BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 22 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 126/21
Nru fuq il-Lista: 1

Angela *sive* Gina Balzan (ID 97247(M))

vs

Albert Pace Asciak (ID 734857(M)), Anna Maria Gatt (ID 579861(M)), u Nathalie Pace Asciak (ID 21972(M)), ilkoll aħwa Pace Asciak

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokument hemm anness, mressaq fid-19 ta' Mejju 2021[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *ILLI l-awtriċi ta' l-intimati, il-mejta Joan Pace Asciak kienet tokkupa l-fond ossija l-appartament bin-numru 2 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, San Ġiljan, b'titolu ta' kera a tenur ta' l-Artikoli 12 u 12A ta' l- Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

[Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta] wara li skadiet il-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja maħluqa permezz tal-kuntratt ta' l-14 ta' Ġunju 1957 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino fit-13 ta' Ġunju 2002;

2. *ILLI t-titolu ta' l-imsemmija Joan Pace Asciak kien oriġinalment ta' sub-utili dominju temporanju akkwistat minn żewġha Frank Pace Asciak matul iż-żwieġ tagħhom permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Settembru 1984 fl-atti tan-Nutar Dr Carmel Martinelli, u s-sub-ċens dovut mill-enfitewta lir-rikorrenti skond l-istess kuntratt kien ta' mija u tlettax-il lira Maltija fis-sena (LM 113.00), illum mitejn, tlieta u sittin Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€263.22), pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;*

3. *ILLI min-naħa l-oħra, ir-rikorrenti akkwistat is-sub-dirett dominju temporanju u s-sub-ċens relattiv tal-fond in kwistjoni permezz ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri datata s-7 t'Ottubru 1972 magħmula lilha minn missierha, Salvatore Bezzina;*

4. *ILLI, ċirka sitt xhur wara l-mewt ta' Joan Pace Asciak fl-10 ta' Jannar 2018, l-intimati wliedha vvakaw il-fond in kwistjoni u rritornaw ċ-ċwievet lir-rikorrenti;*

5. *ILLI Joan Pace Asciak, flimkien ma' persuni oħra terzi għal dawn il-proċeduri, permezz ta' sitt ċedoli ppreżentati minn żmien għal żmien, kienu ddepożitaw somom fir-Reġistru tal-Qorti li kellhom, inter alia, ikopru l-kera tal-fond in kwistjoni sa Diċembru ta' l-2008, liem somom ir-rikorrenti ma kinitx f'posizzjoni li tiżbankahom minħabba l-mod kif kienu dedotti l-istess ċedoli;*

6. *ILLI wara l-aħħar ċedola ta' depożitu, li kienet ppreżentata fit-12 ta' Jannar 2012 l-istess Joan Pace Asciak qatt ma ħallset kera sad-data tal-mewt tagħha, u għalhekk illum il-ġurnata hemm dovuti xejn anqas minn tnejn u tletin (32) skadenza kera li jammontaw għal* ***tmint elef, ħames mija, għaxar Ewro u tnax-il ċenteżmu (€8,510.12)****;*

7. *ILLI minkejja li Joan Pace Asciak kienet tiġi nterpellata tħallas il-kontijiet tal-kera pendenti mir-rikorrenti permezz t'ittri uffiċjali ppreżentati minn żmien għal żmien u debitament notifikati lilha, hija baqgħet dejjem inadempjenti;*

8. *ILLI sussegwentement, u minkejja li huma wkoll ġew interpellati jagħmlu dan permezz t'ittri uffiċjali, anqas l-intimati ma resqu sabiex iħallsu l-kontijiet tal-kera pendenti għaż-żmien kollu li ommhom okkupat il-fond in kwistjoni mingħajr ħlas;*

9. *ILLI għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

GĦALDAQSTANT, jgħidu l-intimati għaliex m'għandux dak l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

(i) *jiddikjara li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas tal-kera fl-ammont ta' tmint elef, ħames mija, għaxar Ewro u tnax-il ċenteżmu (€8,510.12) għall-perjodu li matulu ommhom Joan Pace Asciak kienet qiegħda tokkupa l-fond ossija l-appartament bin-numru 2 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, San Ġiljan b'titolu ta' kera kif premess sakemm ġew ritornati ċ-ċwievet lir-rikorrenti;*

(ii) *jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' tmint elef, ħames mija, għaxar Ewro u tnax-il ċenteżmu (€8,510.12) rappreżentanti kera għall-perjodu li matulu ommhom Joan Pace Asciak kienet qiegħda tokkupa l-fond ossija l-appartament bin-numru 2 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, San Ġiljan b'titolu ta' kera kif premess sakemm ġew ritornati ċ-ċwievet lir-rikorrenti.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittri uffiċjali bin-numri 3033/2013, 4006/2014, u 3034/2019 ippreżentati fl-4 t'Ottubru 2013, fit-28 ta' Novembru 2014, u fid-9 t'Awwissu 2019 rispettivament, kif ukoll dawk ta' l-ittra uffiċjali a tenur ta' l-Artikolu 166A tal-Kapitolu 12 bin-numru 1510/2020 ippreżentata fis-6 t'Awwissu 2020, u bl-imgħaxijiet kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-10 ta' Ġunju 2021[2].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fit-30 ta' Ġunju 2021[3] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Lit-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif jiġi ppruvat waqt is-smigħ tal-kawża.*

2. *Illi r-rikorrenti tilmenta li ma setgħat tiżbanka flejjes li ġew depożitati apparti kull kwistjoni li qed tiġi riservata ta' preskrizzjoni mingħajr ma tat*

[2] A fol 4 tal-proċess.
[3] A fol 6 tal-proċess.

ebda raġuni għala ma setgħetx tarahom dak iż-żmien. Dan qed jinghad bla ebda preġudizzju.

3. *Illi huwa manifest li hemm allegazzjoni ta' diversi ittri uffiċjali u li bl-ebda ma ġew indikati għallinqas bid-data tagħhom ħalli jkun jista' vverifikat dawn ġewx depożitati l-qorti u ġewx regolarment notifikati fi żmien xahar minn tali depożitu.*

4. *Jigi sottomess li l-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-hlas li tat il-Qorti Kostituzzjonali.*

5. *Illi finalment it-talbiet huma preskritti għall-perjodu mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern tat-12 ta' Mejju 2021 għall-ħames snin ta' qabel u għalhekk iġib li oltre dak il-perjodu teżisti l-preskrizzjoni skont l-Artiklu 2156 (c) tal-Kodiċi Ċivili.*

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fis-seduta tas-16 ta' Marzu 2022[4], fejn ġie anness l-affidavit tar-rikorrenti, flimkien ma numru ta' dokumenti.

Ra x-xhieda ta' Cecilia Bajada[5], magħmula fis-seduta tas-26 ta' Settembru 2022.

Ra x-xhieda in kontro-eżami tar-rikorrenti, mwettaq waqt is-seduta tal-21 ta' Novembru 2022[6].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[7].

---

[4] A fol 11 tal-proċes.
[5] A fol 114 tal-proċess.
[6] Dan jibda a fol 136 tal-proċess.
[7] A fol 139 tal-proċess.

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[8].

Ra n-nota tal-intimati, mressqa fit-28 ta' Ġunju 2023[9], permezz ta' limea ġie eżebit l-affidavit ta' Albert Pace Asciak.

Sema' x-xhieda ta' Albert Pace Asciak in kontro-eżami, mwettaq fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2023[10].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, mressqa fl-14 ta' Diċembru 2023[11].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimati, mressqa fis-27 ta' Frar 2024[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2024[13], fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

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

[8] A fol 140 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 146 tal-proċess.
[10] Din tibda a fol 154 tal-proċess.
[11] Din tibda a fol 164 tal-proċess.
[12] Din tibda a fol 173 tal-proċess.
[13] A fol 176 tal-proċess.

Illi r-rikorrenti Angela *sive* Gina Balzan, inizjalment xehdet permezz t'affidavit[14]. Tispjega li hija kienet akkwistat is-sub dirett dominju temporanju u sub-ċens relattiv tal-fond mingħand missierha, u dan meta dan tal-aħħar għamel kuntratt ta' donazzjoni. Tispjega kif dan l-appartament kien spiċċa għand Holiday Services Company Limited, mill-Gvern ta' Malta. Meta s-sub-ċens kien sejjer jingħalaq hija inkarigat avukat sabiex tara min kien qiegħed jgħix fil-fond u saret taf li missier l-intimati kien akkwista s-sub-utili dominju temporanju fis-sena 1984. Kienet infetħet kawża kostituzzjonali sabiex twaqqaf il-konverżjoni tas-sub-enfitwesi minn waħda temporanja għal waħda perpetwa. Fis-sena 2004, ġiet imressqa ċedola ta' depożitu, u tispjega li saru xi oħrajn. Dawn il-flus ma ġewx żbankati. Tgħid li dawn il-flus qatt ma ġew offruti qabel, tant li hija qatt ma ltaqat mad-depożitanti. Għad li hija ressqet kawża għal-żgumbrament, saret bidla fil-liġi u Frank u Joan Pace Asciak baqgħu jirrisjedu hemm issa bis-saħħa ta' titolu ta' kera. Saret it-tieni kawża li sabet ksur tad-drittijiet fundamentali u akkordat ħlas ta' danni. F'Ġunju 2013, hija bagħtet ittra lil Joan Pace Asciak għal ħlas t'arretrati. Kien hemm ittri oħra f'dan is-sens. Saret it-tieni kawża kostituzzjonali, din id-darba b'mod limitat fuq il-fond in kwistjoni (u mhux fuq il-blokka). Ġara li Joan Pace Asciak ġiet nieqsa fl-10 ta' Jannar 2018 u ċ-ċwievet ġew mrodda lura. Għalkemm saru tentattivi ma l-intimati sabiex jitħallsu l-arretrati ta' kera, dawn taw eżitu negattiv u b'hekk saret din il-kawża. Tagħlaq billi tgħid li fi Frar tas-sena 2022, nqatgħet it-tieni kawża kostituzzjonali u hija ngħatat kumpens ta' ħamsin elf Ewro (€50,000).

Illi r-rikorrenti xehdet ukoll in kontro-eżami[15]. Tikkonferma li fl-ewwel kawża kostituzzjonali hija rebħet somma ta' sittin elf Ewro u xi ħamsin elf ewro oħra bit-tieni kawża.

[14] dan jibd a fol 12 tal-proċess.
[15] Dan jibda a fol 136 tal-proċess.

Illi xehdet ukoll Cecilia Bajada. In eżami[16] tispjega li in-nies tal-blokka relattiva kienu bagħtu ittra uffiċjali rigwardanti l-kera. Minħabba nuqqas ta' risposta saru xi ċedoli ta' depożitu. Ma kienitx kapaċi tgħid eżattament xi jfisser il-kontenut taċ-ċedoli.

Illi xehed ukoll Albert Pace Asciak. Fl-affidavit[17] tiegħu jgħid li hu u ħutu l-intimati l-oħra huma l-uniċi eredi ta' Joan Pace Asciak, li ġiet nieqsa fl-10 ta' Jannar 2018. Jgħid li r-rikorrenti kienet rċeviet ammonti mill-Qorti Kostituzzjonali, li skond hu, kienet tinkludi wkoll danni pekunjarji. Ma kien hemm l-ebda kawża li ordnat li-iżgumbrament ta' ommu. Wara l-mewt t'ommu, rċevew ittra uffiċjali u wara oġġezzjoni tagħhom saret il-kawża. Ma jafx jgħid x'ħallset jew ma ħallsitx ommu. Jaf però li saru xi ċedoli ta' depożitu. Jgħid li l-ammont mitlub huwa wieħed eċċessiv. Jgħid li meta l-Avukat tal-Istat ġie ordnat iħallas, il-kera kienet inkluża.

Illi l-istess Albert Pace Asciak xehed ukoll in kontro-eżami[18]. Hawnhekk jaqbel li l-ġenituri tiegħu kienu akkwistaw l-fond (is-sub utile temporanju) minn Holiday Services Limited. Ma jafx jgħid lil min kien isir il-ħlas taċ-ċens. Ma jafx eżattament għala l-flejjes ġew depożitati l-Qorti. Ma jafx jekk sarx kliem mar-rikorrenti qabel mal-flus ġew hekk depożitati. Ma jiftakarx jekk ommu qatt rċeviet ittri uffiċjali għal-ħlas tal-kera. Qatt ma ra ċ-ċedoli. Sar jaf bihom waqt din il-kawża.

<u>Kunsiderazzjonijiet Legali</u>

[16] Seduta tas-26 ta' Settembru 2022. xhieda tibda a fol 114 tal-proċess.
[17] A fol 146 tal-proċess.
[18] Dan jibda a fol 154 tal-proċess.

Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi.

Illi huwa xieraq, anke minħabba dak li jrid l-artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li tiġi l-ewwel mistħarrġa, b'kap separat, il-ħames eċċezzjoni tal-intimati konċernanti l-preskrizzjoni.

<u>Ħames Eċċezzjoni – Preskrizzjoni</u>

Illi fil-ħames eċċezzjoni tagħhom, l-intimati jissollevaw l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mressqa fuq dak li jrid l-artikolu 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi bħala daħla qasira, huwa aċċettat li r-raġuni wara l-ħtieġa tal-istitut tal-preskrizzjoni huwa għaliex wara xi żmien, l-obbligazzjonijiet tal-partijiet għanhom jitqiesu bħala magħluqa[19], anke għaliex, aktar ma jgħaddi ż-żmien isir diffiċli li wieħed iressaq provi tajba dwar l-istess obbligazzjonijiet. Huwa għalhekk imfisser li l-preskrizzjoni hija mezz sabiex persuna tinħeles mill-obbligazzjoni tagħha, jekk kreditur jonqos milli jressaq l-azzjoni meħtieġa sabiex jiġi konkretizzat l-jedd tiegħu[20].

Illi huwa magħruf li l-preskrizzjoni għandha tingħata interpretazzjoni restrittiva[21]. Ukoll, il-preskrizzjoni hija imħollija f'idejn min jeċċepixxi l-istess, b'tali li mod li awtorità ġudikanti ma tistax tissostitwixxi l-għamla tal-preskrizzjoni eċċepita

[19] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Dr. John Cassar *et* vs Tarcisio Azzopardi,</u>** (App Ċiv Nru: 2/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' April 2007.
[20] Artikolu 2107(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[21] Dwar dan, fost diversi, wieħed huwa mistieden jara dak li ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Perit Arkitett Ian Żammit vs V. Attard (Works) Limited</u>**, (Rik Nru: 562/11/1 SM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2021.

sua sponte. Dan wara kollox ma huwa xejn għajr kliem ieħor għal dak li jinsab diġa kodifikat[22]. Huwa wkoll mgħallem li meta tinqala' eċċezzjoni ta' preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni, iż-żmien jibda għaddej minn dak inhar li jkun beda dak id-dritt jew meta setgħet tiġi mibdija azzjoni[23] fuq l-istess dritt[24]. Għal dan il-Bord, huwa ċar li l-artikolu utilizzat huwa wieħed tajjeb.

Illi skond r-rikorrenti, din l-eċċezzjoni għandha tfalli primarjament għaliex, skond hi, l-intimati ressqu wkoll id-difiża ta' tpaċija. Dan il Bord fela' kemm il-darba kemm ir-risposta tal-intimati u l-atti, u sinċerament, ma jistax jara li din id-difiża qatt tressqet formalment jew ġiet b'xi mod imqanqla. Rispettosament, għalkemm huwa minnu li t-tpaċija tista tfisser rinunzja għall-preskrizzjoni[25], qabel xejn trid tirriżulta din it-tpaċija. L-intimati qegħdin jgħidu li, skond huma, bil-ħlas tal-kawżi kostituzzjonali, ma hemm xejn aktar dovut. Din m'hijiex l-istess bħal tpaċija. Kif tajjeb ġie osservat mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom, sabiex ikun hemm lok għat-tpaċija, irid jirriżulta

---

[22] Artikolu 2111 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif tajjeb ġie mfakkar fis-sentenza fl-ismijiet **Aldrin Muscat vs Charles Sacco *et,*** (Rik Nru: 706/10/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) : *"Imqar jekk eċċezzjoni ma tkunx ċara dwar jekk fil-fatt tkunx qed tiġi mqanqla xi għamla ta' preskrizzjoni, jew dwar liema tip ta' preskrizzjoni tkun qed tiġi sollevata, il-Qorti m'għandhiex tipprovdi għan-nuqqas hi (ara Maria Theresa sive Marthese Vella et v. Ludgarda Cachia et deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Frar, 2019). Hekk ukoll, jekk il-preskrizzjoni indikata mill-parti mħarrka ma tkunx tgħodd għall-każ, il-Qorti b'ħarsien mal-Artikolu 2111 fuq imsemmi, għandha toqgħod lura milli tapplika terminu preskrittiv ieħor mhux imsemmi mill-parti (ara Joseph Stellini v. Carmel Stellini et noe deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2013). Inkella l-Qorti tkun qiegħda tindaħal bla ma jixraq f'qasam odjuż li fih ma tistax tieħu inizzjattiva (ara Phyllis Farrugia v. Attard Services Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020)."*

[23] Artikolu 2137 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[24] L-awtur Gabriel Baudry-Lacantinerie fl-opra **Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile,** fil-volum intitolat **Della Prescrizione** jgħid hekk: "*Quando comincia a decorrere la prescrizione? A questo proposito occorre distinguere tra la prescrizione acquisitiva e la prescrizione estintiva. La prima ha per principio, come punto di partenza, il giorno in cui il possesso é cominciato; poiché e fondata sul possesso che ha per iscopo di consolidare. Quanto alla prescrizione estintiva il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui é nato il diritto o l'azione che é destinata ad estinguere."* – Capitolu XII, para 364 fol 279.

[25] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Hal Mann Limited vs Avukat Dottor Tonio Azzopardi *et,*** (App Ċiv Nru: 457/1996/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-24 ta' Ġunju 2011.

li tnejn min-nies huma debituri ta' xulxin[26]. L-intimati imkien ma jgħidu lir-rikorrenti hija kreditriċi tagħhom[27]!

Illi dan premess, ma jfissirx li dan il-Bord qiegħed isib li din l-eċċezzjoni hija tajba.

Illi huwa wkoll magħruf li l-għarfien tad-debitu iġib l-effett tal-ksur tal-preskrizzjoni[28]. F'każ li dan ir-rikonoxximent iseħħ waqt li ż-żmien tal-preskrizzjoni jkun għadu għaddej, allura ż-żmien preskrittiv jiġi miksur, filwaqt li jekk isir wara li jkun għalaq iż-żmien, iġib ir-rinunzja għall-istess. Għal dan il-Bord, ir-rikonoxximent tad-debitu seħħ propju fl-affidavit tal-intimat Albert Pace Asciak, meta dan, mingħajr mezzi termini jgħid li l-ammont dovut huwa wieħed eżaġerat. Għal dan il-Bord, dikjarazzjoni bħal din, tekwipara propju ma difiża li l-ammont huwa wieħed inqas minn dak li effettivament dovut. Kif huwa ben risaput, dikjarazzjoni bħal din, mogħtija b'ġurament, tfisser lid-debitur ikun qiegħed effetivament jirrikonoxxi d-debitu u għalhekk mhux biss tistona, imma xxejjen l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni[29]. Fil-każ tagħna, l-għarfien tad-dejn sar fl-affidavit stess.

---

[26] Ara artikolu 1196 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[27] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mark Stanley Shandler vs Audrey Abela Shandler,** (App Ċiv Nru: 804/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Diċembru 2023 fejn ġie mfakkar hekk: *"Naturalment biex tista' sseħħ it-tpaċija legali hemm bżonn illi jintwera li hemm żewġt idjun fl-istess waqt, illi jirreferu għal tnejn minnies li huma debitur u kreditur reċiprokament ta' xulxin (ara Cornucopia Hotel Limited v. Fisher Reisen Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fis17 ta' Ottubru, 2007 u Philip Tabone noe v. George Spiteri Ltd deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju, 2007). B'żieda ma' dan, biex tista' tiġi invokata t-tpaċija jeħtieġ li ż-żewġ krediti jkunu aċċettati u mhux ikkontestati mill-partijiet (ara San Andrea School v. David Mallia et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju, 2013). Kemm hu hekk, wieħed ma jistax ipaċi kreditu tiegħu, jekk m'hemmx dejn korrispettiv (ara Maria Concetta magħrufa bħala Connie Dalli et v. Paul Borg deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju, 2003)."*

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

[29] Fost diversi, isir riljev għal dak li ngħad fis-sentenza fl-ismijiet **Kooperattiva tal-Coaches (Koptaco) Ltd vs** Thomas Smith Insurance Agency Limited *et,* (App Ċiv Nru: 121/13/1) mogħtija mill-Qorti tal-appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Mejju 2023 fejn ġie mfakkar hekk:

Illi fuq hekk biss, l-eċċezzjoni tfalli.

Illi l-intimati qegħdin jiġu mitluba jħallsu l-arretrati ta' kera t'ommhom għal-perjodu tal-kuntratt, għaliex, kif huwa ben magħruf, il-mewt tal-inkwilin ma jġibx miegħu il-mewt[30]. Għalhekk l-intimati qegħdin jiġu indikat f'dawn il-proċeduri bħala kodebituri huma stess. F'ċirkostanzi bħal dawn, jgħodd dak li jrid l-artikolu 1100 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan allura m'huwiex każ fejn id-dikjarazzjoni qiegħda sseħħ minn werriet ta' debitur oriġinali meta għad hemm debituri oriġinali oħra ħajjin[31]. Billi dan il-Bord diġà sab li bid-dikjarazzjoni tal-intimat Albert Pace Asciak li l-ammont mitlub huwa wieħed eżaġerat allura mietet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, din l-istess dikjarazzjoni għandha jkollha effett fir-rigward tad-debituri l-oħra[32]. Wara kollox, l-intimati huma hawn indikati

---

"21. Fil-kuntest ta' dan kollu, din il-Qorti taqbel għalkollox mal-aggravju tal-Kooperattiva appellanti li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tas-sentejn imqajma miż-żewġ appellati ma tistax tintlaqa' ladarba f'eċċezzjoni oħra tagħhom huma sostnew li t-talba għall-ħlas tal-Kooperattiva attriċi hija esaġerata. 22. Fil-qofol tagħha, eċċezzjoni bħal din, hija għamla ta' stqarrija tad-dejn, għalkemm mhux fl-ammont mitlub. U stqarrija tal-eżistenza taddejn ixxejjen l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni (ara Maria Carmela Xuereb v. Chantel Xuereb Mulvaney et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022 u Guido J. Vella A. & C.E. v. Dr. Emanuel Cefai LL.D deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001). 23. Il-fatt li l-eċċezzjoni dwar l-eċċessività tal-ammont mitlub mill-attur tkun ġiet imressqa mill-konvenut bla preġudizzju għall-eċċezzjoni għallpreskrizzjoni u bla preġudizzju wkoll għall-eċċezzjoni li l-konvenut m'għandu jagħti xejn lill-attur għaliex mhux responsabbli għal dak li qed jitlob l-attur, ma jbiddilx din il-pożizzjoni. Dan għaliex xorta waħda leċċezzjoni fuq il-kwantum tad-danni tibqa' kontradittorja ma' dik tal-preskrizzjoni, irrispettivament mill-fatt li din tkun tressqet bla preġudizzju dwar l-eċċezzjoni fuq in-nuqqas ta' responsabbiltà.". Wieħed huwa mistieden jara wkoll dak raġunat u deċiż fis-sisentenza fl-ismijiet **Raymond Vella vs Moby Rentals Limited,** (App Ċiv Nru: 1415/1997) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru 2001.

[30] Artikolu 1572 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[31] F'dak il-każ kien ikun applikabbli dak li jrid l-artikolu 1101 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[32] F'dan is-sens issir referenza għal dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Pace vs Alexander Valenzia *et*,** (App Ċiv Nru: 968/19/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede superjuri) nhar il-10 ta' Ottubru 2023 fejn ġie mfakkar hekk: *"Kif ingħad drabi oħra, ir-rikonoxximent tad-debitu u kull att li jista' jinterrompi l-preskrizzjoni għal kull wieħed mid-debituri solidali jinterrompi l-preskrizzjoni wkoll fil-konfront tad-debituri l-oħra (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Diċembru, 2011, fil-kawża fl-ismijiet George Debattista et v. Direttur tal-Uffiċċju Konġunt et – sussegwentement ikkonfermata minn din il-*

bħala debituri solidali. B'hekk jiġi li l-preskrizzjoni tfalli fil-konfront tal-intimati kollha.

Illi b'żieda ma dan, u anke hawn b'mod fatali, jingħad li din il-kawża infetħet fis-sena 2021 u allura wara emendi li biddlu ċirku tond, dak li qabel ried l-artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[33]. Għal dan il-Bord, il-fatt li mhux l-intimati kollha għażlu minn jeddhom li jieħdu l-ġurament kien proċeduralment fatali. Anke għalhekk, din l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa.

Illi deċiż hekk, ma jifdalx aktar skop li l-Bord jara meta u kif saru l-ittri uffiċjali eżebiti fil-proċess għaliex dan ikun eżerċizzju totalment inutili.

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni ma tistax tirnexxi, u dan fil-konfront tal-intimati kollha.

Qorti fl-24 ta' Ġunju, 2016). Għalhekk, ġaladarba l-konvenuta Ingrid Valenzia ammettiet it-talbiet tal-attur, skont l-Artikolu 1100, il-preskrizzjoni favur il-konvenut appellat Alexander Valenzia ġiet miksura wkoll u għalhekk isegwi li l-appellant għandu raġun meta fl-aggravju tiegħu jsostni li l-azzjoni odjerna mhix preskritta."

[33] Tajjeb jiġi mfakkar li permezz tal-Att I tas-sena 2017 (u verament ftit wara, permezz tal-Att VII tal-istess sena) saru bidliet importanti, anzi radikali, fl-artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 talLiġijiet ta' Malta tant li wieħed jista' jgħid li l-istitut tal-ġurament deċiżorju inqaleb taħt fuq. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Automated Revenue Management Limited pro et noe vs Topcar Limited**, (Rik Nru: 93/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar is-17 ta' Jannar 2018 (mhux appellata) li fiha ingħad hekk: *"Il-liġi għalhekk daret ċirku tond ghal dak li kienet oriġinarjament – jew kważi; ghaliex ix-xelta ghall-ghoti talgurament [...] tnehhiet minn idejn il-kreditur u saret tassattiva. Din hija bidla radikali. Billi huwa l-debitur-konvenut li jrid jixhed, din il-Qorti hija tal-fehma li dan ghandu jsir biss wara li jintemmu l-provi tal-kreditur-attur li allura jkollu kull opportunità jressaq il-provi dwar lezistenza tal-kreditu, u kwalunkwe sospensjoni jew interruzzjoni tal-perjodu tal-preskrizzjoni. Il-Qorti hija tal-fehma li l-gurament baqa' deciżorju fis-sens biss li jimpunja l-kreditu pretiż iżda mhux ukoll is-sospensjoni jew l-interruzzjoni tal-perjodu tal-preskrizzjoni. Altrimenti jkun ippregudikat il-kreditur li ebda prova ma jkollu disponibbli jekk id-debitur jaghżel li jifruwixxi ruhu mill-gurament. Din żgur ma kinitx l-intenzjoni tal-leġislatur. Bir-rispett kollu lejn ilLeġislatur, kien ikun hafna ahjar li kieku l-gurament deciżorju baqa' jigi deferit lid-debitur a xelta tal-kreditur, kif kienet il-ligi originarjament u ghal sekli shah."* Il-Bord jagħmel referenza ukoll, anke minħabba l-espożizzjoni legali tal-bidla f'dan l-artikolu, mimlija b'referenzi ġurisprudenzjali in materja, għas-sentenza fl-ismijiet **Amparo Laroco Lopez vs Mary Martin,** (App Ċiv Nru: 494/13/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024.

Mertu

Illi kif diġà rajna, l-intimati hawnhekk qegħdin jiġu mitluba jħallsu numru t'arretrati ta' kera għaż-żmien relevanti tal-kuntratt meta l-inkwilina kienet ommhom. Dan għaliex l-obbligazzjonijiet tagħha waqgħu għandhom bħala l-eredi tagħha għaż-żmien tal-kuntratt[34]. Jiġi mfakkar li omm l-intimati kienet diġà ġie nieqsa qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri.

Illi l-intimati jressqu żewġ difiżi l-għala m'għandux isir ħlas u ċioé li l-Bord għandu jikkunsidra li sar ħlas minħabba dak li ngħatat r-rikorrenti bis-saħħa tal-kawżi Kostituzzjonali u kif ukoll li saru xi depożiti permezz ta' ċedoli.

Illi fl-ewwel lok, għal dak li għandu x'jaqsam mal-proċeduri Kostituzzjonali preċedenti, dak il-ħlas m'għandux jiġi ekwiparat mal-ħlas hawnhekk mitlub. Fit-tieni sentenza, li kienet tikkonċerna dan l-appartament, (l-ewwel sentenza kienet fuq il-blokka kollha), r-rikorrenti ngħatat ħamsin elf Ewro (€50,000) minħabba li nstab li t-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien leżiv tal-jeddijiet tagħha. Il-Qrati tagħna issa, (anke bit-tħaddim tal-formola magħmula fis-sentenza ta' Cauchi vs Malta[35]), kellhom diversi okkażjonijiet

---

[34] Kif tajjeb ġie mfakkar fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub,** (App Ċiv Nru: 29/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-20 ta' Ottubru 2003 fejn ingħad hekk: *"Jidher minn dan illi fl-ewwel parti tal-proposizzjoni l-qorti kellha in mente d-dispost tal-Artikolu 1572 tal-Kodici Civili li, b'rizerva li ma tinteressax lill-kaz prezenti u lanqas dawk il-kazijiet l-ohra ezaminati, tiddisponi illi "l-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej". Kif drabi ohra inghad "huwa car illi din id-disposizzjoni tghodd ghall-kiri li fiz-zmien tal-mewt ikun ghadu miexi, fis-sens, illi nonostante l-mewt, il-kiri jibqa' sejjer ghall-bqija tazzmien tieghu" (Vol XLII pI p192). Zmien li jista' jkun konvenzjonali, prezunt jew ta' rilokazzjoni. "Ghalhekk mal-mewt tas-sid jew tal-kerrej, il-jeddijiet u l-obbligazzjonijiet tal-wiehed jew tal-iehor, imwieldin millkuntratt tal-kiri, jghaddu fl-eredi li huma ntitolati jgawduhom u obbligati li josservawhom sakemm iz-zmien li jkun baqa' jaghlaq" (Vol XLV pI p396)."*

[35] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Erika Gollcher *et* vs l-Avukat tal-Istat *et*,** (App Nru: (116/2019/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Jannar 2022 fejn ingħad hekk: *"Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-*

jgħidu li f'kawżi ta' dak it-tip, il-kumpens ma jistax jiġi ekwiparat ma rabta ta' danni ċivili. Anzi, terġa u tgħid, fl-għoti ta' dak il-kumpens, il-Qorti dejjem tagħmillha ċara li **l-ammont imħallas bħala kera jiġi mnaqqas[36].** B'hekk żgur ma jistax jiġi argumentat li r-rikorrenti diġà tħallset. Ir-rikorrenti ngħatat ħlas mill-Avukat tal-Istat biss u mhux minn omm l-intimati, minħabba s-sejbien ta' vjolazzjoni u xejn aktar. Il-ħlas tal-kera tibqa' obbligazzjoni separata u mhux mittiefsa b'dik id-deċiżjoni. Sa fejn l-argument tal-intimati huwa għalhekk mibni fuq dan l-argument, dan qiegħed jiġi mwarrab.

Illi l-intimati jgħidu wkoll li, sa fejn jafu huma, ġew imressqa ċedoli ta' depożitu u għalhekk seħħ il-pagament mitlub.

Illi dan il-Bord ma jaqbilx.

Illi huwa ben risaput li sabiex d-depożitu permezz ta' ċedola (ħlas ġudizzjarju) jitqies bħala pagament (u estinzjoni ta' dik l-obbligazzjoni) irid l-ewwel jiġi pruvat li kien hemm offerta tal-ħlas u din ġiet rifjutata mingħajr ebda raġuni[37]. Jekk persuna ma tipprovax dan allura jkun ifisser li l-ħlas effetivament ma sarx[38].

---

likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

[36] Fost diversi il-Bord jagħmel referenza **Monica Magro *et* vs Louis Cutajar *et*,** (Rik Nru: 274/22/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023.

[37] Artikolu 943 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti msemmija fl-artikoli 1173 u 1174 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[38] Fost diversi, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Ian Spiteri vs Angelique Xerri,** (Rik App Nru: 556/18/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023, fejn, b'riljev minn ġurisprudenza preċedenti ġie mfisser hekk: "*Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-konsegwenza li jġib miegħu xenarju fejn id-depożitu li ma jkunx sar "skont il-liġi" hija*

Il-Qrati tagħna kellhom issa diversi okkażjonijiet jeżaminaw dan fil-qafas tal-liġi speċjali tal-kera[39].

Illi mill-atti ma jirriżultax li seħħet xi offerta ta' ħlas qabel mal-awturi tal-intimati (u nies fil-blokka) għaddew sabiex jiddepożitaw dak li fil-fehma tagħhom kienet il-kirja ġusta. Fi kwalunkwe każ, anke li kieku tkun seħħet offerta, dik trid tkun waħda valida.

Illi għal dan il-Bord allura, dawk iċ-ċedoli ma jistgħux jitqiesu bħala tali li qatlu l-obbligazzjoni tal-intimati għall-ħlas hawn mitlub. Naturalment, jibqa' impreġudikat il-jedd tal-intimati sabiex, jekk jidrilhom, iħejju l-proċeduri rikjesti sabiex jiżbankaw il-flejjes depożitati.

---

mbagħad misjuba fl-Artikolu 1174(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan l-artikolu nsibu li "Id-depożitu m'għandux l-effetti msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jekk il-kreditur ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Każ partikolari li fih inxteħet aktar dawl fuq dan l-artikolu kien dak fl-ismijiet ta' Remigio Camilleri et. v. Joseph Caruana Soler et., deċiż mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fis-27 ta' April, 1965, u li fih intqal b'mod partikolari li: "biex depożitu ġudizzjarju jkun validu jrid jiġi preċedut minn offerta tas-somma kollha dovuta, minn rifjut ta' l-istess offerta, u minn depożitu a favur tal-kredituri kollha u mhux ta' wieħed minnhom biss". Element essenzjali għas-siwi ta' depożitu ġudizzjarju huwa għalhekk li l-kreditur irid ikun qabel xejn irrifjuta li jaċċetta l-ħlas;"

39 Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Doris Mallia vs Paul Briffa,** (App Ċiv Nru: 111/1995/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru 2022 fejn intqal hekk: "*Kuntrarjament ghal dak ritenut mill-appellanti l-fatt li hu ddepozita l-kera hu gie b'daqshekk ezegwixxa l-obbligu tieghu ma jsib l-ebda riskontru mil-ligi li hu stess jinvoka. Dan ghaliex ai termini tal-Artikolu 1174 (1) tal-Kodici Civili, id-depozitu m'ghandux l-effett li "jiswa daqs il-hlas" (Art 1173 (2) tal-Kap 16) jekk il-kreditur (intiz f'sens lat) "ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Fost il-kondizzjonijiet ghall-validita' ta' din l-offerta hemm dik li din "tkun saret fil-lok skond il-ftehim, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond il-ligi, il-hlas ghandu jsir" (Art 1175 (f) tal-Kodici Civili). Huwa sintomatiku minn dawn id-disposizzjonijiet illi jekk ma tkunx saret offerta, u din trid tkun wahda valida, ghal kull wahda mill-iskadenzi tal-kera skadut, id-depozitu ta' l-ammont mhux maghmul validament. Dwar x'jikkostitwixxi offerta valida vide "Grazia Pulis –vs Antonio Cutajar", Prim'Awla, Qorti Civili, 26 ta' Ottubru 1957.*" B'żieda ma din, il-Bord jirreferi wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Alfred Falzon Sant Manduca *et* vs L-Avukat Henry sive Harry Vassallo *et*,** (App Nru: 79/15/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2018 fejn ukoll ingħad hekk: *"Ghalkemm mill-provi rrizulta li ddepozitaw il-kera filqorti, mhemmx prova li qabel kienu offrew il-hlas lill-appellanti. Depozitu filqorti jekwivali ghall-pagament fejn tkun saret offerta ta' hlas lill-kreditur u jkun irrifjutha (artikoli 1173 u 1174 tal-Kodici Civili)"*

Illi miċħuda din l-argumentazzjoni, jirriżulta allura li ħlas huwa dovut.

Illi skond l-att notarili tas-sena 1984[40], is-sub-ċens kien wieħed ta' mija u tlettax il-Lira Maltin (Lm113), li, konvertit għall-Ewro jġibu l-ammont ta' (€263.14ċ) fis-sena. Dan skada fis-sena 2002. Ma dan, kien hemm żieda wkoll t'awment ta' tnejn u għoxrin Lira (Lm22). Bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-ħlas tal-kera, wara l-iskadenza kien ta' mitejn u sitta u għoxrin Liri Maltin (Lm226) u għalhekk fl-ammont ta' ħames mija, sitta u għoxrin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€526.44ċ) fis-sena. Dan tal-aħħar huwa l-ammont li kellu jitħallas annwalment mill-14 ta' Ġunju 2002 sal-14 ta' Ġunju 2017. Wara din id-data, kien hemm żieda oħra bil-liġi. Dan il-Bord jaqbel mal-kalkulazzjonijiet magħmula mir-rikorrenti fin-nota tagħha, li iż-żieda, b'mod proporzjonat ogħliet għal sitt mija u tlettax il-Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu[41] (€613.54ċ) fis-sena. Ġaladarba huwa aċċettat li ċ-ċwievet ġew ritornati għal-ħabta ta' Ġunju tas-sena 2018, il-Bord huwa sodisfatt li t-total mitlub huwa wieħed korrett u huwa dovut mill-intimati[42]. Dan allura jġib it-total ta' tmint elef, ħames mija, għaxar Ewro u tnax-il ċenteżmu (€8,510.12ċ[43]).

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jaqta u jiddeċiedi din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, qiegħed jilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti u b'hekk jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-

---

[40] Att li bih Frank Pace Asciak akkwista s-subutile dominju temporanju għal-perjodu rimanenti ta tmintax il-sena. Ara parti relattiva tal-kuntratt a fol 47 tal-proċess.

[41] Ara kalkulazjzonijiet li jinsabu a fol 169 tal-proċess.

[42] Ir-rikorrenti tressaq argument li l-ammont jista' jkun inqas għaliex l-ammont minnha kkalkulat jirreferi wkoll għall-pagament magħmul lil Holiday Services Limited (l-awment ta' Lm22). Dan il-Bord ma jaqbilx li l-matematika tagħha kien wieħed ħażin, għaliex huwa magħmul fuq l-ammont ta' Lm113 fis-sena, skond il-kuntratt tas-sena 1984, mingħajr inklużjoni tal-awment ta' Lm22.

[43] €526.44ċ * 15 = €7896.58ċ (snin 2002 sa 2017). Ma dan jiżdied l-ammont ta' €613.54ċ (sena 2017 sa 2018).

ammont ta' tmint elef, ħames mija, għaxar Ewro u tnax-il ċenteżmu (€8,510.12ċ) bl-imgħax legali mid-19 ta' Mejju 2021[44] sad-data tal-ħlas effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u tal-ittri uffiċjali bin-numri 3033/2013, 4006/2014, 3034/2019 u 1510/2020 jitħallsu mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[44] Data tar-rikors promotur, li kien jinkludi ħlas t'ammont speċifiku.