# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

### Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Frar 2025

**Rikors Nru: 150/2020**
**Nru fuq il-Lista: 7**

**Mary Lourdes Cilia Scapellato (K.I. 338042M)**

**vs**

**Michael (K.I. 247245M) u Eileen (K.I.303346M) konjuġi Scicluna**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat is-27 ta' Awwissu 2020[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond li jinsab fin-numru 52, St. Peter's Court, Flat 3, Block B, Wesgħa Mary Doris Zarb, San Pawl il-Baħar,*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*Malta ġja 5. St. Peter's Court, Flat 3, Block B, Resort Street, San Pawl il-Baħar, SPB 3720. L-esponenti akkwistat din il-propjeta' wara l-mewt ta' missierha. Illi l-fond mertu ta' din il-kawża kien ġie ddekontrollat skont il-provvedimenti tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi missier l-esponenti kera dan il-fond lill-intimati Scicluna, liema kirja kienet regolata permezz tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta peress illi l-fond kien dekontrollat. Illi taħt dan ir-reġim, wara l-1979, kuntrarjament għal dak li kien jiġri qabel, ir-rikorrenti la setgħu jgħollu l-kirja għal waħda xierqa skond is-suq u lanqas ma setgħu jitterminaw il-kirja peress illi l-intimati huma ċittadini Maltin u kienu jużaw il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom u huma ċittadini Maltin.*

3. *Illi f'Ġunju tas-sena 2016, l-attriċi ppreżentat rikors kostituzzjonali numru 57/2016 fl-ismijiet "Mary Lourdes Cilia Scapellato (K.I. 338042(M)) vs L-Avukat Ġenerali u Mcihael u Eileen konjgi Scicluna" fejn talbet illi l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali):*

    a. *Tiddikjara li l-emendi li saru lill-artiklu 5 tal-Kap 158 permezz tal-Att XXIII tas-sena elf disa mija u disgħa u sebgħin (1977), jiġifieri l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

    b. *Tiddikjara li l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

    c. *Tiddikjara l-artikolu 5(2)(3)(4)(5)tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 3 tal-Kap. 460 u għaldaqstant, huma bla effett u m'għandhomx jiġu*

*applikati;*

d. *Tillikwida kumpens xieraq għal-ksur tal-jeddijiet tal-esponenti mid-data tal-promulgazzjoni tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 sal-ġurnata tas-sentenza;*

e. *Tordna l-ħlas tal-kumpens hekk likwidat u*

f. *Tordna illi l-intimati Scicluna m'għandhom l-ebda dritt ikomplu fil-pussess tal-fond de quo u tagħtihom żmien perentorju sabiex jiżgumbraw minnu.*

4. *Illi fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Ġunju 2019, liema sentenza llum għaddiet in ġudikat, l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) laqgħet l-ewwel, t-tieni, r-raba' (limitatament), u l-ħames talba attriċi.*

5. *Illi f'din is-sentenza l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabet illi "...b'riżultat tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif protetti bl-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni" u li "...l-Artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jimponi kondizzjonijiet tali li qegħdin jiksru d-dritt r-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha fuq imsemmija u dan bi vjolazzjoni tal-preċitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."*

6. *Illi fis-7 ta' Ottubru 2019, l-intimati konjuġi Scicluna għarrfu lir-rikorrenti li ser jivvakaw mil-fond imsemmi iżda baqgħu ma ħallsux l-ebda kera għall-perjodu bejn id-data tas-sentenza msemmija u d-data meta*

*effettivament raddew lura l-pussess tal-fond lir-rikorrenti. Illi skond ir-relazzjoni teknika tal-perit Valerio Schembri tat-12 ta' Jannar 2017 ippreżentata fl-atti tal-kawża sureferita, il-valur lokatizzju tal-fond de quo huwa sitt mija u ħamsin euro (€ 650) fix-xahar.*

7. *Illi ai termini tal-Kap. 158, suppost il-kera kellha tiġi riveduta fl-ewwel tiġdid tagħha u mbagħad kull ħmistax-il sena. Jirriżulta illi kienet saret reviżjoni tal-kera fl-1996 u l-kera kienet għoliet mill-kera oriġinali ta' Lm 144 ossia € 333.43 fis-sena għal Lm 288 ossia € 670.87 fis-sena.*

8. *Għaldaqstant, skond il-liġi, kellha ssir reviżjoni oħra fis-sena 2011 u l-kera kellha tiżdied b'43.83% tenut kont tal-fatt illi l-indiċi tal-inflazzjoni fl-1996 kien jaqra 549.95 mentri fis-sena 2011 kien jaqra 791.02. Għaldaqstant, il-kera mill-1 ta' Novembru 2011 kellha tkun fl-ammont ta' € 964.96 (Lm 414.24) fis-sena.*

9. *Madankollu, l-intimati rrifjutaw illi jirrevedu l-kera skond il-liġi u baqgħu jħallsu bir-rata imsemmija ta' € 670.87 fis-sena. Madankollu, l-intimati pprattikaw unilateralment awment fl-2013 ta' 6.8% kif provdut fil-Kap. 16 għar-rata ta' € 716.48 fis-sena. Minkejja illi r-rikorrenti nterpellat lill-intimat sabiex iħallsu id-differenza bejn il-kera mħallsa u dik dovuta ta' € 964.63 fis-sena, u ċioe' € 247.95 fis-sena, l-intimati qatt ma ħallsu bir-rata kif suppost ġiet riveduta fl-2011 ta' €964.43 fis-sena.*

10. *Illi għaldaqstant, l-intimati Scicluna għandhom jagħtu lir-rikorrenti l-ammont ta' elf seba' mija u erbgħa u disgħin euro u ħmistax-il ċenteżmu (€1794.15) rappreżentanti d-differenza ta' bejn dak li suppost ħallsu bħala kera u dak li l-intimati ħallsu mis-sena elfejn u ħdax (2011) sad-data tas-*

*sentenza msemmija.*

11. *Għaldaqstant, r-rikorrenti titlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu :*

   a. *Jikkundanna lill-intimati Michael u Eileen konjuġi Scicluna li jħallsu s-somma ta' €1794.15 rappreżentanti d-differenza bejn dak li suppost ħallsu bħala kera u dak li dawn ħallsu mis-sena 2011 sad-data tas-sentenza msemmija;*

   b. *Jillikwida l-ammont illi l-intimati Michael u Eileen konjuġi Scicluna għandhom jagħtu lir-rikorrenti bħala kumpens għall-perjodu li baqgħu jokkupaw jħallsu l-fond de quo mid-data tas-sentenza tal-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Ċivili u cioe' mit-28 ta' Ġunju 2019 sal-ġurnata ta' meta huma vvakaw il-fond de quo uż*

   c. *Jikkundanna lill-intimati Michael u Eileen konjuġi Scicluna jħallsu l-ammont hekk likwidat in addizjoni mal-ammont dovut skond l-ewwel talba.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-6 ta' Ottubru 2020[2].

Ra r-risposta tal-intimati ta' nhar is-7 ta' Jannar 2021, flimkien mad-dokument bi prova ta' pagamenti lir-rikorrenti għall-kera bejn Awwissu u Ottubru 2019, u fir-risposta *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

[2] A fol 4 tal-proċess.

*Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet:*

1. *Illi in linea preliminari, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija preskritta in parte ai termini tal-Artikolu 2156 sub inċiż (c) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għaliex it-talba hija bbażata fuq pagamenti ta' kera li jwasslu lura għal għaxar snin ilu, liema kera ġiet imħallsa mill-konjuġi Scicluna u debitament aċċetata mir-rikorrenti;*

2. *Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, rigward l-ewwel talba tar-rikorrenti jingħad li l-esponenti kkalkulaw il-kera skond il-liġi applikabbli fuq parir legali mogħti lilhom u r-rikorrenti aċċettat din il-kera mingħajr ebda kontestazzjoni, anke tul il-mori tal-proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali);*

3. *Illi r-rikorrenti baqgħet taċċetta l-kera lilha mogħtija anke meta l-ammont tal-kera ġie rivedut fis-sena 2013 skond l-Artikolu 1531C sub inċiż (2) tal-Kap 16, u ma qajmet l-ebda ilment dwar liema liġi kellha tiġi applikata għar-reviżjoni tal-kera qabel istitwixxiet dawn il-proċeduri, kważi sena wara li l-kirja ġiet itterminata u l-esponenti vvakaw il-fond in kwistjoni;*

4. *Illi rigward it-tieni u t-tielet talbiet, l-esponenti jirrelevaw li s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma ordnat la t-terminazzjoni tal-kirja u lanqas l-iżgumbrament tal-konjuġi Scicluna mill-fond. Għalhekk, fil-perjodu ta' bejn is-sentenza u l-ivvakar tal-fond mill-esponenti fit-30 ta' Ottubru 2019 il-kirja kienet għadha viġenti u, se mai, l-uniku tip ta' kumpens dovut għal dak il-perjodu hija l-kera;*

5. *Illi l-esponenti baqgħu iħallsu l-kera lir-rikorrenti sad-data ta' meta huma raddew il-fond lura lis-sid, kif evidenti fid-dokument anness u mmarkat* ***Dok MES1****, u għalhekk ma hemm l-ebda ammont ieħor dovut lir-rikorrenti;*

6. *Illi di piu, l-konjuġi Scicluna ma tawlux il-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, ma appellawx is-sentenza mogħtija, ivvakaw il-fond volontarjament fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza, u ħallsu l-kera ta' dawk it-tliet xhur, liema kera ġiet aċċettata mir-rikorrenti* ***mingħajr ebda riżerva u/jew kontestazzjoni ta' l-ammont mogħti lilha****;*

*Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li dan l-Onorabbli Bord jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż għall-istess.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2021 fejn il-partijiet qablu li dan il-Bord kien ser jisma' l-provi kollha u jiddeċiedi wkoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni flimkien mal-mertu[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ġunju 2021 fejn ġiet milqugħa t-talba għall-allegazzjoni tal-atti tal-kawża enumerata 57/2016 deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) nhar it-28 ta' Ġunju 2019[4].

Ra n-nota tar-rikorrenti Maria Lourdes Cilia Scapellato tat-30 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha ppreżentat affidavit tagħha stess[5].

---

[3] A fol 11 tal-proċess.
[4] A fol 14 tal-proċess.
[5] A fol 16 *et seq* tal-proċess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[6].

Ra l-assenjazzjoni datata d-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[7].

Ra l-verbal u t-traskrizzjoni tax-xhieda tar-rikorrenti in kontro-eżami kif mogħtija minnha stess fis-seduta miżmuma minn l-Avukat Dr Ruth Ellul nhar il-25 ta' Lulju 2023[8] kif imressqa b'nota fis-7 ta' Settembru 2023.

Ra n-nota bl-affidavit tal-intimat Michael Scicluna tat-23 ta' Ottubru 2023[9].

Ra x-xhieda in kontro-eżami tal-intimat Michael Scicluna kif traskritta, mogħtija nhar l-1 ta' Diċembru 2023[10].

Ra x-xhieda tal-Avukat Dr Ruth Ellul kif traskritta mogħtija nhar is-7 ta' Frar 2024 li permezz tagħha hija kkonfermat bil-ġurament dak li ppreżentat b'nota fis-7 ta' Settembru 2023[11].

Ra n-nota tal-intimati b'dokumenti imressqa nhar is-7 ta' Frar 2024[12].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti imressqa nhar il-24 ta' April 2024[13].

[6] A fol 30 tal-proċess.
[7] A fol 31 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 57 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 68 tal-proċess.
[12] A fol 69 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 77 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota responsiva tal-intimati mressqa nhar il-20 ta' Ġunju 2024[14].

Ra r-rikors ta' Francesca Scapellato, bint ir-rikorrenti tas-27 ta' Settembru 2024, wara l-mewt tar-rikorrenti fil-mori tal-kawża[15].

Ra r-risposta tal-intimati għar-rikors ta' Francesca Scapellato tas-17 ta' Ottubru 2024[16].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2024 fejn l-Avukat tar-rikorrenti talab li l-kawża titkompla ukoll minn Vincenzo Scapellato stante li huwa għandu l-użufrutt fuq il-fond in kwistjoni filwaqt li Francesca Scapellato hija l-eredi[17].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-28 ta' Ottubru 2024 fejn il-Bord laqgħa t-talba ta' Francesca Scapellato u anke ż-żieda mitluba mir-rikorrenti fl-istess udjenza sabiex il-kawża titkompla kemm minn Francesca Scapellato kif ukoll minn Vincenzo Scapellato, b'dan illi l-kwistjoni ta' min minnhom għandu l-jedd, jekk hemm il-jedd, tħalliet impreġudikata għas-sentenza finali[18].

Sema' t-trattazzjoni finali, magħmula mid-difensuri tal-partijiet fis-seduta tad-9 ta' Diċembru 2024[19]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ra l-atti proċesswali kollha.

[14] A fol 93 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 104 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 114 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 117 *et seq* tal-proċess.
[18] A fol 117 tal-proċess.
[19] A fol 120 *et seq* tal-proċess.

**Ikkunsidra;**

Illi qabel ma' dan il-Bord iqis l-aspetti legali ta' din il-kwistjoni, tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri.

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

Illi f'dawn il-proċeduri da parti tar-rikorrenti xehdet biss ir-rikorrenti stess b'affidavit li mieghu kellu anness rendikont magħmul minnha stess.

Illi fix-xhieda tagħha,[20] ir-**rikorrenti** xehdet bl-affidavit fejn tispjega illi hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni u dan wara li wirtitu mingħand missierha. Tispjega li dan il-fond kien dekontrollat skont il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u circa fis-sena 1973 missierha kien krih lill-intimati Scicluna. Tispjega li minħabba li kien fond dekontrollat, is-sidien setgħu jgħollu l-kera għal waħda xierqa skont is-suq u setgħu jitterminawha, iżda mbagħad wara l-1979 dan ma baqgħax possibbli li jsir. Tispjega li hi kienet informata li skont il-Kapitolu 158, il-kera kellha tiġi riveduta fl-ewwel tiġdid tagħha, u minn hemm il'quddiem kull ħmistax-il sena. Tgħid li l-kera kienet ġiet riveduta fis-sena 1996 fejn kienet għoliet minn LM144 għal LM288, ċioe' ekwivalenti għal €670.87 fis-sena. Illi hija tkompli tgħid illi skont il-liġi, hija suppost kellha tiġi riveduta fl-2011 u togħla għall-€964.93 fis-sena. Hija tispjega kif minkejja li qalitlhom iħallsu l-kera kif suppost għoliet huma ma aċċettawx u baqgħu jħallsu s-somma ta' €670.87 fis-sena. Tgħid li Michael Scicluna kien qalilha li mhux ser jaċċetta li l-kera terġa' togħla għax l-inkwilini l-oħra fl-istess blokka ma kienux aċċettaw dan minn ħut

[20] A fol *46 et seq* tal-proċess.

ir-rikorrenti. Tispjega illi fis-sena 2013, min jeddhom, Scicluna awmentaw il-kera b'6.8% kif jipprovdi l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-kera mis-sena ta' wara żdiedet għal €716.48 fis-sena. Tkompli tgħid ukoll illi minn wara dak l-awment il-kera ma reġgħux awmentawha darb'oħra. Tgħid li hi kienet informata li suppost il-kera kellha togħla kull tliet snin skont il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u minkejja li talbithom jagħmlu dan huma baqgħu ma ħallsux bir-rata korretta. Tgħid li għal din ir-raġuni l-intimati Scicluna għandhom jagħtuha €1794.15. Tispjega illi qabel dawn il-proċeduri kienet intavolat ukoll proċeduri ta' natura kostituzzjonali fuq ksur tad-drittijiet tagħha u li l-Qorti laqgħet l-ewwel, it-tieni, limitatament ir-raba', u l-ħames talba tagħha f'sentenza li llum hija finali. Tispjega li l-intimati informaw lill-avukat tagħha li kienu ser jivvakaw il-fond u sal-aħħar ta' Ottubru 2019 huma fil-fatt ivvakaw. Tgħid li sal-aħħar ta' Settembru 2019 huma ħallsu €761.48. Tispjega kif fil-kawża kostituzzjonali, il-Perit Valerio Schembri kien indika l-valur lokatizzju tal-fond bħala €650 fix-xahar. Tgħid li hija tħoss li l-initmati għandhom iħallsuha total ta' €4228.55 u anness ma' dan l-affidavit hija tressaq rendikont ta' kif waslet għal din il-figura.

Illi in **kontro-eżami,** ir-**rikorrenti** tixhed illi hi saret taf li għal ħabta tas-sena 1973 dan il-fond kien ġie dekontrollat u tispjega li dan il-fond kien inkera lill-intimati, meta hi kienet għadha tgħix f'Malta imma kienet għadha żgħira fl-eta'. Tgħid li tiftakar lil missierha jgħidilha li l-kera trid togħla kull ħmistax-il sena. Tgħid li fis-sena 1995 ommha kienet tirċievi l-kera għax missierha kien diġa' mejjet. Tgħid li l-kera fis-sena 1996 ma rduppjatx. Tispjega li l-blokka fiha tliet appartamenti kbar, wieħed tagħha, ieħor ta' oħtha u ieħor ta' ħuha u wieħed żgħir li huwa bejn ħutha s-subien. Taqbel li l-blokka fiha erba' sulari. Tiftakar li Scicluna kien aċċetta li jgħatiha kera għola u ta' fuqu u ta' taħtu ma kienux aċċettaw. Tgħid li ommha kienet tgħidilhom ifittxu magħhom għax suppost li l-kera għoliet imma ħutha kienu jistħu u sakemm damet ħajja ommhom ma fittxewx mal-initmati. Tgħid li hi wirtet direttament dan l-appartament mertu tal-

kawża. Tgħid li għal ħafna żmien ma aċċettatx il-kera. Tgħid li ma aċċettawx il-kera għax ma kienux jiffirmaw l-irċevuta iżda tammetti li l-kera kienet iżżommha fil-kont tal-bank u ma kinitx tibgħatielhom lura. Tgħid li l-Qorti fil-kawża kostituzzjonali tatha flus fis-somma ta' €20,000 għax hi qatt ma setgħet tgawdi l-post. Mistoqsija għalfejn il-kawża kostituzzjonali inqatgħet fit-28 ta' Ġunju 2019 u dawn il-proċeduri bdiethom fis-17 ta' Awwissu 2020, tgħid li ma tafx għalfejn damu daqshekk u li kienet toqgħod Ruma. Tgħid li stennew biex jaraw jappellawx imma ma appellax. Mistoqsija meta l-initmati raddew iċ-ċwievet lura, tgħid li kien f'Ottubru 2019. Mistoqsija x'qed tippretendi minn din il-kawża, tgħid li hi trid flus tal-kera li ma tahiex meta ma ħallasx bir-rata li suppost. Tgħid li l-Perit kien qalilhom li l-post jinkera b'€600 fix-xahar. Tgħid li hi mhux tfittex li jatiha €600 imma li jatiha ż-żieda li naqas milli jħallas. Tgħid li dik iż-żieda ġejja mill-fatt li l-kera kellha togħla kull ħmistax-il sena. Tgħid li l-intimat kien iqiegħed il-flus tal-kera fil-kont tal-bank tagħhom u huma ma kienux jiffirmaw l-irċevuta. Mistoqsija kinitx għamlet xi riżerva meta aċċettat il-fond lura, tgħid li le. Tgħid li l-intimat għamel xi xogħol fil-fond imma tatulu ġdid għax huma kienu l-ewwel li daħlu fih. Tgħid li kemm ilu li ġie lura għandha tatu lit-tifla. Ma tiftakarx jekk kitbitlux bl-email lill-intimat.

Illi in **ri-eżami**, **ir-rikorrenti** tgħid illi ċ-ċavetta l-intimat taha lill-avukat, u huma ma kienux Malta meta radd iċ-ċavetta lura. Tgħid li f'Diċembru 2018 kienu maqbulin li jatihom iċ-ċwievet lura imma kienu bbukkjaw il-biljetti tal-ajru biex ikunu Malta meta jitlaq. Tgħid li qed titlob 43% skont ir-rendikont li ppreżentat hi. Tgħid li meta l-post ġie għandha mingħand ommha, hi bdiet tieħu ħsieb u tirċievi l-kera. Tispjega wkoll li Scicluna kien talabha biex tbiegħlu l-post imma ma sarx hekk.

Illi f'dawn il-proċeduri da parti tal-intimati, ġie prodott l-intimat Michael Scicluna bħala xhud, li ppreżenta l-affidavit tiegħu u kif ukoll xi provi oħra dokumentarji.

Illi xehed l-**intimat Michael Scicluna** bl-affidavit, fejn jispjega li l-post kien inkera lilhom fis-sena 1972 u l-kera kienet ta' LM36 kull tliet xhur. Jgħid li fil-bidu l-post kien ta' missier ir-rikorrenti, imbagħad meta miet, dan kien għaddagħand ommha u mbagħad wara mewtha kien ġie għand ir-rikorrenti. Jgħid li fil-bidu kien jieħu ħsieb ħuha Peter Cilia u wara ibnu, Mario Cilia, minħabba li r-rikorrenti kienet tgħix barra minn Malta. Imbagħad kienet qaltlu li ħa tibda tieħu ħsieb hi u talbitu jiddepożita l-kera l-bank. Jgħid li kien jagħmel *bank transfer* kull tliet xhur fil-kont bankarju tagħha bil-kera. Jispjega li kien jibgħat irċevuta reġistrata. Jgħid li sal-kawża Kostituzzjonali dejjem ħallas il-kera u ġiet aċċettata, u qatt ma bagħtitha lura. Jgħid li l-Qorti ma ordnatx l-iżgumbrament tagħhom mill-post imma vvakaw min jeddhom f'Ottubru 2019 u r-rikorrenti baqgħet taċċetta l-kera sal-aħħar, anke wara li nqatgħet is-sentenza u ħadet il-kumpens mill-Istat, u juri anke prova ta' dan. Jgħid li hu awmenta l-kera tliet darbiet u qatt ma kien hemm problemi, dejjem ġiet aċċettata. Jgħid li meta taha ċ-ċwievet u l-post lura ma għamlet ebda riżerva. Jispjega li kienu għamlu ħafna benefikati fil-fond kemm dam mikri lilhom u anke għamlu manutenzjoni fil-komun mal-inkwilini l-oħra tal-blokka. Jgħid li kien anke talabha biex isir lift li kien ser jiswa mal-€15,000 imma ma wieġbitux lura. Jispjega kif din kienet l-unika residenza tagħhom u li illum jgħixu n-Naxxar ġo appartament tal-familja.

In **kontro-eżami**, l-**intimat** jgħid illi telqu mill-fond in kwistjoni f'Ottubru 2019, imbagħad għamlu xahar f'appartament ta' ħbieb tagħhom sakemm lestew il-post tat-tifel li jgħixu fih illum fin-Naxxar għax huma ma kellhomx proprjeta' tagħhom. Jgħid li ħallas il-kera sa' Ottubru, awmentata skont il-*cost of living index* tas-sena 2016. Jgħid li l-fond kien ġie ddekontrollat waqt li kienu qed

jgħixu fih huma, jispjega li l-ewwel awment kien fis-sena 1996. Jgħid li ta' fuqu u ta' taħtu ma aċċettawx li tiżdied il-kera u marru quddiem il-Bord iżda huma kienu awmentawha. Jammetti li fis-sena 1996 aċċettaw li l-kera tirdoppja. Jispjega li qabel ma kienx hemm żieda fil-kera. Jgħid li kien awmenta skont il-liġi qabel ma ħarġet li trid tawmentaha wara ħmistax-il sena. Jgħid li l-kera kien għollieha tlett darbiet b'kollox - fl-1996, fl-2013 u fl-2016,. Jgħid li hu mexa mal-parir li tawh li jgħolli skont il-liġi ta' issa. Jgħid li kien iltaqa' mal-avukat stess biex tah iċ-ċwievet u sas-7 ta' Ottubru 2019 kien diġa' vojt il-post. Jgħid li ħareġ f'Settembru. Jgħid li hu ddeċieda li jitlaq minn jeddu. Jispjega li ħareġ mill-post bil-kwiet. Jgħid li hu kien tħajjar jixtrih dan il-fond, imma l-bank ma setax jgħinu ħabba l-eta'. Jgħid li l-aħħar li ħallas il-kera kien Awwissu, Settembru u Ottubru 2019 b'rata awmentata minnu stess. Jgħid li għal din iż-żieda kien mexa mal-*cost of living index* tal-NSO.

**Kunsiderazzjonijiet Legali**

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

Illi mir-rikors promotur għandu jkun indiskuss li r-rikorrenti bbażat l-azzjoni tagħha fuq ir-relazzjoni ta' kera li kien hemm bejn il-partijiet u li sal-mument tal-preżentata tar-rikors in kwistjoni, ma kinitx għadha aktar fis-seħħ stante li l-fond ġie mgħoddi lura lir-rikorrenti mill-intimati bil-bona volonta' tal-intimati stess. Ir-rikorrenti qiegħda titlob li dan il-Bord għandu jordna l-ħlas ta' somma flus rappreżentanti arretrati ta' ammont nieqes mill-kera mħallsa mill-intimati tul is-snin, partikolarment bejn Novembru 2011 u Ottubru 2019. Hija tisħaq li tul is-snin li l-intimati kienu jikkru dan il-fond ma ħallsux l-ammont sħiħ ta' kera kif titlob il-liġi u dan billi naqsu li jawmentaw il-kera kif miżmum fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti titlob ukoll sabiex jiġi likwidat u mħallas

kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-intimati , bejn is-sentenza *res judicata* tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) u l-ġurnata li huma vvakaw mill-fond.

**L-ewwel eċċezzjoni – Dwar il-Preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.**

Illi qabel ma' dan il-Bord jinvesti fil-mertu tat-talbiet magħmula mir-rikorrenti, huwa neċessarju li l-ewwel jitratta l-eċċezzjoni preliminari mqanqla mill-intimati, ċioe' dik tal-preskrizzjoni, u danb'kap separat[21].

Illi l-intimati konjuġi Scicluna qiegħdin jeċċepixxu l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, id-difiża taż-żmien utilizzata mill-intimati hija dik derivanti minn relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet, fejn bażikament l-intimati qed jinsistu li t-talba tar-rikorrenti għal dan il-ħlas ta' kera li qed tippretendi hija preskritta bl-għeluq tal-ħames snin.
Illi minn ħarsa lejn ir-rendikont ippreżentat mir-rikorrenti Mary Lourdes Cilia Scapellato mal-affidavit tagħha, jirriżulta li hija qed tippretendi ħlas għan-nuqqas fl-ammont ta' kera mħallsa mill-intimati bejn Novembru tas-sena 2011 u Ottubru tas-sena 2019. Biss pero', bejn Ġunju 2019 u Ottubru 2019, hija tippretendi bilanċ għola mhux abbażi tal-awment skont il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hija tikkalkula għall-perjodi ta' qabel, iżda minflok, abbażi tal-valur lokatizzju indikat fir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri kif magħmul ai fini tal-kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali), u ċioe' fuq l-ammont ta' €650 kera fix-xahar. Illi b'hekk hija tasal għas-somma ta' €4,228.55ċ.

[21] L-artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi da parti tar-rikorrenti, għal din l-eċċezzjoni jilqgħu billi jisħqu li l-intimati ma ssodisfawx ir-rekwiżit li trid il-liġi fl-Artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Artikolu 2160 (1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi eċċezzjoni ta' preskrizzjoni rilevanti ma għandha l-ebda effett u l-Qorti m'għandhiex tikkunsidraha jekk qabel xejn il-partijiet li jeċċepuha ma jieħdux ġurament minn jeddhom li l-ammont li qed jippretendu li hu preskritt jew ma jiftakrux jekk ġiex imħallas jew inkella jieħdu ġurament li ma hux dovut.

Illi għal dan il-Bord, mir-rendikont tar-rikorrenti stess, stante li l-perjodu taż-żmien li għalih qed issir din il-kawża, jmur lura sa mis-sena 2011 u l-kawża saret mir-rikorrenti f'Awwissu tas-sena 2020, jista' mad-daqqa t'għajn, jidher li hemm lok li l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati għandha mis-sewwa, iżda, il-Bord jeħtieġ jara wkoll jekk dak li jistipula l-Artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġiex sodisfatt *o meno* mill-intimati li ressqu din l-eċċezzjoni. Dan jingħad għaliex dawn il-proċeduri nbdew fiż-żmien wara l-emendi li biddlu ċirku tond dak li qabel ried l-Artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[22].

---

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

Illi dan il-Bord iqis illi fil-proċeduri odjerni kien xehed l-intimat Michael Scicluna u spjega li ħallas dak li kien dovut u ma hemm xejn aktar li għandu jħallas skont hu, u dan għamlu minn jeddu meta xehed bl-affidavit tiegħu stess, u dan b'sodisfazzjon ta' dak li jitlob l-Artikolu 2160. Jingħad ukoll illi l-proċeduri ta' natura kostituzzjonali li kienu nfetħu mir-rikorrenti quddiem il-Qorti appożita fil-konfront tal-Avukat Ġenerali, u anke fil-konfront tal-intimati Scicluna, ma jikkostitwixxux interruzzjoni tal-preskrizzjoni.

Illi minkejja li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' titqies li tista' tintlaqa' fil-konfront ta' Michael Scicluna, li għal dan il-Bord, issodisfa wkoll r-rekwiżiti tal-Artikolu 2160, mhux l-istess jista' jingħad għall-intimata Eileen Scicluna, u ċioe' mart Michael Scicluna. Fil-fatt, Eileen Scicluna, għalkemm hija wkoll meqjusa ko-debitriċi ma' żewġha f'din il-kawża kif magħmula mir-rikorrenti, hija għażlet illi ma tixhidx f'dawn il-proċeduri.

Illi kuntrarju għal dak li jistabbilixxi l-Artikolu 1100 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-liġi fl-Artikolu 2160, tesiġi li d-debituri kollha jridu jixhdu bil-ġurament minn jeddhom illi l-ebda debitu ma huwa dovut sabiex effettivament tkun tista' tiġi applikata fil-konfront tagħha din id-dispożizzjoni. Iżda fil-każ tal-lum, dan ma jirriżultaw u għalhekk in-nuqqas ta' konferma bil-ġurament minn jeddha ta' Eileen Scicluna, hija fatali fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u b'hekk din l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa', u dan fil-konfront tal-intimati kollha[23].

**Mertu**

---

[23] F'dan is-sens ara s-sentenza ta' dan il-Bord kif presedut mogħtija nhar it-22 ta' Mejju 2024, fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs Albert Pace Axiaq** (mhux appellata) fejn intqal; *"Għal dan il-Bord, il-fatt li mhux lintimati kollha għażlu minn jeddhom li jieħdu l-ġurament kien proċeduralment fatali. Anke għalhekk, din l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa."*

Illi kif diġa' rajna, hawnhekk ir-rikorrenti qiegħda titlob lil dan il-Bord sabiex jillikwida u jordna lill-intimati jħallsu d-differenza bejn dak li suppost ħallsu bħala kera u dak li fil-fatt ħallsu f'kera mis-sena 2011 sat-28 ta' Ġunju 2018 u ċioe' sad-data tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) (kawża enumerata 57/2016).

Illi l-intimati jinsistu illi l-ebda ħlas kif mitlub ma huwa dovut lir-rikorrenti u dan stante li huma ħallsu l-kera kif suppost u fuq parir legali li huma kienu ingħataw. I*n ogni caso* jisħqu wkoll lir-rikorrenti dejjem aċċettat il-kera li huma ħallsuha mingħajr ebda riżerva u aċċettat ukoll il-fond lura mingħandhom mingħajr ebda riżerva jew kundizzjoni. Saħansitra, f'dan ir-rigward l-intimati ppreżentaw dokumentazzjoni li turi pagamenti tal-kera magħmula b'ċekkijiet u anke trasferimenti bankarji tul is-snin u kif ukoll kopji ta' riċevuti, uħud minnhom iffirmati mir-rikorrenti u oħrajn li m'humiex. Da parti tar-rikorrenti, in kontro-eżami hija tammetti li l-ħlasijiet tal-kera li kienet tirċievi mingħand l-intimati hi ma kinitx tibgħahom lura iżda kienet sempliċiment ma tiffirmax ir-riċevuti meta dehrilha li ma kienx qed jitħallas l-ammont ġust ai termini tal-liġi, iżda kif diġa' ġie stabbilit, tali ħlasijiet qatt ma ġew rifużi lura lill-intimati fuq il-bażi li l-ammont hekk imħallas ma kienx korrett.

Illi fir-rigward tar-radd lura tal-proprjeta' in kwistjoni lir-rikorrenti, huwa inkontestat li r-rikorrenti ħadet il-fond lura fl-ewwel ġimgħa ta' Ottubru 2019 u dan billi l-intimati minn jeddhom ivvakaw il-fond. Lanqas ma huwa kkontestat li ċ-ċwievet tal-fond ingħaddew lill-avukat difensur tar-rikorrenti stante li r-rikorrenti kienet tgħix f'Ruma, l-Italja dak iż-żmien u ma kinitx fiżikament preżenti f'Malta. Fl-asjem tal-provi jirriżulta wkoll *email* eżebit mill-intimati, fejn jidher li r-rikorrenti kienet kitbet lill-intimati sabiex tatihom struzzjonijiet rigward kif għandu jiġi ritornat il-fond u kif għandhom iroddu lura ċ-ċwievet.

F'din l-*email*, li hija bil-lingwa Taljana, imkien ma jissemma li l-intimati għandhomiħallsu xi arretrati ta' kera lir-rikorrenti qabel ma jiġu ritornati u aċċettati ċ-ċwievet kif  qiegħda issa tippretendi fil-kawża odjerna, u imkien ma jiġi b'xi mod indikati li tali aċċettar lura taċ-ċwievet u tal-fond qed isir b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lilha sabiex hija tirkupra tali arretrati ta' kera. Fil-fatt, fost affarijiet oħra , ir-rikorrenti fl-*email* tirreferi għall-formola tal-ARMS li kellha timtela' mill-initimati sabiex l-arloġġi tad-dawl u ilma jinqalbu lura f'isem ir-rikorrenti, u tkompli tgħid li l-importanti  hu li jħallu l-fond nadif u li jkun jonqoshom iħallsuha kwalsiasi arretrati fuq is-servizzi ta' dawl u ilma.

Illi dan il-Bord iqis illi li kieku r-rikorrenti kellha xi pretensjoni dwar xi differenza fil-kera li fis-snin rilevanti ma tħallsitx tagħhom kienet tirrimarka l-istess mal-kumplament tal-istruzzjonijiet u kundizzjonijiet li hija bagħtet lill-initmati fl-*email*, iżda evidentement minn dan ma sar xejn.

Illi d-difiża tal-intimati hija msejjsa fuq żewġ fatti u ċioe', l-aċċettazzjoni tal-kera kif imħallsa minnhom u l-aċċettazjoni taċ-ċwievet u l-fond lura, mingħajr ebda riżerva, liema aċċettazzjoni huma jisħqu li tfisser li l-obbligi tal-intimati Scicluna qua inkwilini kienu saldati u dan kien qed jiġi kkonfermat bin-nuqqas ta' azzjoni jew riżerva da parti tar-rikorrenti. Jirriżulta li l-eċċezzjonijiet tal-intimati magħmula dwar dawn iż-żewġ fatti, jimplikaw fuq kollox ir-rinunzja da parti tar-rikorrenti tal-jedd tagħha stess li tressaq it-talba mertu ta' din il-kawża, minħabba l-għemil tagħha stess. Huma jsosstnu li kull darba li hija żammet il-kera fl-ammont hekk imħallas mill-initmati mingħajr ma rritornata a bażi tal-fatt li l-ammont ma kienx legalment korrett (ċioe' kif qiegħda tippretti fil-kwistjoni tal-lum), hija kienet qed taċċettaha kif inhi. L-istess għamlet meta hija aċċettat iċ-ċwievet lura mingħajr ebda riżerva jew kundizzjoni.

Illi huwa ben risaput illi ir-rinunzji jridu jkunu ċari u inekwivoki u l-ġurisprudenza maż-żmien stabbiliet il-kriterji ta' meta jista' jiġi meqjus li kien hemm rinunzja minn parti[24].

Illi kif ġie ben stabbilit mill-qrati nostrani, ir-rinunzja tista' tkun kemm espressa u kif ukoll taċita', u fil-waqt li l-istitut tar-rinunzja taċita' għandu jingħata stretta interpretazzjoni, jirriżulta wkoll li skont l-espressjoni ta' fehma f'ġurisprudenza paċifika, ir-rinunzja għandha tirriżulta minn fatti assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u b'mod li turi l-volonta' preċiża tar-rinunzjant[25]. Fil-fehma tal-Bord, fil-każ in eżami, jemerġi ampjament ċar mill-atteġjament tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati illi bl-aċċettazzjoni tal-kera fl-ammont imħallas mill-intimati, mingħajr ebda forma ta' oġġezzjoni illi l-ammont hekk offrut u mħallas ma huwiex korrett, twassal għar-rinunzja ċara da parti tar-rikorrenti għal kull forma ta' żieda li llum qiegħda tqanqal illi hija kellha tirċievi. Saħansitra, fil-kwistjoni odjerna, lanqas il-ġurisprudenza lokali simili li tanalizza

---

[24]Ara dak li ntqal fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Ottubru 2002, (Rikors Nru: 540/1994/2 TM) fl-ismijiet **Lui Jun *et* vs Ulrich Salomo *pro et noe***, *"rinunzja, hu risaput, trid tkun cara, inekwivoka u turi l-intenzjoni cara tat-titolar tad-dritt li kien qed iwarrab l-istess (ara "Sammut vs Azzopardi" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Novembru, 1993, fejn intqal li l-fatt li minnu tista' tigi dezunta r-rinunzja, jrid "ikun wiehed li juri (a) il-volonta' preciza li d-dritt qed jigi abbandunat, u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt").* B'mod simili, intqal tajjeb ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **D Peak Limited vs Apex Interiors Limited** tat-3 ta' Novembru 2015 (Rikors Nru 629/13JRM) "*Illi tajjeb li jingħad li dejjem inżamm li r-rinunzja għall-jeddijiet ma tistax tkun waħda impliċita, iżda trid issir u tingħamel b'mod espress li ma jħalli l-ebda dubju fil-moħħ u l-imġieba tal-kontro-parti li l-kreditur talobbligazzjoni ma jkunx tabilħaqq għadu jisħaq għal dak il-jedd 21. Irrinunzja tal-jedd żgur ma ssirx b'implikazzjoni jew fuq bażi ta' konġettura 22. U biex parti f'kuntratt titqies li bis-skiet tagħha jew għax toqgħod għal ċirkostanza partikolari tkun b'daqshekk irrinunzjat għal xi jedd tagħha taħt tali kuntratt, iridu jirriżultaw elementi preċiżi li d-duttrina ilha li stabiliet."*

[25] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Paul Abela *noe* vs Paul Azzopardi** mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali nhar it-30 ta' Mejju 1952 fejn ġie ritenut illi "*r-rinunzji huma "di stretto diritto" u għandhom jirriżultaw minn fatti assolutament inkonċiljabili mal-konservazzjoni tad-dritt, u li juru l-volonta' preċiża tar-rinunzja (ara. Coen, voce Rinunzia, para.5 u 9)."* Referenza ssir ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Michele Tabone *et* vs Emmanuele Sammut *noe*** mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-10 ta' Ottubru 1950.

jekk aġir tal-istess natura ta' dak tar-rikorrenti jikkonstitwixxix rinunzja jew le ma jistgħu jitqiesu applikabbli. Dan qed jingħad għaliex fit-tali każistika kienet saret xi forma ta' riżerva jew indikazzjoni ċara li l-aċċettazzjoni kienet qed issir mingħajr preġudizzju jew inkella taħt protesta[26], fatt li ma jirriżulta minn imkien fil-każ in diżamina. Fil-fatt, in kontro-eżami saret mistoqsija ċarissima f'dan ir-rigward lir-rikorrenti u hija kkonfermat li qatt ma kienet għamlet dan[27]. Anzi, jirriżulta li meta hi talbet lill-intimati jawmentaw il-kera skont il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dawn irrifjutaw, hija ma ħadet ebda passi ulterjuri biex tinsisti fuq dan u baqgħet taċċetta dak li kienu qed joffrulha li jħallsuha.

Illi għal dan il-għan il-Bord josserva li f'dan il-każ, il-provi kollha jindikaw illi r-rikorrenti qatt ma għamlet ebda riżerva jew inkella qalet lill-intimati li qed taċċetta l-kera taħt protesta jew bla preġudizzju għad-dritt tagħha li tfittex għad-differenza fuq l-ammont li kien qed jitħallas. Mill-provi lanqas ma jirriżulta li hija interpellathom b'xi mod, imqar bonarjament, sabiex iħallsu d-differenza jew biex tiġbdilhom l-attenzjoni formalment. Lanqas ma jidher li talbet lill-intimat Michael Sciculna jawmenta l-kera skont kif ippretendiet hi b'mod persistenti. Anzi, mill-kontro-eżami tagħha jemerġi li hija baqgħet passiva dwar dan tul is-snin u dan meta kellha kull ċans tniedi proċedura appożita biex iġġib

[26] Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) tad-29 ta' Novembru 1993 fl-ismijiet **__Anthony Sammut et vs l-Avukat Tonio Azzopardi__**; "*Il-fatt illi r-rikorrenti aċċettaw u sarrfu ċ-cheque relattiv m'għandux jitqies li jammont għal rinunzja da parti tar-rikorrenti tad-drittijiet tagħhom naxxenti mil-lipi, u li bħala konsegwenza l-kera għandu jibqa' l-istess għal ħmistax-il sena oħra. Jiġi rrilevat ukoll illi r-rikorrenti ddikjaraw illi ċ-ċekk in kwistjoni ġie msarraf minnhom bla preġudizzju.*"
Illi b'mod simili intqal mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fil-kawża tat-2 ta' Ottubru 2009 fl-ismijiet **__PL Joseph Martinelli et vs Alfred Zammit__**, *"Il-fatt per se li kien hemm accettazzjoni tal-kera, ma jfissirx li kien hemm eskluzzjoni tal-klawsola tal-awment, anzi mill-banda l-ohra, kien hemm kundizzjoni li baqghet vigenti u fil-fatt, kien hemm talba ad hoc da parti tal-attur ghal hlas tal-awment u dak li accetta, accettah under protest."*
[27] Kontro-eżami tar-rikorrenti, traskrizzjoni a fol 43 u 44 fejn intqal hekk; "*Dr Peter Fenech: Inti għamilt xi riżerva? Irriżervajt xi drittijiet tiegħek, bħal pereżempju għidtlu le ttihulix lura, imma tihuli b'dawn il-kundizzjonijiet?*
*Rikorrenti: Le jien ilni 25 sena inħallas biex nieħdu lura l-post u ħadtu. Hu dejjem mexa ta' raġel u jien ma għandi xejn kontrih. Imma dawn kellu jtihomli u ma tahomlix.*"

dikjarazzjoni formali ta' kemm verament għandha tkun il-kera pagabbli lilha u b'liema liġi kellha tiġi awmentata u kull kemm żmien kellu jsir l-awment. Jekk verament din kienet kwistjoni li ma kienx hemm qbil dwarha mal-inkwilini, illum intimati, xi wieħed minn dawn il-passi hawn fuq diskussi kellu jittieħed mir-rikorrenti. Kienet tkun storja ferm differenti li kieku fiċ-ċirkostanzi odjerni, l-intimati naqsu milli jħallsu l-kera fl-intier tagħha[28].

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord iqis li t-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames u limitatament is-sitt eċċezzjoni tal-intimati għandhom mis-sewwa u sejrin jintlaqgħu.

Illi fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u ċioe' l-likwidazzjoni ta' kumpens għall-użu tal-fond mid-data tas-sentenza tal-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) u ċioe' mit-28 ta' Ġunju 2019 sad-data li fiha l-intimati raddew lura ċ-ċwievet lir-rikorrenti, il-Bord iqis li mill-provi jirriżulta li ċ-ċwievet traddew lura lill-avukat tar-rikorrenti nhar is-7 ta' Ottubru 2019.

Illi dan il-Bord jissotolinea illi s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), ma kenitx intiża sabiex tawmenta l-kera fuq il-fond u lanqas ma tat xi ordni ta' żgumbrament lill-intimati, stante li tali azzjonijiet ma jaqgħux fil-kompetenza ta' dik il-Qorti[29], tant li t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament f'dawk il-proċeduri ġiet miċħuda.

---

[28] F'dan is-sens ara s-sentenza fl-ismijiet **<u>Saviour Cilia *et* vs Theresa *sive* Tessie Mifsud *pro et noe*</u>** (Rik. Nru. 314/1996/1) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Ottubru 2009 (mhux appellata).

[29] F'dan is-sens il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Ballut Blocks Services Limited vs Avukat tal-Istat *et*</u>** (Rik. Nru. 682/2021JVC) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-30 ta' Jannar 2025 fejn ġie ritenut hekk: "*Il-Qorti tishaq illi procediment ta` x-xorta tal-lum mhuwiex ilforum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar*

Illi għalhekk, sal-perjodu li l-initmati raddew lura ċ-ċwievet kien għad hemm kera viġenti bejn il-partijiet u l-intimati baqgħu jokkupaw il-fond in linea mad-drittijiet li tatihom il-liġi. Is-sentenza in kwistjoni sempliċiment iddikjarat, kif isir fil-maġġor parti ta' kawżi simili, illi l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni li ttihom il-liġi. Madanakollu, minn wara dik is-sentenza, ir-rikorrenti ma ħadet ebda passi legali oħrajn biex tawmenta l-kera jew titlob li l-intimati jiġu soġġetti għat-test tal-mezzi skont il-fakolta' li ttiha l-liġi. Minflok, kważi sena wara li l-intimati minn jeddhom raddew iċ-ċwievet lura u żgumbraw mill-fond volontarjament, ir-rikorrenti nediet dawn il-proċeduri.

Illi fid-dawl ta' dawn il-fatti, dan il-Bord jissenjala illi t-tieni talba semmai kellha tkun għall-ħlas ta' kera u mhux ta' xi kumpens a favur ir-rikorrenti stante li ma kien inbidel xejn fir-rigward tar-relazzjoni bejn sid il-kera u l-inkwilini minn wara s-sentenza tat-28 ta' Ġunju 2019. Madanakollu, il-Bord ma jqisx li huwa ġust li r-rikorrenti titħallas xi kera oltre' minn dak li tħallset kif qed tippretendi fir-rendikont tagħha. Mill-provi jemerġi ċar li l-initmati ħallsu l-kera bejn Ġunju u Settembru 2019 bir-rata li skonthom u skont il-parir legali li ħadu, kienet dik li kellha titħallas, u fil-fatt kif ġie ben stabbilit hawn fuq, dak il-ħlas ġie aċċettat bla ebda riżerva jew kundizzjoni mir-rikorrenti.

Illi dan il-Bord isib li mhux ġust u legalment korrett ir-rendikont tar-rikorrenti fejn jirrigwarda l-perjodi mid-29 ta' Ġunju 2019 u sal-31 ta' Ottubru 2019. L-ewwel nett, ma jagħmilx sens li dan ġie kkalkulat abbażi s-somma ta' €650 kera fix-xahar skont il-valur lokatizzju fir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri

---

*talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu lizgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fondamentali ta` l-persuna koncernata.*"

fil-kawża kostituzzjonali stante li dik il-kawża ma awmentatx il-kera la għal €650 u lanqas għal xi ammont verjuri, iżda sempliċiment illikwidat kumpens minħabba ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti tul is-snin li l-kirja fuq il-fond in kwistjoni baqgħet tiġġedded a bażi tal-liġijiet tal-kera ppromulgati mill-Istat. Semmai l-awment tal-kera huwa kompetenza ta' dan il-Bord u mhux ta' dik il-Qorti. Fit-tieni lok, lanqas ma huwa ġust li r-rikorrenti titħallas tax-xahar kollu ta' Ottubru 2019 kif qed tippretendi meta ċ-ċwievet u l-pussess tal-fond ġie rritornat lura lilha fis-7 ta' Ottubru 2019.

Illi semmai, kienet il-kera għall-perjodu bejn l-ewwel (1) u s-sebgħa (7) ta' Ottubru 2019 li baqgħet ma tħallsitx tagħha lir-rikorrenti. Fil-fehma tal-Bord, minħabba li ċ-ċwievet u l-pussess tal-fond għadda lura lir-rikorrenti fis-7 ta' Ottubru 2019 (skont ma jirriżulta mill-provi). Fil-waqt li l-Bord jieħu l-okkażjoni jfakkar lill-partijiet li *de minimis non curat praetor*, iqis xorta li dawk is-sebat ijiem ta' Ottubru 2019 ma għandhomx ikunu meqjusa gratwiti u għalhekk qed jagħżel li jilqa' limitatament it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u jillikwida s-somma ta' erbgħin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€40.44ċ) ekwivalenti għal sebat ijiem pro rata mill-kera ta' €179.12ċ fix-xahar[30] li r-rikorrenti dejjem baqgħet taċċetta mingħand l-intimati.

Illi in vista tas-suespost, jibqa' issa l-aħħar kwistjoni li trid tiġi deċiża u ċioe' is-somma hawn fuq likwidata għas-sebat ijiem mix-xahar ta' Ottubru 2019 li fihom l-initmati kien għad għandhom il-pussess tal-fond, lil min hija dovuta, jekk hux lill-eredi tar-rikorrenti Francesca Scapellato u/jew lill-użufruttwarju Vincenzo Scapellato.

[30] Xahar ta' Ottubru fih wieħed u tletin (31) jum. B'hekk, €179.12ċ ÷ 31 jum = €5.77 x 7 ijiem = €40.44.

Illi dan il-Bord huwa tal-fehma illi ġialadarba dan l-ammont huwa naxxenti minn obbligu ta' ħlas fiż-żmien qabel il-mewt ta' Mary Lourdes Cilia Scapellato, allura hija bintha, Francesca Scapellato bħala l-eredi tagħha li għandha titħallas dan l-ammont għaliex huma flus li semmai jifformaw parti mill-patrimonju[31] tar-rikorrenti defunta u mhux frott li jista' igawdi minnu Vincenzo Scapellato li akkwista l-użufrutt fuq il-proprjeta' in kwistjoni minn wara l-14 ta' Ġunju 2024, u ċioe' minn wara l-mewt tar-rikorrenti Mary Lourdes Cilia Scapellato.

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1. Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.
2. Jilqa' t-tieni, t-tielet, ir-raba', il-ħames u limitatament is-sitt eċċezzjoni tal-intimati.
3. Jiċħad il-parti tas-sitt eċċezzjoni tal-intimati sa fejn din tirrigwarda li ma hemmx aktar ħlas dovut mill-intimati oltre' x-xahar ta' Settembru 2019.
4. Jiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti.
5. Jilqa' limitatament it-tieni talba u jillikwida s-somma ta' erbgħin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€40.44ċ), rappreżentanti sebat (7) ijiem kera

[31] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Anna Mallia *et* vs Avukat tal-Istat *et*** mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-4 ta' Mejju 2022 fejn intqal hekk: "*il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*"; Hawnhekk issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Laura Darmanin *et* vs Doris Micallef *et*** (Rik. Nru. 546/2023AD) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-25 ta' Ottubru 2024, kif ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Guido Paul Pace *et* vs Grace Micallef *et*** (App. Ċiv. Nru. 151/21/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2022, kif ukol is-sentenza fl-ismijiet **Monica Magro *et* vs Louis Cutajar *et*** (App. Ċiv. Nru. 274/22/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Ottubru 2023.

bir-rata ta' kera mensili mħallsa mill-intimati Scicluna u aċċettata bla kundizzjoni jew riżerva mir-rikorrenti, bejn l-ewwel (1) u s-seba' (7) ta' Ottubru 2019, u ċioe' sad-data tar-ritorn taċ-ċwievet tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

6. Jilqa' limitatament it-tielet talba u jordna lill-intimati jħallsu lil Francesca Scapellato s-somma ta' erbgħin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€40.44ċ) kif hawn fuq likwidata, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu in kwantu għal 4/6 mir-rikorrenti u 2/6 mill-intimati.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur