BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar t-Tnejn 15 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 65/2017
Nru fuq il-Lista: 14

Josephine Borg Gauci (K.I. 401140M)

vs

Mario Borg (K.I. 681162M) u permezz ta' digriet tat-2 ta' Diċembru 2019 l-atti għaddew f'isem Luca Borg

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 12 ta' Mejju 2017[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti hija sid tal-fond kummerċjali 'The Egg Take-Away', Vjal il-Ħaddiem, Rabat, Malta, li jinsab mikri lil binha l-intimat Mario Borg;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

2. *Illi l-intimat qiegħed ripetutament jirrifjuta li jħallas il-kera minnu dovuta skond il-liġi, b'mod partikolari l-akbar nuqqas ta' qbil jirrigwarda l-awmenti li daħlu fis-seħħ kull sena b'effett mis-sena 2009;*

3. *Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet fosthom permezz tal-ittra uffiċċjali bin-numri 369/16 PA (fejn anke' ġie mwissi bl-iżgumbrament) u 734/16 Maġ, l-intimat baqa' jinsisti fuq ammont ta' kera inferjuri li mhuwiex jiġi aċċettat da parti tar-rikorrenti;*

4. *Illi di fatti għall-aħħar skadenza li tkopri l-perjodu 18 ta' Ġunju 2016 sas-17 ta' Ġunju 2017, l-intimat bagħat lill-esponenti cheque ta' sitt mitt Euro (€ 600) mentri dik is-somma tirrappreżenta l-kera għas-sena 'bażi' 2009, li b'hekk tiżdied skond il-liġi b'effett mill-1 ta' Jannar 2010 'il quddiem, li għas-sena 2016-2017 kellha tiġi € 1,214.82, u għas-sena 2017-2018 kellha terġa' tiżdied għal* ***€ 1,275.56.*** *Da parti tiegħu l-intimat qiegħed isostni li dawn l-awmenti m'għandhomx jgħoddu u b'hekk ir-rikorrenti mhijiex taċċetta iżjed ħlasijiet tal-kera ridotti;*

5. *Illi b'hekk l-esponenti qiegħda tipproċedi b'dan ir-rikors sabiex konsegwenza tar-rifjut tal-intimat li jħallas il-kera stipulata skond il-liġi, jiġi ordnat jirritornalha lura l-ħanut fi żmien li jiffissa dan il-Bord.*

Għaldaqstant, l-esponenti qiegħda titlob lil dan il-Bord sabiex jilqa' t-talbiet tagħha u jogħġbu:

(1) *Jistabbilixxi u jiddetermina l-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrenti għall-ħanut bl-isem 'The Egg Take Away', Vjal il-Ħaddiem, Rabat, Malta, b'effett mis-sena 2010 'il quddiem;*

(2) *Jordna u jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti dawk l-iskadenzi u/jew partijiet minnhom hekk kif stabbilit fl-ewwel talba, u li sa llum għadhom ma tħallsux;*

(3) *Jiddikjara u jiddeċiedi li konsegwenza tal-fatt li l-intimat ripetutament naqas milli jħallas il-kera minnu dovuta skond il-liġi għall-ħanut hekk kif stipulata fl-ewwel talba, l-intimat iddekada mill-obbligi tiegħu bħala inkwilin;*

(4) *Jordna lill-intimat sabiex b'mod immedjat jivvaka u jiżgombra mill-ħanut in kwistjoni;*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat, inkluż kull spiża ulterjuri sal-effettiv żgumbrament, kollox kontra l-intimat li minn issa huwa inġunt in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut tat-18 ta' Mejju 2017[2].

Ra r-risposta tal-intimat Mario Borg mressqa fit-13 ta' Ġunju 2017[3] fejn ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament, ma huwiex minnu li r-rikorrenti hija sid il-fond in kwistjoni u għaldaqstant hija trid tipprovdi prova tal-allegat titolu tagħha.*

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 5 tal-proċess.

2. *Illi wkoll in linea preliminari, ir-rikors promotur huwa irritu u null stante illi ma jsegwix dak li jipprovdi b'mod tassattiv l-Artikolu 25 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi wkoll il-linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma inkompatibbli u kontradittorji fejn hija qed titlob lil dan l-Onorabbli Bord jiddetermina l-ammont ta' kera dovut u l-iżgumbrament tal-esponenti fl-istess ħin.*

4. *Illi wkoll il-linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma proċeduralment insostenibbli in kwantu illi ma jikkombaċjawx mar-raġunijiet mogħtija fil-premessi tar-rikors promotur. Ir-rikorrenti ħadet pożizzjoni ċara fir-raġunijiet mogħtija fil-premessi tar-rikors promotur, illi l-lanzjana tagħha hija fuq l-ammont ta' kera dovuta. Għaldaqstant, din il-kawża ma hi xejn għajr talba mir-rikorrenti lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddetermina l-ammont ta' kera pagabbli. Għalhekk l-esponenti ma jistax jifhem għaliex qed jintalab ukoll l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni. Skont il-prinċipju electa una via, non datur recursus ad alteram, din it-talba għall-iżgumbrament hija insostennibbli.*

5. *Illi wkoll il-linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-permess, dato ma non concesso illi ż-żidiet ikkonteplati mill-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 huma applikabbli, ma ġietx segwita l-proċedura rikjesta ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16.*

6. *Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari, it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż minn dan l-Onorabbli Bord stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, hekk kif għandu jirriżulta*

kjarament mill-provi u mix-xhieda tul il-mori tal-proċeduri odjerni, senjatament iżda mhux limitament għas-segwenti raġunijiet;

7. *Illi ż-żidiet ikkontemplati mill-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 ma humiex applikabbli stante ftehim bejn il-partijiet fuq iż-żidiet tal-kera skont l-istess Artikolu 1531D, u dan kif ser jirriżulta mil-provi matul dina l-kawża. Għaldaqstant skont il-prinċipju tal-pacta sun servanda, għandu japplika dan il-ftehim bejn il-partijiet.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju, għajr għaż-żewġ kirjiet dovuti f'Ġunju tas-sena 2015 u Ġunju tas-sena 2016 li r-rikorrenti irrifjutat li taċċetta mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, ir-rikorrenti aċċettat kull kirja mħallsa lilha mill-esponenti skont l-imsemmi ftehim tagħhom bejn Ġunju tas-sena 2010 sa Ġunju tas-sena 2014, u dan kif ser jirriżulta mil-provi matul dina l-kawża.*

9. *Illi ż-żewġ kirjiet dovuti f'Ġunju tas-sena 2015 u Ġunju tas-sena 2016 li r-rikorrenti irrifjutat li taċċetta mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, ġew debitament iddepożitati taħt l-awtorita' l-Qorti.*

10. *Illi għaldaqstant, l-esponenti dejjem ħallas kull kera li kienet dovuta.*

11. *Illi mingħajr preġudizzju, r-raġuni li r-rikorrenti m'aċċettatx il-kirja dovuta f'Ġunju tas-sena 2015 kien għaliex ma riditx tħalli d-debita irċevuta sabiex inter alia tevadi l-obbligi tagħha illi tiddikjara d-dħul tagħha u tħallas it-taxxa fuq l-istess, u mhux għax ma qablitx mal-ammont ta' kera dovut. Di fatti, preċedentement, kien hemm numru ta' snin oħra fejn l-esponenti kellu jiddepożita l-kera minħabba li r-rikorrenti naqset milli tħalli d-debita riċevuta għall-ħlas, senjatament fis-snin 2001, 2002, 2007 u 2008, u dan kif ser jirriżulta mil-provi matul dina l-kawża. Kien*

biss permezz tal-ittri uffiċjali ċitati fir-rikors promotur li ġew intavolati sena wara, u ċioé fis-sena 2016, illi r-rikorrenti infurmat lill-esponenti illi qed tikkontesta l-ammont tal-kera.

12.*Illi mingħajr preġudizzju, mhux talli r-rikorrenti qed titlob lill-esponenti ammont ta' kera aktar milli huwa dovut, iżda f'diversi ittri uffiċjali li ntbgħatu minnha lill-esponenti, l-ammonti mitluba ma jikkonkorrux ma dak mitlub quddiem dana l-Onorabbli Bord. Fid-dawl ta' dan, mhux sorpriż l-esponenti illi filwaqt li r-rikorrenti tagħmel riferenza għal dawn in-numru ta' ittri uffiċjali, tonqos li tgħid illi għall-perjodu ta' bejn is-sena 2015 u s-sena 2016 hija talbet is-somma ta' elf u ħames Euro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€ 1,005.41) permezz tal-ittra uffiċjali bin-numru 369/16 (Prim' Awla), u ftit xhur wara, tablet is-somma ta' elf mija u Euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€ 1,101.88) permezz tal-ittra uffiċjali bin-numru 734/16 (Maġistrati).*

12.*Illi in ogni każ u mingħajr preġudizzju, dato ma non concesso illi ż-żidiet ikkonteplati mill-Artikolu 1531D huma applikabbli, l-ammonti pretiżi mir-rikorrenti huma esorbitanti, konfużi u mingħajr bażi legali, tant li per eżempju, kieku tali żidiet huma applikabbli, l-ammont ta' kera dovut għas-sena 2016 huwa dak ta' tmin mija u sittin Euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€860.72) u mhux elf mitejn erbatax-il Euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€1214.82) kif pretiż fir-rikors promotur.*

13.*Illi mingħajr preġudizzju, l-esponenti għamel min kollox sabiex jintlaħaq ftehim amikevoli bejn il-partijiet. Madankollu, il-motivazzjoni vera tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ma hijiex l-allegat nuqqas ta' ħlas, iżda l-animosita kbira li għandha r-rikorrenti għall-esponenti, li huwa binha stess, tant li trid tkeċċieh mill-fond tiegħu stess u ċċaħdu minn ħobżu akkost ta' kollox, anka jekk ma għanda l-ebda bażi legali sabiex tagħmel dan. Din*

l-animosita tirriżulta minn diversi atti intimidatorji u vessatorji fil-konfront tal-esponenti, uħud ta' liema r-rikorrenti ġiet misjuba ħatja mill-Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, u dan kif ser jirriżulta mill-provi ta' dina l-kawża.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l-liġi,

Bl-ispejjez.

Ra dak li seħħ fis-seduta 15 ta' Novembru 2017[4] meta ġie mressaq l-affidavit tar-rikorrenti[5].

Ra d-digriet ta' dan il-Borg kif qabel presedut[6] fejn ġiet milqugħa talba sabiex Luca Borg jassumi l-atti minn flok missieru, li ġie nieqes fil-mori.

Ra n-nota ta' Luca Borg imressqa fit-3 ta' Marzu 2022[7], fejn ġew annessi żewġ affidavits.

Ra x-xhieda ta' PS 2254 Janice Giordimania[8].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[9].

---

[4] A fol 14 tal-proċess.
[5] A fol 15 tal-proċess.
[6] A fol 39 tal-proċess.
[7] A fol 110 tal-proċess.
[8] Seduta tas-17 ta' Ottubru 2022.
[9] A fol 200 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[10].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[11].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimat[12].

Ra l-verbal u d-digrieti li biha l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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 għas-sottomissjonijiet). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[13]. F'dan il-każ

[10] A fol 201 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 208 u 209 tal-proċess. Din tikkonsisti bażikament f'ripetizzjoni tar-rikors promotur mingħajr ebda profondita ta' xi argumenti legali jew fattwali.
[12] A fol 214 *et seq* tal-proċess.
[13] 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*

ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[14].

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. Kif wieħed sejjer jara, ix-xhieda (u provi) f'dan il-każ kienu verament xotti.

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

---

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 **<u>Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,</u>** (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 **<u>Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,</u>** (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."*

[14] 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 **<u>Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,</u>** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi r-rikorrenti xehdet permezz t'affidavit[15]. Tgħid li hija sid il-fond u fis-sena 1991 Mario Borg (li jiġi bintha) kien talabha sabiex jikri l-fond u jibdlu f'ħanut *take away*. Hija aċċettat, u immedjatament marret l-Awstralja. Mar-ritorn tagħha fis-sena 1993, qablu li jħallas nofs Lira Maltin (50ċ) kuljum u l-intimat ħallas tnejn u tmenin Lira (Lm82). Hija reġgħet marret lura l-Awstralja u meta ġiet lura fis-sena 1998, tgħid li l-intimat ħallasha ta' sena biss. Reġgħet siefret u ġiet lura fis-sena 2001. Bejn is-snin 2001 u 2009 huwa ħallas LM82 fis-sena u mbagħad erba' mija, ħamsa u sittin Ewro u sebgħa u tmenin ċentezmu (€465.87ċ) annwalment. Fis-sena 2010, l-intimat iddepożita l-kera il-Qorti, iżda hi ma tafx għalxiex. Minn dik is-sena hija talbet sitt mitt Ewro (€600) fis-sena u hekk baqa' l-ħlas sas-sena 2014. Fis-sena 2015 hi talbet lill-intimat jimxi mal-liġi iżda dan irrifjuta, u minn flok iddepożitahom il-Qorti. Fis-sena 2017, Mario Borg, bagħat ċekk f'dan l-ammont iżda dan ma ġiex aċċettat. Tagħlaq billi tgħid li hemm diversi arretrati x'jitħallsu, iżda ma tikkwantifikax kemm. Ma sar l-ebda kontro-eżami lir-rikorrenti u dan l-affidavit kienet l-unika prova li hija ressqet.

Illi għalkemm fis-seduta tal-1 ta' Ġunju 2018[16] jidher li xehed l-intimat Mario Borg, it-traskrizzjoni ta-xhieda ma ġietx inserita fl-atti, hekk kif imniżżel fil-verbal tas-17 ta' Ottubru 2018[17]. Għalkemm kien hemm tentattivi sabiex dan jerġa jidher, jidher li laħaq ġie nieqes.

Illi xehed ukoll Luca Borg. Fl-affidavit[18] tiegħu jispjega li r-rikorrenti hija nannitu u li dan il-fond kien ingħata b'kera fis-sena 1991 lil missieru. Jgħid li oriġinarjament il-kera kienet ta' nofs lira Maltin kuljum u fis-sena 2007 kien

[15] A fol 15 tal-proċess.
[16] A fol 19 tal-proċess.
[17] A fol 20 tal-proċess.
[18] A fol 111 tal-proċess.

hemm ftehim li din togħla għal mitejn Lira Maltin (Lm200) fis-sena. Fis-sena 2011, jgħid li huma kienu ftehmu li jitħallas l-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) fis-sena u li fis-sena ta' wara din tkun ta' sitt mitt Ewro (€600) fis-sena u tibqa hekk. Missieru kien jgħidlu kollox b'dak li kien qiegħed jiġri fil-ħanut għaliex hu kellu l-intenzjoni jkompli. Jispjega li kien hemm problemi bejn missieru u ommu u kien hemm diversi okkażjonijiet fejn il-ħlasijiet saru b'ċedoli. Dawn ġew żbankati. Il-kera ġiet aċċettat sas-sena 2014. Fis-sena 2015 jgħid li r-rikorrenti ma riditx li l-kera tibqa tiġi dikjarata u talbet li l-ktieb jibqa' fil-pussess tagħha biss. Għalhekk dik il-kera ġiet depożitata l-Qorti. Fis-sena 2016 missieru bagħat ċekk iżda dan ġie ritornat lura. Minn hemmhekk il-kera baqgħet tiġi depożitata għaliex ma kienx hemm ftehim dwar l-ammont. Il-bqija tax-xhieda tiegħu kienet aktar ppernajata fuq ir-relazzjoni ħażina bejn missieru u ommu r-rikorrenti, u jispjega li kien hemm diversi istanzi fejn kellhom jiġu mibgħut il-Pulizija. Dan kien kollu irrelevanti. Fis-sena 2022 huwa għamel tentattiv mar-rikorrenti sabiex jipprovaw isibu soluzzjoni u jidher li forma ta' kompromess verbali kien sar. Madanakollu ftit minuti wara ċempel zijuh (ċertu Ġanni) u qallu li l-kera kellha tkun ta' ħamsa u tletin (€35) kuljum. Din l-aħħar proposta ġiet rifjutata. Ġiet eżebita dokumentazzjoni.

Illi xehdet ukoll Lindsey Borg. Fl-affidavit tagħha[19] tgħid li hija tiġi oħt Luca Borg. Tispjega li wara li ġie nieqes missierha Mario Borg, kien Luca Borg li kompla jamministra l-ħanut għaliex kien dejjem jieħu ħsiebu. Hija kienet tkun preżenti meta kienet ta' età' żgħira u missierha kien jgħidilha bil-problemi tal-ħlas u r-relazzjoni man-nanna (ir-rikorrenti). Fis-sajf tas-sena 2015, marret biex tħallas il-kera bi flus kontanti, iżda r-rikorrenti qaltilha biex tħalli l-flus iżda ma riditx tiffirma. Wara dan l-episodju, l-kera qatt ma ġiet aċċettata u ġiet depoiżtata l-Qorti. Tirrakonta episodji li jixħtu dawl fuq relazzjoni diffiċli. Tagħlaq billi

[19] A fol 158 tal-proċess.

tgħid li hi m'għandha x'taqsam xejn mal-fond u waqfet taħdem hemm. Il-kirja tkompliet minn Luca biss.

Illi xehdet ukoll PS 2254 Janice Giorimania[20] li eżebiet rapporti u kwereli li saru bejn r-rikorrenti u Mario Borg. Ma kienitx taf tgħid jekk ttieħdux passi fuq dawk ir-rapporti. Għajr għall-konferma dwar relazzjoni mhux tajba bejniethom, dan il-Bord isib li din ix-xhieda kienet totalment irrelevanti fir-rigward tal-kwistjoni ta' kemm għandha tkun il-kera.

Ikkunsidra;

<u>Eċċezzjonijiet Preliminari</u>

Illi l-intimat għażel li jiddefendi ruħu b'numru t'eċċezzjonijiet preliminari qabel numru ieħor t'eċċezzjonijiet fil-mertu. Il-Bord iqis li dawn għandhom jiġu trattati u deċiżi l-ewwel u qabel kunsiderazzjonijiet oħra.

<u>L-Ewwel Eċċezzjoni – Titolu</u>

Illi fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat jikkwerela lir-rikorrenti hija sid il-kera. Mill-atti jirriżulta[21] li r-rikorrenti hija l-unika użufruttwarja tal-fond in kwistjoni[22] u b'hekk hija biss għandha jedd għall-kirja[23]. Kwistjonijiet ta' titolu (fis-sens

[20] A fol 169 tal-proċess.
[21] A fol 162 tal-proċess.
[22] A fol 102 tal-proċess.
[23] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **<u>Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et*</u>**, (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ingħad hekk: "*Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l-2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss*

petitorju) ma jiċċentraw xejn quddiem dan il-Bord, li huwa mitlub biss jiddeċiedi dwar relazzjonijiet lokatizzji[24]. Wara kollox, numru ta' ċedoli, magħmula kemm minn Mario Borg u mill-intimat odjern, saru kontra r-rikorrenti.

Illi din l-eċċezzjoni hija ħażina u qiegħda tiġi miċħuda.

<u>It-Tieni Eċċezzjoni – Nullita</u>

---

lill-missier (jew lill-komunjoni talakkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx." Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et*</u>**, (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,</u>** (Rik Kost Nru: 357/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) fejn ġie ġustament ritenut hekk: "*It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi huwa lużufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid".*

[24] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Emmanuel Vella *et* vs Abdul Al-Kadi *sive* Abdul Al Kali</u>**, (App Ċiv Nru: 2725/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' April 2005 fejn ingħad hekk: *"In-nuqqas ta' relazzjoni bejn l-inkwilin u sid il-fond, izda, mhux bil-fors twassal ghan-nuqqas ta' titolu. Infatti l-istess Kodici Civili fl-Artikolu 1530 jipprovdi b'mod espress ghall validita` ta' dawk il-kirjiet li jkunu koncessi minn persuni li ma jkunux is-sidien tal-fond mikri. Inoltre, inkwantu kirja hija obbligazzjoni ta' natura strettament personali, mhux mehtieg li minn jikkoncediha jkun sid il-fond lokat, izda, kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha ta' l-1 ta' Settembru, 1964 fil-kawza fl-ismijiet "Walter Agius vs Carmelo Cachia" il-lokatur jista' jkun "inkwilin, semplici uzufruttwarju, kreditur antikretiku, u pussessur tal-fond, anki b'titolu abusiv u illegittimu, rizolubbli u tranzitorju". Dan, kif osservat dik il-Qorti fis-sentenza citata, b'rispett ukoll lejn dak li jipprovdi l-kap rigwardanti l-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera billi, "(il-ligi) dejjem tirriferixxi ghal sid il-kera, u f'ebda parti ta' l-istess ligi ma jinsab imadahhal il-'proprjetarju tal-fond'".* Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Mercieca *et* vs Michael Mercieca *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 1473/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Jannar 2007 fejn intqal hekk: *"Fl-ewwel lok qed jiġi rilevat illi għall-assunzjoni tal-kwalita ta' lokatur mhux neċessarju li wieħed ikun sine qua non proprjetaju tal-ħaġa lokata, imma hu biżżejjed li jkollu d-disponibilità tal-ħaġa. Konsegwentement, il-konduttur ma jistax jikkontrasta u jirreżisti l-pretiża tal-lokatur għal pagament tal-kanoni miftiehma billi jakkampa b'difiża illi min krielu ma huwiex ukoll il-proprjetarju tal-ħaġa"*

Illi bit-tieni eċċezzjoni l-intimat jgħid li r-rikors huwa null għaliex ma jsegwix tassattivament dak li jrid l-artikolu 25 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dan il-Bord ma jsib xejn x'jiċċensura fir-rikors promotur li għandu jwassal għas-sanzjoni estrema tan-nullita. Mill-atti (kemm mir-risposta dettaljata u kif ukoll min-nota ta' sottomissjonijiet mirquma tiegħu) ma jirriżultax lil dan il-Bord li l-intimat sofra xi preġudizzju.

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll qiegħda tiġi mwarrba.

<u>It-Tielet u r-Raba' Eċċezzjoni – *Electa una via non datur recursus ad alteram*</u>

Illi b'dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet, l-intimat jgħid lir-rikorrenti ma setgħetx f'azzjoni unika titlob kemm li tiġi stabbilita l-kera u kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond. Il-Bord jistqarr li huwa minnu lir-rikors seta' nkiteb aħjar u b'mod aktar feliċi.

Illi li kieku kellu wieħed jaqra r-rikors darba waħda, possibbilment jaħseb li l-intimat għandu raġun. Dan qiegħed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jitlob li tiġi indikata l-kera futura ta' fond kif ukoll t-terminazzjoni tal-istess kirja, f'azzjoni unika. Tassew, hemmhekk kienet tkun kwistjoni tat-talbiet kontradittorju u kunfliġġenti. Imma din il-kawża m'hijiex hekk.

Illi din il-kawża trid li tiġi iffissata l-kera għall-iskadenzi passati (u naturalment dan sejjer jgħin għall-iskadenzi futuri) u jiġi likwidat dak l-ammont. Imma t-talbiet huma essenzjalment tnejn, il-ħlas tal-kera u l-iżgumbrament. L-eżerċizzju

li sejjer ikollu jsir (wieħed għad irid jara kif) huwa neċessarju biex r-rikorrenti tottjeni titolu (jekk ħaqqa) għall-miżati passati[25]. Fi kliem ieħor din tal-lum hija kawża dwar ħlas ta' arretrati ta' kera u possibbli żgumbrament.

Illi b'hekk il-Bord ma jsibx li hemm kontradizzjoni fil-kawżali u fit-talbiet u din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Il-Ħames Eċċezzjoni – Nuqqas t'użu tal-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fil-ħames eċċezzjoni l-intimat jgħid li ż-żieda (u lanqas l-iżgumbrament) ma jistgħu jintlaqgħu għaliex ma ġietx segwita l-proċedura mfassla fl-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi mill-provi irriżulta ċar (l-unika ħaġa li ma jidhirx li kienet kontestata) li din il-kirja issib l-għeruq tagħha fis-sena 1991. B'hekk skond l-artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-kirja, salv xi dispożizzjonijiet tas-sena 2009 (eżempju propju huwa l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta), tibqa regolata b'dik il-liġi. L-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jissemmiex fl-artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk m'huwiex applikabbli[26].

---

[25] Hija t'interess hawnhekk is-sentenza fl-ismijiet **Perit Ian Zammit *et* vs Dottor Michael Azzopardi,** (App Ċiv Nru: 110/2011) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' April 2016.

[26] Dwar dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pisani *et* vs Mario Role' *et*,** (App Ċiv Nru: 15/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-4 ta' Ottubru 2019 fejn ġie deċiż hekk: *"l-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili kif sostitwit bl-Att X tal-2009 mhuwiex wieħed mid-disposizzjoniet li jissemma fl-artikolu 1531B. Huma biss id-disposizzjonijiet li jissemmew espressament fl-artikolu 1531B li huma d-disposizzjoni ġodda introdotti bl-Att X*

Illi b'hekk din l-eċċezzjoni hija ħażina. Spjanati dawn id-difiżi, jmiss li jiġi trattat u deċiż il-mertu.

Mertu

Illi mill-ewwel jingħad li għalkemm il-Bord kien jippretendi ferm aktar attenzjoni fl-ammont u fil-kwalita' tal-provi prodotti[27], il-fatt lir-rikorrenti għażlet li tressaq affidavit uniku għall-pretensjoni tagħha, m'għandux ifisser li dan għandu jiġi mwarrab fuq dan il-fatt biss[28]. Dan qiegħed jingħad b'aktar forza bil-fatt li kien l-intimat stess li kompla jamplifika (u possibbilment jimla xi vojt) bix-xhieda tiegħu (u ta' oħtu) in eżami. Minn dawn il-provi lil dan il-Bord jirriżulta s-segwenti:

tal-2009 li għandhom japplikaw għall-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni aggravju".

[27] Tinħass il-ħtieġa li jerġa jiġi mfakkar dak li ngħad għas-sentenza fl-ismijiet **Roland Schaffrath vs www.Travel TV p.l.c.,** (Ċit Nru: 1962/2000) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Ġunju 2001 (mhux appellata) u ċioé: *". Attur ma jistax inehhi minn fuqu dan l-obbligu billi jappella ghas-sens ta' hniena jew dehen arbitrali tal-gudikant minghajr ma jaghti hjiel ta' prova ta' dak li jitlob. Dan japplika izjed u izjed f'dan il-kaz fejn l-imharrek huwa kontumaci, u l-Qorti jaqa' fuqha d-dmir li tgharbel b'izjed reqqa l-provi mressqa quddiemha mill-attur. Il-Qorti ma tistax tintalab taghmel xoghol l-attur;"*

[28] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Paul Fenech vs Carmel Cortis,** (Rik Ġur Nru: 1249/2011) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Settembru 2022 (mhux appellata) fejn ġie ribadit hekk: *"Issa huwa miżmum fil-ġurisprudenza li l-apprezzament tal-provi mhuwiex xi eżerċizzju matematiku fis-sens li l-qorti trid bilfors taċċetta verżjoni jew oħra skont in-numru ta' xhieda li jkunu sostnew tali verżjoni. Tassew, ix-xiehda ta' xhud wieħed, jekk emmnuta, tista' tkun biżżejjed sabiex l-qorti tasal għall-konklużjoni tagħha (ara Anthony Paċe v. Frances sive Franca Camilleri et, Appell Superjuri, 26 ta' Mejju, 2017). Kif tgħid ilmassma Latina: ponderantur non nemunerantur (ara Gaetano Micallef v. Martha Micallef, Appell Superjuri, 7 ta' Frar, 2019);"* Kif tajjeb poġġietha il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **John Falzon *et* vs Grace Sant,** (App Ċiv Nru:1331/1999/1) mogħtija nhar is-17 ta' Ottubru 2022: "*Il-fatt illi l-atturi appellanti jikkorroboraw lil xulxin fix-xiehda tagħhom waqt illi l-konvenuta-appellata hija weħedha ma jfissirx illi għax numerikament jegħelbu mela għandhom bilfors jitwemmnu l-atturi-appellanti."*

1) Il-kirja kienet u għada waħda kummerċjali li bdiet fis-sena 1991. Ma kienx hemm u għad m'hemmx skrittura dwarha.
2) Fis-sena 2010 (eżatt mad-dħul tal-liġi l-ġdida dwar dawn it-tip ta' kirjiet), kien hemm qbil verbali li l-ammont kellu jkun ta' sitt mitt Ewro (€600) fis-sena.
3) M'huwiex kontestat li dan l-ammont baqa' hekk sal-iskadenza ta' Diċembru 2014.
4) Fis-sena 2015 r-rikorrent infurmat lill-inkwilin (dak iż-żmien Mario Borg) li l-kera kellha togħla skond il-liġi. Din il-kera ġiet depożitata l-Qorti[29].
5) Mis-sena 2016 l'hawn, il-kera iddepożitata baqgħet fl-istess ammont. Fl-atti hemm ċedoli sas-sena 2022 riċentement magħmula minn Luca Borg.
6) Matul dawn il-proċeduri, Luca Borg talab li jkompli l-kawża huwa stess u utlizza l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-atti ma jirriżultax li dak ir-rikors ġie oppost (hemm ukoll visto fuqhu) u dan il-Bord kif qabel presedut aċċetta li sseħħ dik it-trasfużjoni.

Illi dan il-Bord jaqbel li f'dan il-każ huwa l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li għandu jsib applikazzjoni. Dan jgħid hekk:

> *1531D.(1)* ***Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010*** *jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-*

[29] Ara dokument a fol 136 tal-proċess.

kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) ***Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet****. Finnuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.*

(3) ***Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:*** *Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.* ***(Enfasi tal-Bord).***

Illi mill-provi u speċjalment mit-tempistika ta' kif seħħew l-affarijiet, huwa ċar li r-rikorrenti u l-inkwilin oriġinali ma kienux ftehmu dwak kif kellha togħla din il-kera. Huwa ċar li meta fis-sena 2011 sar ftehim dwar l-ammont, dan kien ikopri biss sas-sena 2014 (similment għal kif ġiet introdotta l-liġi). Kien imbagħad hemmhekk li beda jinqala d-diżgwid, propju minħabba l-fatt li l-liġi kienet tikkontempla żieda ta' ħamsa fil-mija. Għalkemm Luca Borg jipprova jgħid li kien hemm ftehim bejn missieru u r-rikorrenti li l-kera tibqa għal sitt mitt Ewro (€600) għal dejjem, l-atteġġjament tar-rikorrenti fiż-żmien tal-liġi l-ġdida juri mod ieħor. Għal dan il-Bord huwa ċar li ftehim ma kienx hemm u għalhekk iż-żidiet kif kontemplati fil-liġi kienu u huma applikabbli.

Illi għal dan il-Bord, jirriżulta li lir-rikorrenti baqgħet taċċetta volontarjament l-kera ta' sitt mitt (€600) sal-iskadenza tas-sena 2015[30]. B'hekk huwa dan l-aħħar ammont li għandu jintuża bħala rata bażi għal-kalkoli li issa għandhom isiru.

Illi bil-liġi, l-kera (li titħallas sena bil-quddiem) li kellha titħallas hija din (bir-rata ta' 5%[31]):

1) 2016 - €630
2) 2017 - €661.50ċ
3) 2018 - €694.57ċ
4) 2019 - €729.30ċ
5) 2020 - €765.76ċ
6) 2021 - €804.05ċ
7) 2022 - €844.25ċ
8) 2023 - €886.46ċ
9) 2024 - €930.78ċ

Total = €6,946.57ċ

Illi wkoll l-intimat ma jistax jargumenta liċ-ċedoli minnu mressqa (u minn missieru) jistgħu f'dan il-każ jekwivalu f'pagamenti f'għajnejn il-liġi. Huwa magħruf 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[32]. Jekk persuna ma

[30] A fol 127 tal-proċess.
[31] Ma jirriżultax lir-regolament li jsemmi l-artikolu 1531D saru.
[32] 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.

tipprovax dan allura jkun ifisser li l-ħlas effetivament ma sarx[33]. Il-Qrati tagħna kellhom issa diversi okkażjonijiet jeżaminaw dan fil-qafas tal-liġi speċjali tal-kera[34].

Illi filwaqt li huwa minnu li ċ-ċedoli saru wara offerti li ġew rifjutati, issa ħareġ ċar u ġie stabbilit li l-ammont hemm iddepożitat ma kienx wieħed fit-totalita' tiegħu. B'hekk jiġi li, skond dak li jrid l-artikolu 1175(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[35], dawn ma jiswewx[36] u m'għandhomx jitnaqqsu minn dan il-

[33] 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 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;*"

[34] 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)"*

[35] Dan jgħid hekk: *"Sabiex l-offerta tkun tiswa, hu meħtieġ: (ċ) li tkun tiġbor fiha s-somma kollha li jkollha tingħata għall-kapital u għall-imgħaxijiet magħluqa, u għallispejjeż likwidi, u somma oħra għall-ispejjeż mhux likwidi, b'riżerva tal-ħlas ta' kull somma li tkun tonqos*"

[36] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Saviour *sive* Sammy Mercieca vs Carmel *sive* Charlie Galea,** (App Ċiv Nru: 60/2000/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Lulju 2006 fejn ingħad hekk: *"Gja f' sentenzi ohra anterjuri l-gurisprudenza taghna ddecidiet dan il-punt b' dawn l-enuncjazzjonijiet:- I. "La validita` del*

Bord f'dan l-istadju. Naturalment jibqa' mpreġudikat id-dritt tiegħu li jħejji l-att ġudizzjarju rikjest sabiex, jekk hekk jidhirlu, sakemm ma jkunx hemm ftehim mod ieħor mar-rikorrenti, dawn jiġu żbankati minnu stess.

Illi għalhekk l-ammonti depożitati m'humiex sejrin jitnaqqsu ai fini ta' din is-sentenza. Bl-istess mod, m'huwa qiegħed jingħad xejn dwar jekk l-intimat, issa, għandux ikollu jedd idur fuq eredi oħra ta' Mario Borg, għall-perjodu minn dak li sejjer jiġi likwidat li jikkonċerna ħlasijiet dovuti waqt li l-istess Mario Borg kien għadu ħaj.

Illi finalment, dwar dawn it-talbiet, il-Bord jagħraf li fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tiegħu, l-intimat għoġbu jgħid li r-rikorrenti ma tistax titlob kirjiet li jmorru lura perjodu preskrittiv ta' ħames snin[37]. Rispettosament, mit-tlettax il-eċċezzjoni li Mario Borg ressaq, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma ġietx inkluża.

---

deposito si desume dalla validita` dell' offerta, e l' offerta non è valida, se non comprende l' intera somma esigibile" – Kollez. Vol. XXII P II p 287; II. "Id-depozitu mhux validu jekk ma jkunx precedut minn offerta valida u l-offerta ma tkunx valida jekk ma tkunx tigbor fiha d-debitu kollu [Artikolu 1218 (c), illum Artikolu 1175 (c), Kodici Civili]. Dan hu bazat fuq ilprincipju fundamentali tad-disposizzjoni ta' l-Artikolu 1199 (fil-prezent 1156, Kodici Civili) li jistabilixxi li l-kreditur mhux tenut li jircievi l-hlas ta' bicca mid-dejn, anke jekk dan ikun divizibbli" – Kollez. Vol. XXXVII P I p 440; Minn dawn l-enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali huwa lecitu li jinghad li gjaladarba f' dan il-kaz id-depozitu li sar millappellant jirrizulta manifestament invalidu ghall-motiv gja spjegat ta' assenza ta' offerta, ergo, ma jistax ragonevolment jinghad li l-izbank maghmul mill-attur jista' qatt jippriva lil dan mill-mezz gudizzjarju ghal hlas ta' kull bilanc dovut". Dan it-tagħlim ġie ulterjorment imħaddan riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **Tabria Company Limited vs Joseph Kenneth Camilleri et,** (Rik Ġur Nru: 960/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Ġunju 2024 (terminu tal-appell għadu għaddej) u ċioé li *"Huwa evidenti minn dan kollu li sabiex id-depożitu jekwivali l-ħlas hu neċessarju, fost ħwejjeġ oħra, li jkun jinkorpora l-ammont kollu dovut lill-kreditur. Jekk, allura, jkun hemm xi ammont li jirriżulta dovut lill-kreditur li ma jkunx ġie offrut lilu u sussegwentement depożitat, mela allura jsegwi li d-depożitu ma jiswiex bħala ħlas u l-kreditur għandu jibqa' jitqies li ma ġiex imħallas. Kif jgħid Laurent: «È l'applicazione della regola che le offerte tengono luogo di pagamento; esse debbono dunque comprendere tutto ciò, che il debitore deve al creditore» . U fid-deċiżjoni Evellina vedova di Angelo Bugeja vs. Canonico Monsignor Paolo Muscat nomine (Prim'Awla,6/11/1914), ġie ritenut «...che l'offerta non è valida, se non comprende l'intera somma esigibile».*

[37] Ara paragrafu 58 tan-nota responsiva a fol 230 tal-proċess. Lanqas bissġie indikat l-artikolu rilevanti.

Mingħajr ħafna dilungar u senjalazzjonijet ġurisprudenzjali, la ma ġietx imqajma ritwalment, din id-difiża m'għandhiex tiġi kkunsidrata[38].

Illi b'hekk jiġi li l-ewwel talba għandha tintlaqa mis-sena 2016 l'hemm u li anke it-tieni talba ħaqqa akkojliment, fl-ammont hawn fuq maħdum.

Mertu – Żgumbrament

Illi jifdal biss il-kwistjoni tal-iżgumbrament. Għal dan il-Bord din is-sanzjoni estrema ma tirriżultax ġustifikata f'dan il-każ. Filwaqt li diġà ġie dikjarat li f'għajnejn il-liġi ċ-ċedoli ma jiswex bħala pagament legali, fl-istess waqt dan m'huwiex każ fejn ma tħallas xejn. Ġew depożitati ammonti li skond l-intimat (u qabel missieru) kien dak maqbul. Jgħodd hawnhekk, u l-Bord jagħlaq billi jiċċita l-parti rilevanti fil-korp ta' din id-deċiżjoni, dak li ntqal u ġie deċiż fis-sentenza[39] fl-ismijiet **Perit Ian Zammit et vs Dottor Michael Azzopardi,** (App Ċiv Nru: 110/2011) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' April 2016 fejn fuq kwistjoni simili qalet hekk:

---

[38] Għal-kompletezza, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Grech vs Mario Grech et,** (Ċit Nru: 889/1998/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-4 ta' Ottubru 2022 fejn similment ingħad hekk: *"F'dan ir-rigward din il-Qorti tosserva li fl-ewwel lok mhux leali li wiehed jintroduci element iehor f'kawza in difiza talposzzjoni tieghu wara li jkun spicca kollox u l-kawza tithalla ghas-sentenza. Ghalhekk intuzat il-kelma sorprendentement u mhux ghax din l-eccezzjoni ma tistax tinghata f'kull stadju tal-proceduri. Izda jigi rilevat ukoll li tali eccezzjoni ma tistax tingha f'nota ta' osservazzjonijiet billi trid il-formalita' rikejsta mill-ligi ghan-nota tal-eċċezzjonijiet bin-notifika necessarja lill-kontro parti".* Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Assunta *sive* Mary Portelli,** (Ċit Nru: 252/2006) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-3 ta' Ġunju 2014 fejn ukoll ġie deċiż hekk: *"Din il-Qorti sejra twarrab bhala legalment inammissibbli sottomissjoni ta` din ix-xorta ghaliex eccezzjoni ta` preskrizzjoni – hi x`hini – la tista` titqajjem ex officio – u lanqas permezz ta` nota ta` sottomissjonijiet. Eccezzjoni ta` preskrizzjoni trid tigi sollevata formalment f`nota ta` eccezzjonijiet. Dan huwa in linea ma` dak li nghad fil-kawza "The Cargo Handling Co Ltd vs John Abela Ltd" li kienet deciza mill-Qorti ta` l-Appell Inferjuri fis-7 ta` Lulju 2003. Fil-kaz tal-lum, il-konvenuti ma eccepew l-ebda preskrizzjoni fl-eccezzjonijiet taghhom. Eccezzjoni ta` preskrizzjoni li ma tinghatax formalment qisha mhijiex quddiem il-Qorti, u l-Qorti mhijiex tenuta tiddecidiha. Ta` l-istess portata kienet is-sentenza li din il-Qorti (PA/AJM) tat fl-4 ta` Ottubru 2002 fil-kawza "George Grech vs Maria Grech Mario et".*

[39] Diġà riferuta fin-notament 25 ta' din id-deċiżjoni.

"Filwaqt li l-qorti taqbel mar-ragunament tal-appellanti ghal dak li jirrigwarda l-jedd taghhom li jitolbu l-awment fil-kera skond l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili, min-naha l-ohra meta tqies li:- i. kien hemm kontestazzjoni dwar jekk kienx dovut zieda fil-kera, li fil-fehma tal-qorti ghandha tigi deciza minn awtorita' gudizzjarja. Wiehed irid jiftakar li dan m'huwiex kaz fejn il-partijiet ikunu f'kuntratt ta' 1 Il-kera kienet €1120 kull sena. 5 lokazzjoni kkontemplaw zieda fil-kera, izda zieda ex lege. Il-qorti tifhem li bil-mod kemxejn konfuz li bih saru l-emendi fil-ligi tal-kera, ser ikun hemm kazijiet fejn jinholoq dizgwid u ncertezzi. Bizzejjed li wiehed jara l-Artikolu 39 tal-Att X tal-2009 u mbaghad jirreferi ghal ligijiet specjali (Kap. 69 u 158) fejn ghad hemm il-provvedimenti li jirregolaw iz-zieda fil-kera. Dan il-fattur m'ghandux ikun mezz biex inkwilin li jkun qieghed ihallas il-kera regolarment, isib ruhu daharu mal-hajt li jrid ihallas izzieda fil-kera li jintalab minhabba 'l biza' li jigi zgumbrat mill-fond. ii. ***L-appellat offra l-hlas ta' dik il-parti tal-kera mhux kontestata, u kienu s-sidien il-kera li m'accettawhiex. Sussegwentement l-appellat iddepozita l-kera fil-qorti; iii. Ma thallsitx biss dik il-parti li l-appellanti kienu qeghdin jippretendu; m'hemmx lok li l-qorti tiddikjara li hemm dik il-morozita li twassal għat-terminazzjoni tal-kirja****. Ghal dawn il-motivi tichad l-appell, b'dan li gialadarba l-qorti ghamlitha cara li ghall-kirja in kwistjoni japplika l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili, issa l-appellat jaf xi hlas hu dovut fir-rigward tal-perjodu meritu tal-kawza"* ***(enfasi tal-Bord).***

Illi fi kwalunkwe każ fil-fehma tal-Bord ma ġiex pruvat li l-proċedura kontemplata fl-artikolu 9(a)(i) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie mħaddan.

Illi għalhekk din it-talba qiegħda tiġi miċħuda.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi:

1) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat.
2) Jilqa' limitatament l-ewwel talba[40].
3) Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt elef, disa' mija, sitta u erbgħin Ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€6,946.57ċ) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[41].
4) Jiċħad it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[40] Għaliex ġie spjegat li l-awment għandu jibda mill-iskadenza tas-sena 2016.
[41] Hekk huwa xieraq għaliex ma jistax jingħad li l-ammont kien wieħed faċilment determinabbli; qiegħed jiġi likwidat f'din is-sentenza; u bl-ebda mod ma qiegħed jingħata l-ammont indikat fir-raba' premessa tar-rikors promotur.