BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Diċembru 2023

Rikors Nru: 88/17JG
Nru fuq il-Lista: 5

Vincent Curmi (K.I. 182942M), Geraldina Cassar Torregiani (K.I. 603738M), Neville Curmi (K.I. 443740M), Noel Curmi (K.I. 205748M) u Joanne Portelli (K.I. 183455M)

vs

F. Mercieca & Sons Mobili Limited (C 4970)

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat it-28 ta' Ġunju 2017[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

> *Illi r-rikorrenti jikru lis-socjeta intimata F. Mercieca & Sons Limited il-mahzen numru 82, Fleur de Lys Road, B'kara permezz ta* kuntratt firmat*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

[it-18 ta' Gunju 2002 kopja ta' liema hija hawn esebita bhala Dokument A;

U Billi skond l-istess ftehim il-fond kien inkera ghal perijodu ta' ghaxar snin mit-18 ta' Gunju 2002 bil-kera inizzjali f1-ammont ta' €2,329.37 (ekwivalenti ghal elf lira maltija Lm1000) fis-sena li kellhu jizdied kull sena wara l-ewwel sentejn b'5% mis-sena precedenti, eskluza I-VAT. Lima kera kellha tithallas kull tlett xhur bil-quddiem;

U Billi l-intimat ghalkemm dejjem wieghed u stqarr li ser ihallas il-kera inkluz bl-arrettrati qatt ma hallas il-kera minnhu dovuta skond l-istess ftehim izda baqa' jzomm il-cwievet ta' l-istess fond sallum;

U Billi l-intimat naqas li josserva I-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt ta' kera;

Ghaldaqstant filwaqt li jaghmlu riferenza ghas-suespost u ghall-provikollha li ser jingiebu waqt is-smiegh tal-kawza l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna

1. *Tiddikjara li 1-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet illum skadiet u giet terminata u fin-nuqqas Tawtorizza it-terminazzjoni u/jew xoljiment tal-kera tal-fond 82, Fleur de Lys Road, B'kara stante morozita u nuqqas ta' adempiment tal-obbligi imposti mal-kirja;*

2. *Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbra mill-fond u jaghti I-istess lura fi stat ta' manutenzjoni tajba;*

3. *Tikkundanna lill-intimat ihallas I-arretrati kollha ta' kera dovuti u/jew jekk ikun il-kaz il-kumpens ghall-uzu ta' l-istess fond bl-imghax skond il-ligi sad-data ta' pagament effettiv;*

4. *U dana salv kull provvediment iehor xieraq u opportun.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-16 ta' Awwissu 2017[2].

Ra r-risposta tal-intimata tad-19 ta' Settembru 2017[3], fejn *ad litteram,* eċċepiet is-segwenti:

1. *Fl-ewwel lok, il-fond konċess in lokazzjoni lill-esponenti kien, sa mill-bidu tal-kirja in kwistjoni, inokkupabbli, u dan minghajr I -gharfien tal-istess esponenti. Huma biss ghalhekk ir-rikorrenti li naqsu I-obbligi kuntrattwali taghhom.*

   Ir-rikorrenti filfatt hum a konoxxenza tal-proceduri gudizzjarji fl-ismijiet: Il-Pulizija (Spettur Kevin J. Farrugia) v. Josef Curmi (K.1. ru. 372960M) (decizi mill-Qorti tal-Magistrati bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali fis-26 ta' Novembru 2008) u F. Mercieca & Sons Mobili Limited (C4970) v. Josef Curmi (K.1. nru. 372960M) (rikors guramentat numru 1112/09, skedat ghall-ghoti tas-sentenza fit-13 ta' Ottubru 2017).

[2] A fol 5 tal-proċess.
[3] A fol 6 *et seq* tal-proċess.

2. *Fit-tieni lok, b'zieda mal-premess il-kirja de quo, jekk dejjem seta' jkun hemm wahda, ntemmet fis-17 ta' Gunju 2012, u cioe' bit-trapass tal-perijodu kuntrattat; I-ewwel talba tar-rikorrenti hija ghalhekk ghal kollox superfluwa.*

3. *Fit-tielet lok, fir-rispett tat-tieni talba tar-rikorrenti,il-kumpannija esponenti kienet dejjem lesta tirritorna 1-pussess tal-fond de quo, purche' r-rikorrenti jaccettaw il-premess, accettazzjoni li r-rikorrenti dejjem naqsu minna minkejja I-gharfien shih tal-qaghda tal-proprjetà' koncessa in lokazzjoni. Kif ser jirrizulta mit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-offerta li jigu mrodda lura ċ-wievet minn dejjem kienet hemm; dan ma sarx minhabba li r-rikorrenti gatt ma riedu jaccettaw il-fatti kif riportati fil-paragrafi precedenti ta' din ir-risposta. Dak li nghata lill-kumpanniia intimata ma kien xejn ghajr pussess minghajr access. Huwa ghalhekk illi issa li r- rikorrenti ghazlu li jipprocedu 'din I-istanza, I-esponenti ma ghandiex ghazla ghajr li tiddepozita ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni taht l-awtorita tal-Qorti.*

4. *Fir-raba' lok, it-tielet talba tar-rikorrenti, senjatament fl-ewwel parti taghha hija mhux ghal kollox insostenibbli skont il-premess izda, fl-eventwalita li dan I-Onorabbli Bord jiskarta n-nuqqas ta' ezistenza de facto tal-kirja in kwistjoni, hija wkoll milquta in toto mill-preskrizzjoni skont l-art. 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu l-kirja de quo dejjem jekk seta' jkun hemm waħda, ntemmet fis-17 ta' Ġunju 2012. It tieni parti tat-tielet talba hija ghal kollox 'I barra mill-kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord li ma ghandux is-seta' jistabilixxi kumpens ghall-okkupazzjoni ta' fond, li fi kwalunkwe każ ma giex okkupat.*

Salv kull eccezzjoni ora permessa mil-Ligi.

Salvi u fermi d-drittijiet kollha spettanti lill-kumpannija esponenti.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tat-2 ta' Novembru 2017[4] fejn intalab l-allegazzjoni tal-proċedura quddiem dan il-Bord fl-ismijiet *Cassar Torreggiani Geraldine et vs F. Mercieca & Sons Limited* (34/02 JAB).

Ra d-digriet tal-15 ta' Novembru 2017[5] li permezz tiegħu ġew allegati l-atti tal-kawża suċitata u ġew anke maħtura l-periti tekniċi Valerio Schembri u Godwin Abela fuq talba tar-rikorrenti.

Ra x-xhieda ta' Vincent Curmi kif traskritta, mogħtija minnu fil-15 ta' Novembru 2017[6] u d-dokumenti esebiti minnu stess.

Ra r-rapport tal-periti tekniċi kif ippreżentat fis-27 ta' Diċembru 2018[7].

Ra r-rikors tal-intimata tad-19 ta' Frar 2019[8], li fih intalab li l-intimata tirtira ċ-ċwievet tal-fond biex taċċedi mal-uffiċjali tal-ARMS sabiex jittieħdu readings tal-arloġġi stante li dawn kienu għadhom f'isem l-intimata.

Ra d-digriet tat-28 ta' Frar 2019[9].

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-10 ta' Ottubru 2019[10], li permezz tagħha esebew rapport ġuramentat tal-Perit Paul Cuschieri.

---

[4] A fol 11 tal-proċess.
[5] A fol 12 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 43 *et seq et seq* tal-proċess.
[9] A fol 45 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 50 *et seq* tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Marcel Mercieca kif traskritta, mogħtija fil-21 ta' Jannar 2020[11].

Ra n-nota tar-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili tad-19 ta' Novembru 2020[12].

Ra x-xhieda ta' Brian Curmi kif traskritta, mogħtija fit-13 ta' Mejju 2021[13].

Ra x-xhieda ta' Vincent Curmi kif traskritta, in kontro-eżami, mogħtija fit-12 ta' Lulju 2021[14].

Ra x-xhieda ta' Cora Azzopardi bħala Deputat Reġistratur kif traskritta, mogħtija nhar il-24 ta' Novembru 2021[15]. Dakinhar ġiet eżebita nota konteneti estratti mill-atti ġudizzjarji tal-kawża fl-ismijiet F.Mercieca and Sons Mobili Limited vs Josef Curmi (Rik Ġur Nru: 1112/2009).

Ra illi b'digriet tal-14 ta' Marzu 2022, ġew allegati l-atti tal-kawża numru 1112/09 TA fl-ismijiet F.Mercieca and Sons Mobili Limited vs Josef Curmi deċiża 13 ta' Ottubru 2017[16].

Ra x-xhieda ta' Marcellino Mercieca kif traskritta, mogħtija fis-6 ta' Ottubru 2022 in kontro-eżami[17].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti kif ippreżentata nhar is-6 ta' Diċembru 2022[18].

---

[11] A fol 56 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 72 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 76 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 84 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 94 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 96 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 99 *et seq* tal-proċess.
[18] A fol 105 *et seq* tal-proċess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[19].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[20].

Ra n-nota ta' sottimissjonijiet tal-intimata kif ippreżentata fl-4 ta' April 2023[21].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tas-6 ta' April 2023[22].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tal-15 ta' Mejju 2023[23].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tal-20 ta' Settembru 2023[24].

Ra d-digriet tas-27 ta' Novembru 2023 li permezz tiegħu din il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum, 11 ta' Diċembru 2023.

Ra l-atti proċesswali u ħa konjizzjoni ukoll tas-sentenza finali fil-kawża fl-ismijiet F. Mercieca and Sons Mmobili Limited vs Josef Curmi (Rik Nru: 1112/09) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) mogħtija fis-26 ta' Ottubru 2022.

---

[19] A fol 111 tal-proċess.
[20] A fol 112 *et seq* tal-proċess.
[21] A fol 118 *et seq* tal-proċess.
[22] A fol 127 *et seq* tal-proċess.
[23] A fol 129 *et seq* tal-proċess.
[24] A fol 129 *et seq* tal-proċess.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għall-għeluq provi u sottomissjonijiet). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[25]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien

[25] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[26].

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ir-rikorrent Vincent Curmi[27] li jispjega li l-fond in kwistjoni ilu mikri għand Mercieca u ppreżenta l-oriġinal tar-rendikont li kienet iżżomm iz-zija tiegħu meta dan il-fond kien diġà' jinkera lil Mercieca fis-sena 1974. Jispjega li qabel dak hemm oħrajn. Jippreżenta wkoll irċevuta tal-1987 u jispjega li l-fond kien mikri lilhom minn qabel is-snin sebgħin. Jgħid li fis-sena 2002 kien sar ftehim ġdid. Spjega li kien hemm ftehim li skada u kien hemm xi arretrati u għamlu kawża, sakemm imbagħad wara għamlu kuntratt ġdid fis-sena 2002 u kienu ħallsu l-arretrati. Jispjega kif wara li sar il-kuntratt il-ġdid l-intimata reġgħet bdiet ma tħallasx kera, kien qalilhom li għandu kawża għaddejja biex jatuh ċans u hekk għamlu iżda tawh ħafna ċans u baqgħu ma tħallsux. Jgħid li ilhom erba' snin jiġru wara Mercieca għaċ-ċavetta tal-fond. Jgħid li huma ma setgħux jaċċettaw li hu ma jħallasx il-kera. Meta mistoqsi x'kienet tgħid l-intimata, huwa jispjega li kien jgħid li lest li jtihom iċ-ċavetta u jekk ikun hemm sentenza iħallsuhom tal-kera. Jgħid kif iċ-ċavetta qatt ma ġiet u huwa biss issa li nfetħet il-kawża.

---

[26] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.
[27] A fol 15 *et seq* tal-proċess.

Illi Vincent Curmi in kontro-eżami fl-istess depożizzjoni jkompli jispjega li jaf li hemm kawża bil-Pulizija imma hu ma daħalx fiha. Jgħid li jaf ukoll bil-kawża li għamel Josef Curmi fil-Qorti Ċivili imma ma jaħsibx li daħal fiha. Mistoqsi jafx li l-fond li krew ma setax jintuża minħabba ħsarat strutturali fil-proprjetà' ta' Josef Curmi, jgħid li sa meta sar l-ftehim kien qed jużah u kien ser jibqa' jużah. Jispjega li jekk inqala' xi ħaġa fil-perjodu tal-lokazzjoni huma ma jafux biha. Jgħid li hu ma jafx f'liema stat huwa l-post, u qatt ma daħal fih. Jikkonferma li tkellem mas-soċjetà kemm-il darba iżda ma setgħax jaċċetta li jieħu ċ-ċwievet u l-kera ma titħallasx.

Illi r-rapport tal-periti tekniċi[28], in suċċint, jispjega li mid-dehra tal-fond in kwistjoni, jidher li dan huwa abbandunat u huwa mimli bi skart u oġġetti tal-injam, ħaxix fl-entrata u fdalijiet oħrajn. Il-periti jgħidu li huma tal-fehma li l-post jinsab fl-istat irrapurtat minnhom minħabba abbandun totali mingħajr ma ġew imneħħija l-materjali u l-oġġetti li għad hemm fih.

Illi r-rikorrenti ppreżentaw ukoll rapport tal-Perit Paul Cuschieri, mqabbad *ex parte*. Huwa jispjega li dan il-fond huwa ħanut, attwalment vakanti u fi bżonn ta' ħafna tiswijiet. Jispjega li huwa spezzjona biss il-ħanut. Jgħid li hemm ħafna abbandun. Jagħti wkoll rendikont tal-*finishings* li kien hemm fil-ħanut. Jispjega li hemm stat qawwi ta' abbandun u minħabba dan hemm bżonn ħafna xogħol biex jagħmel tajjeb għad-danni kollha li hemm fil-proprjetà'. Huwa jispjega x'inhuma x-xogħolijiet rimedjali meħtieġa fil-post u jivvalutahom fl-ammont ta' €38,550 (VAT eskluż). Jgħid pero li dawn huma kalkoli li għamel hu abbażi ta' dak li ra b'għajnejh meta spezzjona iżda mingħajr ma saru xi surveys partikolari jew testijiet ulterjuri.

[28] A fol 38 *et seq* tal-proċess.

Illi xehed ukoll Marcel Mercieca, li jispjega li huwa direttur fil-kumpanija intimata. Jgħid li ilu għexieren ta' snin f'din il-kariga. Jispjega li l-istorja fuq din il-kirja hija fit-tul, imma kien sar ftehim ġdid ma' Curmi biex il-fond jinkera għal għaxar snin. Huwa jikkonferma l-indirizz tal-post. Jispjega li huma xtaqu li jagħmlu *refurbishment* fil-post. Jgħid li fuq il-ħanut hemm proprjetà' oħra, huma krew ta' isfel. Jispjega li kien ġab perit hu biex jispezzjona l-fond mikri lilhom u kien talab permess għall-aċċess għall-fond ta' fuq il-ħanut ukoll biex il-perit jispezzjonah. Huwa jgħid li dan sar għaliex ried ikun ċert mill-istat tal-fond qabel ma jonqfu l-flus fir-*refurbishment.* Jgħid li l-perit li qabbad hu, ċertu Brian, kien ikkundanna is-saqaf tal-post ta' fuq il-ħanut li krew huma u tah il-parir li ma jużawx il-post għax kien perikoluż. Jispjega li immedjatament kien informa lil Vincent Curmi b'dan u hu kien qallu li l-post ta' fuq mhux tiegħu. Jgħid li mar għand avukat u inkitbet ittra uffiċjali lil Vincent Curmi għax hu lilu jaf. Jgħid li ir-risposta għall-ittra kienet li hu ma kellux x'jaqsam ma' dak il-post u b'hekk jispjega kif kellhom jinformaw lill-Pulizija bis-sitwazzjoni u fil-fatt saret kawża mill-Pulizija lil terzi li ma ftakarx x'isimhom. Jgħid li minn meta sar kuntratt ġdid 'l hawn, qatt ma użaw il-post mikri lilhom għax is-saqaf kien ikkundannat. Jgħid li l-Pulizija rebħet dik il-kawża imma sas-sena 2009 kien baqa' ma sar xejn u b'hekk baqgħu ma daħlux fil-post. Jgħid li imbagħad minn meta nqatgħet il-kawża, ħadd ma informah li x-xogħol sar u l-post jistgħu jidħlu fih. Jgħid li għalhekk fil-perjodu sħiħ tal-kirja qatt ma daħlu fil-post u fil-fatt sab kirja oħra f'post ieħor. Mistoqsi x'għandu jħallashom lil Curmi jgħid li xejn, anzi jispjega li dak il-kuntratt huwa null. Mistoqsi qattx ġie informat b'xi ħaġa minn Curmi qabel infetħet il-kawża, jgħid li xejn. Jgħid li minn 2012 meta suppost spiċċat il-kera, sa issa, kien bil-kawża li sar jaf li jridu l-kera. Jgħid li hu qed ifittxu għad-danni għax kera post u ma setgħax jużah.

Illi in kontro-eżami, jikkonferma li żmien qabel kien diġa' kellhom il-ħanut f'dak l-indirizz u kien diġa' direttur dak iż-żmien, mistoqsi jekk hux minnu li waqfu

jħallsu l-kera lis-sidien fis-sena 1997, jgħid li ma jafx, imma mhux ħa jmeri li hemm miktub. Mistoqsi kienux għamlu kawża qabel il-kuntratt ġdid, jgħid li iva imma kienu solvew kollox. Jgħid li sa dak iż-żmien qabel il-kuntratt il-ġdid ma kienux jafu bil-perikolu u kienu qed jużawh bħala *showroom* u uffiċju. Jgħid li meta sar il-kuntratt ma kienux qed jużawh. Jgħid li fis-sena 2002 ma kienx jaf l-istat tal-fond ta' fuq. Mistoqsi għalfejn ma tawx iċ-ċwievet lis-sidien meta saru jafu bil-perikolu, jgħid li meta tkellmu ma' ta' fuq kien aċċetta li jirranġah. Jgħid li huwa kien qal lil Vincent Curmi biex iġeddidlu l-kuntratt tas-snin li ma setgħax jużah għax huma l-post riduh. Jgħid li wara 2012, il-post baqa' kif kien. Mistoqsi hux minnu li bagħtlu ittri s-Sur Curmi biex iroddu ċ-ċwievet lura, jgħid li ma jiftakarx b'ittra partikolari fejn intalab irodd il-fond lura.

Illi r-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili[29] jikkonferma li l-kawża 1112//2009 fl-ismijiet *F. Mercieca & Sons Mobili Limited vs Josef Curmi* ġiet deċiża fit-13 ta' Ottubru 2017 u ġie intavolat appell li sad-data tan-nota tiegħu, kien għadu mhux appuntat. Jispjega wkoll li bejn il-perjodu tas-17 ta' Ġunju 2012 u 28 ta' Ġunju 2017 ma kien hemm ebda ittra uffiċjali preżentata mir-rikorrenti lill-intimata.

Illi xehed ukoll Brian Curmi li jispjega li huwa perit u ilu għoxrin sena jaħdem bħala perit. Jgħid li fis-sena 2003, Ottubru, Marcell Mercieca kien talbu jispezzjona s-sala ta' fuq il-fond li kien qed jikri għax kien ikkonċernat mill-kundizzjoni tal-bejt. Jgħid li kienu marru fuq il-post u jikkonferma l-indirizz. Jgħid li l-klijent tiegħu kien ġab permess mis-sid ta' fuq u spezzjona l-bejt. Jgħid li kien hemm żewġ kmamar, waħda naqra iżgħar mill-oħra. Jgħid li fiż-żgħira ma kienx hemm wisq problemi imma fil-kbira, din kienet msaqqfa b'travi tal-injam u ħamsa minn ħdax-il travu kienu mżaqqin ħafna, tant li kienu għamlu travi tal-

[29] A fol 72 *et seq* tal-proċess.

ħadid *across* dawn tal-injam imżaqqin. Kien hemm ċertu konsenturi u l-blata tal-ġebel kienet maqsuma. Jgħid li kien perikoluż ħafna u qal lil Marcel li qabel ma jitranġa u jinbidel il-bejt ma jistax jintuża ta' taħt għax jekk jisfronda ta' fuq jiġi kollox isfel. Jgħid li għalhekk hu ssuġġerixxa lil Marcel biex ma jużax il-post sakemm il-bejt jitranġa, jgħid li minn hemm ma jiftakarx wisq x'kien ġara ħlief li kien hemm kawża fuq hekk u tela' jixhed fuq l-istess rapport. Mistoqsi jafx fuq xiex kienet il-kawża l-oħra jgħid li kienet dwar jekk il-post jistax jintuża. Jgħid li sa fejn jaf hu Marcel ma baqax juża l-post u hu ma reġax mar fuq il-post.

In kontro-eżami, mistoqsi kienx qed jintuża l-post fit-2003 meta mar l-ewwel darba, jgħid li mhux ċert imma kien hemm xi kaxxi. Jgħid li l-problemi kienu ġejjin l-aktar minn fuq. Mistoqsi jekk Marcel kienx diġa' jaf bil-problemi ta' fuq, hu jgħid li ma jafx x'kien jaf, imma lilu talbu jispezzjona fuq qabel isir *refurbishment.*

Illi in kontro-eżami ulterjuri, Vincent Curmi jispjega li fis-sena 2002 saret kirja ġdida mal-istess inkwilin. Mistoqsi jaqbilx li l-intimata qatt ma użat il-fond in kwistjoni minn 2002 l quddiem, jgħid li ma jaqbilx għax qatt ma qallu li mhux ser jużah, anzi ried iżommu minħabba li kellu xi kawża oħra. Jispjega li kieku kien qallu li mhux qed jużah, kien jgħidlu biex jitlaq l'barra minn hemm. Jgħid li qatt ma tah xi *notice* li mhux ser jużah anżi ried iżommu. Jgħid li l-fond baqa' f'idejn l-intimata u kien ilu f'idejha minn żmien zitu. Jgħid li hu ma kienx jinteressah hux qed jużah jew le, kien biss jiġri warajh biex iħallas il-kera. Jispjega li kien xeba jgħidlu biex jiffirmaw u jitterminaw imma ma riedx iħallsu l-kera. Jgħid li hu qatt ma mar fuq il-post biex jara kienx qed jintuża jew le. Mistoqsi jafx f'liema stat kien il-fond, huwa qal li sar jaf biss wara li tqabbad il-Perit mill-Qorti mill-bqija ċ-ċwievet kienu għand l-inkwilin. Jispjega li l-kuntratt il-ġdid ta' 2002 iffirmawh il-Qorti u ma kienux marru fuq il-post. Jgħid li kieku l-intimat qallu li ma jridx iġedded ma kienitx tkun problema imma hu ried

iġedded. Mistoqsi jafx li Mercieca kien mar mal-Perit tiegħu u l-Perit tiegħu qallu li ma jistax juża l-fond, jgħid li ma jafx. Mistoqsi kienx jaf li l-post ta' fuq il-fond kien fi stat perikoluż, jgħid li ma jafx anqas. Mistoqsi jafx lil Josef Curmi jgħid iva u li dan jiġi t-tifel ta' ħu missieru. Jikkonferma li huwa s-sid tal-fond fuq il-proprjetà mikrija lill-intimata. Mistoqsi Josef Curmi kienx qallu li hemm xi xogħol li ried isir, jgħid li ma qallux. Mistoqsi jafx sarux xi xogħolijiet attwalment, jgħid ma jafx għax dak mhux post tiegħu. Jispjega li hu u Josef qasmu proprjetà bil-Qorti u ma kienux jitkellmu kuljum. Mistoqsi in ri-eżami għalfejn fis-sena 2002 kien il-Qorti mas-Sur Mercieca, jispjega li minħabba li dan kien waqa' lura fil-ħlas tal-kera. Jispjega li mbagħad qablu kif ħa jħallas il-kera antika u ftehmu fuq skrittura ġdida.

Illi xehdet Cora Azzopardi bħala Deputat Reġistratur, li ppreżentat appell kriminali bin-numru 357/2008 fl-ismijiet Pulizija vs Josef Curmi.

Illi xehed ukoll in kontro-eżami, Marcell Mercieca. Jikkonferma li sar kuntratt ġdid u l-kera kienet għal għaxar snin. Mistoqsi qattx tħallset kera f'dawk l-għaxar snin jgħid li le għax meta ġew biex jibdew joperaw minn hemm ġew inqalgħet kawża mill-bini ta' fuq ġie kkundannat u b'hekk ma setgħux joperaw minn hemm u ma setgħu jagħmlu xejn dak iż-żmien. Jgħid li s-Sur Curmi kien jaf b'dan kollu għax anke kien involut fil-kawża li saret mal-Pulizija. Mistoqsi dwar il-fatt li dan ma kienx l-ewwel kuntratt ta' kera bejniethom fuq dan il-post jgħid li iva, ma kienx l-ewwel wieħed. Mistoqsi kienx hemm xi raġuni valida għalfejn ma tax iċ-ċavetta lura lis-sid, jgħid li ma kienx hemm raġuni valida tant li meta talbuhielu s-sidien huwa ħeles minna. Mistoqsi hux minnu li kienu ilhom jiġru warajhom għaċ-ċwievet anke b'ittri, huwa jgħid li ma jidhirlux li dan kien il-każ. Mistoqsi jekk hekk kif intemmet il-kirja kienx mar biċ-ċwievet, jgħid li hu dejjem ftiehem verbalment li kif tgħaddi l-kawża jħallas il-kera, sempliċiment ma setgħax iħallas kera ta' post li ma kienx qiegħed juża.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi, iżda preliminarjament, ser jibda biex iqis, żewġ eċċezzjonijiet mressqa mill-intimata fl-eċċezzjoni numru erbgħa (4) tar-risposta tagħha, u ċioe' dik tal-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dik tal-inkompetenza tal-Bord.

Dwar l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord li jistabilixxi kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni

Illi l-intimata, fit-tieni parti tar-raba' eċċezzjoni tagħha, teċċepixxi l-inkompetenza ta' dan il-Bord li jistabilixxi kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri oltre' d-data tat-terminazzjoni tal-kera.

Illi din it-talba tar-rikorrenti saret in vista tal-fatt li sal-mument li ġew intavolati dawn il-proċeduri fil-konfront tal-intimata, iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni, (ħames snin wara li l-perjodu ta' lokazzjoni skont il-ftehim kien spiċċa) kienu għadhom fil-pussess tas-soċjetà intimata stess. Kien proprju fir-risposta tagħhom illi eċċepew illi ser jiddepożitaw iċ-ċwievet il-Qorti fiċ-ċirkostanzi.

Illi mhux kontestat li l-vertenza ta' bejn il-partijiet, hija emanenti minn relazzjoni ta' sidien il-kera u inkwilina, skont kuntratt ta' kirja kummerċjali bejn il-partijiet.

Illi għal dan il-Bord, ma hemm xejn li jillimitah milli jiddeċiedi anke fuq il-parti tat-tielet talba tiegħu li tirrigwarda kumpens għall-okkupazzjoni oltre' d-data tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, anke għaliex mill-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien fis-seħħ fil-mument li ġiet intavolata din il-kawża, u ċioe' wara l-emendi bl-Att X tal-2009, u qabel l-emendi tal-Att XXVIII tal-2019,

ma jagħmilx distinzjoni bejn kirjiet *in vigore* u kirjiet mitmuma, iżda jispeċifika li l-Bord hu kompetenti jiddeċiedi "*kwistjonijiet konnessi ma' kuntratt ta' kiri.* [30]" L-interpretazzjoni diverġenti inizjali wara l-emendi tas-sena 2009 ġew iċċarati b'numru ta' sentenzi linjari li jgħidu li anke wara terminazzjoni ta' kirja[31], ġaladarba kwistjoni tkun relatata ma dik ir-relazzjoni ġudizzjarja, huwa dejjem il-Bord li Jirregola l-Kera li jibqa' kompetenti.

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-parti tal-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda u l-Bord jiddeċiedi li huwa kompetenti li jaqta' din il-kawża.

Dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta

Illi l-kuntratt ta' kera sar f'Ġunju 2002 u kien għall-perjodu ta' għaxar snin, u għalhekk kellu ħajjas sas-17 ta' Ġunju 2012. Ir-rikors odjern ġie ppreżentat fit-28 ta' Ġunju 2017 u ċioe' ftit iżjed minn ħames snin wara li l-kera kienet ġia tterminata.

---

[30] Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri), deċiża fis-16 ta' Diċembru 2015 fl-ismijiet **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** fejn intqal; *"Ghal finijiet ta' kompetenza, il-ligi ma taghmilx distinzjoni jekk fizzmien li l-attur jipproponi l-kawza l-kirja tkunx ghadha fis-sehh jew le. Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-komptenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza ... Il-pretensjoni tal-atturi hi bazata fuq obbligi kuntrattwali li jemanu mill-kuntratt ta' lokazzjoni li kien hemm bejn il-kontendenti. Gialadarba l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-Bord ghandu: "..... l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri 8 ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali", ghal din il-qorti hu evidenti li t-talba ghall-hlas ta' kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni ghadhiex in vigore jew le. Provvediment li ma jaghmilx distinzjoni f'liema perjodu jkun sar il-kuntratt ta' lokazzjoni."*

[31] Fost diversi wieħed il-Bord jirreferi, kemm minħabba f'dak hemm deċiż u kemm minħabba r-rakkolta ġurisprudenzjali hemm magħmula, għas-sentenza fl-ismijiet **Lisa Barker *et* vs Jeanette Critien,** (Rik App Nru: 198/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-4 ta' Ottubru 2019.

Illi madanakollu huwa magħruf li li ż-żmien tal-preskrizzjoni irid jiġi eżaminat fid-dawl tal-azzjoni magħmula mir-rikorrent. Għalhekk il-kejl irid isir fuq l-azzjoni kif promossa u mhux fuq xi kawżali li l-intimat jaħseb kellha tkun il-bażi tal-azzjoni[32]. Huwa propju għalhekk li ġudikant għandu jara l-ewwel jekk l-artikolu tal-preskrizzjoni jkunx jgħodd għal-azzjoni mressqa qabel ma jistħarreġ il-provi dwar jekk it-terminu jkun għadda jew b'xi mod ieħor sospiż jew rinunzjat[33]. F'każ li dan ma jkunx applikabbli għall-azzjoni mressqa, allura eżami ulterjuri tal-provi jkun wieħed inutili[34].

Illi applikat dan għat-talba li tikkonċerna l-arretrati ta' ħlas ta' kera, huwa bil-wisq ċar li l-artikolu residwali utilizzat m'huwiex tajjeb[35] u għalhekk ma jistax jirnexxi.

---

[32] Fost diversi, il-Bord jissenjala dak li ġie raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Falzon Service Station Limited *et pro et noe* vs Korporazzjoni Enemalta *et*,** (Rik App Nru: 533/2004/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Novembru 2020 meta ngħad hekk: *"Hekk ukoll tajjeb jinghad li l-ligi taghti ghazla lil kull min jiftah kawza kif ifassal l-azzjoni mressqa minnu u hija fuq din l-ghazla li jiddependi lezitu tal-istess azzjoni. Dan ifisser li jekk l-attur jaghzel li jressaq ilpretensjonijiet tieghu kontra parti fuq kawzali partikolari, l-eccezzjoni li titressaq bhala parti mid-difiza kontra l-azzjoni maghmula kontriha, trid titkejjel fuq dik il-kawzali u mhux fuq xi haga ohra. Kwindi dak li jrid jigi mistharreg f'din il-kawza huwa jekk in-nuqqas li dwaru l-atturi jilmentaw fil-konfront tal-konvenuti appellati huwiex wiehed marbut mal-kuntratt, kif isostnu l-appellanti jew mod iehor."*

[33] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Phyllis Farrugia vs Attard Services Limited,** (Rik App Nru: 634/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn ingħad hekk: *"Il-Qorti għalhekk trid li l-ewwel tqis jekk l-artikolu tal-preskrizzjoni li jkun ġie eċċepit ikunx jgħodd għaċ-ċirkostanzi tal-azzjoni li l-eċċezzjoni trid twaqqaf, qabel ma tgħaddi biex tistħarreġ il-provi."*

[34] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Western Company Limited vs Salvu Pisani *et*,** (Rik App Nru: 718/2022/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2023 fejn ġie mfakkar hekk: *".....f'każ li ż-żmien preskrittiv invokat ma jkunx jgħodd għall-għamla ta' kawża li tkun, allura jkun ta' xejn li l-Qorti toqgħod tqis il-provi.*

[35] L-artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk: *"azzjonijiet għall-ħlas ta' **kull kreditu ieħor** li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku;**(enfasi tal-Bord).***

Illi għalhekk, il-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2156(f) tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif indikata mill-intimata, tista' titqies biss, versu l-ħames snin okkupazzjoni tal-intimata fil-perjodu bejn t-terminazzjoni tal-kera fis-17 ta' Ġunju 2012 u d-data ta' meta saret iċ-ċedola, iżda ġaladarba l-eċċezzjoni ġiet miktuba b'tali mod li tattakka biss l-ewwel parti tat-tielet talba (l-arretrati ta' kera), il-Bord ma jistax jeżamina aktar l-istess. Fi kwalunkwe każ, hija ġusta l-osservazzjoni magħmula mir-rikorrent fin-nota finali tiegħu meta jgħid li f'dan il-każ seħħ l-għarfien tal-obbligazzjoni ta' ħlas.

Illi tenut dan kollu, il-Bord ma jistax jilqa' dik l-eċċezzjoni kif magħmula mis-soċjetà intimata, anke għaliex id-direttur, fix-xhieda tiegħu[36] ma ċaħadx li huwa dovut iħallas il-kera lir-rikorrenti, anzi propju wera li kien dejjem lest li jħallas l-kera ġaladarba tingħalaq l-kawża l-oħra kontra Josef Curmi. Dak l-għarfien da parti tad-debitur iservi bħala interruzzjoni taż-żmien li jkun qiegħed jiddekorri kontra l-kreditur[37]. Wara kollox, huwa ben stabbilit, illi f'każ ta' dubju fil-preskrizzjoni, dan għandu jmur kontra l-eċċipjent[38].

Illi in vista tas-suespost, din il-parti tar-raba' eċċezzjoni tal-intimata, qiegħda tiġi miċħuda.

---

[36] A fol 101 u 102 tal-proċess.

[37] Artikolu 2133 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[38] Ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fit-30 ta' Ottubru 2003, fl-ismijiet **Stencil Pave (Malta) Limited vs Dr Maria Deguara bħala Sindku u Paul Gatt bħala Segretarju esekuttiv għan-nom u in rappreżentanza tal-Kunsill Lokali Naxxar** (Rik. Nru 1656/2001/1) *"Illi, kif ingħad iżjed 'il fuq, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trid tingħata tifsira restrittiva, u għalhekk jekk ikun jeżisti xi dubju dwar l-applikabilita' taż-żmien preskrittiv minn dak li jirriżulta mill-atti, tali dubju għandu jmur kontra l-eċċipjent."*

Mertu

Illi dan il-Bord huwa rinfaċjat b'sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti krew fond kummerċjali lill-intimata għall-perjodu fiss ta' għaxar snin u dan sar kollu bi skrittura appożita li ma hemmx kontestazzjoni dwarha. Min-naħa tar-rikorrenti, huma jargumentaw li krew il-fond in kwistjoni lill-intimata u baqgħu qatt ma tħallsu kera kif maqbul skont il-kuntratt mingħand l-intimata. Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li huma ma ngħatawx il-pussess lura tal-fond tant li ċ-ċwievet baqgħu għand l-intimata sakemm imbagħad ġew depożitati fil-Qorti meta nfetħet din il-kawża mir-rikorrenti. Da parti tal-intimata, ma hemmx kontestazzjoni li l-fond ġie mikri lilha b'kuntratt ġdid, wara li kien diġa' mikri lilha fil-passat. Anqas ma hu kontestat li qabel il-kuntratt tal-2002, kien hemm xi kwistjonijiet ta' arretrati ta' kera fuq l-istess fond u bejn l-istess partijiet, liema kwistjonijiet ġew solvuti wara li wkoll kienet saret kawża appożita. L-intimata tressaq id-difiża li filwaqt li hu minnu li ingħatat il-fond mertu tal-proċeduri b'titolu ta' kera, hija ma setgħet qatt taċċedi f'dak il-fond u tużah għall-iskop li għalih inkera, u dan minħabba perikolu.

Illi għalhekk, il-pern tad-difiża tal-intimata huwa li hi ma għandix tħallas kera ta' fond li ġie konċess lilha bil-kuntratt tal-2002 imma li hi ma setgħetx tgawdi u/jew tagħmel użu minnu. L-intimata ssostni li hi ingħatat pussess mingħajr aċċess. Fil-fatt, l-intimata kważi tiddubita kemm il-kirja in kwistjoni kienet fil-fatt tali li għandha titqies hekk minħabba li tgħid li l-post ma setgħax jintuża.

Illi bħala prinċipju ġenerali, sid il-kera hu *inter alia,* obbligat, mingħajr ebda ħtieġa ta' ftehim speċjali, li jżomm il-ħaġa mikrija fi stat li tista' tintuża għall-

iskop li għalih ġiet mikrija u li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu bil-kwiet għall-perjodu lokatizzju kollu[39].

Illi in oltre', sid il-kera huwa wkoll obbligat bil-liġi li jikkunsinna dak li jikri fi stat tajjeb ta' tiswija, tant li l-liġi tispeċifika r-rimedji tal-inkwilin f'istanzi partikolari fejn it-tiswijiet ma jsirux jew idumu ma jsiru[40].

Illi fl-ambitu ta' dawn l-obbligazzjonijiet ta' sid il-kera, il-Bord irid iqis fiċ-ċirkostanzi speċifiċi ta' dan il-każ, mill-provi kollha prodotti, jekk hux il-każ li s-sidien il-kera naqsu minn dawn l-obbligi meta krew il-fond in kwistjoni lill-initmata, biex b'hekk ikun jista jiddeċiedi jekk id-difiża mressqa mill-intimata issibx bażi jew le.

Illi mill-provi li għandu quddiemu dan il-Bord, jirriżulta li ma kien hemm xejn ħażin jew ta' perikolu *per se* fil-fond mikri lill-intimata minn sid il-kera. Dan ġie kkonfermat ukoll mill-Periti tekniċi tal-Bord[41]. Il-ħsara u l-perikolu li kkonstata l-Perit *ex parte* tal-intimata, Brian Curmi, kien fil-fatt ġej minn proprjetà' separata, ta' terz u mhux ta' sidien il-kera. Dan il-fatt ġie stabbilit anke minn Marcel Mercieca li xehed in eżami u in kontro-eżami f'dawn il-proċeduri in rappreżentanza tal-intimata bħala direttur tal-istess.

Illi b'hekk mhux kontestat li l-perikolu li ikkonkluda li kien hemm il-Perit Curmi ma kienx fil-kontroll ta' sidien il-kera, tant li l-intimata stess ħadet passi legali, bi proċeduri appożiti fil-konfront tat-terz sid il-proprjetà' li minnha kien ġej il-perikolu u liema proċeduri hija finalment ħarġet rebbiegħa fihom.

[39] Artikolu 1539 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[40] Ara l-Artikoli 1540 *et seq* tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[41] A fol 38 tal-proċess "Mill-aċċess ma jirriżultax li kien hemm xi difetti strutturali fil-fond."

Illi mill-provi prodotti anqas ma jirriżulta li kien sar xi forma ta' inventarju jew deskrizzjoni tal-istat tal-fond meta dan ġie mikri, tant li mix-xhieda ta' Vincent Curmi emerġa li l-kuntratt ta' lokazzjoni ġie ffirmat il-Qorti bejn il-partijiet.

Illi filwaqt li l-Bord jifhem il-ħsieb tal-intimata li toqgħod fuq il-parir tal-perit tagħha u ma tużax il-fond biex tevita kwalsiasi perikolu, (liema perikolu ġie mhux biss ikkonfermat mill-perit *ex parte* tal-intimata, imma wkoll mill-proċeduri meħuda mill-initmata kontra t-terz), il-Bord irid issa jqis il-kwistjoni taż-żamma taċ-ċwievet mill-intimata tul il-perjodu kollu ta' lokazzjoni u anke sa ħames snin wara.

Illi l-Bord iqis illi ai termini tal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet, skont il-klawsola numru 10.3, l-intimata setgħet tittermina l-kuntratt għal kwalsiasi raġuni billi tagħti sitt xhur *notice* bil-miktub. Huwa ben stabbilit fil-liġi u anke fil-ġurisprudenza nostrana li l-kuntratt ta' bejn il-partijiet, (li l-kontenut tiegħu u l-eżistenza tiegħu mhux ikkontestati mill-ebda parti), huwa l-liġi ta' bejniethom[42].

Illi ġaladarba l-kuntratt kien jagħti lill-intimata kull jed li tittermina għal kwalsiasi raġuni, ftit li xejn tista' tinftiehem d-deċiżjoni tal-intimata li ma titterminax il-kera u tibqa' żżomm iċ-ċwievet tal-fond, mhux biss sat-terminazzjoni tal-kera imma wkoll għal snin wara, meta hija kienet daqshekk deċiża li l-fond mikri lilha kien inokkupabbli.

Illi b'ħarsa lejn l-Artikolu 1550 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[43], il-Bord josserva wkoll illi legalment anqas ma hi r-responsabilita' ta' sid il-kera li

---

[42] Artikolu 992 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta - "*992. (1) Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ggandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom.*"

[43] Dan jgħid hekk: "*Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni, b'għemilhom, jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawkil-*

jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji ta' terzi persuni, ħlief meta t-terzi jitolbu jedd fuq il-ħaġa. Din tal-lum però ma kienitx molestji ta' dritt u għalhekk lanqas ma huwa applikabbli l-artikolu 1551 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi emerġa ċar lis-soċjetà intimata ħadet hi azzjoni kontra t-terz direttament u minn dik l-azzjoni hija anke ħadet kumpens fl-ammont ta' erbgħin elf, mitejn u erba' Ewro (€40,204)[44].

Illi dak li kien u sejjer ikun fatali għas-soċjetà intimata hija l-insistenza taż-żamma taċ-ċwievet matul il-perjodu kollu tal-kirja u saħansitra anke wara. Issa mill-provi ma jirriżultax dak li qed jiġi eċċepit mill-intimata fit-tielet eċċezzjoni u ċioe' li hija ppruvat tirritorna ċ-ċwievet diversi drabi u dawn ma ġewx aċċettati.

---

persuni fl-isem tiegħu nnifsu". Sa fejn hekk applikabbli, l-Bord jagħmel referenza għas-sntenza fl-ismijiet **Joseph Loporto vs Sundown Court Ltd,** (App Ċiv Nru: 99/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fejn ġie spjegat hekk: "*Tali jsib spjegazzjoni mid-dispost ta' l-Artikolu 1550 tal-Kodici Civili ghal-liema tirreferi s-socjeta` appellanti. In effetti dan l-artikolu jikkontjeni previzjoni duplici in mertu ghall-molestji passibbli li jistghu jigu arrekati minn terzi lill-pacifiku godiment fir-rapport lokatizzju. Hekk, il-godiment jista' jigi mfixkel minn pretizi ta' natura guridika da parti ta' terzi li jikkampaw drittijiet kontrastanti ma' dawk ta' l-inkwilin. Altrimenti, il-molestji jistghu jinsorgu minn certi attivitajiet materjali ostativi li jiddiminwixxu illegittimament il-godiment tal-kerrej. Dawn huma l-molestji di fatto dwar liema sid il-kera mhux obbligat jaghmel tajjeb lill-kerrej, u dwarhom il-kerrej ghandu awtonomija li jagixxi. Dan ikkonsiderat hu sew rifless mis-silta li ssegwi, estratta mis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, sede Civili, tal-5 ta' April, 1954 in re: "Giuseppe Caruana -vs- Carmelo Caruana et":- "Generalment, hija molestja ta' fatt dik li tnaqqas jew tippriva lill-konduttur 'materjalment' mit-tgwadija jew l-uzu talhaga mikrija, minghajr ma tolqot il-haga fiha nnifisha; tkun offiza personali lillkonduttur, li taghmel hsara lilu biss, u ma tinteressax ebda element tad-dritt ta' proprjeta` u ghalhekk il-konduttur ghandu d-dritt li jagixxi biex jirrimwovi din l-ispeci ta' molestja. Mentri l-molestja ta' dritt hija dik li jkollha bhala oggett taghha pretensjoni fuq il-proprjeta` tal-haga, jew fuq kwalunkwe smembrament talproprjeta` (per ezempju, servitu), jew anke fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma – liema pretensjoni tikkostitwixxi offiza permanenti lill-proprjeta` jew lill-pussess, u tattakka d-dritt stess tal-lokatur fuq il-haga tieghu; ghalhekk trid tkun pretensjoni ezercibbli kontra l-lokatur, u tinteressa principalment lill-lokatur, b'mod li hu biss, u mhux il-konduttur, ikollu dritt jirrespingiha."* Aktar riċentement imbagħad, dan l-artikolu sab ukoll l-istess applikazzjoni fis-sentenza fl-ismijiet **Georgette Ferranti *et* vs Emanuel Sptieri,** (Rik Ġur Nru: 1171/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-31 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

[44] Minn qari tas-sentenza jirriżulta li parti mill-ammont huwa wkoll għal-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kera lis-soċjeta intimata ma ħallsitx.

Madanakollu, jekk kemm-il darba dan verament kien il-każ, kien jispetta lill-intimata li tieħu l-passi legali neċessarji, inkluż li tiddepożita l-istess ċwievet il-Qorti, u mhux iżżommhom għandha sa ma nbdew proċeduri kontriha.

Illi minħabba li l-intimata żammet iċ-ċwievet u qatt ma eżerċitat il-jedd li kellha bil-kuntratt li tittermina l-kera unilateralment, legalment, l-intimata baqgħet fil-pussess tal-fond, irrelevanti kienitx qed tużah jew le[45], u b'hekk għandha tħallas ta' egħmilha.

<u>Dwar l-arretrati ta' kera</u>

Illi skont il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, il-kera maqbula bejn il-partijiet fi klawsola numru 2, kienet ta' elf Lira Maltin (LM 1,000) fis-sena, illum ekwivalenti għal elfejn tliet mija u disgħa u għoxrin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€2,329.37ċ) li kellu jiżdied kull sena wara l-ewwel sentejn b'5% mis-sena ta' qabel, u dan eskluż il-VAT.

Illi fid-dawl tas-suespost, dan il-Bord iqis li l-ammont ta' kera li suppost kellu jitħallas mis-soċjetà intimata fil-perjodu tal-lokazzjoni bejn it-18 ta' Ġunju 2002 u t-18 ta' Ġunju 2012 kien is-segwenti;

---

[45] Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **<u>Paul Borg f'ismu proprio u f'isem Joseph Borg and Sons vs Michael Stivala</u>**, deċiża fil-5 ta' Ottubru 2001 fejn intqal; "*Dwar l-arretrati ta' kera mitluba, jirrizulta li fil-fatt il-konvenut ghandu jaghti arretrati ta' kera, izda hu qed jippretendi li l-lokazzjoni spiccat f'Lulju 1995 meta hu offra l-post lill-attur. Jirrizulta pero' li l-attur m'accettax li jiehu lura l-post qabel ma l-lkonvenut jissetilja l-kontijiet li kellu pendenti, fosthom tal-kera. Meta gara hekk il-konvenut minflok ma ha l-passi legali (eg jiddepozita c-cwievet il-Qorti) biex jissalvagwardja l-posizzjoni tieghu, hu zamm ic-cwievet ghandu, u eventwalment dawn anke gew misplaced, u ghalhekk legalment il-konvenut baqa' filpussess tal-post u l-kirja baqghet in vigore. Inoltre jirrizulta li lkonvenut kien gie interpellat diversi drabi biex ihallas (ara ittri fol 32) u anke saret kawza kontra tieghu, li hu ma kkontestax. F'dika l-kawza l-konvenut kien inghata sa Lulju 1996 biex ihallas (ara ittri fol 32) u anke saret kawza kontra tieghu, li hu ma kkontestax. F'dika l-kawza l-konvenut kien inghata sa Lulju 1996 biex jizgombra. Kien biss f'Novembru 1996 li l-konvenut informa lill-attur tramite l-avukat tieghu li ma jsib ebda oggezzjoni li dan jiehu lura l-fond (ara fol 27).*"

2002 - 2003	€2,329.37ċ
2003 - 2004	€2,329.37ċ
2004 – 2005 (+5%)	€2,445.83ċ
2005 – 2006 (+5%)	€2,568.12ċ
2006 – 2007 (+5%)	€2,696.52ċ
2007 – 2008 (+5%)	€2,831.34ċ
2008 – 2009 (+5%)	€2,972.90ċ
2009 – 2010 (+5%)	€3,121.54ċ
2010 – 2011 (+5%)	€3,277.61ċ
2011 – 2012 (+5%)	€3,441.49ċ
TOTAL	**€ 28,014.09ċ**

Illi għalhekk, jirriżulta illi t-total globali f'kera dovuta bejn is-sena it-18 ta' Ġunju 2002 u t-18 ta' Ġunju 2012, tammonta għal tmienja u għoxrin elf u erbatax il-Ewro u disgħa ċenteżmi (€28,014.09ċ).

<u>Dwar il-kumpens għall-okkupazzjoni oltre' t-terminazzjoni tal-kera</u>

Illi minbarra l-arretrati ta' kera, ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-intimata oltre' d-data ta' terminazzjoni tal-kera b'mod naturali kif stabbilita fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

Illi huwa prinċipju aċċettat li min iżomm f'idejh u juża ħwejjeġ ħadt ieħor mingħajr titolu, irid iħallas għall-istess. Għalhekk sid jista' jitlob kumpens għaż-

żmien li l-ġid tiegħu kien baqa' hekk miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd[46]. Huwa wkoll aċċettat li l-ammont li għandu jitħallas għal tali okkupazzjoni jista' jiġi maħdum jew skond il-kirja kif kienet immedjatament qabel dik l-okkupazzjoni[47] jew skond dak li wieħed seta' jġib fis-suq. F'din l-aħħar ipoteżi però, iridu jidħlu u jiġu mħaddna prinċipju oħra, fosthom li min jagħmel dik it-tip ta' talba irid juri dak it-telf. Naturalment, irid ikun hemm rabta reali bejn dak mitlub u dak li effetivament intilef[48]. F'dan il-każ ma kien hemm assolutament l-ebda raġuni valida għala s-soċjetà intimata żammet il-pussess tal-fond wara t-18 ta' Ġunju 2012.

Illi f'dan il-każ, il-Bord iqis li għandu joqgħod mar-rata stabbilita fil-kuntratt anke għal dan l-aħħar perjodu, u hemm lok li jiġi stabbilit kumpens għal dan l-aħħar perjodu wkoll.

Illi għalkemm ma ġietx eżebita kopja formali taċ-ċedola, minn dokument li jinsab a 33 tal-proċess[49], u ċioé dik bin-numru tagħha, jirriżulta li żgur sal-25 ta'

---

[46] Kif reġa ġie mfakkar riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg et,</u>** (Rik Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023 u ċioé: *"Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja".*

[47] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Olivieri *et* vs Francis Ronald Edward Vella *et,*</u>** (Ċit Nru: 322/1995/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-21 ta' Novembru 2003 (mhux appellata).

[48] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Helen *sive* Nellie Miceli *et* vs Carmelo *sive* Charles Pisani,</u>** (Ċit Nru: 1761/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Diċembru 2004 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żgur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq".*

[49] Maħruġ mis-sistema diġitali tal-Qorti.

Settembru 2017, ċ-ċwievet kienu ġew depożitati. Dan il-Bord sejjer jillikwida l-ammont sal-31 ta' Awwissu 2017.

Illi għalhekk, l-ammont dovut bħala kumpens għall-okkupazzjoni li damet elf, ħames mija u ħamsa u t-tletin jum (1535) oltre' d-data tat-terminazzjoni bir-rata maqbula, tammonta għas-segwenti;

2012 (*pro rata*) €3,441.49 ta' sena sħiħa. 195 jum bejn 19/06/2012 u 31/12/2012	€1,838.60ċ
2013 – 2014 (+5%)	€3,613.56ċ
2014 – 2015 (+5%)	€3,794.23ċ
2015 – 2016 (+5%)	€3,983.94ċ
2016 – 2017 (+5%)	€4,183.13ċ
2017 (+5%) (pro rata) €4,392.28 ta' sena sħiħa. 74 jum bejn id-19 ta' Ġunju 2017 sal-31 ta' Awwissu 2017.	€890.48ċ
TOTAL	**€18,303.94ċ**

Illi b'hekk it-total dovut bħala kumpens għall-okkupazzjoni *pro rata* dovut lir-rikorrenti huwa dak ta' tmintax il-elf, tliet mija u tlett Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€18,303.94ċ) (VAT esskluż).

Illi għaldaqstant, it-total li qed jiġi llikwidat minn dan il-Bord huwa ta' tmienja u għoxrin elf u erbatax il-Ewro u disa' ċenteżmi (€28,014.09ċ) *qua* l-arretrati ta' kera u tmintax il-elf, tliet mija u tlett Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€18,303.94ċ) *qua* kumpens għall-okkupazzjoni inġustifikat wara l-iskadenza tal-

kuntratt relattiv. It-total dovut allura jammonta għal sitta u erbgħin elf, tliet mija u tmintax il-Ewro u tlett ċenteżmi (€46,318.03ċ). L-imgħax fuq dan l-ammont għandu jibda jiddekkorri mid-data ta' din is-sentenza[50].

Decide

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi;

1. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà intimata.

2. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-kera bejn il-partijiet hija terminata.

3. Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dana billi ċ-ċwievet ġew iddepożitati fil-mori ta' dawn il-proċeduri[51].

---

[50] Fis-sentenza **Salvatore Camilleri noe v. Candida Dimech et**, deċiża fid-9 ta' April, 1877 (Kollez. Vol.VIII.145), kif iċċitata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **AIC David Xuereb pro et noe vs Tom Jansen et**, tat-12 ta' Lulju 2023, ingħad mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili illi: *«...il debitore di una somma non liquida non deve interessi se non dal giorno della liquidazione... »*. Fl-istess sentenza tal-Appell Superjuri appena msemmija, ingħad ukoll illi l-Artikolu 1139 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, "*jirrifletti l-massima Rumana «in illiquidis non fit mora». Meta l-provvediment tal-liġi jitkellem dwar «obbligazzjoni», illeġislatur ried li l-kontestazzjoni tkun waħda limitata għal somma rappreżentanti kreditu sempliċi. Dan ifisser li l-imgħax jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun ġie likwidat, għaliex l-imgħax għandu jgħaddi biss minn meta l-ammont huwa wieħed ċert, likwidu u skadut u mhux minn fuq xi somma li tkun għad trid tiġi likwidata, jew fejn l-ammont mitlub jirriżulta li mhux kollu dovut. Dana peress li jekk l-ammont ma jkunx likwidu, id-debitur ma jkunx jaf kemm għandu jħallas u b'hekk ma jkunx jista' jħallas u għalhekk ma jkunx moruż fil-pagament. Dan il-prinċipju huwa konsegwenza naturali tal-fatt li qabel dik il-likwidazzjoni u approvazzjoni, id-debitur ma jistax jingħad li jkun kostitwit in mora.*"

[51] Għal dan il-Bord, huwa ċar mill-assjem tal-provi lid-depożitu taċ-ċwievet kien wieħed inkundizzjonat, fis-sens li s-soċjetà intimata m'hijiex qiegħda tippretendi aktar xi forma ta' titolu fuq il-fond in kwistjoni.

4. Jilqa' it-tielet talba u b'hekk, għar-raġunijiet hawn fuq epurati, jikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitta u erbgħin elf, tliet mija u tmintax il-Ewro u tlett ċenteżmi (€46,318.03ċ), bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur