



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Rikors Nru: 328/2024
Nru fuq il-Lista: 5**

**Marthese Scerri Said (K.I. Nru: 183666(M)) u Dottor Victor
Scerri (K.I. Nru: 366665(M))**

VS

**Mirabelle Enterprises Limited (C5537) u Isabella Debattista (K.I.
Nru: 409160(M))**

Illum 14 ta' Frar 2025;

Il-Bord

Ra r-rikors promotur mressaq fil-15 ta' Lulju 2024¹ permezz ta' liema r-rikorrenti talbu l-ħlas ta' somma allegatament dovuta bħala arretrati ta' kera skond ftehim ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti (l-intimata Isabella Debattista dehret bħala rappreżentant tas-soċjetà intimata u bħala garanti) tal-1 ta' Settembru 2015.

¹ A fol 1 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fis-16 ta' Settembru 2024² fejn fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom huma sostnew li dan il-Bord għandu jissoprasjedi mis-smiegh ta' din il-kawża pendent l-eżitu ta' kawża oħra fl-ismijiet **Mirabelle Enterprises Limited vs Marthese Scerri Said et,** (Rik Ġur Nru: 778/2024) attwalment pendent quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.

Ra dak li seħh fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2024³ fejn gie miftiehem li qabel xejn kellha tigi deċiża l-ewwel eċċezzjoni. Għal dan il-għan l-intimati ġew ordnati jressqu kopja legali tar-rikors u risposta ġuramentati tal-kawża l-oħra u l-proċediment thalla għat-trattazzjoni fuq l-istess eċċezzjoni.

Ra n-nota tal-intimati mressqa fil-5 ta' Novembru 2024⁴ permezz ta' liema tressqu l-atti ġudizzjarji msemmija fil-paragrafu preċedenti.

Ra dak li seħh fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2025⁵ meta nstemgħet it-trattazzjoni dwar dan il-punt⁶ u l-proċediment thalla għad-deċiżjoni.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Dahla – Natura ta' dan il-provvediment

Illi bħala dahla qasira, jiġi preċiżat li dan tal-lum huwa **digriet** dwar l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta intimati u mhux sentenza. Fil-fehma tal-Bord, għad li dak li qiegħed jiġi deċiż, tqiegħed għall-ġudizzju permezz t'eċċezzjoni formali fir-risposta għar-rikors promotur u mhux b'rikors *ad hoc*, ma jfissirx li l-karattru tal-

² A fol 13 tal-proċess

³ A fol 16 tal-proċess.

⁴ A fol 17 tal-proċess

⁵ Verbal relattiv jinsab a fol 30 tal-proċess.

⁶ Debitament registrata u traskritta kif ordnat u tibda a fol 31 tal-proċess.

provvediment jingħata b'hekk biss il-forma ta' sentenza⁷. Mod ieħor, fil-fehma tal-Bord, dak li għandu jiddistingwi primarjament bejn il-karattru ta' xi provvedimento (jekk hux sentenza jew digriet) huwa arginat l-aktar f'dak li jrid l-artikolu 230 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u cioè, jekk dik id-deċiżjoni tkunx tista terġa tinbidel, jew aħjar, tistax l-awtorita' ġudikanti terġa tregġa lura minn dik l-istess deċiżjoni jekk tingħata raġuni tajba (jew ġdida) sabiex tagħmel hekk⁸. Il-ġurisprudenza l-aktar segwita ttendi li provvedimento dwar il-waqfien ta' proċeduri huwa ta' xejra interlokutorja milli sentenza⁹. Fil-fehma tal-Bord, hija l-

⁷ F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **AME Health and Safety Services Limited vs Aldo Busuttil pro et noe et** (Rik Mahluf Nru: 1113/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-26 ta' Frar 2024 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: "*Din il-qorti tosserva wkoll li l-fatt li kwistjoni titqanqal permezz ta' eċċezzjoni minflok permezz ta' rikors fl-atti tal-kawża ma jbidilx in-natura tal-provvediment li jrid jingħata fir-rigward.*" Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Charles Grech vs Spiridione Bondin**, (App Ċiv Nru: 385/2022/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-10 ta' Ottubru 2023 fejn, propju fuq deċiżjoni dwar soprasessjoni, ingħad hekk: "*Applikat il-premess għall-każ odjern, jidher ċar illi l-forma addottata mill-Ewwel Qorti biex issolvi l-kwistjoni tas-soprasessjoni tal-kawża odjerna sakemm tiġi deċiża l-kawża quddiem il-Qorti Ċivili (Sezzjoni Familja), sollevata mill-konvenuti appellati permezz ta' eċċezzjoni preliminari, hija dik li normalment tintuża fis-sentenzi ta' dawn il-Qrati. Jirriżulta illi din il-forma nġhatat anke minhabba l-fatt illi l-Ewwel Qorti dejjem irreferiet għal dan il-provvediment bħala sentenza fil-verbali tagħha. Għalkemm dan minnu nnifsu jservi ta' gwida, din il-Qorti ma tistax tieqaf hawn, iżda għandha tara wkoll jekk permezz tal-provvediment in eżami, il-kwistjoni gietx magħluqa definittivament, jew jekk tali provvedimento pprova dwar aspekk jew episodju proċedurali matul il-kwistjoni, liema provvedimento jista' jiġi revokat contrario imperio. Fil-każ odjern, jidher illi l-provvediment ma kienx wiehed definittiv għaladarba pprova dwar aspekk proċedurali kif imqanqal mill-konvenuti bil-konsegwenza li l-kawża kellha tiġi riappuntata mal-kors taż-żmien. Fil-fatt, tant kemm il-kwistjoni in eżami ma kinitx wahda definittiva, l-Ewwel Qorti rriżervat li ttipprova dwar l-ispejjeż fil-ġudizzju finali tagħha. Għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-provvediment inkwistjoni huwa digriet.*"

⁸ Issir referenza għal-provvediment mogħti fil-proċeduri bl-ismijiet **Registatur tal-Qrati vs Riviera Resort Hotel Limited**, (Ċit Nru: 1679/2009/1) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Novembru 2002 meta ġie mfakkar hekk: "*Illu huwa minhabba f'hekk li l-Qrati jqisu s-soprasessjoni bħala provvedimento ordinatorju mħolli fid-dehen tal-Qorti li quddiemha titressaq talba bħal dik . Provvediment bħal dan huwa meqjus bħala wiehed interlokutorju u, għalhekk, ma jorbotx lill-Qorti li tkun tatu jekk tqum il-ħtieġa li tibdel il-fehma tagħha aktar 'il quddiem, jekk tintwera raġuni tajba biex tagħmel dan*".

⁹ Fost oħrajn, isir riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Attard et vs Mario Attard et**, (App Ċiv Nru: 307/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-14 ta' Diċembru 2018 fejn ingħad hekk: "*Min-naħa l-oħra, kif ingħad, il-provvediment appellat fih ukoll ordni ta' xejra interlokutorja lil hinn mill-eċċezzjoni li qatgħet dwarha. F'dan il-każ, dak l-ordni (l-ordni ta' soprasessjoni) huwa min-natura ta' degriet minhabba li l-Qorti li tatu tista' hija stess terġa lura minnu, kif fil-fatt lewwel Qorti fl-istess provvedimento qalet li kellu jsir.*"

ligi stess li tagħti indikazzjoni ċara ta' dan¹⁰. Wara kollox, jekk tintlaqa' din l-eċċezzjoni ma jfissirx li fl-istess nifs il-mertu ta' dawn il-proċeduri jkun ġie riġettat¹¹.

Soprasessjoni – Prinċipji Ġenerali

Illi mill-ewwel jingħad li s-soprasessjoni kien u għandu jibqa' mezz verament straordinarju li jsib applikazzjoni dejjem ristretta għaliex minnu nniffsu jkun qiegħed iwaqqaf proċeduri milli jimxu l'quddiem. Fil-verita' talba bħal din lanqas ma hija parti mill-korp tal-ligi tagħna¹², iżda tista' tiġi nferita minn dak li jrid l-artikolu 199(4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta¹³. Huwa mgħallem li s-soprasessjoni tista' tingħata biss b'mod eċċezzjonali¹⁴ meta tali smiġh fl-istess waqt ta' żewġ kawżi ma jkunx jista' jsir, iżda, billi hija eċċezzjoni għar-regola

Minn din il-parti tal-provvediment l-atturi appellanti hassewhom aggravati u ressqu appell, lil hinn minn dak li l-ewwel Qorti kellha xi tgħid dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-litis pendenza”;

¹⁰ L-artikoli relattivi għal-appell minn deċiżjoni li tilqa' jew tiċhad talba għall-waqfien tal-proċeduri jinsab fl-artikolu 229(1)(m) u 229(2)(e) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. , u ċioe dak l-artikoli li jirrelata minn appelli minn digrieti. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dott. Pio M. Valletta vs Rosalie Darmanin**, (App Ċiv Nru: 850/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Novembru 2008, li ġiet ulterjorment imħaddna f'diversi sentenzi oħra fosthom dik fl-ismijiet **Trasporti e Movimenti Terra Limited vs Schembri Infrastructures Limited**, (App Ċiv Nru: 28/13/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Diċembru 2023.

¹¹ Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Philip O. Gatt pro et noe vs Adrian Busietta pro et noe**, (Ċit Nru: 133/2001) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-9 ta' Mejju 2002 (mhux appellata).

¹² Ara f'dan is-sens dak raġunat u deċiż fil-provvediment fil-proċeduri bl-ismijiet **Lawrence Cuschieri vs L-Onor Prim Ministru et**, mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Awwissu 1994.

¹³ F'dan is-sens issir referenza għan-notament t'isfel enumerat tlieta (3) fil-provvediment fil-proċeduri bl-ismijiet **Futura Funds SICAV plc et vs Istituto per le Opere di Religione**, (Rik Nru: 201/20) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-3 ta' Ġunju 2020.

¹⁴ F'dan is-sens qiegħda ssir referenza għall-provvediment mogħti fil-proċeduri fl-ismijiet **Pity's Rent a Car Limited et vs Louis Scicluna et** (Rikors Nru. 546/2024) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2025, liema raġunament ġie wkoll segwit fil-provvediment ieħor riċenti tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Lidl Immobiliare Malta Limited (C36321) et vs Direttur Ġenerali (Kompetizzjoni) fi hdan l-Awtorita' ta' Malta għall-Kompetizzjoni u għall-Affarijiet tal-Konsumatur (MCCAA)**, (Rik Nru: 91/2024) mogħti nhar il-5 ta' Frar 2025.

ġenerali li kull kawża għandha tinstema sakemm tiġi maqtugħa, is-soprasessjoni trid tingħata dejjem taħt kundizzjonijiet li għandhom ikunu serji biżżejjed biex dan isir¹⁵. Jingħad ukoll li dan it-twaqqif, huwa rakkomandat biss fil-każ meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu ta' bilfors tiddependi l-kawża li sejra titwaqqaf¹⁶. Għalhekk ingħad li hemm lok ta' dak hawn mitlub meta dan ikun spedjenti¹⁷.

Illi fi kliem ieħor, dan il-Bord għandu (dejjem fid-diskrezzjoni tiegħu) jilqa' din l-eċċezzjoni jekk isib li dawn il-proċeduri jeħtieġu deċiżjoni, jew almenu jistgħu jeħtieġu l-ewwel deċiżjoni fil-proċeduri l-oħra, u lir-rikorrenti mhumix sejrin isofru preġudizzju bit-twaqqif.

Mertu tal-Eċċezzjoni

Illi f'dawn il-proċeduri, r-rikorrenti qegħdin sempliċiment jitolbu hlas mingħand is-soċjetà intimata (u l-intimata l-oħra bħala garanti) t'allegati arretrati ta' kera għal-perjodu bejn Settembru 2020 sa Awwissu 2024¹⁸. Il-kweżit t'hawnhekk allura huwa biss u esklussivament ir-relazzjoni lokatizzja bejn ir-rikorrenti u s-soċjetà intimata u tikkonċerna b'mod iffukat biss il-kwistjoni tal-hlas tal-kera.

¹⁵ Ara f'dan is-sens dak li ntqal fid-digriet fil-proċeduri fl-ismijiet **Valfracht Roro Line Ltd vs Kaptan Nikolaos Skiadas noe**, mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-10 ta' April 2003.

¹⁶ Fost diversi, il-Bord jissenjala dak raġunat u deċiż fil-provvediment mogħti fil-proċeduri bl-ismijiet **Kenneth Grima noe vs Monet Limited et**, (Ċit Nru: 1338/2007) tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-11 ta' Ġunju 2023.

¹⁷ Tifsira akkurata ta' din il-kelma ingħatat fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Calamatta et vs Mario Darmenia et**, (App Ċiv Nru: 1108/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Novembru 2003 fejn ingħad hekk: "Hi *giurisprudenza sekolari illi s-soprasessjoni hi ammessa u għandha tiġi dekretata meta din tkun spedjenti* ("George Cassar –vs- Francis Xuereb", Appell Civili, 12 ta' Marzu 1973). *Spedjenti fis-sens fejn il-kwestjoni involuta fil-kawża pendent quddiem Qorti ohra (fil-kaz prezenti, quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili) hija tali li ddecizjoni tista' tinfluwixxi "a planta pedis" fuq il-meritu talazzjoni prezenti* ("Francesco Galea –vs- Pawlu Galea", Appell, Sede Inferjuri, 23 ta' April 1955)."

¹⁸ Ara dok MMS2 a fol 8 tal-proċess.

B'hekk dak li sejjer ikun importanti għar-riżoluzzjoni finali huwa eżami tad-drittijiet u obbligi tal-kontendenti, *qua* sid il-kera u inkwlin biss (u b'mod anċillari l-kwistjoni tal-garanti).

Illi fil-proċeduri l-oħra attwalment pendent quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, msemmija fl-ewwel eċċezzjoni, s-soċjetà intimata qiegħda tixli lil Marthese Scerri Said u lil terzi għad-danni. Dan tagħmlu għaliex tispjega (fir-rikors promotur ġuramentat) li f'April tas-sena 2022 allegatament waqgħet gallarija ta' terzi (mhux tar-rikorrenti odjerni) li kkawżat ħsarat fil-fond in mertu u minhabba x-xogħlijiet neċessarji f'dan il-fond, hija sofriet danni.

Illi rispettosament, il-Bord ma jarax l-estremi l-ghala huwa jehtieg jieqaf u jistenna l-eżitu tal-kawża l-oħra. Mingħajr ma jitkellem żejjed f'dan l-istadju (għaliex is-smiegh tal-provi għadu ma bediex) u ċertament mingħajr ma jirfes fuq il-kwistjoni imqanqla quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, huwa ċar lir-relazzjonijiet legali fiż-żewġ kawżi huma distinti jekk mhux ukoll estranji għal xulxin. F'dan il-każ, ir-relazzjoni hija strettament naxxenti mill-kuntratt ta' kera u mill-liġi relattiva għall-istess, mentri fil-każ l-ieħor ir-relazzjonijiet huma differenti. Il-punt legali li għandu jiġi deċiż quddiem il-Prim Awla huwa divers, u għalhekk il-Bord ma jsibx l-inter-dipendenza neċessarja.

Illi b'zieda ma dan, l-allegat kollass tal-gallarija jidher li seħħ fil-5 ta' April 2022 (u l-kawża tal-Bord tikkonċerna ħlasijiet minn Settembru 2020¹⁹).

Illi jekk hija l-fehma tal-intimati li dan il-Bord għandu jieqaf minhabba xi possibbli kwistjoni ta' tpaċija eventwali, allura tajjeb jingħad li dan mhux

¹⁹ Dan l-argument sar mid-difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni relattiva.

biżżejjed sabiex tintlaqa' talba għas-soprasessjoni²⁰. Is-soprasessjoni sseħħ mhux minhabba l-effetti prattiċi tal-pronunzjamenti aħħarija²¹, iżda għaliex l-aspett ġuridiku ta' kawża tiddependi minn deċiżjoni f'kawża oħra. F'dan il-kaz, dan l-aspett huwa karenti.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiċċad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u jordna l-prosegwiment tas-smieġ ta' dawn il-proċeduri.

L-ispejjeż ta' dan l-episodju huwa riżervat għall-ġudizzju finali.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Registratur

²⁰ Jgħodd hawnhekk dak imtenni fid-digriet fil-proċeduri fl-ismijiet **Joseph Gaffarena et vs Mixer Concrete Works Limited**, (Ċit Nru: 8391/2004) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Mejju 2005 fejn ingħad hekk: "*Illi din il-Qorti hija tal-fehma li, għalkemm il-kontro talba ta' Mixer Limited għad trid tigi determinata u tenut kont ukoll li f'kaz ta' ezitu favorevoli għal din is-socjeta' tista' topera tpacija bil-konsegwenza li l-kreditu ta' l-atturi jigi sostanzjalment ridott b'opera ta' tpacija fit-termini tal-Artikolu 1196, mill-banda l-oħra hija valida l-konsiderazzjoni li, anke f'kaz ta' ezitu favorevoli għal Mixer Limited tal-kontra talba tagħha, xorta jkun mehtieg li din l-Qorti tkompli bis-smieġha tal-provi għaddeterminazzjoni tal-kawża odjerna limitatament għallammont ridott ta' Lm25,545 rapprezentanti d-differenza bejn il-kreditu ta' l-attur ta' Lm250,000 u l-kreditu pretiz minn Mixer Limited ta' Lm224,455. F'dawn ic-cirkostanzi s-soprasessjoni hija kontro indikata u sservi biex sabiex tipprolunga inutilment il-kawża odjerna li, in ogni caso, f'kull kaz trid tinstema u tigi deciza rrispettivament mill-ammonti li jkun għadhom dovuti.*"

²¹ Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **AMG Cold Stores Ltd vs Barbuto Ltd**, (Talba Nru: 309/2018) mogħtija mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar nhar il-5 ta' Novembru 2020.