BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2024

Rikors Nru: 69/2019 JG
Nru fuq il-Lista: 15

Philip Micallef (ID Nru. 79944M) f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' martu Annunziata Micallef (ID 446838M)

vs

Raymond Sciberras (ID Nru. 500070M) f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Golden Island Limited (C43987)[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 ta' April 2019[2] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] Għalkemm f'dawn il-proċeduri, kif jirriżulta mill-okkju hekk kif miktub fir-rikors promotur, jidher li t-tieni intimat ġie miktub bħala d-direttur tas-soċjeta, huwa ovvju għal dan il-Bord li f'dak il-każ hemm żewġ intimati u ċioé Raymond Sciberras f'ismu propju u Golden Island Limited (C43987) Hawnhekk għandu applikabilitá dak li jrid u jgħid l-artikolu 181A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-artikolu ġie mdaħħal permezz tal-artikolu 90 tal-Att XXIV tas-sena 1995. Ikun utlili li dan jiġi mfakkar għaliex l-għan wara dik l-introduzzjoni kien propju sabiex jiġu simplifikati u mneħħija xi dubbji dwar f'liema vesti wieħed ikun qiegħed jipproċedi jew ikun qiegħed jiġi mħarrek.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess

1. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji ta' żewġ (2) workshops bin-numri '**3A**' u '**3B**' rispettivament, it-tnejn sitwati fit-tieni sular tal-kumpless ta' bini magħruf bħala "Mayflower Workshops", fiż-Żona Industrijali tal-Mosta u aċċessibbli minn Triq Żnuber u minn Triq il-Ballut;*

2. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat l-**24 ta' Ottubru 2007**, l-esponenti krew il-workshop numerat '**3B**' lill-intimat Raymond Sciberras f'ismu proprju għal perjodu ta' ħmistax-il sena, versu l-kera ta' ħames ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€5.82) kull jum u li jogħola kull tlett (3) snin skont ir-rati espressament indikati fil-kuntratt ta' kera sabiex attwalment ir-rata hija dik ta' disgħa Ewro u wieħed u tletin ċenteżmi tal-Ewro (€9.31) kull jum;*

3. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kera sussegwenti datat l-**24 ta' Lulju 2008**, l-esponenti krew il-workshop numerat '**3A**' lill-intimat Raymond Sciberras għan-nom u in rappreżentanza ta' Golden Island Limited għal perjodu ta' ħmistax-il sena, versu l-kera ta' erbgħa ewro (€4.00) kull jum u li jogħola kull tlett (3) snin skont ir-rati espressament indikati fil-kuntratt ta' kera sabiex attwalment ir-rata hija dik ta' sebgħa Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmi tal-Ewro (€7.48) kull jum;*

4. *Illi fiż-żewġ kuntratti ta' kera jinsab espressament patwit illi f'din il-kirja hemm il-partijiet komuni li jinkludu water drains u drenaġġ, dawl u lift;*

5. *Illi l-intimat proprio et nomine jinsab moruż fil-pagament tal-kera għaż-żewġ fondi rispettivament. B'mod partikolari l-intimat Raymond Sciberras għan-nom u in rappreżentanza ta' Golden Island Limited għandu arretrati ta' erbgħat elef tlett mija u sebgħa Ewro (€4,307) għall-workshop numerat '3A', filwaqt li l-intimat Raymond Sciberras f'ismu proprju għandu*

arretrati ta' erbgħat elef u erbgħin Ewro u ċenteżmu wieħed tal-Ewro (€4,040.01) għall-workshop numerat '3B'; b'kollox l-intimati rispettivi għandhom, sal-lum, arretrati li jammontaw għal ***tmint elef, tlett mija u sebgħa u erbgħin Ewro u ċentezmu wieħed tal-Ewro (€8,347.01)*** *xi jħallsu;*

6. *Illi inoltre l-intimat proprio et nomine ikkawża ħsarat estensivi fil-lift li jinsab fil-kumpless ta' bini bl-isem "Mayflower Workshops", u dwar liema l-esponenti sa' issa inkorrew spejjeż ta'* ***tmint elef ħames mija u tlieta u ħamsin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi tal-Ewro (€8,535.57)*** *in konessjoni mat-tiswija tal-istess lift u kwistjonijiet ančillari inkluż spejjeż professjonali. Apparti minn hekk, l-intimat pro et nomine qiegħed jingombra l-partijiet komuni tal-istess kumpless b'diversi oġġetti mobbli u merkanzija;*

7. *Illi interpellat diversi drabi sabiex iwettaq il-ħlas tal-kera u kif ukoll sabiex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż inkorsi mat-tiswija tal-lift, l-intimat proprio et nomine baqa' għal kollox inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Jgħid għalhekk l-intimat proprio et nomine għalfejn ma għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi:-

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat proprio et nomine huwa moruż fil-pagament tal-kera tal-workshops bin-numri "3A" u "3B" rispettivament, it-tnejn sitwati fit-tieni sular tal-kumpless ta' bini magħruf bħala "Mayflower Workshops", fiż-Żona Industrijali tal-Mosta u aċċessibbli minn Triq Żnuber u minn Triq il-Ballut;*

2. *Jillikwida l-arretrati kollha ta' kera dovuti lill-esponenti, u dan sad-data tas-sentenza, għaż-żewġ fondi mikrija lill-intimat proprio et nomine;*

3. *Jikundanna lill-intimat proprio et nomine iħallas lill-esponenti l-arretrati ta' kera hekk likwidati bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;*

4. *Jiddikjara u jiddeċiedi ulterjorment illi l-intimat proprio et nomine ikkawża ħsarat estensivi fil-lift tal-kumpless ta' bini bl-isem "Mayflower Workshops" u li huwa għalhekk responsabbli li jagħmel tajjeb għall-ispejjeż inkorsi mat-tiswija tal-istess lift, liema spejjeż jammontaw għal tmint elef ħames mija u tlieta u ħamsin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi tal-Ewro (€8,535.57) jew kull somma oħra verjuri;*

5. *Konsegwentement jikkundanna lill-intimat proprio et nomine iħallas s-somma ta' tmint elef ħames mija u tlieta u ħamsin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi tal-Ewro (€8,535.57) jew kull somma oħra verjuri lill-esponenti, bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;*

6. *Jiddikjara u jiddeċiedi inoltre illi l-intimat proprio et nomine qiegħed jingombra l-partijiet komuni tal-kumpless "Mayflower Workshops" b'diversi oġġetti mobbli u konsegwentement jordna lill-istess intimat proprio et nomine sabiex ineħħi dawn l-oġġetti mobbli u jirripristina l-partijiet komuni fl-istat ante quo tagħhom fi żmien qasir u perentorju li jogħġbu jiffissa dan l-Onorabbli Bord għal dan l-iskop.*

7. *Fin-nuqqas li jottempera ruħu mas-sitt talba fiż-żmien prefiss, jawtorizza lir-rikorrent ineħħi u/jew jiddisponi minn dawn l-oġġetti mobbli huwa stess a spejjeż tal-istess intimat proprio et nomine.*

Ra r-risposta tal-intimat *pro et noe,* kontenenti talba rikonvenzjonali, mressqa fis-7 ta' Awwissu 2019 flimkien mad-dokumenti hemm annessi. Fir-risposta[3] ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponent jwieġeb illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom kif ser jiġi spjegat f'din it-tweġiba u ampjament pruvat waqt l-istadju tal-provi f'din il-kawża;*

2. *Illi qabel xejn, a skans ta` ħela ta` ħin f'li r-rikorrenti jġibu provi, l-esponent irid qabel xejn irid jaqbel mall-fatti elenkati fir-rikors promutur numerati (2) u (3) u (4);*

3. *Illi madanakollu l-esponent* ma jaqbilx mall-fatti *elenkati fil-paragrafi numerati (5), (6) u (7) u l-anqas ma jaqbel mat-talbiet fir-rikors promutur u dan għar-raġunijiet li ġejjin;*

4. *Illi fir-rigward ta` paragrafu numerat ħamsa (5) tar-rikors promutur, ma hux vera li l-esponent huwa moruż fil-pagament tal-kera għaż-żewġ fondi u dan minħabba li kif jidher mill-kopja taċ-ċekk maħruġ mill-Avukat sottofirmat, l-ammont dovut sal-aħħar ta` Marzu tas-sena kurrenti tħallas fit-2 t'April 2019 u dan minn kif jidher minn kopja taċ-ċekk anness u markata "***Dok A***", liema ċekk issarraf mall-ewwel mir-rikorrent Philip Micallef, mentri d-data meta ġie ippreżentat ir-rikors hija 4 t'April, 2019.*

5. *Illi l-unika raġuni għaliex huwa ma għaddiex il-ħlas puntwalment kien għal fatt li l-esponent kien f'negozjati mall-attur sabiex jidħol fi ftehim ġdid li fost l-oħrajn kien jassigura li l-lift li huwa mwiegħed bħala parti mill-*

[3] Din tibda a fol 25 tal-proċess.

kirja, kien ser ikun qed jaħdem regolarment, liema abbozz ta` dan il-ftehim skont kif maqbul bejn il-partijiet u l-Avukati Mark Fenech Vella u Dr Matthew Brincat (li kien jippatroċinja lil attur Philip Micallef qabel il-bidu ta` din il-kawża), ser jiġi esebit waqt il-provi tal-konvenuti, inkluż l-aħħar email bejn l-Avukati rispettivi tal-partijiet.

6. *Illi fir-rigward ta` paragrafu sitta (6) tar-rikors promutur, kif ser jiġi muri waqt il-provi tal-konvenut, huwa jiċħad bil-qawwa li b'xi mod ikkawża l-iċken ħsara fil-lift li jinsab fil-kumpless ta` bini de quo.*

7. *Illi l-lift ġratlu l-ħsara sempliċiment għaliex, kif ser jiġi muri waqt il-provi mill-konvenut proprio et nomine, il-lift QATT u QATT ma saritlu l-manutenzjoni regolari u neċessarja li suppost kellha ssirlu perjodikament matul is-snin u mhux għaliex l-esponent għabba s-soltu merkanzija li qatt ma eċċedew l-ammont li l-lift kien immarkat li jiflaħ għalieh. Dan l-ammont ta` 1,500 kilogramm ġie mgħotti riċentament sabiex ir-rikorrenti jistabilixxu huma arbitrarjament li l-lift jiġi jġor piż ħafna anqas milli kien jerfa qabel il-ħsara igravatlu.*

8. *Illi meta ġew iffirmati l-kuntratti fis-sena 2007 u 2008 bejn l-atturi u l-konvenut proprio et nomine u li l-atturi annettew mar-rikor promutur, irid jingħad li l-lift kien jerfa elf u ħames mitt kilogram (1,500 Kg) skont tabella mwaħla mal-lift waqt li xi xhur ilu ġie immarkat li l-lift ser jerfa elf kilogram (1,000 kg).*

9. *Illi l-kwistjoni tal-lift hija kruċjali għal-operat u t-tgawdija tal-garaxxijiet industrijali għaliex mingħajr il-lift ma jistawx tittella l-merkanzija u titniħħel sabiex tiġi esportata. Irid jingħad li l-intimat proprio et nominee, anke għaliex minn hemm tiddependi l-impjieg tiegħu, investa anke permezz ta` fondi mill-Unjoni Ewropea sabiex mil-garaxxijiet li kera` jkun jista*

jipproduċi prodotti ta` kwalita`, l-aktar għasel ta` Malta, anke sabiex jiġu esportati. U allura marbut li saż-żmien li għalieh jeskadi l-kuntratti iffirmati mall-atturi huwa jibqa fil-garaxxijiet de quo. Imma sabiex jopera minn tali garaxxijiet de quo li jinsabu fit-tieni sular, l-intimat għandu bżonn lift industrijali li jaħdem sew sabiex ikun jista jniżżel il-prodotti tiegħu mill-garaxxijiet fit-tieni sular, u mhux lift nofs kedda, b'xhur twal aktar il-lift ma jaħdimx milli jaħdem jew jaħdem bit-taqtiegħ il-qalb li ser jistabat u jkisser il-vażetti tal-għasel bit-tisbita li l-lift jinżel biha (!).

10. *Illi Kif jidher sew mill-kuntratt u l-ftehim ta` kera annessi mill-atturi mar-rikors promutur ta` din il-kawża, il-lift huwa parti mill-kirja. L-intimat pro et nomine ġenwinament jemmen li din il-kawża qed issir mill-atturi sempliċiment għaliex l-atturi jafu li fl-istat li qiegħed il-lift, jekk ma jinbidilx totalment jew isirulu tiswijiet ġodda u 'hoist' ġdid, allura il-garaxxijiet industrijali ser jibqgħu bla lift u allura l-atturi ikkreaw skuża fina sabiex bl-iskuża tan-nuqqas ta` ħlas puntwali tal-kera minnu (li dan sar minħabba negozjati li kienu għaddejin mall-istess attur Philip Micallef) u li jimplikaw li huwa ikkawża l-ħsara fil-lift, jipprovaw jinkombu fuq l-intimat l-ispejjeż li eventwalment għandhom isiru fuq il-lift;*

11. *Illi fir-rigward ta` paragrafu seba` (7) tar-rikors promutur, ir-raġunament allura isegwi li l-intimat proprio et nomine altru li ma hux moruż fil-ħlas sa meta ġie preżentata l-kawża.*

12. *Illi għaldaqstant, fil-waqt li l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba ma humiex ammissbli minħabba l-fatt li l-konvenut ħallas l-arretrati QABEL id-data ta` din il-preżentata ta` din il-kawża, ir-raba (4) l-ħames (5) talba ma għandhomx l-anqas ikunu ammissibli peress li l-fatti kif elenkati mill-atturi ma humiex veritiera;*

13.*Illi in vista tal-fatt li l-oġġetti mobbli imsemmija fis-sitt (6) u s-seba (7) talba tar-rikors promutur kienu ser isir użu minnhom mill-attur skont ftehim li kien ser jiġi iffirmat, liema ftehim l-attur għoġbu ma jiffirmahx "at the eleventh hour" qabel ma ppreżenta din il-kawża mingħajr ma avża lil konvenut b'dan u għalhekk dan il-Bord ma għandux isib lil konvenut ħati tal-ebda nuqqas ta` ftehim skont iż-żewġ ftehim ta` kera.*

Illi fil-kontro-talba diġà msemmija[4] mbagħad ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti qiegħed jipprevalixxi ruħhu mid-dritt tiegħu li jippreżenta kontro-talba;*

2. *Illi permezz ta` kuntratt ta` kera datat l-24 ta` Ottubru 2007 (kuntratt anness mar-rikors promutur), l-atturi krew il-'workshop' numerat '3B' lill-esponent f'ismu propju, għal perjodu ta` ħmistax-il sena, versu -kera ta` ħames ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€5.82) kull jum u li jogħola kull tlett (3) snin skont ir-rati espressament indikati fil-kuntratt ta` kera kif indikat;*

3. *Illi permezz ta` kuntratt ta` kera sussegwentament datat l-24 ta` Lulju 2008, l-atturi krew il-workshop numerat '3A' lill-intimat Ray Sciberras għan-nom u in rappreżentanza ta` Golden Island Limited għal perjodu ta` ħmistax-il sena, versu l-kera ta` erbgħa ewro (€4.00) kull jum u li jogħola kull tlett (3) snin skont ir-rati espressament indikati fil-kuntratt ta` kera sabiex attwalment ir-rata hija dik ta` sebgħa Ewro u tmienja ċenteżmu tal-Ewro (37.48) kull jum;*

[4] Din tibda a fol 31 tal-proċess.

4. *Illi fl-imsemmi żewġ atti imsemmija fiż-żewġ atti li permezz tagħhom l-esponent kera` l-garaxxijiet industrijali 3A u 3B, hemm speċifikament imniżżel is-segwenti:*

   Inkluż f'din il-kirja hemm il-partijiet komuni li jinkludu water drains u drenaġġ u dawl **u lift** *u li l-inkwilini jobbliga ruħu li jħallas sehemhom pro rata mill-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni, inkluż spejjeż ta` konsum tad-dawl u ilma kif ukoll tal-arloġġi tal-partijiet komuni.*

5. *Illi meta ġew patwiti u iffirmati ż-żewġ attijiet kuntrattwali ta` kera, il-lift kien bejn wieħed u ieħor jaħdem u jiflaħ l-ammont ta` 1,500kg piż kif kien imniżżel fit-tabella fil-lift li kienet timmarka li l-lift jista jitgħabba sa 1,500kg u li kienet għal din ir-raġuni li l-esponent daħal għal tali ftehimi ta` kera sabiex il-prodotti tiegħu li kien ser ibiegħ fis-suq lokali u anke jesporta fis-suq internazzjonali anke sal-Ġappun, ikun jista jniżżilhom mit-tieni sular fejn jinsabu l-garaxxijiet imsemmija permezz tal-lift, u mhux kif spiċċa jagħmel f'dawn l-aħħar xhur kien ikun kosantament kostrett li jniżżel il-prodotti isfel billi fiżikament iniżżilhom it-taraġ għal madwar għoxrin darba kull vjeġġ u dan meta għal kirjiet għalja li qed iħallas kif miftiehm u li kif huwa dejjem onora, suppost li l-lift ikun fi stat tajjeb u li jiflaħ għal 1,500kg.*

6. *Illi l-lift ġratlu l-ħsara sempliċiment għaliex, kif ser jiġi muri waqt il-provi mill-esponenti proprio et nominee rikonvenzjonat, il-lift QATT u QATT ma saritlu l-manutenzjoni regolari u neċessarja li suppost kellha ssirlu perjodikament matul is-snin;*

7. *Illi għalhekk il-lift qiegħed fl-istat li qiegħed illum mhux għaliex l-esponenti għabba s-soltu merkanzija li qatt ma eċċedew l-ammont li l-lift kien immarkat li jiflaħ għalieh jew għaliex għabba briks li fil-piż bil-provi*

ma ċċedewx l-ammont ta` 1,200kilogramm, imma għaliex l-atturi riedu biss idaħlu l-kera mingħajr ma iwettqu l-manutenzjoni neċessarja fuq il-lift. Dan l-ammont fit-tabella ġie mgħotti riċentament sabiex ir-rikorrenti jistabilixxu huma arbitrarjament li l-lift jiġi jġor piż anqas milli kien jerfa qabel il-ħsara igravatlu u allura fl-ammont wisq anqas dak miftiehem meta ġew iffirmati ż-żewġ ftehim ta` kera. B'dan il-mod l-esponent ma jistax itella jew iniżżel merkanzija bħal važetti vojta jew mimlija fuq 'pallets' u għaldaqstant ma jistax jagħmel użu sew minn tali garaxxijiet industrijali kif l-atturi ftiehmu miegħu meta daħlu fi ftehim ta` kera u għaldaqstant dan huwa ksur kuntrattwali da parti tal-atturi;

8. *Illi irid jingħad li l-pallets b'važetti vojta ikunu sterelizzati għal użu tax-xogħol speċifiku tal-konvenut rikonvenzjonat u ma jistawx jinfetħu ħlief qabel ma jiġu mimlija bl-għasel jew prodotti simili. Kien l-attur Philip Micallef li ried li l-konvenut proprio et nominee li riedu jibda jixtri pallets ta` važetti b'ammonti eħfef imma dan il-fatt kien ikun ifisser li l-konvenut jidħol f'aktar spejjeż għaliex huwa jixtri direttament mill-manufattur ta` dawn il-važetti li jipproduċu 'standard pallet size' li jkunu jiżnu 1,200kilogram. Kif ried l-attur ikun ifisser nuqqas sostanzjali fil-profitabilita` da parti tal-esponent;*

9. *Illi allura dan il-fatt fil-konfront tal-esponenti rikonvenzjonat qiegħed jikkawża ksur tal-ftehim ta` kera kif rifelss kjarament fiż-żewġ ftehim ta` kera li kopja tagħhom ġiet annessa mar-rikors promutur tal-atturi, liema ksur huwa sanċit fil-Kodiċi Ċivili tagħna kif ukoll elaborat fil-ġurisprudenza nostrana.*

10. *Illi mingħajr lift jaħdem sew, l-esponenti rikonvenzjonat ma jistax jiġġestixxi n-negozju tiegħu tajjeb kif patwit fiż-żewġ ftehim ta` kera.*

11.*Illi l-ispiża fl-ammont ta` €8535.57 għat-tiswija tal-lift, kif qed jitolbu l-atturi skont paragrafu 4 tar-rikors promutur tagħhom, huma fir-realta` meljoramenti fil-lift li misshom ilhom li saru a spejjeż tal-atturi, bdil tal-'control box', gaġġa biex il-lift jiġi in regola u jiffunzjona sew skont il-liġi.*

Għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti proprio et nominee umilment jitlob illi dana l-Onorabbli Bord jgħoġbu:-

(1) *Jiddikjara u jiddeċiedi illi għar-raġunijiet spjegati f'dan ir-rikors, l-atturi kisru ż-żewġ ftehim ta` kera, liema kopja tal-istess ftehim ġew prodotti minnhom mar-rikors promutur tagħhom, f'li ma jiggarantixxux lift industrijali li jaħdem sew fl-ammont ta` 1,500 kilogram u li jinġieb jaħdem tajjeb skont il-liġi, b'ċertifikat maħruġ mill-Awtoritajiet kompetenti li juri dan;*

(2) *In vista ta` dak maqbul bejn il-partijiet f'din il-kawża, sia f'dak maqbul fl-artiklu seba (7) tal-kuntratt ta` kera tal-24 ta` Ottubru tas-sena 2007 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia u sia dak maqbul fl-artiklu ħdax (11) tal-ftehim ta` kera tal-24 ta` Lulju tas-sena 2008 maqbul u ffirmat bejn il-partijiet f'din il-kawża fejn hemm maqbul li l-partijiet li jinkludu water drains u drenaġġ u dawl u lift u li l-inkwilin jobbliga ruħu li jħallas sehmhom pro rata mill-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni, inklużi spejjeż ta` konsum tad-dawl u ilma kif ukoll tal-arloġġi tal-partijiet komuni, dan il-Bord jordna lill-atturi jiddikjaraw xi spejjeż ħalsu għal tali servizzi minn kemm ilhom li ffirmaw tali żewġ ftehimi ta` kera kif ukoll x'manutenzjoni nefqu fil-lift de quo u jippreżentaw ċ-ċertifikati li minn meta iffirmaw ż-żewġ ftehimi ta` kera, li l-lift hu ċertifikat li saritlu l-manutenzjoni regolari;*

(3) Jgħidu l-atturi għaliex ma nħariġx ċertifikat perjodikament f'dawn l-aħħar tnax-il sena u għaliex ma saritx il-manutenzjoni neċessarja fil-lift, liema nuqqas ta` manutenzjoni waslet biex il-lift ma jiffunzjonax sew mhux għar-raġunijiet imputati mill-atturi fir-rikors promutur tagħhom imma SOLAMENT tort tal-atturi għar-raġunijiet imputati mill-konvenut f'din il-kontro-talba għaliex l-atturi kostantament naqsu li jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja skont is-sengħa u l-arti, bir-riżultat ikun l-istat tal-lift, in partikolari l-'hoist' tiegħu, kif ilu jinsab f'din l-aħħar sena qabel il-preżentata tar-rikors tagħhom;

(4) Wara l-intervent tal-esperti f'dan il-qasam, dan l-Onorabbli Bord jiddikjara u jiddeċiedi li allura l-intimat rikonvenzjonat ma kienx il-kaġun li l-atturi inkorrew l-ispiża allegata minnhom fil-ħames talba tar-rikors tiegħu imma kien tort tal-istess atturi Ii l-lift ma hux qed jaħdem u jiffunzjona kif suppost u kien għalhekk li maż-żmien suppost saru l-meljoramenti fil-lift;

(5) In linea mal-ftehimi ta` kera li kopja tagħhom ġiet esebita mill-atturi, għar-raġunijiet ġia elenkati fir-risposta u f'din il-kontro-talba, dan l-Onorabbli Bord jordna lill-atturi sabiex jistallaw lift ġdid a spejjeż solament tagħhom u taħt superviżjoni ta` espert f'dan il-qasam maħtur minn dan l-Onorabbli Bord;

(6) Alternattivament għal ħames talba, a spejjeż tal-atturi almenu jitwettqu x-xogħolijiet neċessarji sabiex il-lift industrijali jinġieb jaħdem sew skont l-esiġenzi tal-konvenut u dan in linea mal-ftehim ta` żewġ ftehimi ta` kera, u li dan isir fi żmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħoġbu jiffissa;

(7) Illi fl-assenza li l-lift ma jsirx fi żmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħoġbu jistabilixxi, dan il-lift isir mir-rikorrenti billi l-ispiża globali għall-istallazzjoni tal-lift titnaqqas mill-kirja preżenti li l-konvenut rikonvenzjonat qiegħed iħallas preżentament u li dan jibqa jsir sakemm l-konvenut ikun irkupra tali ammont minnu mħallas.

Ra r-risposta tar-rikorrenti għat-talba rikonvenzjonali mressqa fil-5 ta' Settembru 2019[5] fejn ġie eċċepit hekk:

1. *Illi in liena preliminari jingħad illi l-kontro-talba hija proċeduralment irrita u nulla billi m'għandix konnessjoni mat-talbiet tal-attur illi jikkonċernaw ħlas ta' arretrati ta' kera u danni;*

2. *Illi fil-mertu jingħad illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet li ser isegwu:*

2.1. *Illi jibda' biex jingħad illi l-kuntratti ta' kera mertu ta' din il-kawża u kontro-talba, filwaqt li jistipulaw illi l-inkwilini għandhom il-jedd tal-użu tal-lift, bl-ebda' mod ma' jistipulaw il-piż li għandu jiflah l-istess lift u din qatt ma kienet kundizzjoni tal-kirja, la prinċipali u lanqas sussidjarja, fiż-żewġ kuntratti in kwistjoni;*

2.2. *Illi f'kull każ, u mingħajr preġudizzju għall-premess, huma proprju l-inkwilini li huma responsabbli għal manutenzjoni tal-partijiet komuni, inkluż tal-lift u mhux, invece, l-esponenti – multo magis meta kienu proprju l-inkwilini li kkawżaw ħsarat estensivi fl-istess lift kif ġja ingħad fil-kawża prinċipali mill-atturi u kif ser jiġi ppruvat;*

[5] A fol 39 tal-proċess.

2.3. *Illi jingħad ukoll, bir-rispett dovut, illi huwa pjuttost irriżorju u inawdit li inkwilin jidetta x'tip ta' lift għandu jiġi installat fi ħwejjeġ tas-sid kif qed jittentaw jagħmlu l-konvenuti pro et noe permezz tal-kontro-talba tagħhom. Ċertament illi l-liġi ma tagħti l-ebda' jeddijiet ta' dan it-tip lill-inkwilini.*

2.4. *Illi finalment jingħad illi l-lift in kwisjtoni huwa llum f'kundizzjoni tajba (wara l-manutenzjoni li wettqu l-esponenti) u debitament ċertifikat minn Inġinier liċenzjat kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat 'Dok. NB1', u li minnu jirriżulta b'mod ċar illi l-maximum payload tal-lift huwa ta' elf kilograma (1000k.g.) apparti tal-gaġġa tiegħu li għandha piż ta' seba' mitt kilogramma (700k.g.).*

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra x-xhieda ta' Philip Micallef magħmula fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2019[6] u d-dokumenti mressqa fl-istess xhieda[7].

Ra l-affidavit ta' Philip Micallef[8] u d-dokumenti hemm annessi.

Ra d-dokument ulterjuri mressaq fl-20 ta' Ottubru 2020[9].

[6] Din tibda a fol 50 tal-proċess.
[7] Dawn ġew erronjament imdaħħla fl-atti tal-proċess qabel ix-xhieda u jibdew a fol 47.
[8] Imressaq fuq direzzjoni tal-Bord kif qabel presedut. Nota relattiva tinsab a fol 63 tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 80 tal-proċess.

Ra x-xhieda tal-Inġinier Emanuel Scerri, l-Inġinier Nicholas Bellizzi u Jason Spiteri, lkoll mwettqa fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2021[10].

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fit-2 ta' Lulju 2021 b'aktar dokumentazzjoni[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2021[12] fejn seħħet korrezzjoni mitluba fit-traskrizzjoni tat-13 ta' Mejju 2021 u xehed Philip Micallef in kontro-eżami[13].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2021[14] fejn tkompla l-kontro-eżami ta' Philip Micallef, u xehed Jason Spiteri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2022[15] fejn reġa' xehed Philip Micallef in eżami[16]. Dakinhar ġie mressaq ukoll affidavit ta' Denise Camilleri[17].

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-11 ta' April 2022[18] b'iktar dokumentazzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' April 2022[19] fejn ġie mressaq affidavit ta' Raymond Sciberras[20], flimkien ma dokumentazzjoni.

---

[10] Dawn jibdew a fol 96 tal-proċess.
[11] A fol 121 tal-proċess.
[12] Verbal relattiv jinsab a fol 158 tal-proċess.
[13] Xhieda relattiva tibda a fol 167 tal-proċess.
[14] Verbal relattiv jinsab a fol 184 tal-proċess.
[15] Verbal relattiv jinsab a fol 221 tal-proċess.
[16] A fol 222 tal-proċess.
[17] Nota tinsab a fol 227 tal-proċess.
[18] Din tinsab a fol 240 tal-proċess.
[19] A fol 246 tal-proċess.
[20] Dan jibda a fol 248 u jikkontjeni tnax-il faċċata.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2022[21] meta xehed Jason Galea[22].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2022 meta xehdu Pierre Conti, Nicholas Bellizzi u Ray Spiteri[23].

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[24].

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[25].

Sema' l-kontro-eżami ta' Raymond Sciberras imwettaq fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2023[26].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent[27].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva, mressqa fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2024[28].

Ra d-digriet tiegħu tal-5 ta' Lulju 2024[29] li bih ddifferrixa dawn il-proċeduri għas-sentenza għal-lum.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[21] Verbal relattiv jinsab a fol 308 tal-proċess.
[22] Xhieda tibda a fol 309 tal-proċess.
[23] Xhieda tibda a fol 318 tal-proċess.
[24] A fol 395 tal-proċess.
[25] A fol 396 *et seq* tal-proċess.
[26] Xhieda tibda a fol 407 tal-proċess.
[27] Din tibda a fol 429 tal-proċess.
[28] Din tibda a fol 444 tal-proċess.
[29] A fol 463 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 tal-maġġor parti ta' dawn il-proċeduri (l-assenjazzjoni seħħet meta kien għad fadal xhud wieħed u t-trattazzjoni finali). Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jgħaddi l-ġudizzju hu. Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[30]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. F'dan il-każ, il-Bod kif presedut daħal fix-xena waqt l-istadju tal-kontro-eżamijiet finali. Meta dan il-

---

[30] 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."*

Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[31].

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 f'dawn il-proċeduri xehed Philip Micallef (diversi drabi). In eżami[32] jgħid li huwa għandu numru ta' *workshops* ġewwa kumpless il-Mosta. Fis-sena 2007 kien daħal f'kirja ma l-intimat personalment, u fis-sena 2008 kien daħal f'kuntratt ta' kera ieħor għal *workshop* ieħor din id-darba mas-soċjetà konvenuta. Dawn ingħaqdu flimkien mill-intimati u sa fejn jaf hu kienu jintuża għall-produzzjoni tal-għasel u inbejjed. Minn dejjem kien hemm problemi bil-ħlas tal-kera. Il-kawża tikkonċerna primarjament l-arretrati tal-kera. Jagħti rendikont tal-arretrati saż-żmien ta' din ix-xhieda. Dwar il-kwistjoni l-oħra tal-lift, jgħid li l-ħsara kienet ikkaġunata mill-intimat, waqt xi xogħlijiet fuq bini ta' kamra fuq il-bejt. Jgħid li l-lift ma felaħx il-piż tal-ġebel u waqa'. Saret ħsara estensiva u d-dannu ssewwa mir-rikorrenti. Jgħid li qatt ma rċieva lamenteli dwar l-użu tal-lift matul il-kirja, salv għal-ftit żmien qabel il-ftuħ tal-proċeduri. Jgħid ukoll li l-intimati qegħdin jingombraw partijiet komuni li qegħdin ikunu t'ostakolu u dwejjaq. Dwar il-lift, jikkonferma li dan ġie ċċertifikat diversi drabi. Jiċċara li fil-kuntratti relattivi ma kienx hemm imniżżel kemm għandu jiflaħ dan il-lift (li l-intimat kien diġa uża għal għaxar snin). Il-kera tal-fond tas-sena 2007 ġie mniżżel bħala Workshop 3B u dak tas-sena 2008 ġie mniżżel bħala Workshop 3A. Ġiet eżebita dokumentazzjoni kontenenti ritratti, prospett u rċevuti.

[31] 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.
[32] Xhieda tibda a fol 50 tal-proċess.

Illi l-istess xhud kompla amplifika permezz t'affidavit[33]. Ikkonferma li l-kera tal-fond 3A kien imħallas sal-20 ta' Jannar 2019 u dak ta' 3B kien imħallas sat-23 ta' April 2019. Dan għaliex, wara l-ftuħ tal-kawża, kien irċieva ċekk rappreżentanti l-arretrati. Ġie anness prospett aġġornat. Iżid li saru diversi laqgħat sabiex il-kwistjoni tirranġa, iżda dawn ma tawx frott. Dwar il-lift, jikkonferma li fin-negozjati inizjali ma kien hemm l-ebda diskussjoni jew kundizzjoni ta' piż. Meta l-intimat ġie fil-fond qabel il-kirja kien sab li dan il-lift kien jiflaħ 1,500 kilogrammi (bl-inkorporazzjoni tal-piż tal-kabina). Jerġa jgħid li ma kien hemm l-ebda lamenteli mill-intimat dwar dan il-lift u l-kwistjoni qamet biss fis-sena 2018. Il-kwistjoni ma ġratx minħabba x-xogħol relatat man-negozju tal-intimat iżda ma tagħbija tal-ġebel. Jgħid però li l-atturi xorta ġabu magna ġdida li tiflaħ 5,000 kilogrammi, debitament ċertifikat. Jagħlaq billi jgħid li huwa lest jinstalla l-lift, ġaladarba l-arretrati jitħallsu.

Illi in kontro-eżami[34], Philip Micallef jgħid li l-lift ġie installat fis-sena 2002. Mistoqsi jekk dan ġiex reġistrat mal-Awtorità (MCCAA) jgħid li dik ir-reġistrazzjoni hija għal lifts li jintużaw minn persuni. F'dan il-lift, il-buttuni huma minn barra u għad li huwa kien ġab l-uffiċjali tal-Awtorità biex jaraw, dawn qalulu li ma kienx kompitu tagħhom. Il-lift kien ġie ċertifikat mal-ewwel u baqa' hekk kull sena. Hemm ukoll ċertifikati mal-OHSA. Jerġa jgħid li qatt ma rċieva lment mill-bidu tal-kera, kien biss fis-sena 2018 li bdew dawn il-problemi. Jerġa' jispjega li mill-massimu oriġinali ta' 1,50,0 ovvjament irid jitnaqqas il-piż tal-gaġġa. Fil-kuntratt ma kien hemm xejn imniżżel dwar dan, l-użu biss. Ma kienx hemm indikat li wieħed irid inaqqas il-piż tal-gaġġa. Jgħid li ma hemmx *logbook* għaliex lanqas l-OHSA ma qaltlu b'dan. M'huwiex minnu li l-inġiniera ġew jaraw il-lift mingħajr ma rawh. F'April tas-sena 2018, inkwilini oħra sabu bricks fil-lift u dan tela' sa l-ewwel sular, imma mbagħad ċeda. Ma jafx jgħid meta l-

[33] Hekk kien ordnat minn dan il-Bord kif qabel presedut minħabba s-sitwazzjoni kurrenti dak iż-żmien u ċioé l-pandemija. Affidavit jibda a fol 64 tal-proċess.
[34] Dan jibda a fol 167 tal-proċess.

intimat qallu dwar il-manutenzjoni tal-lift. Ma jiftakarx minn kien infurmaħ bl-inċident. Mistoqsi direttament mill-Bord jgħid li qatt ma kien hemm diskussjonijiet mal-inkwilini l-oħra fuq il-piż nett tal-lift. Jgħid li l-intimat stess kien ikkonferma li uża l-lift bil-piż ta' 1,200 kilo. Wara li nbidlet il-gaġġa, il-piż tagħha ġie mniżżel. Ma jaqbilx li sar test ta' 1,500 kilo. F'seduta oħra[35] ġew eżebiti numru ta' ċertifikati. Dwar il-mutur jgħid li dan għadu l-istess u għadu tajjeb, iżda r-rikorrent ġab wieħed ġdid biex jaqdi lill-intimat u qallu li dan jitweħħel meta l-kera titħallas. Sas-sena 2018 il-lift kien jaħdem perfettament, imbagħad wara li l-gaġġa "saret sfrattu" daħlu sistema ġdida ta' sigurtà bħala miżura addizzjonali. Fir-ri-eżami jelabora li l-bricks kienu tal-intimat u dawn kienu hemm għaliex kien l-intimat li kien qiegħed jibni kamra fuq il-bejt. Dan ħalla l-ġebel fil-lift fil-għaxija bil-lift imdendel għal diversi siegħat. F'seduta sussegwenti[36] ġie mressaq prospett ieħor. Bi tkomplija mbagħad tal-kontro-eżami jgħid li l-ingombru msemmi fir-rikors promotur kien b'abbuż tal-kuntratt. Jgħid li s-sitwazzjoni imbagħad spiċċat li r-rikorrent stess uża xi ftit minn dawn il-ġebel u l-ammont tagħhom ġie mnaqqas mill-kont.

Illi xehed ukoll l-Inġinier Emanuel Scerri[37]. Jgħid li l-kumpanija ma min jaħdem tiffoka fuq spezzjonijiet ta' lifts. Ir-rikorrenti kien klijent u kien jieħu ħsieb jispezzjona l-lift in kwistjoni. Jikkonferma ċ-ċertifikat in atti. Il-lift huwa wieħed hekk imsejjaħ *goods lift* li jintuża għal-materjal u mhux persuni. Dan ma jistax jitgħabba iktar minn elf kilogramm. Jekk jitgħabba iktar hemm marġini ta' sigurta ta' tlett mija u ħamsin kilo oħra. Fil-kontro-eżami[38] jikkonferma li huwa beda fis-sena 2019. Jikkonferma li l-breaks m'humiex rikjesti għal *goods lifts*. Dwar il-piż li jiflaħ, jgħid li dan kien eżerċizzju viżwali, mill-esperjenza tiegħu. Ma jistax jgħid x'kien hemm fil-passat.

---

[35] Xhieda relattiva tibda a fol 185 tal-proċess.
[36] Xhieda tibda a fol 222 tal-proċess.
[37] Xhieda relattiva tibda a fol 96 tal-proċess.
[38] Mwettaq fl-istess seduta.

Illi xehed ukoll l-Inġinier Nicholas Bellizzi[39]. Jgħid li huwa kien iċċertifika l-lift fis-sena 2018, u mill-*load test* ħareġ li dan jista jgħabbi 1360 kilogrammi, minħabba l-piż tal-kaxxa b'total ta' elfejn kilogramm. Waqt it-test, il-lift beda jiżloq u waqa' minħabba xi problema bil-membrane. Is-sena ta' wara inbidel il-mutur u l-lift għabba 1,000 kilo mingħajr problemi. Fil-kontro-eżami ma jistax jgħid li kien ra tabella ta' 1,500 kilo. Jikkonferma pero li dan ma setax dan ma setax jiflaħ dak il-piż. F'seduta oħra[40], jgħaddi sabiex jispjega u jressaq dokumentazzjoni rigward spezzjonijiet li saru fil-lift. Jispjega li kienu saru eżaminazzjonijiet fuq il-*load* tal-lift u kien ħareġ il-*hoist* ma kienx jiflaħ iktar min elf u tlett mitt kilo. Ir-rikorrent ġie mgħarraf li kellhom isiru riparazzjonijiet, għaliex waqt eżami minnhom, il-lift niżel b'kollox.

Illi xehed ukoll Jason Spiteri[41]. Jgħid li huwa jikri garaxx mir-rikorrent, li jintuża bħala *workshop*. Dwar il-lift jgħid li qatt ma kellu problemi bih għad li huwa jgħabbi b'għamara u materjal relatat mas-sengħa ta' mastrudaxxa. Ilu jikri hemm xi għaxar snin. In kontro-eżami[42] jgħid li l-lift kien ikun wieqaf xi darbtejn, tlieta fis-sena. Imbagħad iċemplu lil-bniedem tekniku u ġieli jissewwa fi żmien ġurnata u ġieli ġimgħa. Meta l-lift waqa' kellu xogħol tiegħu iżda hu ma kienx ġo fih. Għad li talab jara ċ-ċertifikati relattivi, dawn baqgħu m'ingħatawx. Jiċċara li wara l-inċident il-lift seta jieħu tunnellata biss. Jikkonferma li l-materjal fil-ħin tal-inċident kien tal-intimat[43].

Illi in kontro-eżami, l-istess Jason Spiteri[44] jgħid li hu qatt ma kien preżenti meta l-intimat tella x-xogħol fil-lift. Ix-xogħol sar fil-gaġġa mhux fil-*hoist.* Ix-xogħol twettaq għas-sigurta. Jikkonferma li qabel il-*load test* kien hemm tabella ta' 1,500

---

[39] Xhieda tibda a fol 109 tal-proċess.
[40] Xhieda tibda a fol 373 tal-proċess.
[41] Xhieda tibda a fol 115 tal-proċess.
[42] Mwettaq fl-istess seduta.
[43] Għad li fit-traskrizzjoni orġinali a fol 119 kien hemm imniżżel li l-affarijiet kienu ta' "Rachel" din ġiet korretta b'digriet mogħti iktar tard.
[44] Xhieda tibda a fol 216 tal-proċess.

kilo u wara niżel għal 1,000 kilo. Jgħid li huwa għandu mutur ġdid mixtri mir-rikorrent lest biex jiġi installat.

Illi xehdet ukoll Denise Camilleri. Fl-affidavit tagħha[45] tgħid li hija t-tfajla tal-intimat u tgħinu fix-xogħol tiegħu fil-postijiet mertu tal-każ. Il-lift jintuża biex jitgħellu l-għodda u tamir. Sa April 2018 kien hemm indikat li l-*max load* kien ta' 1,500kg. Il-lift ma kienx jaħdem sew u kien ikun inoperabbli b'inkonvenjent kbir minħabba t-toqol tal-affarijiet. Għad li kienu infurmati li l-lift kellu xi nuqqasijiet u ma setax jintuża (ftit qabel l-inċident tal-lift) r-rikorrenti qalilhom li seta' jintuża. Minħabba l-problemi bil-lift, sabu post ieħor fejn kienu jqiegħdu l-affarijiet. Tikkonferma li kien hemm erbgħin briksa dakinhar tal-inċident, għad li huma ma kienux hemm meta l-lift waqa'. Kull ġebla kienet tiżen 28kg, b'total ta' madwar 1,200kg. Il-lift għamel ġimgħat wieqaf u tgħid li għad għandu problemi.

Illi xehed ukoll Jason Galea[46]. Jispjega li huwa direttur ta' kumpannija Liftman u jikkonferma *jobsheet* dwar il-lift in kwistjoni. Mill-eżami li sar, sabu li l-*maximum load* kien ta' 1500 kilogrammi. L-eżamijiet saru bil-gaġġa b'kollox. L-ispezzjoni saret f'April 2018 u ma jirriżultalux li reġgħu marru fuq il-post. Iċ-ċertifikat jinħareġ minn inġinier.

Illi xehed ukoll Pierre Conti[47]. Huwa jispjega li huwa uffiċjal tal-Awtorità mal-OHSa. Jagħti rendikont ta' dak li jrid l-Avviż Legali 293 tas-sena 2016. Lifts ta' dan it-tip għandhom jiġu eżaminati. Fis-sena 2018, dwar il-fond in kwistjoni, daħal ilment anonimu u huma marru fuq is-sit. Ingħatalu ċertifikat. Għalih il-każ kien b'hekk magħluq.

---

[45] Dan jibda a fol 228 tal-proċess.
[46] Xhieda tibda a fol 309 tal-proċess.
[47] Xhieda tibda a fol 318 tal-proċess.

Illi xehed ukoll Ray Spiteri[48]. Jgħid li huwa ilu fix-xogħol tal-lifts għal numru twil ta' snin. Fis-sena 2018 kien ġie mitlub jagħmel spezzjoni fuq il-lift in kwstjoni. Irraport li kien hemm ksur ta' regoli u l-lift waqaf jopera. Għamel rapport ta' dak li sab. Kien meħtieġ fost affarijiet oħra li jiġi nstallat *anti creep device*.

Illi finalment, xehed ukoll l-intimat Raymond Sciberras. Fl-affidavit tiegħu[49] jgħid li huwa kien daħal f'żewġ kuntratti għal-garaxxijiet li jintużaw għax-xogħol tiegħu, relatat mal-produzzjoni tal-għasel u prodotti oħra. Dawn jinsabu fit-tieni sular u għaliex hemm ħtieġa tal-użu tal-lift. Dan kien immarkat li setgħa jtella massimu ta' 1,500kg. Hu kien ikkonsidra sew id-daqs u l-kapaċita tal-lift qabel ma daħal fil-ftehim. Fil-bidu ma kienx hemm problemi u l-lift kien jintuża minnu sabiex iġorr prodotti u għodda. Kull *palette* għandu piż ta' 1,200kg. Fis-sena 2012 kien ġie inġinier jara l-lift iżda ma sarx *load test*. Skond hu ma sar l-ebda maintenance fuq il-*hoise*. Il-problemi kienu diversi, inklużi problemi elettriċi tas-sensors. Minħabba dawn il-problemi ma setax jagħmel użu mil-garaxx u kif suppost u jgħid li n-negozju ma setax jmexxieħ sew. Għalhekk kien sab oġġezzjoni li jħallas il-kera. Fil-bidu tas-sena 2018, is-sitwazzjoni aggravat sew u kien ta' perikolu. Skond hu, diversi inkwilini kienu qalu b'dan lir-rikorrent. Fis-sena 2017 kien daħal fi ftehim mar-rikorrent sabiex issir applikazzjoni għal *plant room* fuq il-bejt. Huwa beda jtella l-ġebel u seħħ inċident. Jgħid li dawn kellhom piż ta' 1,240kg massimu. Meta beda l-lift, dan beda jiżloq u l-gaġġa waqgħet. Jgħid li kien daħal inkwilin fil-lift ukoll, li huwa ta' ċertu statura, iżda ma ġralu xejn. Minn hemm, il-gaġġa nbiddlet. Il-ġebel intużaw mis-sid u hu jgħid mingħajr kunsens tiegħu. Kien għamel perjodu ma setax juża l-*workshop,* fis-sajf tas-sena 2018, u sab post ieħor. Waqt eżami li sar f'Novembru 2018, il-gaġġa waqgħet.

[48] Xhieda relattiva tibda a fol 317 tal-proċess.

[49] Dan jibda a fol 248 tal-proċess. Dan fih tnax il-faċċata u l-Bord minn issa qiegħed jiddikjara li għad li ra l-affidavit kollu, f'din il-parti tas-sentenza sejra ssir biss sinteżi tal-affarijiet li huma rilevanti biss, kif wara kollox irid l-artikoli 558 u 560(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fis-sena 2019 sar test ieħor u inġinier ta' struzzjoni li fil-lift jidħol *load* ta' 1,000kg. Dwar l-arretrati ta' kera, wara li jsemmi xi mandati ta' sekwestru, jgħid li l-ammont globali ma setax jiġi indikat kontrieħ u kontra s-soċjetà tiegħu għaliex il-kuntratti saru wieħed f'ismu u l-ieħor f'isem is-soċjetà. Jagħlaq billi jsemmi xi problemi oħra ta' manutenzjoni fil-komuni u dwar id-dawl u ilma jispjega li ma hemmx *sub-meters*. Skond hu, l-ammont mitlub fil-bidu tal-kawża kien imħallas u jerġa jirrepeti l-problemi tal-lift.

Illi fil-kontro-eżami[50] jgħid li l-aħħar ħlas ta' kera li għamel kien wara arranġament. Saru żewġ pagament, wieħed ftit qabel il-ftuħ tal-kawża u ieħor fil-11 ta' Frar 2022. Il-pagament waqfu minħabba l-kwistjoni tal-lift. Jikkonferma li baqa' juża l-garaxxijiet. Mistoqsi jekk il-kuntratt kienx jispeċifika l-piż tal-lift, jgħid li huwa kien tkellem mar-rikorrent. Il-lift kellu problemi iżda dejjem użaħ. Kien jikteb lir-rikorrent dwar dan. Il-kera sas-sena 2017 tħallset. Fis-sena 2018 hu kien għabba l-ġebel, daħal xi ħadt fil-lift u dan waqa'. Il-persuna kienet ċertu Jason. Il-lift kien jintuża l-iktar biex jitgħabbew važetti tal-għasel kemm vojta u kemm mimlija. Jgħid li l-pakketti (għaliex hu jġib tnejn) ma setgħux jitqiegħdu fil-lift individwalment minħabba kwistjoni ta' sterilizazzjoni. Huwa ġieli kien juża l-lift personalment (il-Bord fehem li kien jitla' hu stess fih). Ma jaqbilx dwar iċ-ċertifikati maħruġa u msemmija qabel dwar il-kundizzjoni tal-lift. Mistoqsi mill-Bord jikkonferma li ma baqax iħallas kera. Fir-ri-eżami[51] jerġa jispjega dak li qal fl-affidavit.

Introduzzjoni

Illi kif ġie senjalat hawn fuq, fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2024, l-avukati rispettivi qablu li l-intimat ħareġ mill-fond u b'hekk il-kirjiet relattivi spiċċa f'Ġunju 2023 u Ottubru 2023. Għalhekk, sa fejn it-talba prinċipali, riedet dikjarazzjoni li l-

[50] Magħmul fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2023 u jibda a fol 407 tal-proċess.
[51] Dan jibda a fol 424 tal-proċess.

intimat qiegħed jingombra xi ambjenti fil-fond u li dawn jitneħħew (is-sitt u s-seba' talba) dawn illum huma ormai sorvolati. Bl-istess mod, it-talba rikonvenzjonali, li hija esklussivament mibnija fuq impożizzjonijiet ta' obbligazzjonijiet fuq ir-rikorrenti, fir-rigward tal-kirja, dawn ukoll huma ormai sorvolati. Il-Bord iqis madanakollu li huwa m'għandux sempliċiment jastjeni mit-talba rikonvenzjonali, iżda ġaladarba tħalliet, għandu jiċħad l-istess, propju għaliex dak hemm mitlub ma jista qatt jitwettaq. Differenti kienet tkun l-istorja li kieku dak hemm mitlub ikun twettaq[52]. Fir-rigward imbagħad tas-sitt u s-seba' talba konċernanti l-ingombru tal-partijiet komuni, ma hemmx aktar utilità li dan il-Bord jinvesti fihom[53].

---

[52] Jiġi mfakkar li fejn il-mertu jkun ġie eżawrit, iżda dak mitlub ma jkunx ġie mwettaq, awtorità ġudikanti m'għandhiex tastjeni milli tqis dik it-talba iżda għandha tgħaddi sabiex tilqa' l-istess. Ara f'dan is-sens dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Grima vs Alfred Attard et**, (App Ċiv Nru: 3/2013/2), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2020. Dak hemm imtenni ġie ulterjorment imħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **HSBC Bank Malta p.l.c. vs Lawrence Grima et,** (Rik Ġur Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata).

[53] Illi ssir referenza għas-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar it-13 ta' Frar 1953 fl-ismijiet **Manché vs. Montebello** (Koll. Vol. XXXVII.I.56*)* fejn ġie mfisser hekk *"Illi biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilità u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd" "b'mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex tipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi"* (ara s-sentenza **Camilleri vs Sammut** tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Jannar 1953) kif ċitati fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony P. Farrugia vs L-Onor. Prim Ministru et** tal-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deċiża fis-7 ta' Novembru 2011. Issir ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony P. Farrugia vs L-Onor. Prim Ministru et** tal-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deċiża fis-7 ta' Novembru 2011 fejn intqal is-segwenti; *"Illi ġie stabbilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att tal-kawża nnifisha, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fl-att li bih il-kawża tinfetaħ, għandu għalinqas jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat."* Ara wkoll dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Kevin Chircop vs Joseph Chircop** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Jannar 2004; "*Il-karenza tal-interess fl-attur ġie sollevat mill-Qorti marte proprio billi ħasset li din kienet kwistjoni ta' ordni pubbliku li l-ġudikant hu obbligat li jirrileva ex officio. Dan in omaġġ għall-prinċipju superjuri anke għall-interess tal-partijiet, illi l-ġustizzja mhux sempliċiment tiġi amministrata, iżda anki li din tkun qed tiġi amministrata sew u skont il-liġi. Il-prinċipju tal-interess ġuridiku, dirett, leġittimu u attwali f'kull min jipproponi azzjoni, irid jiġi allura skupolożament imħares bis-solennità proċedurali kollha, anke jekk mhux sollevat mill-parti kuntrarja fil-ġudizzju. In tema legali jinsab stabbilit fid-dritt ġudizzjarju ċivili li l-interess hu l-miżura talazzjoni (Vol. XXXVII.II.608) u r-rekwiżit tal-interess hu indispensabbli għallproponibilità ta' domandi fi kwalunkwe sedi ta' ġurisdizzjoni kontenzjuża (Vol. XXVII.I.507). L-interess hu l-bażi tal-azzjoni (Vol. XXIX.I.891); u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess (Vol. XXX.I.317). L-attur fil-ġudizzju jrid ikollu interess jistitwixxi l-azzjoni u jottjeni l-akkoljiment tagħha. Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultament vantaġġjuż jew utili għal min*

Illi għalhekk dak li jifdal huma t-talbiet prinċipali konċernanti l-arretrati ta' kera (u kontribuzzjonijiet tal-komun) u t-talba għad-danni rigwardanti r-riparazzjonijiet magħmula fil-lift.

Mertu – Arretrati ta' Kera

Illi għalkemm inġabu ħafna provi dwar il-kwistjoni tal-lift, dawn, kif sejrin naraw, ftit li xejn għandhom rilevanza ai fini tat-talba konċernanti l-arretrati ta' kera.

Illi mingħajr espożizzjoni twila, huwa ben rikonoxxut u aċċettat li fost l-iprem obbligazzjonijiet tal-inkwilin, huwa li huwa jħallas **puntwalment** il-korrispettiv tal-kera. Dan ma huwa xejn għajr dak li jrid l-artikolu 1554(b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għad li hemm xi awturi dissidenti dwar dak li sejjer jingħad[54], il-ġurisprudenza tagħna hija konkordi fuq il-fatt li inkwilin, għad li jkollu xi kwistjonijiet dwar

---

jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta, u l-interess irid ikun ġa twieled, u jrid ikun attwali, biex tiġġustifika l-azzjoni (Vol. XXXIII.I.108). Biex wieħed jipproponi domanda f'ġudizzju kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn illi jkollu interess fiha; jiġifieri hemm bżonn li d-domanda ġġiblu riżultat utili; liema interess irid ikun leġittimu u konkret (App. Pietro Paolo Borg vs. Giuseppe Caruana – 03.12.1984 – Vol. LXVIII.II.233).

[54] Mill-aspett dottrinali il-Bord jissenjala dak li jgħid il-ġurist **Luigi Abello** u ċioé li *"....il locatore per domandare il pagament dell'affitto non ha altro obbligo che di provare il contrtto. Puo ben legittimamente opporre il conduttore d'aver gia pagato o did non dover pagare in omaggio alla massima inademplenti non est adimplendum, che in tal materia ha grave significato, trattandosi di contratto in cui la causa, qual base esteriore della determinazione della volonta, funziona in modo particolare essendo nela locazione sostituita da una circostanza appartenente all' avvenire quasi scopo cui intende, per l'effetiva prestazione se non pel vincolo relativo, si che, quando il godimento in tutto o din parte fose impossibilie (siq qualunque la causa), il prezzo sarebbe in tutto o in parte senza causa, donde la risoluzione del contratto o la diminiuzione del prezzo, ma spetta a lui l'onere di provare i fatti che asserisce."* - Della Locazione, Obblighi del locatore, Volume Primo Eugenio Marghieri, 1905, a fol 180. B'senjalazzjnoi ġurisprudenzjali mbagħad issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Ltd vs Albert Mizzi *et,*** (App Ċiv Nru: 13/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-27 ta' Novembru 2009 fejn ingħad hekk: *"Tezisti*

jekk sid ikunx qiegħed jottempora ruħu ma xi obbligazzjonijiet assunti minnu, ma jistax jaqbad u jagħżel li ma jħallasx il-kera dovuta[55]. F'każijiet bħal dawn[56],

---

gurisprudenza li ssostni li l-kerrej ma hu qatt gustifikat li jissospendi l-hlas tal-kera jekk ghandu kwestjoni mas-sid u jinkorri anzi f'morozita jekk jonqos li jhallas. Ara "Carmel Bellia et -vs- Joseph Frendo", Appell, 14 ta' Dicembru, 2001. Minn naha l-ohra, b'rikollegament ghac-cirkostanzi gustifikativi appena predetti taht punt (2), hu rikonoxxut illi fejn jirrizulta li kien l-istess sid li gab stat ta' fatt li minhabba fih irrenda impossibbli lill-inkwilin ghal certu zmien li jkompli jhallas il-kera, u ***mbaghad il-kera jigi mhallas jew depozitat****, ma hemmx il-vera morozita li trid il-ligi, li ghandha bhala skop li tissalvagwardja d-drittijiet tal-lokatur ghall-adempiment ta' l-obbligi ta' l-inkwilin, ghax ma hemmx morozita meta ladempiment ta' l-obbligazzjoni jkun gie ostakolat millistess kreditur". Ara "Baruni Lino Testaferrata Bonici et -vs- Emily Moakes", Appell Civili, 14 ta' Novembru, 1955 u "Doris Attard -vs- Julian Borg et" Appell, 28 ta' Gunju, 2001";* ***(enfasi tal-Bord).***

[55] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Falzon *et* vs Power Point Limitd,** (App Ċiv Nru: 61/2013/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-4 ta' Ġunju 2018, li tenniet għal darba oħra t-tgħalim ta' spiss segwit fis-sentenza fl-ismijiet **Renzo Abela vs John Galea** tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili datata 2 ta' Awwissu 1958. Kien ingħad hekk: *"Il-ġurisprudenza hi fis-sens li l-inkwilin ikollu jħallas il-kera, irrispettivament min-nuqqas ta' sid il-kera. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza Renzo Abela vs John Gauci tat-2 ta' Awissu, 1958 fejn il-Prim'Awla qalet: "Non ostanti li l-lokatur ikun naqas minn xi obbligazzjoni tieghu, u minhabba f'hekk l-inkwilin ibati menomazzjoni tad-tgawdija tal-fond, jekk b'dan kollu l-inkwilin jibqa' fil-pussess tal-fond, hu ma jistax marte proprio jzomm jew inaqqas il-hlas tal-kera; salvi l-kazijiet espressament stabbiliti mil-ligi, u salv il-kumpens ghall-indenniz li jista' jigi wara rikonoxxut lilu".* Riċentement, dan il-ħsieb reġa' ġie abbraċċjat minn dan il-Bord diversament presedut fis-sentenza fl-ismijiet **Neil Azzopardi vs Yasmin De Giorgio,** (Rik Nru: 237/2020) mogħtija fit-3 ta' Ottubru 2024.

[56] Hija tajba r-referenza magħmula fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent (a fol 433) u ċioe dik għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Ellul *et* vs Charles Mizzi *et*,** (App Ċiv Nru: 452/2004/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' Mejju 2009 fejn ingħad hekk: *"Barra minn dan, l-obbligu tal-inkwilin li jhallas il-kera ma tistax tigi pacuta man-nuqqas ta' sid il-kera li jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu. Fil-kawza Spinola Development Co. Ltd. v. Conti noe, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2007 intqal li "……il-kera pattwita ghandha dejjem tithallas ghax hija lkorrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-ligi tinsisti li l-kera ghandha tithallas, anke jekk is-sid jonqos milli jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu, u l-inkwilin ma jistax jagixxi unilateralment u biex "jaghmel tajjeb" għan-nuqqasijiet tas-sid, izomm lura milli jhallas il-kera. ………Omissis……… "Fil-kawza fl-ismijiet Abela v. Gauci deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Awwissu 1958, il-Qorti qalet illi f'kaz li l-lokatur jikser l-obbligazzjoni tieghu li jassigura lill-inkwilin id-dgawdija pacifika tal-fond għaż-żmien tal-kirja u ghall-uzu li ghalih il-kirja tkun saret, linkwilin jkollu dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt u l-inkwilin "huwa tenut jhallas il-kera pattwit u ma jistax f'kawza li jaghmillu l-lokatur ghall-hlas ta' dik il-kera jirrifjuta li jhallas dik il-kera." Meta wiehed jigi mcahhad mill-uzu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tieghu huwa, f'kull kaz, ghad-danni u mhux li ma jhallasx il-kera." Hekk ukoll, fil-kawza Pirella Supermarkets Ltd. v. SISA Malta Ltd., deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Gunju 2008, intqal hekk a propozitu; "Premessi dawn il-konsiderazzjonijiet generali u preliminari in meritu tal-effetti tal-kuntratt, ma jistax ma jigix aggunt, ukoll b'mod generali, illi l-ligi komuni taht listitut tal-kiri fil-Kodici Civili tipprovdi, mill-anqas f'zewg disposizzjonijiet ta' dan il-Kodici [Artikoli 1541(2) u 1543] meta l-kerrej hu abilitat li jzomm il-kera maghluq biex ikopri l-ispiza tat-tiswijiet li jkun ghamel fil-fond mikri. Minn ebda*

l-inkwilin, li fl-istess żmien jgħid li jkun qiegħed igawdi minn titolu ta' lokazzjoni, jista' jagħżel żewġ toroq; jew li jitlob il-ħall tal-kuntratt jew li jitlob id-danni[57]. Kif sejrin naraw, l-intimat *pro et noe* m'għamel xejn minn dan (lanqas f'din il-kawża stess, għaliex il-kontro-talba ma kienitx ippernjata fuq dawn il-jeddijiet).

Illi applikat dan kollu għall-każ odjern, **irrispettivament minn jekk il-piż potenzjali tal-lift kienx miftiehem jew le,** l-intimat *pro et noe* ma kellu l-ebda jedd legali li jibqa' jiddittjeni l-fond b'titolu ta' lokazzjoni, jagħmel użu minnu (anke jekk possibbilment fi żminijiet qosra dan il-godiment ġie mnaqqas xi ftit) u jagħżel minn jeddu li ma jħallasx il-kera. Strateġija tiegħu din li hija destinata biss li tfalli.

---

disposizzjoni ohra taht dan l-istess istitut ma jirrizulta, ad ezempju, illi l-inkwilin jista' jzomm ghandu lkera dovut minhabba pretiza da parti tieghu ta' xi kompensazzjoni. Ta' l-istess fehma hu wkoll certa gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif illustrat fis-sentenzi fl-ismijiet A.I.C Luigi Sansone v. Maria Giuseppina Philips, Appell, 28 ta' Mejju 1948 u Joseph Borg nomine v. Edgar Galea, Appell 7 ta' Ottubru 1996. Fit-tnejn l-espressjoni ta' fehma hi fis-sens illi l-kerrej ma jistax marte proprio jippersisti li ma jhallasx il-kera ghaliex min-naha tieghu jippretendi li hu kreditur tal-lokatur u hu ghalhekk intitolat ghat-tpacija. Fil-kaz in ezami, addirittura, din it-tpacija hi imbaghad espressament vjetata." Kwindi, f'kull kaz, ghamlu hazin il-konvenuti li, ghar-raguni hi x'inhi, naqsu milli jhallsu l-kera dovuta, specjalment meta tqis li, minghajr problemi ta' xejn, huma thallew igawdu l-uzu tal-fond in kwistjoni." Preċedentement, fis-sentenza fl-ismijiet **Francesco Sciberras *et* vs Ignatius Peter Busuttil *et*,** (Ċit Nru: 532/2002/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-17 ta' Marzu 2005 (appell kien waqa' deżert) kien ingħad hekk: *"Tant hu importanti l-hlas tal-kera li l-qrati taghna stabbilew principju li inkwilin ma jistax jippretendi li jzomm il-kera biex jikkompensa kreditu minnu pretiz kontra l-lokatur, jew biex jaghmel tajjeb ghat-tiswijiet li l-inkwilin stess ikun ghamel fil-fond, jekk ma jkunx segwa l-procedura li tirrekjedi l-ligi (ara "Vella et vs Cini", deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Jannar, 1991, u "Calleja vs Dimech", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta' Dicembru, 1985). Kwindi n-nuqqas tal-inkwilin li, f'dan il-każ, ma jhallasx kera ghal-perjodu ta' aktar minn erba' snin, ghandha titqies bhala nuqqas serju ta' esekuzzjoni ta' obbligazzjoni imposta fuq l-inkwilin li jista' jwassal għall-hall tal-kirja".*

[57] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Kingsway Palace Company Limited vs Dancenter Limited,** (Ċit Nru: 401/2006) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Mejju 2015 (mhux appellata): *"Fil-kaz tal-lum, is-socjeta` konvenuta eccepiet illi baqghet ma hallsitx il-kera ghaliex is-socjeta` attrici kienet inadempjenti fit-twettieq tal-obbligi taghha skond ilkuntratt ta` lokazzjoni. Bl-applikazzjoni tal-principji li hargu mill-gurisprudenza tal-qrati taghna, stante li t-talba attrici tittratta hlas ta` arretrati ta` kera, anke jekk kien hemm ksur tal-obbligi kontrattwali min-naha tas-socjeta` attrici, il-kera kellha tithallas xorta. It-twettieq o meno tal-obbligi ex contractu tas-socjeta` attrici sejrin jitqiesu minn din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha dwar il-kontrotalba."*

Illi għal dak li jiswa, il-Bord iqis ukoll li l-argumentazzjoni tal-intimat *pro et noe* kollha dwar il-lift ukoll m'għandux mis-sewwa. L-intimat *pro et noe* ma jistax jippretendi li dan il-Bord ma jagħtix piż għal numru eżorbitanti ta' esperti fil-materja li kollha ċċertifikaw dan il-lift u li telgħu jixhdu[58]. B'żieda ma dan, il-Bord iqis ukoll, li kien dover tal-inkwilin, li jekk *il-load* tal-lift kien tant t'importanza għalih, kellu jniżżel b'mod ċar din il-kundizzjoni fil-kuntratt. Dan m'għamlux lanqas. Żgur però, li l-intimat *pro et noe* ma jistax jippretendi li l-kera ma titħallasx. Semmai, l-intimat *pro et noe* kien fl-obbligu (jekk ried ikompli bil-kirja kif għamel, jew sakemm ma riedx ifittex lir-rikorrent għad-danni, bħal per eżempju għal-fatt li n-negozju tiegħu ġarrab xi telf, jew għaliex kellu jmur ġo fond ieħor) li joffri l-kirja, u jekk din tiġi rifjutata, tiġi debitament iddepożitata kif trid il-liġi[59].

Illi fil-veritá, bil-mod kif żvolġew l-affarijiet f'din il-kawża, il-Bord huwa konvint li l-intimat jaf sew li dan il-ħlas għandu jseħħ. Irriżulta li anke fil-mori tal-proċeduri sar ħlas ulterjuri. Huwa aċċettat li kull ħlas jippreżumi dejn[60].

Illi l-istess jingħad dwar **l-ammont** mitlub. Dan qatt ma ġie kontestat; addirittura l-intimat *pro et noe* fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tiegħu[61] jgħid hekk:

---

[58] Applikabbli hawn l-artikolu 563A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat ma dak li jrid l-artikolu 681 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan, fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Helen Zerafa *et* vs Beatrice Peresso *et*,** (App Ċiv Nru: 289/2019) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024.

[59] 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.

[60] Artikolu 1147(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[61] Dwar l-importanza u l-effetti ta' dak li jingħad f'nota ta' sottomissjonijiet il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmel *sive* Charles Giordmaina *et* vs Carmen Giordmaina,** (App Ċiv Nru: 907/2018/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Ottubru 2024 fejn ingħad hekk: *"Fl-aħħar nett, xejn ma jiswa għall-konvenuti li jgħidu li din ir-rinunzja tal-preskrizzjoni ma saritx f'nota apposta jew li din ma saritx permezz ta' verbal quddiem l-Ewwel Qorti. Rinunzja f'nota ta' sottomissjonijiet għandha l-istess effett daqs rinunzja magħmula f'nota ad hoc jew ġo verbal miżmum mill-Qorti. Wara kollox, nota ta' sottomissjonijiet hija wkoll att ġudizzjarju u b'hekk fiha jistgħu jsiru atti ta' rinunzja ta' ċertu difiżi bħalma hi dik tal-preskrizzjoni."*

4) Illi f'dak li huma arretrati, l-esponenti ***jaqbel mal-prospett tal-kera ppreżentat mill-attur fl-aħħar tal-kawża***[62]***.***

Illi għalhekk iddur fejn iddur, it-talba għall-arretrati tal-kera qiegħda tiġi milqugħa. Naturalment, il-ħlas f'dan il-każ m'huwiex wieħed solidali għaliex il-kuntratt tas-sena 2007 sar mal-intimat f'ismu u dak tas-sena 2008 sar mal-kumpannija biss. Dan sejjer jiġi ċċarat fil-parti deċiżorja.

Mertu – Ħsarat fil-lift

Illi mingħajr dilungar żejjed huwa doveruż jiġi mfakkar li huwa obbligu prinċipali tal-inkwilin li jutilizza l-fond bħala *bonus paterfamilias*[63]. Kif diġa ġie aċċennat, u wara kollox il-kuntratti jitkellmu waħedhom, l-użu tal-lift kien inkorporat ukoll f'din il-lokazzjoni. L-inkwilin b'hekk iwieġeb għat-tarrieq li jseħħ waqt l-inkwilinat, sakemm verament ma jurix li l-ħsara tkun seħħet mingħajr ħtija tiegħu[64]. Hawnhekk l-oneru huwa fuq spallejn l-inkwilin[65]. Imbagħad, ġie wkoll ritenut li l-inkwilin għandu l-oneru li jieħu l-kawteli neċessarji sabiex jieħu ħsieb in-nuqqas ta' deterjorazzjoni ta' xi fond mikri[66]. Strettament abbinat mal-obbligi

---

[62] Ara paragrafu rilevanti fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva a fol 445 tal-proċess.

[63] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmen Cassar vs Marianne Aquilina *et*,** (App Ċiv Nru: 108/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2022.

[64] Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[65] Il-Bord jagħmel referenza għal-lista ta' sentenzi indikati fin-nota ta' sottomissjonijeit tar-rikorrent a fol 437 u 438 tal-proċess.

[66] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Saviour Camilleri *et* vs Anthony Muscat,** (Ċit Nru: 580/2004) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-26 ta' Ġunju 2012 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"Illi hi obbligazzjoni primarja ta' kull kerrej u detentur ta' fond illi dan ghandu jisserva bih bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim (artikolu 1554 (a), Kodici Civili) u dan ghandu jkun ghad-durata shiha tal-kirja, u ma dan jinghad li l-kerrej ghandu l-obbligu li jirrestitwixxi l-fond fit-terminazzjoni talkirja fl-istat li hu jkun ircevih. Din l-obbligazzjoni tikkonsisti fit-tehid ta' dawk il-kawteli necessarji ghal kustodja u konservazzjoni tal-fond."*

prinċipali tiegħu, imsemmi aktar qabel, huwa wkoll obbligu tal-inkwilin li jirritorna u jgħaddi lura l-fond (f'dan il-każ inkluż l-użu tal-lift) fi stat tajjeb[67].

Illi mill-assjem tal-provi, dan il-Bord jinsab moralment konvint sal-grad li trid il-liġi li l-intimat *pro et noe* għandu jirrispondi għall-ħsarat li seħħew fl-istess lift. Huwa inverosimili għal kollox li dan il-lift, li salv xi kwistjonijiet żgħar fuq medda ta' snin, dejjem opera sew, b'diversi tunnellati, ma ġralux dak li seħħ propju dakinhar li l-intimat għażel li jtella numru konsiderevoli ta' ġebel. Dakinhar il-lift ċeda u ma felaħx aktar. Ukoll, sa fejn l-intimat bħal donnu jrid li tintefa tort fuq ċertu Jason, jidħlu kunsiderazzjonijiet oħra.

Illi l-Bord ma jafx jekk dan huwiex l-istess Jason li xehed fil-proċeduri. Jekk huwa l-istess Jason allura dan imkien ma jgħid li kien fil-lift meta seħħ l-inċident. Fi kwalunkwe każ, huwa bil-wisq ovvju li din id-difiża hija destinata li tfalli ukoll. Dan għaliex, kien oneru tal-intimat *pro et noe* li jitlob il-kjamata in kawża

[67] Għalhekk jidħol fix-xena l-artikolu 1126(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, rigwardanti obbligazzjonijiet ġenerali. Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar vs B&M Supplies Ltd,** (App Ċiv Nru: 152/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-1 ta' Diċembru 2004 u ċioe: "*Gjaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f' gheluq il-kirja jezistu, imbaghad, principji ta' indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi "fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna"; Dan l-artikolu, kombinat mal-precitat dispost 1561, Kodici Civili, igib li l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija hu mil-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma' dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-Artikolu 1133, Kodici Civili li jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti; B' illustrazzjoni ta' dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata "in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessita` conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno ..." ("**Negte. Giovanni Azzopardi -vs- Negte. Vincenzo Cuschieri**", Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Mejju 1925 (**Kollez. Vol. XXVI P II p 102**). Dannu dan li meta jirrizulta "li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel" (**Kollez. Vol. XLII P II p 880**) jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju;*"

ta' dan Jason[68]. Naturalment din is-sentenza tista' tagħmel biss stat fil-konfront tiegħu (u tas-soċjetà)[69].

Illi minn eżami tajjeb tal-provi jirriżulta ċar li l-intimat[70] *pro et noe* għandu wkoll jirrispondi għal dawn il-ħsarat u dan fl-ammont indikat mitlub mir-rikorrenti, li ġie debitament ippruvat minnu.

Illi għalhekk anke dawn it-talbiet huma tajbin u sejrin jintlaqgħu.

Imgħax

Illi fil-verità, dak li kien ta' l-aktar tħassib għal Bord f'dan il-każ ma kienx il-mertu, iżda kien jikkonċerna l-kwistjoni tad-dekorriment t'imgħax fuq l-arretrati ta' kera. Kif ġie spjegat hawn fuq, l-intimat *pro et noe* għażel li jibqa' jutilizza l-garaxxijiet in kwistjoni b'mod kostanti u dan mingħajr ma jħallas il-kera, meta

---

[68] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Busuttil *noe* vs Anthony Zahra** (Cit. Nru: 892/1993/1) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, nhar il-25 ta' Marzu 2004 (appell waqa' deżert fit-8 ta' Mejju 2007) fejn ġie mfakkar hekk: "*Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "**Fenech vs Gauci"**, deciza fil-21 ta' Frar, 1994, "Il-konvenut ma jista jaddebita l-ebda htija fuq terz meta jonqos li jsejjah lil tali persuna fil-kawza. Id-difiza tat-terz injot mhix sostennibbli ghaliex il-kawza hija bejn il-kontendenti, u l-ebda parti mit-tort ma tista' tigi addebitata lil xi hadd li ma hux fil-kawza". Fil-kawza "**Camilleri vs Cutajar"**, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Dicembru, 1968, gie precizat li jekk ilkonvenut ma jsejjahx it-terz fil-kawza, u dan anke ghaliex il-konvenut ma jkunx jaf minn hu "jekk xi hadd ghandu jbati minn dan il-fatt, jidher wisq aktar gust li jbati lkonvenut li kellu zgur parti mill-htija, milli l-atturi li qed jitolbu r-riparazzjoni ghat-telf soffert minnhom" (ara wkoll **"Borg vs Grima"**, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru, 1999'.*

[69] Fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Paola Galea *et* vs John Cauchi *et*,** (App Ċiv Nru: 26/2010/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Marzu 2010 fejn ingħad hekk: *"Il-konvenuti jilmentaw ukoll mill-fatt li l-ewwel Qorti sabet lilhom responsabbli ghad-danni, meta fil-fatt kienu lenfiteutae li kissru l-kuntratt u krew il-fond lil terzi u, di piu`, b'kundizzjonijiet mhux gusti ghas-sid. Dwar dan, din il-Qorti tosserva li, minghajr ma tikkummenta dwar ir-responsabbiltà` o meno tal-enfiteutae, jekk il-konvenuti hassew li dawn kienu wkoll responsabbli ghad-danni reklamati mill-atturi, kellhom obbligu jissejhu l-istess fil-kawża. Kif intqal, konvenut ma jista' jaddebita l-ebda htija fuq terz meta jonqos li jsejjah lil tali persuna fil-kawza. Id-difiża tat-terz injot (fis-sens li mhux parti fil-kawza) mhix sostenibbli ghaliex il-kawza hija bejn il-kontendenti u lebda parti mit-tort ma tista' tigi addebitata lil xi hadd li ma hux fil-kawza,"*

[70] Personalment u kif ukoll f'isem is-soċjetà.

kien jaf ben tajjeb (għaliex hekk spiċċa jammetti f'dawn il-proċeduri) li l-kera kienet dovuta. Il-ħlas tal-kirjiet rispettivi kienu ben speċifikati fil-kuntratti u għalhekk kienu faċilment determinabbli għalih[71]. Bl-istess mod, il-kontribuzzjonijiet kienu wkoll dejjem l-istess[72]. Madanakollu, huwa baqa' ma ħallas xejn (salv ammont minimu fis-sena 2019 u 2022). Imbagħad, terġa u tgħid, il-kontribuzzjonijiet relattivi mank ġew depożitati l-Qorti tul dawn is-snin kollha.

Illi huwa minnu lit-talba tal-arretrati tal-kera kif imfassla fir-rikors promotur hija waħda hekk imsejjħa *da liquidarsi*. Il-Bord jifhem sew li bħala regola, f'każijiet b'talbiet simili, l-imgħax jibda jiddekorri mid-data tal-pronunzjament ġudizzjarju. Dan ma huwa xejn għajr kliem ieħor għall-massima *in illiquidis non fit mora*[73], u ċioé li debitur m'għandux neċessarjament jiġi kastigat bl-impożizzjoni tal-ħlas ta' imgħax minħabba morożita ta' pagament jekk huwa ma kellux għarfien tal-ammont tad-debitu. Iżda, din ir-regola għandha wkoll l-eċċezzjonijiet tagħha[74]. Ġie mgħallem u huwa aċċettat li debitur t'obbligazzjoni

---

[71] F'dan is-sens, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Busuttil vs Anton Camilleri *et,*** (App Ċiv Nru: 187/2009/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2016. F'dik il-kawża, it-talba kienet għal danni mhux likwidati. Il-Qorti irraġunat li l-intimat hemmhekk kellhu għarfien tajjeb mal-preżentata tal-affidavit tal-attur. Hija qalet hekk: *"Fl-affidavit li ppreżenta fit-30 ta' Gunju 2009, l-attur kien iddikjara x'kien il-kera li tilef. Is-soċjeta konvenuta baqghet iżżomm ferm ilposiżżjoni, ċjoe' li ma kinitx responsabbli. Qatt m'ammettiet li hi responsabbli u li ma ħallsitx għaliex ma kinitx taf kemm kien l-ammont li kellu jitħallas;.............. Għalhekk mit-30 ta' Ġunju 2009 is-soċjeta konvenuta kellha tagħrif li kien ipoġġiha f'sitwazzjoni li tkun taf x'kienu d-danni. Min-naħa tagħha kompliet taddotta l-fehma li xejn ma kien dovut għaliex kienet qegħda ssostni li ma kinitx responsabbli ghad-danni. Taf jew ma tafx x'kienet is-somma, xorta ma kinitx ser tħallas għaliex ikkontestat ir-responsabbilta mill-bidunett tal-proċess. Fiċ-ċirkostanzi, l-imgħax hu dovut mit-30 ta' Gunju 2009."*

[72] Ara dok a fol 442 tal-proċess.

[73] *Non vi é mora se il debito non é liqiudo.* – Brocardo 2097 – **Dizionario dei Termini Ġiuridici e dei Brocardi Latini,** Edoardo Mori, VII ed, fol 206.

[74] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ġie raġunat u finalment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Tania Vassallo vs Anna Rita Camilleri *et,*** (App Ċiv Nru: 807/2003/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Jannar 2014. Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Pacifiko Bezzina vs Victor Buttigieg,** (App Ċiv Nru: 462/1992/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' April 2013.

ma jistax ikun hu stess il-kaġun tad-dewmien tal-likwidazzjoni, għaliex b'hekk ikun qiegħed itawwal u jnaqqas mill-patrimonju tal-kreditur[75].

Illi l-intimat *pro et noe* kien jaf li l-ħlas tal-kera u tal-kontribuzzjonjijiet kellu jseħħ[76]. Għal dan il-Bord, m'huwiex ġust u sew li allura l-intimat *pro et noe* jingħata vantaġġ biċ-ċaħda tal-pagament tal-imgħax sempliċiment għaliex it-talba tirrikjedi likwidazzjoni. Il-Bord iqis li l-imgħax għal dawn l-arretrati għandu jiddekkorri **mid-data ta' kull skadenza relattiva**, kif sejjer jiġi indikat fil-parti deċiżorja t'hawn taħt. Madankollu, l-ammonti minimi mitluba għas-snin 2016 u 2017 għandhom jibdew mid-data tal-preżentata tar-rikors, għaliex ma jirriżultax li saret interpellazzjoni għalihom qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri.

<u>Talba Rikonvenzjonali</u>

Illi kif diġà ġie senjalat fil-parti introduttorja ta' din is-sentenza, fid-dawl tal-fatt li l-kirjiet spiċċaw biż-żmien, dak hemm inizjalment mitlub, konċernanti l-installazzjoni ta' lift ġdid b'ispeċifikazzjonijiet appożiti ma jistax iseħħ. Għalhekk it-talba rikonvenzjonali qiegħda tiġi miċħuda.

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

---

[75] Hija t'interess propju fuq il-kwistjoni hawn diskussa is-sentenza riċenti mogħtija fl-ismijiet **<u>Borg Grech Estates Limited vs Kummissarju tal-Artijiet,</u>** (App Ċiv Nru: 2/2017/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-22 ta' Ottubru 2024.

[76] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Claire Borg vs Victor Zammit *et,*</u>** (App Ċiv Nru: 159/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-27 ta' Frar 2008 fejn ingħad hekk: *"L-appellanti jilmentaw ukoll mill-kundanna imposta fuqhom tal-hlas ta' l-imghax mid-data ta' l-intavolar talkawza (6 ta' Mejju, 1999). Huma, invece, jippretendi li, se mai, l-interessi kellhom jibdew jghaddu mid-data tassentenza gjaladarba hu bis-sentenza li s-sorte gie likwidat. B' din is-sottomissjoni hu wisq evidenti illi lappellanti qeghdin jikkollegaw ruhhom ghal dik talmassima antika "in illiquidis non fit mora". Ara Kollez. Vol. XIX P I p 83, Vol. XX P I p 83 u Vol. XXXVI P I p 181, fost bosta ohrajn; Ta' min ifakkar pero` li dan il-principju mhux assolut u, anzi, il-gurisprudenza tirrikonoxxi temperament tieghu filkaz ta' debiti ta' facli likwidazzjoni jew fejn il-likwidazzjoni tigi dilazzjonata bi htija tad-debitur. Ara, b' ezemplari, "Vincent Grech et -vs- Onor. Professur AIC John Gatt nomine", Appell Civili, 24 ta' Ottubru, 1941; "Mary Boffa - vs- Stella Camilleri", Appell Civili, 12 ta' Frar, 1980 u "Mario Sacco -vs- Peter Muscat Scerri et nomine", Appell, 31 ta' Jannar, 2003;"*

1) Jastjeni milli jqis aktar is-sitt u seba’ t-talba fid-dawl tal-fatt ir-rikorrenti m’għandhomx iktar interess fl-istess.
2) Jilqa’ l-eċċezzjonijiet tar-rikorrenti għat-talba rikonvenzjonali u jiċħad it-talba rikonvenzjonali.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat *pro et noe* għat-talba oriġinali.
4) Jilqa’ l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti u għalhekk jordna li s-soċjetà intimata Golden Island Limited[77] tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta’ ħdax il-elf, seba’ mija u tnejn u sebgħin Ewro u tmenin ċenteżmu (€11,772.80ċ[78]) bl-imgħax legali skond in-notament t’isfel[79] sad-data tal-pagament effettiv u jordna li l-intimat Raymond Sciberras personalment[80] iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta’ ħdax il-elf, sitt mija u erbgħa u sittin

[77] Dan l-ammont huwa dak dovut skond il-kuntratt magħmul fis-sena 2008 konċernanti il-garaxx 3A, li sar mas-soċjetà u mhux mal-intimat f’ismu personali.
[78] L-ammont ġie maħdum skond il-prospett aċċettat mill-intimat u li jinsab a fol 442 tal-proċess. Dan l-ammont huwa t-total tal-kolonni konċernanti l-garaxx 3A. Dan ġab total ta’ €14,442.80ċ. Minn dan l-ammont, tnaqqas nofs l-ammont ta’ €5430, (li jiġi €2,670), li huwa l-pagament ta’ €5000 magħmul fi Frar 2022 miżjud bl-ammont imaqqas konċernanti l-ġebel fis-somma ta’ €340. Peress li ma ġiex speċifikat jekk dan in-nuqqas għandux jiġi premjat lill-intimat personalment jew lis-soċjetà, il-Bord qies ekwu u ġust li dan jinqasam bin-nofs bejn l-intimat u s-soċjetà tiegħu.
[79] L-imgħax bir-rata’ ta’ 8% għandu jinħadem hekk: fuq l-ammont ta’ €211.70ċ mill-4 ta’ April 2019 (data tal-ftuħ ta’ dan il-każ), fuq l-ammont ta’ €1,440.10ċ mill-20 ta’ Lulju 2019, fuq l-ammont ta’ €1,440.10ċ mill-20 ta’ Jannar 2020, fuq l-ammont ta’ €1,440.10ċ mill-20 ta’ Lulju 2020, fuq l-ammont ta’ €1,651.80ċ mill-20 ta’ Jannar 2021, fuq l-ammont ta’ €1,651.80ċ mill-20 ta’ Lulju 2021, fuq l-ammont ta’ €1,651.80ċ mill-20 ta’ Jannar 2022, fuq l-ammont ta’ €1,651.80ċ mill-20 ta’ Lulju 2022, fuq l-ammont ta’ €1,651.80ċ mill-20 ta’ Jannar 2023 u fuq l-ammont ta’ €1,651.80ċ mill-20 ta’ Lulju 2023.
[80] Dan l-ammont huwa dak dovut skond il-kuntratt magħmul fis-sena 2007 konċernanti il-garaxx 3A, li sar mal-intimat f’ismu personali.

Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€11,664.72ċ[81]) bl-imgħax legali skond in-notament t'isfel[82] sad-data tal-pagament effettiv.

5) Jilqa' r-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti u b'hekk jordna li l-intimati *in solidum* iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' tmint elef, ħames mija, u ħamsa u tletin Ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€8,535.57ċ) bl-imgħax legali mill-4 ta' April 2019[83] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-mandat ta' sekwestru imsemmi fir-rikors promotur, jitħallsu mill-intimati *in solidum.*

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[81] L-ammont ġie maħdum skond il-prospett aċċettat mill-intimat u li jinsab a fol 442 tal-proċess. Dan l-ammont huwa t-total tal-kolonni konċernanti l-garaxx 3B. Dan ġab total ta' €14,334.72ċ. Minn dan l-ammont, tnaqqas nofs l-ammont ta' €5430, (li jiġi €2,670), li huwa l-pagament ta' €5000 magħmul fi Frar 2022 miżjud bl-ammont imaqqas konċernanti l-ġebel fis-somma ta' €340. Peress li ma ġiex speċifikat jekk dan in-nuqqas għandux jiġi premjat lill-intimat personalment jew lis-soċjetà, il-Bord qies ekwu u ġust li dan jinqasam bin-nofs bejn l-intimat u s-soċjetà tiegħu.

[82] L-imgħax bir-rata' ta' 8% għandu jinħadem hekk: fuq l-ammont ta' €645.04ċ (€211.68 x 3) mill-4 ta' April 2019 (data tal-ftuħ ta' dan il-każ), fuq l-ammont ta' €1,774.08ċ mit-23 ta' Ottubru 2019, fuq l-ammont ta' €1,987.60ċ mit-23 ta' April 2020, fuq l-ammont ta' €1,987.60ċ mit-23 ta' Ottubru 2020, fuq l-ammont ta' €1,987.60ċ mit-23 ta' April 2021, fuq l-ammont ta' €1,774.08ċ mit-23 ta' Ottubru 2021, fuq l-ammont ta' €1,987.60ċ mit-23 ta' April 2022, fuq l-ammont ta' €1,987.60ċ mit-23 ta' Ottubru 2022.

[83] Data tat-tressieq tar-rikors promotur peress lit-talba f'dan il-każ kien għal ammont determinat. Dwar termini differenti ta' dekorriment t'imgħax, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Cutajar vs Aaron Schembri**, (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata). Ħsieb ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Lorna Farrugia vs Emmanuel Baldacchino,** (Rik Nru: 343/2023) mogħtija nhar is-16 ta' Mejju 2024 (mhux appellata).