BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Marzu 2025

Rikors Nru: 100/2017
Nru fuq il-Lista: 1

Josette Buhagiar [KI 1080145(M)], George Buhagiar [KI 1069246(M)], Anthony Buhagiar [KI 259448(M)], Michael Buhagiar [KI 410158(M)], Natalino Buhagiar [Numru tal-Passaport 455731812Z], Carmen Calleja [KI 697552 (M)], Antida Aguis [KI 32556(M)], Paul Buhagiar [KI 235334(M)] Victor Buhagiar [KI 35942(M)]; Joseph Aguis [KI649846(M)], Philip Aguis [KI 100649(M)], Gorg Aguis [KI 360051(M)], Carmelo Aguis [KI 24845(M)], Rocco Aguis [KI 597660(M)], Pauline Cardona [KI 227657(M)], Mary Formosa [KI 682554(M)], Grace Vassallo [KI 86852(M)], Gina Baldacchino [KI 650045(M)], Raymond Buhagiar [KI 611458(M)], Joseph Buhagiar [KI 329356(M)], Jacqueline Abela [KI 366967(M)], Mary Carmen Buhagiar [KI 614847(M)], Mary Bugeja [KI 753254(M)] u George Buhagiar [KI 21264(M)]

vs

CG Trading Limited (C26560)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-12 ta' Lulju 2017[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi r-rikorrenti esponenti jew awturi taghhom permezz ta' ftehim ta' kiri datat hmistax (15) ta' Dicembru, 2003, li kopja tieghu qieghda tigi hawn unita u mmarkata bhala Dokument BUH 1, kienu ikkoncedew lis-socjeta intimata, b'titolu ta' kiri l-fond numru 15, f'Bishop Scicluna Street, Qormi.*
>
> *Illi skond Klawsola tlieta (3) tal-imsemmi Ftehim ta' Kiri, il-kirja saret ghall-tlett (3) snin b'effett mill-1 ta' Jannar, 2004 u kellha tiggedded awtomatikament kull tlett (3) snin ghax-xelta tal-inkwilin b'dan illi f'kaz li l-inkwilin jittermina l-kirja qabel ma' jkunu ghaddew it-tlett (3) snin tat-terminu originali jew it-tlett snin tat-terminu mgedded, l-inkwilin kien ikollu jhallas il-kera shiha dovuta sa' tmien it-terminu ta' tlett (3) snin.*
>
> *Illi s-socjeta intimata ghazlet li ggedded il-kera ghall-varji perjodu ta' tlett (3) snin u l-ahhar tigdid sehh fl-1 ta' Jannar, 2012 sabiex b'hekk il-kirja giet imgedda sal-wiehed u tlettin (31) ta' Dicembru, 2015.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi ftit aktar minn sena qabel ma kien jaghlaq l-imsemmi terminu ta' tigdid ossija dak ta' bejn l-ewwel (1) ta' Jannar, 2012 u l-wiehed u tlettin (31) ta' Dicembru, 2015, kienet sraet offerta minn rapprezentant tas-socjeta inkwilina intimata sabiex ic-cwievet tal-fond mikri, jigu ritornati lis-sidien tal-fond mikri, r-rikorrenti atturi.

Illi din l-offerta giet rifjutata u ghalhekk ghat-tenur tal-imsemmija Klawsola tlieta (3) tal-Ftehim ta' Kiri, datat hmistax (15) ta' Dicembru, 2003, is-socjeta inkwilina intimata kienet obbligata li thallas il-kera ghar-rimanenti sena ta' kiri, ossija il-kera ghas-sena bejn l-ewwel (1) ta' Jannar, 2015 u l-wiehed u tlettin (31) ta' Dicembru, 2015.

Illi s-socjeta intimata inkwlina naqset milli thallas din il-kera u baqghet hekk inadempjenti nonostante li giet interpellata sabiex taghmel dan diversi drabi.

Illi di pju s-socjeta inkwilina naqset milli tirritorna c-cwievet wara li ghalaq l-ahhar terminu ta' tigdid u kien biss wara li saret laqgha bejn il-partijiet ftit tax-xhur ilu, f'tentativ li jintlahaq ftehim, li r-rikorrenti atturi hadu pussess tal-fond u dan sabiex jigu mitigati id-danni.

Illi skont Klawsola 13 tal-imsemmi Ftheim ta' kiri tal-hmistax (15) ta' Dicembru, 2003 f'kaz illi wara li jkun skada it-terminu tal-kiri l-inkwilin ma jivvakax il-fond mikri, l-inkwilin ikun obbligat ihallas is-somma ta' mitt lira Maltin (LM100) ossija mitejn tnejn u tlettin Euro, erba' u disghin Euro centezmi (€232.94) ghal kull gurnata dewmien milli jivvaka il-fond mikri.

Illi s-socjeta inkwilina intimata bniet strutturi fil-fond mikri u skont ma hemm previst fi Klawsola 4 tal-Ftehim ta' Kiri tal- hmistax (15) ta' Dicembru, 2003 hija talbet it-tnehhija ta' dawn l-istrutturi lis-socjeta inkwilina intimata, ghall-liema talba l-istess socjeta inkwilina intimata baqghet inadempjeanti.

Illi konsegwenza ta' din l-inadempjenza r-rikorrenti kellhom jinkorru spejjez sabiex inehhu dawn l-istrutturi.

Ghaldqastant in vista tas-suespost u ghar-ragunijiet indikati f'dan ir-rikors l-esponenti rikorrenti atturi jitolbu unilment li dan l-Onrabbli Bord sabiex:

1. *jikkundanna lis-socjeta inkwilina intimata thallas l-ammont ta' tnax il-elf, erba' mija u wiehed Euro, tmiejna u hamsin Euro centezmi (€12,401.58) rapprezentanti sena kera ghall-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' Jannar, 2012 u l-wiehed u tlettin (31) ta' Dicembru, 2015 u dan flimkien mal-imghaxxijiet legali mid-data meta' l-imsemmi ammont sar dovut sal-effettiv pagament;*

2. *tillikwida l-valur tal-penali prevista fi Klawsola 13 tal-Ftehim ta' Kiri tal-hmistax (15) ta' Dicembru, 2003 ghad-dewmien fl-ivvakar tal-fond mikri u konsegwentement tikkundanna lis-socjeta inkwilina intimata sabiex thallas l-ammont ta' penali hekk likwidat flimkiem ma l-imghaxxijiet legali sad-data tal-effettiv pagament;*

3. *tillikwida l-ispejjez li l-esponenti rikorrenti atturi inkorrew sabiex inehhu l-istrutturi mibnija mis-socjeta inkwilina intimata fil-fond mikri u li ma gewx imnehhija mill-istess socjeta inkwilina intimata, wara t-tmien tal-krija kif previst fi Klawsola 4 tal-Ftehim ta' Kiri, meta t-tnehhija ta' dawn l-istrutturi tkun giet mitluba mis-sid u dan okkorrendo permezz ta' periti nominandi u tikkundanna lis-socjeta inkwilina intimata sabiex thallas l-ammont ta' spejjez hekk likwidat flimkien mal-imghaxxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut tas-16 ta' Awwissu 2017[2].

Ra r-risposta tas-soċjetà intimata mressqa fil-21 ta' Ġunju 2018[3].

Ra dak li seħħ bejn is-seduti tat-30 ta' Ottubru 2018[4] u dik tal-21 ta' Ottubru 2019[5] fejn seħħew differimenti minħabba possibbli transazzjoni, liema transazzjoni ma seħħitx.

Ra l-affidavit ta' George Buhagiar, finalment imressaq fid-9 ta' Ottubru 2020[6].

Ra x-xhieda tal-Perit Ian Cutajar[7] mwettqa fis-seduta tad-9 ta' Diċembru 2021.

---

[2] A fol 9 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 22 tal-proċess.
[4] A fol 25 tal-proċess.
[5] A fol 31 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 37 tal-proċess.
[7] Din tibda a fol 52 tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Stephen Borg[8] u Shaun Cutajar[9] magħmula fis-seduta tal-24 ta' Marzu 2022.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitoli 69 tal-Liġijiet ta' Malta[10].

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[11].

Sema' x-xhieda ta' Isaac Chetcuti magħmula fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2023[12].

Sema' l-kontro-eżami ta' George Buhagiar, imwettaq fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2023[13].

Sema' x-xhieda ta' Stephen Borg magħmula fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2024[14].

Ra n-nota konġunta mressqa fis-seduta tal-14 ta' April 2024 b'dokument anness[15].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2024[16].

[8] Din tibda a fol 65 tal-proċess.
[9] Din tibda a fol 72 tal-proċess.
[10] A fol 90 tal-proċess.
[11] A fol 91 tal-proċess.
[12] Din tibda a fol 100 tal-proċess.
[13] A fol 111 tal-proċess.
[14] Din tibda a fol 124A tal-proċess.
[15] Nota relattiva tinsab a fol 131 tal-proċess.
[16] Din tibda a fol 136 tal-proċess.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tas-soċjetà intimata imressqa fit-30 ta' Settembru 2024[17].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2024[18] fejn il-partijiet ddikjaraw li ma kellhomx sottomissjonijiet ulterjuri.

Ra d-digriet tiegħu tat-18 ta' Frar 2025[19] meta l-proċeduri tħallew għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ir-rikorrent **George Buhagiar.** Fl-affidavit tiegħu jispjega li hu, flimkien ma' diversi membri tal-familja tiegħu, kienu daħlu fi ftehim mas-soċjetà intimata fil-15 ta' Diċembru 2003, fejn ġie konċess lilha titolu ta' kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-komunikazzjoni dwar il-kirja kienet issir mal-Avukat Dottor George Cutajar. Il-kirja kienet għal tlett snin b'effett mill-1 ta' Jannar 2004 u kien hemm il-possibbiltà ta' tiġdid għal perjodi ulterjuri skond kif trid is-soċjetà inkwilina, bil-kundizzjoni li f'każ ta' terminazzjoni prematura, is-soċjetà inkwilina tħallas il-perjodu rimanenti ta' kera. Din ġiet imġedda diversi drabi, bl-aħħar tiġdid isir fl-1 ta' Jannar 2012. F'Settembru 2014 kien irċieva proposta mis-soċjetà inkwilina tirritorna ċ-ċwievet u l-kirja tiġi terminata. Din il-proposta ġiet miċħuda għaliex ippretenda

[17] Din tibda a fol 145 tal-proċess.
[18] Verbal relattiv jinsab a fol 149 tal-proċess.
[19] A fol 150 tal-proċess.

l-ħlas sal-31 ta' Diċembru 2015. Kien hemm korrispondenza legali f'dan is-sens. Jiċħad li ċ-ċwievet ġew ritornati fil-bidu tas-sena 2015. Kien hemm skambju ulterjuri, inkluż laqgħa iżda ma kienx hemm ftehim. F'xi żmien, il-Perit Ian Cutajar ġie mqabbad mir-rikorrenti sabiex issir spezzjoni u l-fond kellu jiġi żgassat fejn instabu strutturi magħmula mis-soċjetà intimata. Peress li ma kienx hemm qbil, inbdew dawn il-proċeduri.

Illi l-istess **George Buhagiar** ġie mressaq għal kontro-eżami. Hawnhekk[20] jitlaq billi jgħid li ma jiftakarx li xi ħadt kien avviċinah bir-ritorn taċ-ċwievet. Ftit wara jiftakar u jgħid li ma jafx min kien avviċinah. Ma jafx id-dati eżatt ta' l-ewwel talba tiegħu. Jiċċara li qiegħed jitlob biss ħlas għas-sena 2015. Jaf li saret laqgħa fejn xi persuna qalet li ċ-ċwievet kienu ngħataw lura. Ma jafx jgħid meta ħadu lura pussess tal-fond. Jispjega li probabbilment dan seħħ fis-sena 2016. Il-pussess ħadu dakinhar li l-fond ġie żgassat ma' Perit. Ma ħadu l-ebda passi proċedurali qabel sabiex jidħlu fil-fond. Ma saru l-ebda kawżi oħra.

Illi xehed **il-Perit Ian Cutajar.** Imressaq mir-rikorrenti[21] jispjega li l-fond ġie żgassat u hu aċċeda fil-fond fil-15 ta' Marzu 2018. Huwa ma ħejjiex rapport, iżda ħa ritratti fejn sab diversi strutturi miżjuda. Jgħaddi sabiex jispjega fil-qosor x'hemm meħtieġ sabiex dawn jitneħħew u jimmaġina li l-ispiża sejra tkun iktar minn għaxart elef Ewro (€10,000). Ġew imressqa tmien ritratti.

Illi xehed ukoll **Stephen Borg.** Imressaq mir-rikorrenti[22] jgħid li huwa direttur u segretarju tas-soċjetà intimata, u li ilu fl-istess kariga għal dawn l-aħħar għaxar snin. Dwar il-kirja jaf li dan kien il-fond minn fejn kienet topera, u hu ma kienx daħal fih qabel il-ftehim. Kien jieħu ħsieb kollox Dr. George Cutajar. Jagħti

[20] A fol 111 tal-proċess.
[21] Xhieda relattiva tibda a fol 52 tal-proċess.
[22] Din tibda a fol 65 tal-proċess.

deskrizzjoni tal-fond. Ma jiftakarx dwar installazzjonijiet ta' strutturi. F'xi żmien imbagħad irrilokaw, lejn is-sena 2014. Fi żmien meta riedu jitilqu kien beda jieħu ħsieb l-affarijiet Isaac Chetcuti. Sar jaf bil-kwistjoni (dwar il-ħlas) f'xi laqgħat tal-Bord u mbagħad meta bdiet il-kawża.

Illi l-istess **Stephen Borg** ġie mressaq ukoll mis-soċjetà intimata. Jerġa[23] jgħid li huwa direttur tas-soċjetà intimata u li din hija sussidjarja ta' Vassallo Group. Il-pagamenti kienu jsiru permezz ta' ċekk li kien joħroġ hu kull tlett xhur. L-aħħar li ħallsu kien f'Novembru tas-sena 2014. Dan ġie msarraf fl-20 ta' Novembru 2014. Iċ-ċekkijiet ġew eżebiti. Iċ-ċekk kien jinġabar minn xi ħadt għan-nom tar-rikorrenti, ċioe' minn Isaac Chetcuti. Dakinhar li ingħata l-aħħar ċekk kien hemm ftehim li l-fond ma jibqax jintuża. Madwar sena wara saret laqgħa ma' wieħed mir-rikorrenti dwar xi ittra li kienu rċevew. Imressaq għall-kontro-eżami fl-istess seduta[24] jgħid li probabbilment il-kwistjoni tat-terminazzjoni ġiet diskussa fil-Bord. M'għandux dokument li ċ-ċwievet ġew ritornati.

Illi xehed ukoll **Shaun Cutajar.** Imressaq mir-rikorrenti[25] jispjega li wara l-mewt ta' missieru (Dr. George Cutajar) kien wiret xi ismha, għal-ħabta tas-sena 2014. Fi żmien missieru, l-fond kien jintuża bħala maħżen u kif ukoll kien iservi bħala l-uffiċju ċentrali. Kien hemm xi żewġ uffiċini u maħżen. Ma jafx jgħid jekk l-uffiċini kienux hemm mill-bidu.

Illi xehed ukoll **Isaac Chetcuti**. Imressaq mir-rikorrenti[26] jispjega li kull tlett xhur jew sitt xhur kien jirċievu telefonata biex titħallas il-kera bil-quddiem u l-kuntatt kien isir minn George Buhagiar. Meta huwa laħaq CEO tas-soċjetà, s-soċjetà kienet diġà qiegħda tuża maħżen ieħor u wara xi żmien kien għadda

---

[23] Xhieda tibda a fol 124A tal-proċess.
[24] Dan jibda a fol 124G tal-proċess.
[25] Xhieda relattiva tibda a fol 72 tal-proċess.
[26] Xhieda relattiva tibda a fol 100 tal-proċess.

proposta lill-Bord sabiex il-kirja tiġi terminata. Kienet saret komunikazzjoni ma George Buhagiar sabiex jiġu ritornati ċ-ċwievet. Iċ-ċwievet ingħataw lura u ma sema' xejn iktar. Ma ntalbitx riċevuta mar-ritorn taċ-ċwievet. Ma jafx għala George Buhagiar qiegħed jiċħad dan. Il-kuntratt ta' kiri ma kienx rah.

Kunsiderazzjonijiet Legali:

Illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qegħdin jitolbu tlett affarijiet. Fl-ewwel lok, għad li jidher li hemm żball fl-ewwel talba (għaliex din trid li titħallas kera bejn l-1 ta' Jannar 2012 u l-31 ta' Diċembru 2015), huma jitolbu li jitħallsu l-kera għal-perjodu rimanenti minn l-aħħar rilokazzjoni tal-kera relattiva. Ma' din it-talba, iżidu wkoll li s-soċjetà intimata għandha tħallas ukoll il-penali miftehma ħabba li din damet biex toħroġ mill-fond u li għandha tħallas ukoll xi ammont meħtieġ sabiex jitneħħew l-istrutturi.

Illi fir-risposta tagħha, s-soċjetà intimata tressaq eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti[27] (il-Bord qiegħed jifhem li din tirrelata mat-titolu tagħhom) u eċċezzjoni oħra ġenerika[28].

<u>l-Ewwel Eċċezzjoni - Interess Ġuridiku/Titolu</u>

[27] Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited,</u>** (App Ċiv Nru: 289/2006/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' April 2008 ġie mfakkar hekk: *" In linea ta' principju generali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'gudizzju trid, necessarjament, titwieled minn rapport guridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, lezjoni ta' dritt minn intervent delittwuz jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad ezempju, f'kondominju jew ilkrejazzjoni ta' certi servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawza ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop taghha jekk mhux fil-konfront ta' dak li mieghu l-attur, ghal xi wahda mill-konnessjonijiet accennati, ghandu relazzjoni guridika. Naturalment, l-accertament ta' din ir-relazzjoni jrid isir fuq il-bazi tal-petitum u, cjoe, tar-rizultat persegwit fil-gudizzju mill-attur bit-talba tieghu".*

[28] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **<u>Simone Pisani *et* vs Mario Xerri *et*,</u>** (Rik Nru: 124/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata).

Illi huwa ben aċċettat li l-interess ġuridiku[29], irid jeżisti u jiġi mħares minn kull min jipproponi azzjoni[30]. Huwa stabbilit ukoll fil-ġurisprudenza, illi l-interess ġuridiku irid ikun dirett, leġittimu u attwali[31]. Fjankat ma dan il-kunċett hemm il-kwistjoni tal-leġittimita' attiva jew passiva, skond il-każ.

---

[29] 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.

[30] F'dan is-sens ara dak li ntqal 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 għal proponibilità 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 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).*

[31] Ara dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Fenech vs Peter Mifsud et** deċiża nhar il-11 ta' Jannar 2005 "*B' kumment generali introduttiv ghat-tematika ta' l-interess guridiku ghall-proponiment ta' azzjoni, fl-assenza ta' disposizzjoni ad hoc fil-Kodici ritwali taghna, huwa ritenut mill-awturi, in referenza ghall-artikolu 100 tal-Kodici Taljan tal-Procedura, illi "l' interesse ad agire, prevvisto quale condizione dell' azione dall' art 100, con disposizione che consente di distinguere fra le azioni di mera iattanza e quelle*

Illi m'hijiex is-sentenza finali li tagħti d-dritt soġġettiv utilizzat; din ta' l-aħħar tikkonferixxi d-dritt ta' esekuzzjoni fuq dak id-dritt allegat, ***ġaladarba*** jiġi hekk konfermat permezz ta' deċiżjoni ġudizzjarja[32]. Fi kliem forsi aktar sempliċi, min jaġixxi sabiex jiġi konkretizzat lilu d-dritt minnu utilizzat jew ksur lamentat

oggettivamente dirette a conseguire il bene della vita consistente nella rimozione dello stato di giuridica incertezza in ordine alla sussistenza di un determinato diritto, va identificato in una situazione di carattere oggettivo derivante da un fatto lesivo, in senso ampio, del diritto e consistente in cio che senza il processo e l'esercizio della giurisdizione l'attore soffrirebbe un danno" ("Commento breve al Codice di Procedura Civile", Carpi e Taruffo, Ediz. Cedam, Raba' Edizzjoni, 2004, pagna 408); Minn dan jikkkonsegwi illi l-interess guridiku jrid necessarjament ikollu l-karatteristici maghrufa, jigifieri li dak l-interess irid ikun dirett, legittimu u attwali. Flispjegazzjoni provvduta mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili filkawza fl-ismijiet "Wing Commander James Maxwell Watson -vs- Leonardo Sacco et", 20 ta' Jannar 1950, "linteress jinghad li hu ***<u>dirett</u>*** *meta jkun personali jew talpersuna rapprezentata, u cjoe meta jappartjieni lillbniedem proprio jew membru tas-socjeta`, barra millkazijiet eccezzjonali ta' l-azzjoni popolari. Jinghad '<u>legittimu</u>' meta huwa konformi ghad-dritt ta' min ikun ghamel il-kawza, u ma jridx jeccedi jew johrog mill-mizura tad-drittijiet tal-persuna li tkun qeghda tagixxi sabiex jidhol u jinvadi l-isfera tad-drittijiet ta' haddiehor. Fl-ahharnett, linteress irid ikun <u>attwali</u>, u cjoe jrid jezisti fil-mument meta tigi proposta l-azzjoni, cjoe jrid jirrigwarda l-prezervazzjoni ta' dritt li jkun diga` jezisti, anki jekk dak id-dritt ikun jiddependi minn xi kondizzjonijiet jew ikun jirrigwarda anke danni eventwali" (Kollez. Vol. XXXIV P II p 453)."*

[32] F'dan is-sens il-ġurista **<u>Lodovico Mortara</u>** jgħallem hekk: "*La sentenza non crea dal nulla un diritto subbiettivo, ma conferisce forza ed effetto di diritto subbiettivo ad una pretesa presentata al magistrato sotto forma di domanda o di eccezione; e fa presumere che questo diritto abbia preesistito all'iniziamento del rapporto processuale, per il tempo che conviene alla sua natura e alle circostanze particolari del fatto.*[32] *-* Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 547. Bl-istess mod jgħid il-ġurist **<u>Piero Calamandrei</u>**, meta bil-mod filosofiku tiegħu dwar il-kunċett tal-karattru ta' sentenza jgħid hekk: "*La sentenza ha carattere dichiarativo; in quanto essa non mira a creare il diritto, non tende a formare nuovi rapport giuridici, ma si limita a riconoscere le concrete volontà di legge, nelle quali giá, prima del processo e senza l'intervento del giudice, la norma astratta si é specializzata, indirizzandosi ai soggetti del rapporto giuridico controverso."* – Opere Giurdiche, Vol I, Problemi Generali del Diritto e del Processo, Roma TrE-PRESS, stampat wara awtorizzazzjoni mill-eredi tiegħu fis-sena 2019, a fol 67.

tiegħu, għandu *in primis* juri li huwa jippossjedi dak id-dritt[33]. Għalhekk dak li kellu jintwera huwa li huma r-rikorrenti odjerni[34] li setgħu iħejju din l-azzjoni[35].

Illi l-liġi tal-kera tagħna, ġustament, tirrikonoxxi li sid il-kera m'għandux għalfejn ikun neċessarjament sid tal-fond[36]. Huwa propju għalhekk li din tirreferi

---

[33]L-istess ġurist **Lodovico Mortara,** riferut fin-notament preċedenti jkompli jispjega hekk: *"L'interesse ad agire o difenderesi e dunque un interesse giuridico; vale a dire, non puó consistere nel sempliċi godimento altruistice e tutto intellettuale di procurare la ripristinazione dell'impero di unoa norma giuridica violata; ma deve concretarsi anzitutto nella possibilità che chi agisce sia il soggetto del diritto che mediante la decisione della controversia vuole riconosciuto.* - Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 589. L-istess ġurist imbagħad ikompli jissenjala hekk dwar dan il-presuppost proċesswali:, *"La capacitá processuale va considerata sotto due aspetti: come capacitá, cioè di agire o di stare in giudizio. L'espressione «capacitá di agire in giudizio» serve a indicare l'attitudine giuridica di un soggetto ad essere «parte in giudizio». L'espressione «capacitá di stare in giudizio» indica invece l'attitudine all'esercizio legale della predetta capacitá ... Tanto l'una che l'altra delle espressioni menzionate, e quindi anche il tema dell'attuale ricerca, si riferiscono alla capacitá processuale attiva e passiva, cioè di attore come di convenuto, d'intervenuto, di chiamato in garantia, ecc ... si ricava, adunque, che la condizione fondamentale per la capacitá di agire in giudizio è la normale capacitá di possedere diritti, essere cioè soggetto di diritti; e che la condizione parimenti fondamentale per la capacitá di stare in giudizio è quella di avere il libero esercizio dei diritti, ovvero di supplirvi con le forme integrative o abilitative stabilite dalle leggi."* – Foll 630 u 631 tal-itess opera.

[34] L-awturi **Crisanto Mandrioli u Antonio Carratta** jgħidu hekk: *"Presupposto significa requisito che deve esistere prima di un detrminato atto perché da quell'atto discendano determinate conseguenze. Riferendosi al rapport giuridico processuale, la dottrina configuri i presuppost processuali (o presupposti del rapport processuale) come quei requisiti che debbono esistere prima dell'atto che pone in essere quel rapport, ossia l'atto col quale si chiede la tutela giurisdizionale, cem come vedremo ampiamente, e la domanda".* – Diritto Processuale Civilie, GIAPPICHELLI, Volum1, XXVII exiss, 2019, fol 39.

[35] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Proman Limited vs Michael Scerri *et*,** (App Ċiv Nru: 60/2020/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023.

[36] Artikolu 1530 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Emmanuel Vella *et* vs Abdul Al-Kadi *sive* Abdul Al Kali**, (App Ċiv Nru: 2725/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' April 2005 fejn ingħad hekk: *"In-nuqqas ta' relazzjoni bejn l-inkwilin u sid il-fond, izda, mhux bil-fors twassal ghan-nuqqas ta' titolu. Infatti l-istess Kodici Civili fl-Artikolu 1530 jipprovdi b'mod espress ghall validita` ta' dawk il-kirjiet li jkunu koncessi minn persuni li ma jkunux is-sidien tal-fond mikri. Inoltre,* ***inkwantu kirja hija obbligazzjoni ta' natura strettament personali, mhux mehtieg li minn jikkoncediha jkun sid il-fond lokat****, izda, kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha ta' l-1 ta' Settembru, 1964 fil-kawza fl-ismijiet "Walter Agius vs Carmelo Cachia" il-lokatur jista' jkun "inkwilin, semplici uzufruttwarju, kreditur antikretiku, u pussessur tal-fond, anki b'titolu abusiv u illegittimu, rizolubbli u*

għal sid il-kera u mhux proprjetarju[37]. Hekk biex jingħataw xi eżempji, persuna tista' tkun sid tan-*nuda propjeta* ta' xi fond u l-użufrutt fuq dak il-fond ikun jappartjeni lil persuna oħra. F'ċirkostanzi bħal dawn hija din tal-aħħar biss li għandha l-jedd għall-kirja[38].

---

*tranzitorju". Dan, kif osservat dik il-Qorti fis-sentenza citata, b'rispett ukoll lejn dak li jipprovdi l-kap rigwardanti l-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera billi, "(il-ligi) dejjem tirriferixxi ghal sid il-kera, u f'ebda parti ta' l-istess ligi ma jinsab imadahhal il-'proprjetarju tal-fond'". **(enfasi tal-Bord.)*** Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Shalmi Bakery Limited vs Louis Mula,** (App Ċiv Nru: 1174/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Ottubru 2014 fejn ingħad hekk: *"Trattat il-meritu tal-ewwel eccezzjoni, marbuta mal-interess guridiku tassocjeta` attrici li tippromuovi din il-kawza, jigi notat li ghalkemm hu veru li l-forn inkwistjoni huwa tal-konjugi Tonna, l-iskrittura tat-23 ta' Dicembru 2000, saret f'isem is-socjeta` attrici, u l-obbligazzjonijiet li assuma l-konvenut kienu lejn din is-socjeta`. Il-qafas tal-pretensjoni tas-socjeta` attrici hi din l-iskrittura, u fuq listess skrittura hija s-socjeta` attrici li tidher bhala l-kreditur tal-obbligazzjoni.".*

37 Huwa t'interess, bħala eżemplari, li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

38 Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ingħad hekk: "*Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l-2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss lill-missier (jew lill-komunjoni tal-akkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx."* Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 357/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) fejn ġie ġustament ritenut hekk: "*It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid"*. Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Gladys Sant Fournier *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-12 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) li kompliet tħaddan dan l-insenjament billi qalet hekk: *"Illi l-fatt li l-użufrutt tal-fond kien vestit fir-rikorrenti Gladys Sant Fournier filwaqt li r-rikorrenti kellhom biss in-nuda proprieta ifisser li t-tgawdija effettiva ta' dak il-fond kienet tmiss biss lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier, u lil ħadd iktar. Dan mhux b'effett tal-leġiżlazzjoni mpunjata, imma bħala kondizzjoni mposta fis-suċċessjoni tiegħu minn Alfred Sant Fournier stess, li r-rikorrenti l-*

It-talbiet magħmula mir-rikorrenti fil-każ odjern, huma spettanti lil sid il-kera[39] u mhux sid il-proprjeta[40].

Illi mill-assjem tal-provi irriżulta ċar lis-soċjetà intimata kienet tħallas kera lir-rikorrenti (wara kollox din hija l-linja difensjonali tagħha l-oħra). L-iskrittura wkoll titkellem waħedha, r-relazzjoni ġuridika ta' bejn il-partijiet hija emerġenti mill-istess u ġie ampjament ippruvat lir-rikorrenti kienu s-sidien tal-kera tal-fond mikri lis-soċjetà intimata.

Illi din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

---

oħrajn aċċettaw volontarjament meta aċċettaw l-eredità tiegħu. Isegwi għalhekk li jekk tassew seħħet xi deprivazzjoni fittgawdija tal-proprjetà b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, l-uniku persuna li ġarrbet dik id-deprivazzjoni hija l-użufruttwarja, u mhux is-sidien. Il-qrati ġjà kellhom okkażjoni li jqisu li fejn fond okkupat b'kirja protetta jkun soġġett għal użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid". B'senjalazzjoni tal-istess raġunament quddiem dan il-Bord imbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Josephine Borg Gauci vs Mario Borg,** (Rik Nru: 65/2017) mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2024 (mhux appellata).

[39] Eżemplari ta' każ bħal dan huwa l-każ fl-ismijiet **Joseph Mercieca *et* vs Michael Mercieca *et*,** (App Ċiv Nru: 1473/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Jannar 2007 fejn ġie mfakkar hekk: *"Fl-ewwel lok qed jiġi rilevat illi għall-assunzjoni tal-kwalita ta' lokatur mhux neċessarju li wieħed ikun sine qua non proprjetaju tal-ħaġa lokata, imma hu biżżejjed li jkollu d-disponibilità tal-ħaġa. Konsegwentement, il-konduttur ma jistax jikkontrasta u jirreżisti l-pretiża tal-lokatur għal pagament tal-kanoni miftiehma billi jakkampa b'difiża illi min krielu ma huwiex ukoll il-proprjetarju tal-ħaġa".*

[40] Kif tajjeb ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Vassallo vs Joseph Farrugia *et*,** (Rik Nru: 903/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-8 ta' Marzu 2023 (mhux appellata) u ċioé li: *"Madanakollu l-liġi tal-kera toħloq distinzjoni bejn "sid il-fond" soġġett għallokazzjoni u "sid il-kera". Filfatt, G. Cian u A. Trabucchi jsostnu li : "La concessione in locazione di un immobile non costituisce atto esclusivo del propietario, potendo legittimamente assumere veste di locatore anche colui che abbia la mera disponibilità de bene medesimo (04/14395). Il contratto di locazione ha natura personale e prescinde del tutto dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto relate sulla cosa... ... Pertanto chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico (esclusi, cioè, il ladro, il ricettatore, l'usurpatore di immobile, etc.: 98/10627) può validatamente concederla in locazione." Din il-fehma hija wkoll konkordi mal-użu tal-kliem "Sid il-kera" aktar milli l-kliem "Sid il-fond" fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri talBini. Di più, l-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili jippermetti l-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt diversi titoli, fosthom ta' fedekommess, użufrutt jew inkella taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall. Isegwi, b'hekk, li "sid il-kera" mhux neċessarjament ikun il-propjetarju tal-fond konċess b'lokazzjoni, iżda biżżejjed li jkollu xi forma ta' pussess legali fuqu"* Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Simone Pisani *et* vs Mario Xerri *et*,** (Rik Nru: 124/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata).

Mertu - L-Ewwel Talba

Illi kif diġa rajna, l-partijiet għażlu li jidħlu fi ftehim ta' kera bil-miktub. Dak il-kuntratt allura, magħmul regolarment, jitqies bħala liġi bejniethom u li jirrispekja l-volonta' tagħhom. Issa skond it-tielet klawżola tal-istess kuntratt, is-soċjetà intimata rabtet lilha nnifisha li tħallas lir-rikorrenti il-kera rimanenti għal dak il-perjodu li jkun għaddej, u l-Bord qiegħed iżid li dan kellha tagħmlu anke fil-każ ta' terminazzjoni bikrija ta' dak il-perjodu. Dan ifisser li l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet (u issa iridu naraw jekk u meta sar dan) ma fisritx, f'dan il-każ, għar-rinunzja tad-dritt tar-rikorrenti għall-ħlas tal-perjodu rimanenti[41]. Il-Bord huwa konxju ta' dik il-ġurisprudenza li tgħid li l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet ma tistax ħlief titqies rinunzja ta' xi dritt[42], iżda dan għandu applikazzjoni f'każ biss meta l-kontraenti ma jkunux ftehmu mod ieħor.

---

[41] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **KA Holdings Ltd vs Samantha Moderni *et,*** (Rik Nru: 298/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-21 ta' Frar 2025 (mhux appellata).

[42] F'dan is-sens, fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Giuseppe Ladislao Micollucci *et,*** (Ċit Nru: 670/2007) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' April 2010 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: "*Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti thoss li bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal ghall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva ghall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu lura, u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond de quo ma jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja.*" Bl-istess mod issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Stivala Operations Limited vs Shandelle Scicluna,** (Avv Nru: 238/2013) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar il-15 ta' Lulju 2014 (mhux appellata) u dik fl-ismijiet **Saviour Vella vs Angelo Bugeja *et,*** (Rik Nru: 151/2018) mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar il-14 ta' Frar 2019 (mhux appellata).

Illi s'hawnhekk allura, l-argumentazzjoni tal-aċċettazzjoni m'għandhiex missewwa. Is-soċjetà intimata, lill' hemm mill-kwistjoni tar-ritorn taċ-ċwievet, hija obbligata tħallas il-kera għas-sena 2015. Mill-atti jirriżulta li l-aħħar pagament seħħ fis-6 ta' Novembru 2014[43] u dan il-Bord isib li dan kien ir-raba' pagament għas-sena 2014[44], u għalhekk kien ikopri l-aħħar pagament ta' dik is-sena (għad li l-kera kellha titħallas kull tlett xhur, ma jirriżultax li dawn kienu jkunu eżattament puntwali).

Illi b'hekk jiġi li s-soċjetà intimata hija debitriċi tar-rikorrenti fl-ammont ta' tnax il-elf u erba' mitt Ewro (€12,400)[45], u għalhekk l-ewwel talba tistħoqq li tiġi milqugħa sa dan l-ammont.

<u>It-Tieni Talba – Kumpens għall-okkupazzjoni.</u>

Illi l-Bord ikollu jistqarr li hawnhekk r-rikorrenti kienu karenti fil-provi minnhom imressqa. Din kienet tikkonsisti biss mix-xhieda ta' George Buhagiar u tal-Perit Ian Cutajar, li frankament iktar serva sabiex jinħolqu dubji fuq l-allegazzjoni tar-rikorrenti. Sabiex tirnexxi talba konċernanti penali miftehma irid jintwera li l-inkwilin baqa' fil-pussess fil-fond għall-perjodi ulterjuri lill'hemm mit-terminazzjoni taż-żmien. Huwa bil-wisq ovvju li r-rikorrenti kellhom jaċċertaw li jressqu provi tajbin, u l-iktar bażilari kellha skond huma ħadu l-pussess lura tal-fond. Skond klawżola tlettax tal-kuntratt, f'każ li s-soċjetà intimata baqgħet fl-okkupazzjoni wara t-terminazzjoni tal-kuntratt jew qabel, ġiet imposta fuqhom penali ta' mitt Lira.

---

43 Ċekk jinsab a fol 125 tal-proċess.
44 Ġew imressqa tlett ċekkijiet oħra maħruġa fis-sena 2014.
45 L-aħħar pagament għas-sena 2014 kienu f'dan l-ammont, il-Bord isib li huwa ġust li l-istess ammont jintuża anke għal din is-sena.

Illi mill-provi ħareġ li f'xi żmien wara l-aħħar pagament iċ-ċwievet ġew ritornati lil George Buhagiar. Għad li dan jiċħad dan kollu, il-Bord jinsab moralment konvint li m'huwiex qiegħed jgħid is-sewwa. Dan il-Bord kellu l-fakultà li jara l-komportament tiegħu fuq il-pedana tax-xhieda[46] waqt il-kontro-eżami[47] tiegħu u jinsab konvint li dan ix-xhud ftakar biss dak li ħaseb li qabillu. Fil-verità kien jaqbillu jkun aktar ċar fit-testimonjanza tiegħu, għaliex b'hekk kien joħroġ ċar id-data li qiegħed ifittex. Huwa stramb ukoll għal dan il-Bord li minn tant rikorrenti, dawn ressqu biss lil George Buhagiar. Filwaqt li huwa aċċettat li x-xhieda *ponderantur non numerantur*[48], daqstant jinsab ritenut li awtorità

[46] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Dolores Farrugia vs Salvina sive Sylvia Grech Eileen Farrugia *et*,** (Rik Nru: 642/21/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023 fejn ġie rimarkat hekk*: "Meta jkun każ ta' konflitt fil-provi, il-Qorti li tkun sejra tiddeċiedi l-materja hija leġittimata li taċċetta verżjoni flok oħra, aktar u aktar meta, bħal ma ġara f'dan il-każ, tkun esperjenzat il-komportament tax-xhieda fuq il-pedana tax-xhieda."* Fuq l-istess vena, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Borg Barthet vs Carnik Construction Limited**, (App Ċiv Nru: 1431/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-13 ta' Ottubru 2008 fejn intqal hekk: *"Infatti jirrizulta li, apparti mill-affidavits inizjali, il-provi kollha nstemghu mill-gudikant li eventwalment ippronunzja is-sentenza. Konsegwentament dak il-gudikant kien f'posizzjoni ferm aktar vantaggjuza minn din il-Qorti li trid tevalwa l-provi testimonjali sempliciment a bazi tat-traskrizzjoni xotta xotta tax-xiehda. Ghandu jigi rilevat li l-ewwel Qorti li tat is-sentenza setghet tosserva kontinwament matul il-gbir tal-provi l-komportament tax-xhieda waqt li huma kienu qeghdin jiddeponu quddiemha. Huwa maghruf illi l-komportament ta' xhud waqt li huwa jiddeponi jista' jaghti hjiel tajjeb hafna lill-gudikant, attent u ta' l-esperjenza, dwar il-veracita` o meno ta' dak li l-istess xhud ikun qieghed jiddeponi. Dana l-aspett difficilment jista' jigi rifless fit-traskrizzjoni tax-xiehda izda gudikant ta' esperjenza li jkun qieghed jisma' xhud generalment ikun ghassa ghall-'body language' tax-xhud, bhal ezitazzjonijiet fil-vuci tieghu, l-espressjoni ta' ghajnejh, u movimenti li jkun qieghed jaghmel waqt li jixhed u cirkostanzi ohra li ma ssibhomx fit-traskrizzjoni tax-xiehda, liema indikazzjonijiet jghinu hafna lill-gudikant biex jasal ghad-decizjoni tieghu dwar il-veracita` o meno ta' dik ix-xiehda".* Bl-istess mod, wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Salv Bezzina & Sons Limited vs Paul Borg,** (App Ċiv Nru: 1284/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Marzu 2015.

[47] Fil-fehma tal-Bord jgħoddu hawnhekk kliem l-awtur **Giorgio Bianchi** meta jgħid li *"L'interrogatorio formale ha la finalitá di provocare la confessione e cioé una dichiarazione affermativa che assume valore di prova legale."* – **La Prova Civile,** CEDAM, 2009, a fol 172.

[48] Fost diversi, isir riljev għas-sentenza fl-ismijiet issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet għas-sentenza fl-ismijiet **Moviment Azzjoni Soċjali vs Noel Borg,** (App Ċiv Nru: 188/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-18 ta' Lulju 2004 fejn ġie mfakkar hekk: *"F'dan l-istadju huwa opportun li jigi senjalat li f'materja ta' xhieda u apprezzament tal-provi, japplika l-principju li x-xhieda ponderantur non numerantur, li jfisser li, minkejja li parti tkun*

ġudikanti ma tistax tintalab tistrieħ biss fuq sempliċi dikjarazzjonijiet[49], meta l-provi setgħu kienu oħra u aktar. Wara kollox, id-disponibilita' tal-provi hija mħollija fil-poter dispożittiv tal-parti[50]. Fi kliem ieħor, awtorità ġudikanti, tista'

ressqet diversi xhieda, il-Qorti tista' tikkunsidra bhala veritiera ix-xhieda ta' xhud wiehed biss, kemm-il darba tkun konvinta li dak ix-xhud ikun qed jghid il-verita`", kif ukoll is-sentenza fl-ismijiet **Gaetano Micallef vs Martha Micallef,** (Rik App Nru: 55/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Frar 2019 fejn ġie mtenni hekk: *"Fl-aħħar hija opportuna l-osservazzjoni, li l-apprezzament tal-provi mhuwiex xi eżerċizzju matematiku fis-sens li l-qorti ġudikanti għandha bilfors taċċetta versjoni jew oħra skond in-numru ta' xhieda li jsostnu tali verżjoni, iżda ix-xhieda ta 'xhud wieħed, jekk emmnuta, tista' tkun biżżejjed sabiex l-ewwel Qorti isserraħ il-konklużjoni tagħha fuq il-verżjoni mogħtija minn dak ix-xhud; dan hu in linea mal-prinċipju li x-xhieda, ponderantur non nemunerantur."*

[49] Kif tajjeb ġie mfakkar fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Jeremy J. Debono *pro et noe* vs Pool & Spa Supplies Limited *et*,** (Rik App Nru: 183/2009/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Frar 2024 fejn ingħad hekk: *"Normalment, sempliċi dikjarazzjonijiet li ma jkunux sostnuti minn provi oħra konkreti, diffiċilment inisslu fil-ġudikant dak il-konvinċiment morali meħtieġ sabiex tali allegazzjoni tingħata l-kredibilità mixtieqa, aktar u aktar meta l-provi fl-atti aktar jagħtu sostenn lit-teżi tal-kontroparti. Wara kollox, il-kawżi jiġu deċiżi fuq provi u mhux sempliċi dikjarazzjonijiet (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Fimbank p.l.c. v. Arex LLP et.)"* F'dan is-sens utli l-kliem li jgħid l-awtur Giorgio Bianchi fejn ġustament jispjega li *"Le dichiarazioni pro sé hanno, per evidenti ragioni, efficacia probatoria minima, in considerazione della scarsa affidibilitá della affermazione di fatti a sé favorevoli e sfavorevoli alla controparte."* – **La Prova Civile**, CEDAM, 2009, a fol 172.

[50] Kif tajjeb jgħid il-ġurista Francesco Ricci fl-opra tiegħu **Commento al Codice di Procedura Civile Italiano** *"Il convenuto puó difendersi in doppio modo; respingendo ċioé semplicement le contrarie pretese, ovvero elevando altre pretese che elidano quelle dell' attore. Nella prima iportesi, nulla affera, ma nega quanto ha aserito l'attore; quindi a lui non puó farsi carico di prova alcuna. Nella seconda invece, il convenuto non solo nega, ma afferma a sua volta; ed é giusto che tale affermazione, in omaggio al principio d'eguaglianza, non proca effetto se non sia provata"* – Vol II, Delle Prove, Delle Sentenze e Dei Mezzi Per Impugnarle, Eugenioe e Filippo Cammelli, 1886, a fol 9. Mix-xena lokali mbagħad issir referenza għas-sentenza flismijiet **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, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru talprova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-tishih ta' l-eccezzjoni.*" Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Fallon Grech Blackman vs Lara Filletti**, (App Ċiv Nru: 474/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2004 fejn dwar dan intqal hekk: *"B'danakollu dan ma jfisserx, ukoll, illi kien hemm xi obbligu fuq it-Tribunal f'dan il-kaz li jikkonduci hu l-provi tal-partijiet."*

toqgħod biss fuq dak li jiġi provdut għaliex trid tiddeċiedi *secundum acta et probanda*[51].

Illi fir-rikors promotur, li tressaq fit-12 ta' Lulju 2017, ir-rikorrenti jgħidu li ħadu l-pussess tal-fond "ftit tax-xhur ilu"[52]. Fl-affidavit tiegħu mbagħad George Buhagiar jgħid li huwa żgassa l-bieb tal-fond mal-Perit Ian Cutajar ftit xhur wara laqgħa li skond hu saret fil-5 ta' Ottubru 2016[53]. Imbagħad, imressaq in kontro-eżami jibda joqgħod lura milli jwieġeb sa mill-ewwel mistoqsija[54] u baqa' qatt ma ċċara meta effettivament, skond hu, daħal fil-fond. Issa, ir-rikorrenti ħasbu li x-xhieda tal-Perit Ian Cutajar, setgħet tkun t'għajnuna hawnhekk, iżda ħareġ l-oppost. Dan il-Perit fix-xhieda tiegħu (li ngħatat fid-9 ta' Diċembru 2021) jgħid **"mir-ritratti jidher li kont hemm fil-15 ta' Marzu, 2018"[55].** Fid-dawl ta' dawn id-diskrepanzi huwa altru milli ċar li l-Bord ma seta' qatt jasal għal xi data sabiex jistabbilixxi xi penali.

Illi fi kwalunkwe każ, dan il-Bord ma jemminx u ma jsibx li l-klawżola tal-penali għandha tingħata effett hawnhekk u dan minħabba s-segwenti.

Illi fuq ix-xaqliba l-oħra tal-provi mhux tajba tar-rikorrenti, il-Bord ingħatalu xhieda linjari kemm ta' Stephen Borg u ta' Isaac Chetcuti, li baqgħu dejjem

---

[51] *Iudex iudicet secundum alligata et probata partium* – Il giudice giudichi secondo quanto le parti hanno dedotto e provato. - Brocard 2366, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 229.

[52] Ara rikors promotur ta' fol 2 tal-proċess.

[53] Ara parti rilevanti tal-affidavit a fol 40 tal-proċess.

[54] Il-ġurist **Piero Calamandrei** jiddeskrivi din it-tip t'eżistazzjoni hekk: meta bil-mod filosofiku tiegħu dwar il-kunċett tal-karattru ta' sentenza jgħid hekk: "*Ma tuttavia, anche se non confessa, il modo con cui evita di confessare puo avere la sua imporanza probatoria: l'assenza, il silenzio, il comportamento perplesso o negativo della parte puo in certi casi essere considerato dal Giudice (custode, come si e detto, delle regole del giuoco) come un argomento di prova contro di lei, con valore sostanzialemnte simili a quello di una confessione.* – Opere Giurdiche, Vol I, Problemi Generali del Diritto e del Processo, 2019, a fol 558.

[55] Xhieda relattiva tinsab a fol 52 tal-proċess.

kostanti. Lill-Bord jirriżultalu li lejn in-nofs jew l-aħħar tas-sena 2014, is-soċjetà intimata bdiet tagħmel ħsieb li twaqqaf din il-kirja għaliex kienet sabet xi fond ieħor u bdiet diskussjoni ma' George Buhagiar. Dan huwa konfermat f'ittra tal-20 ta' Settembru 2014[56] fejn ir-rikorrenti nfurmaw lis-soċjetà intimata li huma kienu konxji li s-soċjetà intimata riedet twaqqaf il-kera u fakkruha fl-obbligazzjonijiet naxxenti mill-kuntratt. L-aħħar pagament, kif rajna, seħħ f'Novembru 2014 u din id-data tikkombaċja sew max-xhieda ta' Isaac Chetcuti. Huwa ċar għal dan il-Bord li l-verżjoni tas-soċjetà intimata għandha ferm aktar minn dik il-verosimiljanza neċessarja u għandha titwemmen[57]. Huwa minnu li saru diskussjonijiet wara, iżda għal dan il-Bord, dan ma kienx jirrelata aktar mat-tmiem tal-kirja, iżda l-affarijiet l-oħra mitluba f'dawn il-proċeduri. Jekk ir-rikorrenti (jew xi wieħed minnhom) mbagħad kienu negliġenti milli jieħdu l-pussess fiżiku tal-fond, hija kwistjoni tagħhom.

Illi sar l-argument ukoll mir-rikorrenti li semmai, li kieku dak li qiegħda tgħid s-soċjetà intimata huwa minnu, kienet ċertament isseħħ skrittura. Rispettosament, dan il-Bord ma jaqbilx. Dan l-argument kien ikollu siwi li kieku fil-kuntratt relattiv kien ġie kuntrattat hekk[58], iżda dan m'huwiex il-każ.

Illi fil-fehma tal-Bord it-tempistika ta' kif seħħew l-affarijiet jinklinaw lil-Bord jemmen il-verżjoni tas-soċjetà intimata. Wara l-aħħar pagament, iċ-ċwievet ġew

---

[56] A fol 42 tal-proċess.

[57] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Mario Falzon *pro et noe* vs Michael Scerri *et*,</u>**(Rik Ġur Nru: 737/2018) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-18 ta' Novembru 2024 (mhux appellata) fejn ġie mfakkar hekk: *"L-għodda tal-korraborazzjoni tirreferi għall-prattika li wieħed ifittex minn fonti oħrajn ta' provi elementi li jsaħħu l-verżjoni ta' parti minflok t'oħra. Il-verosimiljanza, minnaħa l-oħra, tagħti kredenza u piż lil dik il-verżjoni li l-ġudikant iqis hija aktar munita b'xebħ mal-verità, u ċjoè l-verżjoni li tkun l-aktar simili għal dak li wieħed kien jistenna li se jsib f'ċirkostanza partikolari."*.

[58] Possibilment kien isib applikazzjoni dak li jrid l-artikolu 114 tal-Kapitolu 13 tal-Liġijiet ta' Malta. Rilevanti f'dan is-sens hija s-sentenza fl-ismijiet **<u>Kevin Sammut *et* vs Epsilon Malta Ltd.</u>** (Rik App Nru: 72/2019/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-16 ta' Jannar 2025.

ritornati lejn Jannar 2015 u għalhekk l-ebda penali ma huma dovuti. Kif diġà rajna però, il-kwistjoni dwar il-ħlas tal-kera għal-perjodu rimanenti kienet waħda distinta minn din. Għal dan il-Bord, anzi, dak li ntqal fir-rigward tal-ewwel talba isib ukoll l-applikazzjoni tiegħu hawnhekk.

Illi għalhekk, għar-raġunijiet hawn fuq elenkati, din it-talba qiegħda tiġi miċħuda.

It-Tielet Talba - Likwidazzjoni t'ammont għat-tneħħija tal-istrutturi.

Illi l-aħħar talba tikkonċerna likwidazzjoni t'ammont meħtieġ sabiex jitneħħew xi strutturi. Anke hawnhekk il-Bord ma jsibx li din it-talba tista' tiġi milqugħa.

Illi fl-ewwel lok, anke fir-rigward ta' din l-aħħar talba hemm xi ftit konfużjoni (kif kien hemm fir-rigward tal-ewwel talba) bil-mod kif din inkitbet. It-tielet talba taqra hekk:

> *tillikwida l-ispejjez li l-esponenti rikorrenti atturi inkorrew sabiex inehhu l-istrutturi mibnija mis-socjeta inkwilina intimata fil-fond mikri u li ma gewx imnehhija mill-istess socjeta inkwilina intimata, wara t-tmien tal-krija kif previst fi Klawsola 4 tal-Ftehim ta' Kiri, meta t-tnehhija ta' dawn l-istrutturi tkun giet mitluba mis-sid u dan okkorrendo permezz ta' periti nominandi u tikkundanna lis-socjeta inkwilina intimata sabiex thallas l-ammont ta' spejjez hekk likwidat flimkien mal-imghaxxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.*

Illi bil-mod kif inhi miktuba l-istess talba, bħal donnu l-istrutturi kienu diġa tneħħew meta ġiet mfassla l-azzjoni (għaliex din hija miktuba fil-passat). Li kieku

kien hekk, il-Bord kien sempliċiment jippretendi li jiġu mressqa rċevuti relattivi. Dan naturalment dejjem jekk it-tneħħija tal-istrutturi tkun saret **bi ħlas**.

Illi mill-provi pero, u dejjem mix-xhieda tal-Perit Cutajar, jirriżulta li meta huwa kien aċċeda fil-fond, dawn l-istrutturi kienu għadhom hemm. Tant, li fix-xhieda tiegħu jagħti somma approssimattiva tal-ammont meħtieġ biex jitneħħew. Il-Bord jistqarr li kien u baqa' konfuż fir-rigward ta' din it-talba: Jew l-istrutturi tneħħew jew għadhom iridu jitneħħew!

Illi fi kwalunkwe każ, il-Bord isib li anke kieku t-talba kellha tintftiehem li l-istrutturi għadhom hemm, ma seta qatt jasal jillikwida xi ammont. Huwa minnu li prova ta' espert *ex parte* hija aċċettata fis-sistema tagħna[59], salv biss għall-fatt li prova simili hija soġġetta għall-istess kriterji ta' valutazzjoni magħmula meta perit ikun ġie inkarigat minn awtorità ġudikanti[60]. Għalhekk huwa applikabbli wkoll it-tagħlim li solitament jiġi mfakkar f'dan ir-rigward[61]. F'dan il-każ il-Perit Ian Cutajar ma ressaq l-ebda rapport iżda sempliċiment ikkonferma xi ritratti li kien ħa.

---

[59] Artikolu 563A(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ara f'dan is-sens dak deċiż fis-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. Hija wkoll ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **St. George's Park Co Ltd vs Generali Italia S.P.A,** (Rik Ġur Nru: 454/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Ġunju 2024 (pendenti l-appell). Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Falzon *pro et noe* vs Michael Scerri *et*,** (Rik Ġur Nru: 737/2018) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-17 ta' Novembru 2024 (terminu tal-appell għadu għaddej), fejn ġie mfakkar hekk: *"Illi għalhekk hija liġi espressa li l-prova permezz ta' perit nominat mill-Qorti m'hijiex neċessarjament indispensabbli, u m'hemm xejn li jżomm qorti milli taċċetta x-xiehda ta' espert inkarigat minn wieħed mill-kontendenti jekk dik ix-xiehda ma tkunx tikkontrasta mal-konvinzjonijiet tal-qorti stess, b'mod partikolari fejn id-deduzzjonijiet kuntrarji tal-kontro-parti ma jkunux siewja biex ixellfu l-opinjoni ta' dak ix-xhud."*

[60] Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[61] Fuq din it-tematika wieħed huwa mistieden jara l-ġabra ġurisprudenzjali rakkolta fis-sentenza fl-ismijiet **Noel Pisani et vs Adam Bartolo** (Rik Ġur Nru: 13/06), mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' April 2016 (mhux appellata).

Illi dwar l-ispiża neċessarja għat-tneħħija ta' l-istrutturi, r-rikorrenti jippretendu li joqgħod fuq din il-frażi biss (tal-istess Perit) – *"Vuoldire nimmaġina żgur li ser jaqbeż l-10,000. Dan ix-xogħol hu"*. Rispettosament, is-serjetà f'dan il-proċess ġudizzjarju kienet tirrikjedi ferm u ferm aktar. Għal darb' oħra, kien id-dmir tar-rikorrenti li jissostanzjaw din il-kawżali u semmai setgħu ukoll jitolbu li dan il-Bord jaħtar Periti tiegħu għal dan il-għan. Il-Bord ma jistax però jitfa u jivvinta xi ammont mill-arja. Il-Bord lanqas jaqbel li għandu jgħaddi għal xi ammont *ex aequo et bono* għaliex l-ammont seta jiġi faċilment provat u determinat[62].

Illi għalhekk anke din l-aħħar talba qiegħda tiġi miċħuda.

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

1) Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà intimata.
2) Jilqa' limitatament[63] l-ewwel talba tar-rikorrenti u b'hekk jikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tnax il-elf u erba' mitt Ewro (€12,400), bl-imgħax legali mit-12 ta' Lulju 2017 sad-data tal-pagament effettiv[64].

---

[62] S'hawnhekk, l-argument tas-soċjetà intimata fin-nota finali tagħhom rigwardanti r-rimedju arbitrio boni viri għandu mis-sewwa (parti tan-nota relattiva tinsab a fol 148 tal-proċess.

[63] Għaliex l-ammont huwa Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu inqas minn dak mitlub.

[64] Huwa minnu li l-ammont akkordat huwa **minimament** inqas minn dak mitlub, iżda dan ma jfissirx li l-imgħax għandu jitlaq mil-lum. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Analise Zerafa vs Marcel Psaila**, (App Ċiv Nru: 106/2018) mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti nhar is-26 ta' Jannar 2022 fejn ġie ribadit hekk: *"Din il-Qorti tagħmel riferiment għal xi deċiżjonijiet ta' dawn il-Qrati li waslu għal konklużjoni diametrikament opposta għal dik li qiegħed jipprova jasal għaliha l-appellant. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Saviour Ellul noe vs. AIC Joseph Ellul Vincenti noe, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) fil-21 ta' Jannar, 2005, li għamlet riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet Mario Sacco vs. Peter Muscat Scerri, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2003, fejn il-Qorti essenzjalment qalet li huwa aċċettat li meta l-ammont pretiż ikun indikat f'ċitazzjoni jew f'rikors, huwa permissibbli li fuq dak l-ammont, jew fuq ammont inferjuri għal dak mitlub, il-Qorti tordna li għandu jiddekorri l-imgħax mid-data tal-preżentata tal-att taċ-ċitazzjoni. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Mercieca vs. Nobbli S. Testaferrata Moroni Viani et, tas-16 ta' Diċembru, 1991 (Vol. LXXV P.2 pg. 643), il-Qorti tal-Appell Kummerċjali qalet: "Jekk l-attur talab il-kundanna tal-konvenut biex iħallas ammont preċiż u determinat, il-pretiża tal-attur hija għall-ammont ċert*

3) Jilqa' t-tieni eċċezzjoni sa fejn din tirrelata mat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u b'hekk jiċħad dawn l-aħħar talbiet.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet[65].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

u likwidu u l-kontestazzjoni u ċ-ċaħdiet talkonvenut huma fattur irrilevanti għad-determinazzjoni ta' ċertezza u l-likwidità talpretiża tal-attur. U daqstant ieħor huma irrilevanti n-nomina ta' perit fil-kawża u lkundanna fis-sentenza għall-ammont anqas minn dak pretiż mill-kreditur attur. Fuq ammont ċert u likwidu li l-kreditur attur avvanza fiċ-ċitazzjoni tiegħu u għal dik il-parti minnu li ġiet sanzjonata mis-sentenza jiddekorru interessi u billi l-obbligazzjoni kienet ta' natura kummerċjali dawn huma regolati bl-artikolu 1141(1) tal-Kapitolu 16." Il-Qorti tirrileva li l-azzjoni hija determinata mit-talba fir-rikors promutur, u l-fatt li l-Ewwel Qorti llikwidat ammont li huwa inqas minn dak pretiż minn min ippropona l-kawża, ma jfissirx li fuq l-ammont ridott akkordat mill-Ewwel Qorti m'għandux jitħallas imgħax skont il-liġi. Għaldaqstant tqis illi dan it-tieni aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu". Fuq l-istess vena, issir referenza tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ronald Carbonaro et vs Carmel Muscat et,** (Rik Nru: 356/14) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar id-29 ta' Novembru 2021 fejn ġie deċiż hekk: *"Il-Qorti hija tal-fehma illi għalkemm is-somma li qed tiġi likwidata mill-Qorti u aġġudikata favur l-atturi, hija inqas mis-somma oriġinarjament reklamata, l-imgħax xorta waħda għandu jitqies li jibda jgħaddi mid-data tal-imsemmija sejħa ġudizzjarja ġaladarba s-somma kienet ġiet effettivament kwantifikata u l-konvenuti jitqiesu għalhekk, li kienu minn dakinhar morużi fl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni tal-ħlas. Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha Fogg Insurance Agencies Limited noe et v. Paul Tabone "Fuq l-aggravju ta' l-interessi u d-dekorriment taghhom il-Qorti tinnota li fil-korp ta' l-avviz l-atturi talbu somma determinata u specifika. Jirrizulta li l-atturi nterpellaw gudizzjarjament lill-konvenut ghall-hlas taghha in sodisfazzjoni tad-danni pretizi. Dan jibbasta biex l-ammont reklamat jibda jattratta l-interessi ("O'Connor – vs- Bruno Olivier" a Vol XVI pI p84). Il-fatt li l-Qorti rreduciet l-ammont ma jfisserx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma, issa ridotta."* Finalment u sempliċement per kompletezza akkademika dwar dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pisani et vs David Mamo et,** (Rik Nru: 2402/2000) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Settembru 2020 fejn, propju fuq aggravju identiku, intqal hekk: "L-*imgħax fil-fatt għandu jiddekorri mid-data tan-notifika taċ-ċitazzjoni u mhux mid-data tas-sentenza stante li t-talba kienet għal somma speċifika, mhux da liquidarsi, anke jekk tali somma qegħda tiġi ridotta, u dan in linea mal-ġurisprudenza nostrana."*

[65] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.