BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 422/2023
Nru fuq il-Lista: 10

Luxus Properties Limited (C65536)

vs

Novaric Limited (C63881)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur tal-4 ta' Awwissu 2023[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn il-Bord intalab sabiex jiddikjara li s-soċjetà intimata hija moruża fil-ħlas ta' kera tal-fond flat 5, Salisbury, Esperanto Street, Msida, kif ukoll li s-soċjetà intimata irrekat danni lis-soċjeta rikorrenti għar-raġunijiet imfissra fir-rikors promotur.

Ra d-digriet tal-appuntament tad-9 t'Awwissu 2023[2];

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 9 tal-proċess.

Ra r-risposta tas-soċjetà intimata imressaq fil-5 ta' Ottubru 2023[3].

Sema' x-xhieda ta' David Schembri, direttur tas-soċjetà rikorrenti, magħmula fis-seduta tal-5 ta' Frar 2024[4].

Ra n-nota ġuramentata tas-soċjetà rikorrenti mressqa fit-3 ta' Mejju 2024[5], kif ukoll n-nota ulterjuri tad-28 ta' Mejju 2024[6].

Ra n-nota tal-10 ta' Ottubru 2024[7] fejn l-avukat inizjali tas-soċjetà intimata rrinunzjat għall-patroċinju tagħha.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 2024[8] fejn is-soċjetà intimata reġgħet ingħatat l-opportunità tressaq il-provi tagħha.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2024[9] fejn s-soċjetà intimata reġgħet naqset milli tressaq provi. Dakinhar l-istadju tal-ġbir tal-provi tagħha ngħalaq, instemgħet it-trattazzjoni finali[10] u l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

[3] A fol 14 tal-proċess.
[4] Xhieda relattiva tibda a fol 19 tal-proċess.
[5] A fol 26A tal-proċess.
[6] A fol 27 tal-proċess.
[7] A fol 32 tal-proċess.
[8] A fol 33 tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 35 tal-proċess.
[10] Magħmula mill-avukat tas-soċjetà rikorrenti biss għaliex s-soċjetà intimata ma baqgħetx tidher f'dawn il-proċeduri. Din tibda a fol 36 tal-proċess.

Illi permezz ta' skrittura[11] datata 20 ta' Frar 2023, s-soċjetà rikorrenti kriet il-fond Flat 5, Salisbury, Esperanto Street, Msida lis-soċjetà intimata u dan mill-1 ta' Marzu 2023. Il-ftehim kien versu l-kera ta' elf u disa' mitt Ewro (€1,900) fix-xahar u l-kirja kellha durata sad-29 ta' Frar 2024. Mix-xhieda mhux kontradetta ta' David Schembri, direttur tas-soċjetà rikorrenti, jirriżulta li sa mill-bidu ta' din ir-relazzjoni, s-soċjetà intimata naqset milli tħallas il-kera dovuta u għalhekk, fid-19 ta' Ġunju 2023 intbagħet ittra ta' terminazzjoni, fit-termini ta' klawżola tmintax (18) tal-iskrittura ta' lokazzjoni. Irriżulta wkoll li kienu nfetħu proċeduri ta' żgumbrament fir-rigward tal-fond in kwistjoni[12] iżda dawn ġew ċeduti għaliex s-soċjetà intimata kienet tat lura ċ-ċwievet u r-rilaxxat il-pussess tal-fond. Permezz ta' din l-azzjoni, s-soċjetà rikorrenti qiegħda tfittex likwidazzjoni tal-arretrati ta' kera, danni għall-okkupazzjoni sakemm baqgħet fil-fond, u spejjeż ta' konsum ta' dawl u ilma.

Illi kif għandu jirriżulta mill-*iter* hawn fuq riprodott, is-soċjetà intimata, għad li ressqet risposta formali għal din l-azzjoni, għażlet li ma tkomplix issegwi dawn il-proċeduri. Fil-fatt, la ressqet prova waħda u lanqas biss ħejjet kontro-eżami tax-xhud tas-soċjetà rikorrenti. Huwa ċar għal dan il-Bord li s-soċjetà konvenuta abdikat b'mod totali milli tkun attiva f'dan il-proċediment.

Illi huwa aċċettat li l-oneru tal-prova dwar xi kreditu jibqa' dejjem fuq spallejn min jallega l-istess, u sakemm l-atturi ma jippruvawx li l-konvenuta hija d-debitriċi tagħhom, din tal-aħħar ma taħtix għal dan in-nuqqas[13]. Jekk l-atturi

---

[11] A fol 3 tal-proċess.
[12] Dawk fl-ismijiet premessi bin-numru 423/2023 li ġew ċeduti fid-19 ta' Ġunju 2023.
[13] Kif tajjeb ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Fenech vs Carmel Cortis,** (Rik Maħluf Nru: 1249/2011) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Settembru 2022 (mhux appellata) *"Skont il-prinċipji tal-liġi dwar l-evidenza u dwar kif għandu jitqassam il-piż tal-provi, jingħad fl-ewwel lok li jaqa' fuq il-kreditur li jagħti prova tajba biżżejjed tal-eżistenza talkreditu li dwaru huwa jkun fetaħ il-kawża (ara Carmelo Żammit et v. Emanuele Galea et, Appell Superjuri, 27 ta' Frar, 2003 u Maria Stella Calleja v. Brian Deġiorġio, Appell Superjuri, 17 ta' Marzu, 2022). Dan għaliex l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah*

mbagħad jippruvaw tali kreditu, l-piż tal-prova jdur fuq id-debitriċi sabiex tipprova xi ċirkostanzi jew difiżi li tista' tqanqal sabiex tinħeles mill-obbligazzjoni tal-ħlas[14]. Imma dan il-piż fuq id-debitriċi jseħħ biss jekk l-atturi jirnexxielhom fl-ewwel lok juru l-eżistenza tal-allegat kreditu. Dan ma huwa xejn għajr kliem ieħor għal dak li jrid l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-prinċipju li *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*[15]. Jekk kemm-il darba, l-attur jonqos li jipprova dak li jallega, il-konvenut ma għandux jiġi affettwat hu għal dan in-nuqqas tal-attur u dan minħabba l-prinċipju *actore non probante reus absolvitur*[16].

Illi għal dan il-Bord, s-soċjetà rikorrenti irnexxielha tipprova t-talbiet tagħha bi sħiħ. Is-soċjetà konvenuta min-naħa l-oħra għażlet li ma tieħux aktar ħsieb dan il-litiġju u għalhekk, l-eċċezzjonijiet tagħha ma jistgħux jitqiesu pruvati[17].

(ara l-artikolu 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk sakemm lattur ma jippruvax li l-konvenut huwa d-debitur tiegħu, il-piż tal-prova jibqa' mixħut fuq lattur (ara Joseph Camilleri v. Emanuel Calleja, Appell Inferjuri, 20 ta' Jannar, 2003). Tassew, jekk l-attur ma jirnexxilux jipprova dak li jallega, il-konvenut m'għandux ibati minn dan in-nuqqas, u dan sewwasew skont il-prinċipju actore non probante reus absolvitur (ara Angelo Xuereb nomine v. Godwin Migneco et nomine, Appell Superjuri, 18 ta' Lulju, 2017);"

[14] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Richard Attard *et* vs Mark Anthony Barbara**, (Rik Nru: 1116/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024. Hija wkoll ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella Calleja vs Brian Degiorgio**, (Rik Nru: 691/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2022.

[15] Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) tal-25 ta' Jannar 2023 fl-ismijiet **Bartoli Brothers Limited vs Wayne Chetchuti *et.***

[16] Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) tat-18 ta' Lulju 2017 fl-ismijiet **Angelo Xuereb *nomine* vs Godwin Migneco *et nomine*.**

[17] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Bezzina *et* vs John Portelli *et***, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn ġie mfakkar hekk: *"Ma jidherx li hemm ghalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi ghall-provi sottoposti lilu, ilprincipju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq ilparti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-tishih ta' l-eccezzjoni."* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Crystal Clean Ltd vs Apparea Ltd,** (App Inferjuri Nru: 124/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Settembru 2022 fejn, qalet hekk: *"It-Tribunal irrileva li l-oneru tal-prova hawn kien fuq issoċjetà appellanta u eċċezzjoni bħal fil-każ ta' talba, tibqa' biss allegazzjoni mingħajr ilprova. Dan iktar u iktar fil-*

Illi d-direttur spjega b'mod ċar anke l-ammont li qiegħed jiġi mitlub u dan il-Bord isib li dan huwa korraborat sew b'dokumentazzjoni xierqa, kemm fir-rigward tal-arretrati ta' kera, kif ukoll il-ħlas ta' dawl u ilma għall-perjodu relattiv. L-istess jingħad għal-perjodu fejn dan il-Bord qiegħed isib li s-soċjetà konvenuta kompliet fl-okkupazzjoni tagħha illegalment[18]. Huwa aċċettat li min iżomm f'idejh u juża ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr titolu, irid iħallas għall-istess. Għalhekk sid jista' jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' hekk miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd[19]. Huwa wkoll aċċettat li l-ammont li għandu jitħallas għal tali okkupazzjoni jista' jiġi maħdum jew il-kirja kif kienet immedjatament qabel dik l-okkupazzjoni[20] jew skont dak li wieħed seta' jġib fis-

---

każ odjern fejn is-soċjetà appellanta kienet qegħda tikkontendi li xxogħol magħmul ma kien ta' ebda utilità għaliha. Il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għaliex għandha tiskarta dawn il-konsiderazzjonijiet, u tgħid li tikkondividi pjenament il-konklużjoni tat-Tribunal". B'żieda dottrinali mbagħad, issir referenza għal dak li jgħid il-ġurist **Francesco Ricci** u ċioé li *"Il principio pertanto regolatore dell'onere di provare deve cosi formolarsi: Chiunque pone a base della sua domanda o eccezione la affermazione, ovvero la nageazione di un fatto, é tenuto a somministrare la prova dell'esistenza o inesistenza del fatto; imperocché, senza questa dimostrazione, la domanda o l'eccezione non risulta fondata, ed il giudice non puo accogliere domande od eccezione infondate".* – Delle Prove, Trattati Speciali di Diritto Civile, Unione Tiprografico-Editrice, 1891, para 30, a fol 47.

[18] Dan wara li ġiet mibgħuta l-ittra legali.

[19] Kif reġa ġie mfakkar riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg et,** (Rik Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023 u ċioé: *"Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja".* Isir aċċenn ukoll għal dak li nqatl *obiter* fis-sentenza fl-ismijiet **John Galea *et* vs Raymond Falzon *et*,** (Ċit Nru: 1419/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' April 2005 u ċioé li: *"Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jiġu kkolkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (ara, bhala ezempju, il-kawzi "Staines noe vs Amato et", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1999, u "Olivieri vs Vella", deciza wkoll minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru, 2003)".*

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

suq[21]. F'din l-aħħar ipotesi però, iridu jidħlu u jiġu maħduma prinċipju oħra, u ċioé li min jagħmel dik it-tip ta' talba irid juri dak it-telf marbut mal-użu illegali[22]. Għall-perjodu ta' wara l-ittra li wasslet għat-terminazzjoni tal-kirja, s-soċjetà rikorrenti għażlet li titlob biss l-ammont skond kif maqbul bejn il-kontendenti u ċioé ir-rata miftehma. Jingħad ukoll, li s-soċjetà rikorrenti għażlet li ma titlobx il-ħlas tal-penali miftehma fil-kuntratt[23].

Illi dan il-Bord qiegħed għalhekk jistrieħ fuq il-prospett mhux kontradett imressaq mis-soċjetà rikorrenti[24], u jsib li dak l-ammont huwa wieħed raġunat u mistħoqq.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi jilqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti u b'hekk jordna li s-soċjetà intimata tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' tmint elef, sitt mija u tmienja u tmenin Ewro u erbgħa u

---

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

[22] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Helen Schembri *et* vs Anthony George Zahra *noe*,** (App Ċiv Nru: 449/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Settembru 2012 fejn ingħad hekk: "*F'sitwazzjoni simili, il-prassi tal-qrati taghna hi l-kumpens ghall-okkupazzjoni jigi kkalkulat a bazi tal-kera kif miftiehma bejn il-partijiet jew a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond (ara, bhala ezempju, il-kawza Staines noe v. Amato et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Mejju 1999, Olivieri v. Vella, deciza mill-istess Qorti fil-21 ta' Novembru 2003 u Madame X Ltd v. Attard et, deciza mill-istess Qorti fil-25 ta' Mejju 2010). F'kull kaz, dan mhux l-uniku kriterju li jista' jigi kkunsidrat ghaliex dak li huwa essenzjali huwa li jrid ikun hemm "rabta reali" malammont ta' kumpens misthoqq u zgur m'hemmx lok ghal spekulazzjonijiet dwar x'seta' gara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jgib is-suq."*

[23] Ara xhieda ta' David Schembri a fol 21 tal-proċess.

[24] Dok DS1 a fol 24 tal-proċess.

tletin ċenteżmu (€8,688.34ċ) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[25] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju[26], jitħallsu mis-soċjetà intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[25] Dan għaliex l-ammont finali qiegħed jiġi likwidat (kif mitlub mis-soċjeta rikorrenti) bis-saħħa ta' din is-sentenza.
[26] Dan baqa' qatt ma tressaq u ma ngħata l-ebda tagħrif siewi dwaru.