic-cedoli annessi mar-rikors promotur, is-socjeta' esponenti dejjem hallset il-keru dovuta fl-intier tagħha, inkluz permezz ta' cedoli wara li s-socjeta' rikorrenti bdiet tirrifjuta li taccetta l-keru in segwitu tal-proceduri surreferiti. **L-Artikolu 4B ma jagħmel ebda riferenza għat-taxxa fuq il-valur mizjud izda jikkonferma biss fuq "rents".**

6. Illi l-Artikolu 4(A) tal-kuntratt ta' keru jispecifica wkoll li t-taxxa fuq il-valur mizjud għandha tigi mħallsa **seperatament**.

7. Illi finalment, għaldarba s-socjeta' rikorrenti għazlet li ma taccettax il-keru matul il-kors tal-kawza surreferita, ma titsax tilmenta li mhux qiegħed jithallas it-taxxa fuq il-valur mizjud. Hija l-kirja li għandha tigi depozitata l-Qorti u mhux it-taxxa fuq il-valur mizjud u dan billi t-taxxa fuq il-valur mizjud ma tistax tithallas minghajr ma tigi prokurata rcevuta fiskali apposita.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

**Ra l-verbali tas-seduti.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju 2022 fejn il-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.**

**Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u cioe' dik tas-socjeta attrici pprezentata fl-4 ta' April 2022 (fol 97 et seq) u dik tas-socjeta intimata prezentata fit-8 ta' Gunju 2022 (fol 114 et seq).**

**Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhalled, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.**

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET**

Permezz ta' din il-kawza s-socjeta' rikorrenti qeda titlob il-hall tal-kirja kummercjali tal-fond 'Complex', Triq l-Iskultur, Qormi, li hija tat lis-socjeta' intimata bil-kuntratt ipubblikat minn Nutar Dottor Paul Pullicino fit-28 ta' Lulju 2000, bil-kundizzjonijiet stipulati fi skrittura privata li kienet saret bejn il-partijiet fit-3 ta' Mejju 2000 u li tiffirma parti integrali mill-imsemmi kuntratt (Dok. A – fol 4 sa 11). Din it-talba għall-hall is-socjeta' rikorrenti qed tibbazaha fuq l-allegazzjoni li s-socjeta' intimata kisret l-obbligi lokatizji tagħha stipulati fi klawnsola numru 4(B). Il-klawsola 4 tal-iskrittura (fol 7) tipprovdi hekk:-

4. (A) *The rent, payable quarterly in advance as from the date that this agreement shall become effective between the parties, shall be:*

*(a) forty five Maltese liri Lm45 (forty five Malta liri) per day for the first five years of the lease plus VAT or similar taxes*

*(b) after the first five years the rent of Lm45.00 shall be increased by the amount representing 5 per cent of the then current rent and the rent shall be increased every five (5) years thereafter by an amount representing five per cent of the rent current at the end of the immediately preceding five year term of the lease whether parts of the Original or part of the renewed term, plus VAT or similar Taxes. The above increase in rent shall be increased without taking into consideration VAT which will be paid separately.*

*(B) In the event that the Tenant fails to pay three Consecutive quarterly rents and such failure is not remedied within a period of thirty (30) days after the Landlord shall have intimated the Tenant to effect payment thereof by registered letter, this Lease shall be automatically terminated. After the landlord has made such intimation to the Tenant, the Tenant shall pay all outstanding rent in one lump sum together with interest calculated at eight per cent (8%) per annum.*

## **IKKUNSIDRA**

Il-Bord ser jikkunsidra l-ewwel ir-raba' e'cezzjoni dwar l-intempestivita' tal-azzjoni u n-nullita tal-proceduri stante li ma ntbagħtet l-ebda ittra ufficcjali ai termini tal-proviso tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 li jipprovdi:-

*lżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-keru, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpellat lill-inkwilin permezz ta' ittra ufficjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jhallas dik il-keru fi żmien ħmistax-il jum minn notifika*

Ir-rikorrenti tgħid li dan il-proviso mhuwiex applikabbli għal dan il-każ peress li l-proviso gie ntrodott permezz tal-Att X tal-2009 u l-kuntratt gie ffirmat fit-28 ta' Lulju 2000 ċjoe snin qabel l-emendi. Tiċita wkoll l-Artikolu 1531L tal-Kap. 16 li jaqra:-

*Għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ fi jew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, dawn il-kirjiet, kemm dawk ta' dar ta' abitazzjoni kif ukoll dawk ta' fond kummerċjali, u fondi urbani, għandhom jibqgħu jkunu regolati bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u bil-liġi kif kienet fis-seħħ f'dak iż-żmien*

Permezz ta' nota pprezentata fis-26 ta' Novembru 2020 ir-rikorrenti esebiet estratt tal-verżjoni Inġliża tal-Artikolu 1570 applikabbli fiż-żmien meta gie ffirmat il-kuntratt minfejn jirriżulta li l-liġi ma kienetx tipprovdi għall-ħtieġa ta' ittra ufficjali (Dok. NMA – fol 62). Is-sub-artikolu 2 kien jipprovdi:-

*(2) In the latter case, unless the dissolution of the contract was expressly covenanted, it shall be lawful for the court to grant to the defendant a reasonable time, according to circumstances, for the performance of the aforesaid obligation, provided the granting of such time is not prejudicial to the plaintiff.*

Il-Bord jaqbel mat-tezi tas-soċjetà rikorrenti li b'applikazzjoni tal-Artikolu 1531L, l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li jiġi enforzat aktar il-prinċipju tal-*pacta sunt servanda* b'liberta' wiesgħa mogħtija lill-partijiet kontraenti li jirregolaw it-termini u l-kundizzjonijiet tal-kirja miftehma bejniethom għal kirjiet, inklużi dawk ta' natura kummerċjali, li saru wara l-1995 u qabel l-2009. L-iskrutinju tal-kirja mertu tal-każ tal-lum jeħtieġ għalhekk li jsir minn din l-ottika<sup>1</sup>. F'dan il-każ, it-terminazzjoni f'każ ta' morożita ta' ħlas hija espressa fil-klawzola 4(B), b'hekk il-Bord huwa marbut ma' dak pattwit bejn il-partijiet.

F'każ ta' morożita tal-ħlas ta' tlett skadenzi ir-rikorrenti kienet obligata tibagħat lill-inkwilina ittra reġistrata u fin-nuqqas li l-inkwilina tħallas l-arretrati f'pagament wieħed inkluż l-impgħax fir-rata ta' 8% fis-sena il-kirja tintemm automatikament. Mill-provi prodotti jirriżulta lir-rikorrenti segwiet il-proċedura msemmija. Fit-3 ta' Mejju 2019 ir-rikorrenti bgħatet l-ittra reġistrata (Dok. B – fol 12) lill-intimata ai termini tal-klawzola 4(B) fejn jingħad:-

---

<sup>1</sup> Vide f'dan is-sens Rosette Vella et vs Adrian Muscat deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu 2016

*Dear Mr. Tonna, Without prejudice to the ongoing judicial proceedings before the Rent Regulation Board (Application No. 11/2018) between our respective companies and the amounts still owed in respect of the rent payments affected by means of schedules of deposit number 601/2018 and 1713/2018, we inform you that your company has failed to deposit at least three consecutive rent payments, with the risk of eventually procuring serious prejudice to our company. Therefore, you are being requested to deposit the amount of €39,088.47 at your earliest convenience. With interest.*

Din l-ittra waslet għand l-intimata fl-4 ta' Mejju 2019 (Dok. D – fol 15). B'hekk ma jirrizultax li din l-azzjoni hija intempestiva u konsegwentement ir-raba' eċċezzjoni ser tiġi miċhuda.

## **IKKUNSIDRA**

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet jolqtu l-mertu. Mir-rikors promotur (fol 2) jirrizulta li l-ħall tal-kirja qed tintalab għaliex qed jigi allegat li l-intimata naqset milli:-

- a. Thallas l-arretrati *“in one lump sum”*;
- b. Naqset milli thallas *“all outstanding rent”* stante li l-ammont depożitat fir-Registru tal-Qorti permezz taċ-ċedoli ma jirrapprezentax l-ammont total dovut bħala kera peress li ma jinkludix it-Taxxa Fuq il-Valur Miżjud skont il-ftehim *de quo*. L-intimata naqset milli thallas ukoll l-ammont tal-VAT fuq tliet pagamenti oħra tal-kera ċjoe dawk magħmula permezz taċ-ċedoli ta' depożitu 601/2018 u 1713/2018;
- c. Naqset milli thallas l-*“interest calculated at eight per cent (8%) per annum”*;

**Emanuel Zahra** xehed permezz ta' affidavit (Dok. EZ – fol 35 *et seq*) li bejn il-partijiet hemm proċeduri oħra ta' żgumbrament li nbdew fl-2018. Konsegwenza ta' dawk il-proċeduri ttieħdet id-deċiżjoni li r-rikorrenti tieqaf taċċetta l-kera. F'Mejju 2019 l-intimata waqfet tiddepożita l-flus il-Qorti u kienet qabzet tlett kirjiet konsekuttivi u b'hekk ir-rikorrenti mxiet mal-klawsola 4(B). Wara li l-intimata rċeviet l-ittra iddepożitat parti mill-ammont tal-kera mitluba fl-ittra permezz ta' żewġ ċedoli li fil-fehma tiegħu kienu anqas mill-ammont dovut għaliex ma kienux jinkludu l-imgħax, la l-bilanċ kollu u l-ħlas ma sarx *in one lump sum* u fil-fehma tiegħu il-kirja ntemmet awtomatikament. Permezz ta' ittra datata 10 ta' Ġunju 2020 (Dok. EZ2 – fol 40) l-intimata wriet l-intenzjoni li riedet testendi l-kirja b'ħames snin ulterjuri. In kontro-eżami fis-seduta tad-9 ta' Ġunju 2021 (fol 67A sa 67G) ikkonferma li meta l-bank draft gie rifjutat mir-rikorrenti fl-ammont ta' €12,743.13 datat 6 ta' Marzu 2018 kien jirrapprezenta €10,799.26 kera u r-riċanenti VAT. Ikkonferma li l-ewwel ċedola biss kienet tinkludi l-VAT.

**Lawrence Zahra**, ufficċjal tas-soċjetà rikorrenti, xehed (Dok. LZ – fol 41 *et seq*) li ttieħdu proċeduri ta' żgumbrament fl-ismijiet *“Bonnici & Zahra Limited vs Caros Holdings*

Limited” (Rikors numru 11/2018) quddiem dan il-Bord diversament presedut. Huwa kien jieħu ħsieb il-workings tal-kera dovuta. Mir-records tiegħu ikkonstata li l-intimata naqset milli tiddepożita l-kirjiet għall-perjodu minn Novembru 2018 sa Jannar 2019, minn Frar 2019 sa April 2019 u minn Mejju 2019 sa Lulju 2019. Wara li l-intimata rċeviet l-ittra registrata ġew iddepożitati żewġ ċedoli – waħda fl-ammont ta’ €21,962.54 għall-perjodu mill-1 ta’ Novembru 2018 sal-31 ta’ Jannar 2019 u mill-1 ta’ Frar 2019 sat-20 ta’ April 2019 u oħra ta’ €11,163.28 għall-perjodu mill-1 ta’ Mejju 2019 sal-31 ta’ Lulju 2019. Iż-żewġ depożiti saru waqt li kien għadu għaddej il-perjodu ta’ tletin ġurnata kontemplat fl-iskrittura iżda irrizulta li:-

- i. L-ammont depożitat ma kienx sħiħ u kien hemm nieqsa s-somma ta’ €5,962.65. L-ammont depożitat ma kienx jinkludi l-VAT fuq il-kapital meta l-VAT kien parti ntegrali mill-kera.
- ii. L-ammont depożitat ma kienx jinkludi l-imgħax bir-rata ta’ 8%
- iii. L-pagament ma sarx in *one lump sum payment*

In-nuqqas li jiġi nkluz il-VAT fid-depożiti ser joħloq preġudizzju lir-rikorrenti meta tasal għall-iżbank taċ-ċedoli. Fil-fehma tiegħu il-bilanċ li kellu jithallas in *one lump sum* kellu jkun l-ammont ta’ €45,051.22 rappreżentanti *all outstanding rent* oltre l-imgħax li jkun laħaq għaddha bir-rata ta’ 8%. Fl-affidavit tiegħu ix-xhud ħejja s-segweni tabella tal-bilanċ allegatament pendenti:-

Data	Kera	Cedola		Bilanċ
		Numru	Depożitu	
01/02/2018 sa 30/04/2018	€12,743.13			<b>€12,743.13</b>
15/03/2018		601/2018	€12,743.13	<b>€0</b>
01/05/2018 sa 31/07/2018	€13,172.67			<b>€13,172.67</b>
01/08/2018 sa 31/10/2018	€13,172.67			<b>€26,345.34</b>
12/09/2018		1713/2018	€20,382.59	<b>€5,962.75</b>
01/11/2018 sa 31/01/2019	€13,172.67			<b>€19,135.42</b>
01/02/2019 sa 30/04/2019	€12,743.13			<b>€31,878.55</b>
01/05/2019 sa 31/07/2019	€13,172.67			<b>€45,051.22</b>

Da parti tal-intimata pproduċiet affidavit tad-direttur Carmelo Tonna (Dok. CT – fol 69 *et seq*) li kkonferma li l-ammonti depożitat fir-Registru tal-Qorti ma jinkludux il-VAT għaliex li kieku ġie depożitat ma kienx ser jirċievi rċevuta fiskali tal-VAT. Ikkonferma li kemm-il darba r-rikorrenti taċċetta li tirċievi l-kera depożitata l-Qorti huwa dispot iħallas il-VAT applikabbli u ovvjament għandha tinħareġ l-irċevuta fiskali. Ikkonferma li



huwa ddepożta l-kirjiet minn 2018 sat-30 ta' April 2019. L-intimata pprezentat ukoll kopja ta' erbatax-il ċedola depożitati minnha fil-konfront tar-rikorrenti (fol 72 sa 85 u 88). Inltre fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2022 gie vverbalizzat li kull ċedola ta' depożitu ipprezentata mill-intimata tikkontjeni fiha l-valur tal-keras biss ekluż il-VAT u l-imgħax.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti tgħid li l-intimata naqset mill-obbligi tagħha meta (i) naqset milli tiddepożita l-arretrati in *one lump sum*, (ii) naqset milli tiddepożita l-VAT u (iii) naqset milli tiddepożita l-imgħax fir-rata ta' 8% dovut fuq l-arretrati. Tgħid li ai fini ta' ksur, il-ksur ta' waħda biss mill-obbligi hija biżżejjed biex il-kirja tiġi terminata awtomatikament. Minn naħa l-oħra l-intimata tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fil-proċeduri fl-ismijiet "Bonnici & Zahra Limited vs Caros Holdings Limited" deċiża fis-27 ta' Settembru 2021 (Rikors 11/2018JD) fejn ingħad:-

*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, għaz-zmien li għadda bejn Novembru 2011 u meta bdiet din il-kawza, din il-kundizzjoni lokatizja kienet sodisfatta fl-intier tagħha, u li s-socjeta' intimata naqset biss li tagħti d-debita prova lis-socjeta' rikorrenti għall-iskrutinju tagħha. L-oggezzjonijiet li qajjem id-direttur tas-socjeta' rikorrenti f'din il-kawza dwar li l-polza ma kinetx sodisfacenti għax ma kinetx tal-Lloyds, għax l-interess tiegħu bhala sid tal-bini mikri mhux kopert biha, għaliex l-ammont assikurat huwa €700,000 biss, u għaliex il-beneficċju taht il-polza seta' jivvantaggja biss lis-subinkwilin billi kien ikopri biss l-apparat tiegħu, m'għandhomx mis-sewwa. Il-polza li kien hemm fis-sehh tul iz-zmien kollu msemmi kienet polza li tkopri r-riskji għall-bini u mhux għall-kontenut mobbli tiegħu, li kienu jinkludu r-riskji li jinholqu minn dizastri naturali stipulati fil-kundizzjoni lokatizja in ezami. **Dawn l-ilmenti mhux ragjonati tas-socjeta' rikorrenti jikkonvincu lil dan il-Bord li hija rrikorriet għall-azzjoni drastika diretta għall-hall tal-kiri fuq din il-kawzali semplicement għaliex ma sabitx mod iehor kif tista' tholl din il-kirja, li biz-zmien giet kummerċjalment zvantaggjuza għaliha, billi l-keras kummerċjali oghla ferm aktar milli anticipat għoxrin sena ilu, u għaliex it-trapass taz-zmien urieha li setgħet innegożjat arrangament ahjar għaliha, u anqas għas-socjeta' intimata, li spiccat tiegħu l-qligh ingenti mill-keras tas-suq kummerċjali illum minflokha. Certament, pero, dawn ma humiex ragunijiet tajba u bizzejjed biex is-socjeta' rikorrenti tholl rabta kuntrattwali cara li għandha mas-socjeta' intimata, u n-nuqqas ta' tagħrif sewwa tal-ligi vigenti meta sar il-kiri, jew addirittura l-parir zbaljat li setgħet ingħatat, mhumiex skuzanti.***

L-intimata tgħid li mhijiex obligata tiddepożita l-VAT f'materji ta' din ix-xorta. Tirreferi għall-Artikolu 4 tal-Kap. 406 li l-VAT għandu jintalab, jiġi mpostat u jingabar f'isem il-Gvern. Għalhekk il-VAT qatt ma jiffirma parti mill-patrimonju tal-persuna li tkun qegħda *de facto* tirċevih peress li kull riċevitur jagixxi bħala *tax collector* għall-Gvern. Ġja la darba l-VAT mhuwiex dovut lir-rikorrenti m'għandhiex jedd li tiġbor il-VAT stante

li dan mhuwiex dovut lilha. L-intimata tagħmel ukoll referenza għat-Tleltax-il Skeda tal-Kap. 406 dwar l-irċevuti fiskali. Ir-regolament numru 2 ta' din l-iskeda jipprovdi:-

*Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet l-oħra ta' din l-Iskeda, kull persuna li tagħmel provvista ħlief għal provvista eżenti bla kreditu għandha, ħlief meta tenħtieg li toħroġ fattura ta' taxxa għar-rigward ta' dik il-provvista, toħroġ riċevuta fiskali skont din l-Iskeda għall-kumpens lilha mħallas għal dik il-provvista, u dik ir-riċevuta fiskali għandha, sakemm ma tkunx inħarġet qabel ikun sar il-ħlas, tinħareġu tingħata lill-persuna li tkun għamlet il-ħlas jew lill-persuna li tkun irċeviet il-provvista minnufih wara li jkun sar il-ħlas, sal-limitu ta' dak il-ħlas*

Fil-fehma tal-intimata skont il-klawsola 4(A)(b) il-partijiet qiesu l-VAT bħala taxxa separata u distinta mill-kera pagabbli stante li f'din il-klawsola jingħad "The above increase in rent shall be increased without taking into consideration VAT which will be paid separately".

## IKKUNSIDRA

Il-Bord ser jgħaddi sabiex jara jekk jirriżultawx in-nuqqasijiet konsistenti (i) fin-nuqqas ta' depożitu tal-VAT (ii) in-nuqqas ta' depożitu tal-imgħax u (iii) in-nuqqas tal-ħlas f'*one lump sum* u jekk dawn jirriżultaw humiex ta' tali portata li jimmeritaw l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Francis Zammit Haber vs Xewkija Tigers** deciza fis-26 ta' April 2006, fejn il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) spjegat li fl-ispirtu ta' l-insenjament paċifiku dettat u ripetut f'bosta decizjonijiet illi l-skop tal-liġi mhux dak li tавvantagġja lis-sid b'mod li dan ikun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza, anke l-aktar żgħira u ġenwina, biex jippriva lill-inkwilin mit-tgwadija tal-fond lilu mikri. Tal-istess portata kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fl-14 ta' Lulju 2004, fl-ismijiet **Antonia Vella vs John Grech**, fejn intqal li ma jkunx ħażin jekk għal darba oħra, jiġi mfakkar dak li ġie wisq drabi ripetut u ċjoe', illi l-liġi li saret u qiegħda fis-seħħ biex tagħti ċerta garanzija ta' sigurtà tal-kiri, ma tistgħax tiġi nterpretata b'mod li tipprovdi pretesti anke minn ċirkostanzi żgħar u innokwi għas-sid biex il-kerrej jiġi żgumbrat<sup>2</sup>.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Gemma Fenech vs John Bugeja**, deciza fl-20 ta' Ottubru 2003, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) spjegat li tajjeb ukoll li jinżamm fl-ottika ġusta, speċjalment f'materja bħal din fejn intalbet ir-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni minħabba inadempjenza, illi mhux kull pretest għandu jservi biex is-sid lokatur jirrexxindi l-kuntratt tal-kera, imma biss biex tissalvagwardjah fil-ħlas tal-kera. Il-Qorti tal-Appell

---

<sup>2</sup> Vide wkoll Mamo vs Cachia deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Ġunju 1964

Inferjuri saħqet ukoll f'**Hilda Debrincat vs Mario Farrugia**, deċiża fl-14 ta' Lulju 2004 illi:-

*Finalment, premissi s-suesposti riflessjonijiet tal-materja aġitata, ma jkunx inopportun jekk b'rijassunt jiġi ribadit is-segwentu insenjament kaptat mis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara vs Antonia Anastasi, Appell, 28 ta' Frar 1997:-*

*F'materja fejn il-liġi trid li tissalvagwardja d-dritt tas-sid għall-ħlas tal-kera li hu wieħed mill-obbligi prinċipali tal-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-iżgumbrament hi naturalment meħtieġa u għandha tiġi applikata, imma dan biss f'dawk il-każijiet fejn il-liġi strettament timponiha. Id-diċitura tal-liġi għandha tiġi allura applikata imma l-interpretazzjoni li għandha tingħata għandha tkun ristrettiva, anke jekk korretta. Dan għaliex is-sanzjoni tal-iżgombro ma hijjex maħsuba fil-liġi bħala xi vantaġġ li jista' jakkwista s-sid bħala konsegwenza tan-non pagament tal-kera fit-terminu stabbilit, imma bħala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligu tiegħu li jhallas il-kera. Hu għalhekk li l-ġurisprudenza konkordi li ma timponix is-sanzjoni tal-iżgumbrament f'dawk il-każijiet fejn id-dispost tal-liġi ma jkunx ġie osservat bi preċiżjoni, jew fejn iċ-ċirkustanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment ġustifikat fl-inosservanza tal-obbligi kuntrattwali tiegħu.*

Il-Bord jagħmel referenza ukoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell Ċivili fid-deċiżjoni fl-ismijiet, **Paul Sciberras Balbi noe vs Joseph Azzopardi**, deċiża fit-18 ta' Marzu 1977, fejn intqal li:

*Fit-termini tal-artikolu 10 (9)(a) tal-Kap 109 (Kap. 69), it-talba ta' sid il-kera għar-ripreża tal-pussess tal-fond mikri, għandha tiġi milqugħa jekk, fost ħwejjeġ oħra, il-kerrej ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kirja. Naturalment mhux kull nuqqas tal-kerrej għandu jwassal biex jitlef il-pussess tal-fond, imma hemm bżonn li jkun nuqqas ta' ċerta importanza, u għalhekk, fil-kliem tal-Vivante, 'il giudice esamina se vi fu inadempimento e un inadempimento di tali importanza che se i contraenti l' avessero potuto prevedere non avrebbero contrattato alle medesime condizioni' (Trattato di Diritto Commerciale, Vol IV. No. 1625, pag 113-114 – 5a Ediz.)"*

Il-Bord ser jgħaddi sabiex jistħarreg l-allegat ksur:-

#### **i. In-Nuqqas ta' Depożitu tal-VAT**

Il-kwistjoni bejn il-partijiet beda minn meta bdiet tiġi rifjutata l-kirja mis-soċjeta' rikorrenti. Il-klawsola 4(A) hija ċara meta tiddistingwi l-kera mill-VAT tant li l-klawsola tgħid fl-ewwel parti tagħha li "The rent, payable quarterly

in advance as from the date that this agreement shall become effective between the parties, shall be forty five Maltese liri Lm45 (forty five Malta liri) per day for the first five years of the lease **plus VAT or similar taxes**".

Inoltre it-tieni parti tal-klawsola tgħid li l-VAT għandu jiġi kkunsidrat separatament. Il-klawsola 4(B) ma semmi xejn dwar il-ħlas tal-VAT kuntrarju għal dik ta' qabilha. Ai termini tal-A.rt4 tal-Kap. 406 "għandha tintalab, tiġi mposta u tingabar f'isem il-Gvern taxxa fuq il-valur miżjud fuq kull provvista ta' oġġetti jew servizzi magħmula b'korrissettiv f'Malta...". Ai termini tal-Art. 2 tat-TleTTax-il Skeda tal-Kap.406:-

*2. Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet l-oħra ta' din l-Iskeda, kull persuna li tagħmel provvista ħlief għal provvista eżenti bla kreditu għandha, ħlief meta tenħtieġ li toħroġ fattura ta' taxxa għar-rigward ta' dik il-provvista, toħroġ riċevuta fiskali skont l-Iskeda għall-kumpens lilha mħallas għal dik il-provvista, u dik ir-riċevuta fiskali għandha, sakemm ma tkun inħarġet qabel ikun sar il-ħlas, tinħareġ u tingħata lill-persuna li tkun għamlet il-ħlas jew lill-persuna li tkun irċeviet il-provvista minnufih wara li jkun sar il-ħlas, sal-limitu ta' dak il-ħlas*

Mill-ittra bonarja li ntbagħtet fit-3 ta' Mejju 2019 sabiex isir il-ħlas ta' €39,088.47, il-VAT ġie nkluz f'din is-somma u għalhekk mitlub. Huwa minnu li l-VAT huwa taxxa u ma jistax jiġi assimilat mal-keru. Il-Bord jinnota li l-Kap. 460 u l-liġi sussidjarja promulgata taħtu jonqsu milli jipprovdu għal sitwazzjonijiet simili għal bħalma għandu quddiemu l-Bord ċjoe jekk il-VAT għandhux jiġi depożitat flimkien mal-kumpens dovut. Jirriżulta biss mill-Art. 2 tal-Kap. 406 li sakemm il-kumpens jithallas lill-persuna li tagħmel provvista, ma tinħariġx l-irċevuta fiskali. Mill-provi prodotti ma jirriżultax li ċ-ċedoli depożitati ġew żbankati mir-rikorrenti.

Fid-dawl ta' din il-*lacuna*, il-Bord ser jistrieħ fuq l-iskrittura li tirregola l-kirja. Il-klawsola 4(A)(b) hija ċara li l-partijiet trattaw il-VAT bhala separat u distint mill-keru ta' Lm45 kull jum li fuqha jiddekorri l-VAT. Din il-klawsola tkompli saħansitra tgħid li "*The above increase in rent shall be increased **without taking into consideration VAT which will be paid separately***". Hu paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-dicitura tal-kuntratt tkun wahda ċara allura ma huwiex leċitu li l-Bord jittanta jinterpretah billi jindaħal fuq il-motivazzjoni tal-partijiet meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16. Għal din ir-raġuni l-Bord iqis li l-VAT ma kellux jiġi depożitat fir-Registru tal-Qorti flimkien mal-keru u għalhekk ma kienx hemm nuqqas da parti tal-intimata. Naturalment dan ma jfissirx li l-VAT mhuwiex dovut mis-soċjeta' intimata lir-rikorrenti.

ii. **In-Nuqqas ta' Depożitu tal-Imghax u l-ħlas in one lump sum**

Il-klawsola 4(B) tipprovdi:-

*(B) In the event that the Tenant fails to pay three Consecutive quarterly rents and such failure is not remedied within a period of thirty (30) days after the Landlord shall have intimated the Tenant to effect payment thereof by registered letter, this Lease shall be automatically terminated. After the landlord has made such intimation to the Tenant, the Tenant shall pay all outstanding rent in one lump sum together with interest calculated at eight per cent (8%) per annum.*

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-imghax fir-rata ta' 8% fuq l-arretrati ma ġie iddepożitat u lanqas imħallas lis-soċjeta' rikorrenti. L-intimata naqset milli tħallas fil-ħin il-kera mħallsa bil-quddiem għall-iskadenzi (i) mill-1 ta' Novembru 2018 sal-31 ta' Jannar 2019 (ii) mill-1 ta' Frar 2018 sat-30 ta' April 2018 (ii) mill-1 ta' Mejju 2018 sal-31 ta' Lulju 2018. Fin-nuqqas ta' dawn il-pagamenti r-rikorrenti bghatet ittra interpellatorja għall-ħlas fit-3 ta' Mejju 2019 (Dok. B – fol 12) li tgħid li l-arretrati jammontaw għal €39,088.47 filwaqt li semmi wkoll l-imghaxijiet. Din l-ittra ġiet irċevuta fl-4 ta' Mejju 2019 u fis-6 ta' Mejju 2019 ġiet ipprezentata ċ-ċedola 842/19 (Dok. E1 – fol 16) fl-ammont ta' €21,962.54 rappreżentanti ħlas ta' kera għall-perjodu mill-1 ta' Novembru 2018 sal-31 ta' Jannar 2019 fl-ammont ta' €11,163.28 u għall-perjodu mill-1 ta' Frar 2019 sat-30 ta' April 2019 fl-ammont ta' €10,799.26. Fl-14 ta' Mejju 2019 saret it-tieni ċedola bin-numru 888/19 (Dok. E2 – fol 17) li permezz tagħha l-intimata ddepożitat il-kera ta' €11,163.28 għall-perjodu mill-1 ta' Mejju 2019 sal-31 ta' Lulju 2019.

B'hekk l-imghaxijiet li ddekorrew mid-data ta' kull skadenza sad-data taċ-ċedola ta' depożitu kienu s-segwenti:-

Data tal-Iskadenza	Kera Dovuta eskluż il-VAT (€121.34 kull jum)	Data taċ-Ċedola	Numru ta' granet minn meta l-ammont kien dovut sad-data tad-depożitu	Imghax
01/11/2018 sal-31/01/2019	€11,163.28	06/05/2019	187	€458.15 <sup>3</sup>
01/02/2019 sat-30/04/2019	€10,799.26	06/05/2019	95	€225.15 <sup>4</sup>

<sup>3</sup> (€11,163.28 x 8%) ÷ 365 = €2.45 x 187 = €458.15

<sup>4</sup> (€10,799.26 x 8%) ÷ 365 = €2.37 x 95 = €225.15

01/05/2019 sal- 31/07/2019	€11,163.28	14/05/2019	15	€34.30 <sup>5</sup>
<b>Total tal-Imgħax Dovut</b>				<b>€717.60</b>

Mill-provi prodotti jirrizulta wkoll lis-soċjeta' attriċi rrifjutat il-ħlas tal-kera dovuta lilha minn jeddha peress li kienet istitwiet proċeduri għal żgumbrament quddiem dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet Bonnici & Zahra Limited vs Caros Holdings Limited (Rikors 11/2018JD) deċiż fis-27 ta' Settembru 2021 fejn it-talba tas-socjeta rikorrenti giet michuda. Ġja la darba kienet ir-rikorrenti li rrifjutat il-ħlas, ma jirriżultax li l-intimata intenzjonalment irrifjutat li tħallas il-kera dovuta. Meta r-rikorrenti ġibdet l-attenzjoni li kien hemm skadenzi mhux imħallsa, l-intimata iddepożitat il-kera dvouta in parti permezz taċ-ċedola 842/19 jumejn wara li rċeviet l-ittra tal-4 ta' Mejju 2019 u in parte wara għaxart ijiem permezz taċ-ċedola 888/19.

Ĉertament li n-nuqqas ta' depożitu tal-kera permezz ta' *one lump sum payment* ma kellu l-ebda konsegwenza fuq ir-rikorrenti. In kwantu għal ħlas tal-imgħax, it-talba għall-iżgumbrament hija drastika meta mqabbla man-nuqqas tal-intimata li tħallas l-imgħaxijiet fl-ammont ta' €717.60. Fis-sentenza mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet **Roger William Donald Dudley Ward vs Josephine Baldacchino** (Rikors 28/2007) deċiża fis-7 ta' Jannar 2013 ingħad:-

*Il-Bord huwa tal-fehma li ma hemm xejn li juri li l-intimata kienet mitluba tħallas il-kera u kapriċċosament rrifjutat li tagħmel dan. Anzi jemerġi illi s-sidien il-ġodda ma għamlux dak li kienu fid-dover li jagħmlu, jiġifieri li jinfirmaw lill-kerrej li huma s-sidien l-ġodda tal-fond u li l-kera għandu jithallas lilhom. U dan sabiex ikun evitat proprju dak rikaptat fis-sentenza Anna Maria Spiteri Debono pro et noe vs Paul Borg (App 20.10.03) fejn kien ritenut illi: **“Huwa importanti ħafna illi jinżamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-liġi tal-kera li jivvantaġġja lis-sid biex dan japprofitta ruħu minn kull cirkostanza. Ara a propozitu deċiżjonijiet a Vol XXXIII plp181; Vol XXXVI pl p164 u Vol XLII pl p302”**. Illi ukoll, sabiex dan il-Bord jasal biex japplika s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament jeħtieġ li l-fatti ikunu ċari, inkonfutabbli u mhux soġġetti għall-skuzanti u l-fatti kif esposti mir-rikorrenti ma jwasslux għall-konvinċiment entro dawn il-parametri. Fil-każ hawn devolut, il-Bord hu tal-fehma li jeżistu dawk id-dubji li jawtorizzawh jeżerċita diskrezzjoni favur l-inkwilin: “anke jekk hemm dubju fl-interpretazzjoni, dan id-dubju għandu jmur favur il-kerrej, illi*

<sup>5</sup> (€11,163.28 x 8%) ÷ 365 = €2.45 x 14 = €34.30

*minhabba dik l-interpretazzjoni l-oħra jista' jiġi jitlef il-pussess tal-fond". (Vol XXXI pl p110; Vol XLVI pl p366).*

Dan il-Bord diversament presedut diġa esprima ruħu fuq l-aġir tas-soċjeta' attriċi fil-konfront tas-soċjeta' intimata fis-sentenza surriferita numru 11/2018JD fejn ngħad li:-

*Dawn l-ilmenti mhux raġjonati tas-soċjeta' rikorrenti jikkonvinċu lil dan il-Bord li hija rrikorriet għall-azzjoni drastika diretta għall-ħall tal-kiri fuq din il-kawżali sempliċement għaliex ma sabitx mod ieħor kif tista' tħoll din il-kirja, li biż-żmien giet kummerċjalment żvantaġġjuża għaliha, billi l-kera kummerċjali ogħla ferm aktar milli antiċipat għoxrin sena ilu, u għaliex it-trapass taż-żmien urieha li setgħet innegożjat arrangament aħjar għaliha, u anqas għas-soċjeta' intimata, li spiċċat tiegħu l-qliġħ inġenti mill-kera tas-suq kummerċjali illum minflokha. Ċertament, pero, dawn ma humiex raġunijiet tajba u biżżejjed biex is-soċjeta' rikorrenti tħoll rabta kuntrattwali ċara li għandha mas-soċjeta' intimata, u n-nuqqas ta' tagħrif sewwa tal-liġi viġenti meta sar il-kiri, jew addirittura l-parir żbaljat li setgħet ingħatat, mhumiex skużanti.*

L-għan tar-rikorrenti f'din il-kawża huwa wkoll sabiex tiegħu l-pussess tal-fond. Dan jirriżulta mill-mod ta' kif inhuma formulati t-talbiet. Fit-talbiet tagħha r-rikorrenti titlob dikjarazzjoni li l-intimata naqset mill-obbligi tagħha u konsegwentement tiġi xolta l-kirja u li l-intimata tirrilaxxa l-pussess tal-fond. Il-Bord huwa tal-fehma li fic-cirkostanzi, l-aġir tas-soċjeta' intimata li rinfaccjata b'sitwazzjoni fejn sid il-kera qed jirrifjuta l-hlas tal-kera, ma jimmeritawx ix-xoljiment tal-kirja billi hija ddepozitat il-kera u huwa l-hlas tal-kera li huwa l-obbligu essenzjali tal-inkwilin f'dawn ic-cirkostanzi sabiex tipprotegi d-drittijiet tagħha.

Fil-fehema tal-Bord dan huwa kaz fejn bhal kaz fuq citat, sabiex il-Bord jasal biex japplika s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament jeħtieġ li l-fatti ikunu "ċari, inkonfutabbli u mhux soġġetti għall-skużanti" u l-fatti kif jirriżultaw f'dan il-kaz "ma jwasslux għall-konvinċiment entro dawn il-parametri". Il-Bord hu tal-fehma illi jeżistu "dawk id-dubji li jawtorizzawh jeżercita diskrezzjoni favur l-inkwilin" u għalhekk in linea ma dawn l-insenjamenti il-Bord ma jarax illi c-cirkostanzi kif jirriżultaw f'dan il-kaz jimmeritaw il-hall tal-kirja.

### **III. KONKLUŻJONI.**

Għal dawn il-motivi, il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċhad ir-raba' eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata, jilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet u jiċhad it-talbiet tas-soċjeta'

rikorrenti. In vista ta' cirkostanzi ta' dan il-kaz kull parti ghandha thallas l-ispejjez taghha.

**Moqrija.**

**Magistrat Dr. Noel Bartolo**

**Caroline Perrett  
Deputat Registratur**

**28 ta' Ottubru 2022**