BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Mejju 2025

Kawża Nru: 268/19
Nru fuq il-Lista: 8

Joseph Lia (K.I. 791247M)

vs

Maurice Vassallo (K.I. 188654M) , Victoria Vassallo Eminyan għal kull interess li jista' jkollha (K.I. 666654M) u permezz ta' digriet tal-25 ta' Ottubru 2024, l-atti ġew trasfużi minn Maurice Vassallo għal martu Victoria Vassallo Eminyan u uliedu Noella Baxter, Martina Micallef, Giulia Vassallo Eminyan, Maria Nicola Borg Cesario u Rebecca Vassallo Eminyan

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fid-29 ta' Novembru 2018[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, permezz ta' liema r-rikorrent, wara li għamel referenza għall-kirja ta' fond konsistenti f'dar bin-numru uffiċjali 312 u garaxx bin-numru 313, fi Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara, liema kirja ġiet terminata permezz ta'

[1] A fol 1 tal-proċess.

skrittura tat-2 ta' Marzu 2015, talab li dan il-Bord jgħaddi sabiex jordna lill-intimat jħallsu l-ammont ta' sebat elef, tmin mija u sitta u tletin Ewro u tmenin ċenteżmu (€7,836.80ċ) rappreżentanti arretrati ta' kera u li jillikwida l-ammont dovut għal-provvista ta' dawl u ilma bejn l-10 ta' Novembru 2010 tas-2 ta' Marzu 2015.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut tat-12 ta' Diċembru 2019[2].

Ra r-risposta tal-intimati mressaq fil-5 ta' Frar 2020[3] permezz ta' liema ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament il-pretenzjonijiet rikorrenti għal dak li jirrigwarda allegati arretrati ta' kera huma preskritti bid-dekors ta' ħames snin skont l-artikolu 2156(c) tal-Kap. 16.*

2. *Illi preliminarjament ukoll għal dal li jirrigwarda allegati arretrat ta' kontijiet ta' dawl u ilma dawn huma preskritti bid-dekors ta' sentejn skont l-artikolu 2153 u/jew l-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16.*

3. *Illi preliminarjament ukoll it-talbiet rigwardanti l-allegati arretrat ta' kontijiet ta' dawl u ilma huma ġuridikament insostenibbli u dan stante illi l-kontijiet relattivi kienu u għadhom f'isem l-esponent Maurice Vassallo. In effetti dan huwa l-mertu ta' l-annessa kontro-talba.*

---

[2] A fol 8 tal-proċess.
[3] A fol 12 tal-proċess.

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ebda ammont m'hu dovut, la bħala arretrati ta' kera u lanqas bħala kontijiet ta' dawl u ilma għaliex dawn kienu ġew saldati snin ilu.*

Ra t-talba rikonvenzjonali tal-intimati fejn ad litteram premess u mitlub hekk[4]*:*

1. *Illi l-esponent Maurice Vassallo kien kirki l-fond konsistenti f'dan bin-numru 312 u garage bin-numru 313, Triq Fleur-de-Lys, B'Kara u dan bejn l-10 ta' Novembru 2010 u t-2 ta' Marzu 2015.*

2. *Illi skont il-kuntratt ta' lokazzjoni l-esponent, qua inkwilin kellu japplika għas-servizzi tad-dawl u ilma u l-ispiża kellha titħallas in kwantu għal żewġ terzi mill-esponent u terz mir-rikorrent. Effettivament l-ammont kollu spiċċa tħallas mill-esponent u għalhekk l-esponent huwa kreditur tar-rikorrent f'ammont ta' terz mill-ispiża inkorsa.*

3. *Illi, war li ntemmet il-kirja, nonostante li l-esponent ħallas lir-rikorrent dak kollu dovut minnu inkluz kera u kontijiet ta' dawl u ilma dawn is-servizzi baqgħu reġistrati fuq ismu bil-konsegwenza illi, għalkemm l-intimat kien ivvaka l-fond in kwistjoni, baqa' jirċievi l-kontijiet. Apparti minn hekk qed jiġi rinfaċċjat b'mandati.*

Għaldaqstant l-intimati jitolbu umilment li dan il-Bord jogħġbu:

---

[4] Din tibda a fol 13 tal-proċess.

i) Jiddikjara illi, filwaqt illi skont il-ftehim ta' lokazzjoni ta' l-10 ta' Novembru 2010 l-ispiża ta' l-istallazzjoni ta' dawl u ilma kellha titħallas in kwantu għal żewġ terzi mill-intimat u terz mir-rikorrent, effettivament ħallas kollox l-intimat u konsegwentement l-intimati huma kredituri tar-rikorrent f'somma li trid tiġi likwidata minn din il-Qorti.

ii) Tiddikjara illi wara li l-intimat ħareġ mill-fond in kwistjoni, sar konsum ta' dawl u ilma, liema servizzi jgħajjtu lill-intimat, u konsegwentement hemm lok ta' rifużjoni mir-rikorrent lill-intimati f'dan ir-rigward.

ii) Tillikwida dak dovut mir-rikorrent lill-intimati ai fini ta' l-ewwel żewġ talbiet.

iii) Tikkundanna lir-rikorrent iħallas lill-intimati s-somma hekk likwidata.

iv) Tordna lir-rikorrent sabiex jersaq fuq it-trasferiment tas-servizzi tad-dawl u ilma minn fuq isem l-intimat għal fuq isem ir-rikorrent, tiffissa jum, lok u ħin meta għandu jsir tali trasferiment u tinnomina kuraturi deputati biex jirrappresentaw lir-rikorrent f'każ ta' kontumaċja.

Ra r-risposta tar-rikorrent rikonvenzjonat mressqa fit-30 ta' Settembru 2020[5] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

[5] A fol 21 tal-proċess.

1. Preliminarjament it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 u/jew a tenur tal-artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili.

2. F'kull kaz, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

3. Inoltre u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, mhuwiex minnu li l-intimati rikonvenzjonanti hallsu xi spejjez jew kontijiet tad-dawl u tal-ilma fiz-zmien mertu tal-kirja in kwistjoni.

4. Inoltre u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-kontendenti kienu ftehmu dwar il-kwistjonijiet kollha ta' bejniethom b'skrittura tat-2 ta' Marzu 2015, fejn irrikonoxxew li l-unici pendenzi ta' bejniethom kien il-kreditu favur l-esponent rapprezentanti arretrati ta' kera u spejjez tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma favur l-istess esponent, u mhux bil-kontra.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra x-xhieda ta' Maurice Vassalo tat-30 ta' Settembru 2021[6].

[6] A fol 28 *et seq* tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Reuben Bonnici tat-2 ta' Diċembru 2021[7] u tas-16 ta' Marzu 2022[8].

Ra x-xhieda tar-rikorrent tat-30 ta' Mejju 2022[9].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[10].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Onor. Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn din il-Qorti preseduta mill-Maġistrat Josette Demicoli ġew assenjati lil din il-Qorti kif issa preseduta[11].

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fit-13 ta' Ġunju 2023[12] b'dokumenti relatati mal-ħlasijiet tas-servizz ta' dawl u ilma.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2023 fejn il-Bord, wara li ra l-artikolu 735(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet u wara l-adeżjoni tal-partijiet sab li seta' jkompli jisma l-kawża[13].

---

[7] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 70 tal-proċess.
[9] Din tibda a fol 119 tal-proċess.
[10] A fol 128 tal-proċess.
[11] A fol 129 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 138 tal-proċess.
[13] Dan wara li kemm l-avukat tar-rikorrent rikonvenzjonat u dak tar-rikonvenzjonanti fissru in-nuqqas t'oġġezzjoni tagħhom.

Sema' x-xhieda tal-intimat Maurice Vassallo magħmula fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[14].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2024[15] meta ġiet milqugħa talba għat-trasfużjoni tal-ġudizzju wara l-mewt ta' Maurice Vassallo.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Diċembru 2024[16] meta ġew magħluqa l-provi tal-partijiet.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2025[17] meta nstemgħet it-trattazzjoni finali[18].

Ra d-digriet tiegħu tal-11 ta' April 2025[19] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidra

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ tal-maġġor parti ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-

[14] Din tibda a fol 149 tal-proċess.
[15] A fol 189 tal-proċess.
[16] A fol 192 tal-proċess.
[17] Verbal relattiv jibda a fol 193 tal-proċess.
[18] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 194 tal-proċess.
[19] A fol 201 tal-proċess.

ġudizzju hu. Tassew, argument fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[20]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Il-partijiet ingħataw iċ-ċans li jressqu noti ta' sottomissjonijiet u saru anke xhieda u kontro-eżamijiet quddiem dan il-Bord kif issa presedut. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[21].

[20] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[21] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra. Fil-veritá dawn ma kienux jikkonsistu f'wisq.

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

Illi f'dawn il-proċeduri xehed **Maurice Vassallo**. Imressaq mir-rikorrent[22] jagħraf dokument, ċioé skrittura magħmula bejnu u bejn ir-rikorrent. Skond hu dik l-iskrittura tgħid li huwa qiegħed jirritorna ċ-ċwievet tal-fond u li jekk hemm xi bilanċ dan jitħallas, wara li jsiru xi konteġġi rigwardanti l-installazzjoni tad-dawl u ilma. Kien għalhekk li ma hemmx ammont indikat fl-iskrittura. Il-kera kienet ta' €16.30ċ kuljum. Il-bilanċ kien mill-aħħar skadenza sat-2 ta' Marzu 2015, qisu 188-il jum. Il-ħlas fil-bidu kien isir b'ċekk u xi drabi bi flus kontanti. Ma setax isib dokumentazzjoni dwar dawn il-ħlasijiet (isemmi xi ħlasijiet oħra li però huma relatati mal-kontro-talba). Mistoqsi fuq l-irċevuti finalment jgħid li ma jiftakarx. Skond hu kien iħallas iktar milli suppost. Jispjega li l-ebda ammont ma huwa dovut għaliex semmai hemm lok għal tpaċija. Dwar id-dawl u ilma jgħid li dawn kienu jitħallsu lill-ARMS direttament, iżda ma jiftakarx kif kienu jitħallsu. Dwar il-ħlas tal-applikazzjoni tad-dawl u ilma jispjega li huwa qiegħed jippretendi it-terz dovut mir-rikorrenti Joseph Lia biss.

Illi l-istess **Maurice Vassallo** xehed ukoll in eżami. Hawnhekk[23] jiffoka b'mod esklussiv fuq it-talba rikonvenzjonali. Jitlaq billi jgħid li l-ftehim mar-rikorrent rikonvenzjonat kien li dan tal-aħħar iħallas terz tal-ispiża tal-installazzjoni

[22] Xhieda relattiva tibda a fol 28 tal-proċess.
[23] Xhieda tat-22 ta' Jannar 2024 u tibda a fol 149 tal-proċess.

relatata mas-servizz ta' dawl u ilma. Din kienet tinvolvi applikazzjoni mal-MEPA u kien neċessarju li jitqabbad perit u jsiru pjanti. Is-sistema kienet serja tinbidel minn *5 amp* għal waħda *13 amp*. Sa fejn jaf hu s-sistema antika (li sab) kienet kontra l-liġi. Jgħaddi sabiex iressaq dokumentazzjoni. Mistoqsi mill-Bord jgħid li l-ammont globali huwa ta' tlett elef, disa' mija u erbgħin u hu qiegħed ifittex għal terz. Imressaq għal kontro-eżami[24] jaqbel mal-klawżola relattiva tal-kuntratt u li din kienet tikkonċerna biss l-l-applikazzjoni għal *single phase* iżda skond hu fil-ftehim hemm imniżżel li kellu jitħallas tax-xogħlijiet ukoll. Muri klawżola li tgħid li l-benefikati jibqgħu fil-fond, jikkonfermaha wkoll. Ma kienx jinforma lir-rikorrent dwar in-nies li qabbad għal dawn ix-xogħlijiet, jew dwar il-prezzijiet li dawn kienu jitolbu. Skond hu, kienet responsabbiltà tiegħu li jqabbad ħaddiema.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ukoll **Reuben Bonnici** rappreżentant ta' ARMS Limited. Imressaq mir-rikorrent[25] jgħid li sab kont intestat fuq l-intimat li ingħalaq f'April 2021 u dan fir-rigward tal-*meter* tad-dawl għaliex dak tal-ilma ma nstabx. Fis-sena 2017 kien sar arranġament dwar modalita ta' ħlas mal-intimat. Biex ingħata s-servizz tħallas l-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300). Il-kont kien ġie trasferit minn fuq Vassallo għal fuq Lia. Bejn is-snin 2010 u 2015 ma jirriżultax lis-servizz kien ġie mwaqqaf. L-istess xhud reġa' ġie mressaq mir-rikorrent f'seduta sussegwenti. Hawnhekk[26] jgħaddi sabiex jispjega kif kien isir il-ħlas u jressaq iktar dokumentazzjoni. Ma sar l-ebda kontro-eżami lil dan ix-xhud.

---

[24] Dan jibda a fol 155 tal-proċess.
[25] Xhieda relattiva tibda a fol 38 tal-proċess.
[26] Xhieda tas-16 ta' Marzu 2022 u tibda a fol 70 tal-proċess.

Illi xehed ukoll ir-rikorrent **Joseph Lia.** In eżami[27] jibda billi jirreferi għal dawk li wassal għall-kuntratt ta' kera. Wara xi tlett snin l-intimat waqaf iħallas il-kera u irriżulta li kien krieħ lil xi ħadt ieħor. Kien hemm problema serja t'arretrati u finalment għad li l-intimat wiegħed li sejjer iħallas, baqa' ma ħallasx. Finalment ġiet iffirmata karta bejniethom fejn l-intimat irrikonoxxa li għandu jħallas. L-intimat kien semma li kien sejjer jirċievi xi somma tajba (possibbilment minn bejgħ ta' xi *yacht*) u kien sejjer iħallas, iżda dawn il-flus ma ġewx. Apparti minn hekk, ix-xhud kellu jħallas l-arretrati ta' dawl u ilma għaliex dawn kienu sejrin jinqatgħu. Minn dakinhar baqa' jisma li kien sejjer jitħallas ta' kollox, iżda baqa' b'xejn. Ma sar l-ebda kontro-eżami lil dan ix-xhud.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi magħmul dan ir-riassunt imiss li jiġu nvestigati l-prinċipji legali li jsawru l-każ, eżami dan li jinneċessita wkoll ħarsa lejn id-difiżi rispettivi. Huwa utli għalhekk li tiġi l-ewwel eżaminata t-talba prinċipali tar-rikorrent u b'mod separat u inizjali, l-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni tal-intimat.

L-Ewwel Eċċezzjoni – Preskrizzjoni skond l-artikolu 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi bl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat jgħid lit-talba konċernanti l-ħlas t'arretrati ta' kera hija preskritta bid-dekors ta' ħames snin. Fi-fehma tal-Bord din l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa u dan għal diversi raġunijiet.

[27] Xhieda tat-30 ta' Mejju 2022 tibda a fol 119 tal-proċess.

Illi fl-ewwel lok, kif anke ġie ammess mid-difensur tal-intimat fit-trattazzjoni tal-għeluq[28], imkien mix-xhieda tal-intimat ma ħareġ li huwa qagħad ma' dak li jrid l-artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat fid-data tat-tressieq ta' dawn il-proċeduri[29]. Dan apparti l-fatt li l-intimata oriġinali l-oħra lanqas biss xehdet f'dawn il-proċeduri[30]. Dan diġà għandu jkun biżżejjed biex din l-eċċezzjoni titwarrab issa, iżda hemm iktar x'jingħad, għaliex anke kieku instab li l-proċedura ta' dan l-artikolu ġiet sodisfatta sew, ukoll din l-eċċezzjoni ma setgħet qatt tirnexxi.

---

[28] Fil-parti rilevanti a fol 196 tal-proċess ingħad hekk mid-difensur tal-intimat: "Ħadd mill-partijiet ma tissodisfa id-dettami tal-Artikolu 2160 tal-Kap 16 tal-Liġijiet t'a Malta, għax ħadd ma qal, li jew m'għandhiex x'nagħti, jew ma nafx jekk għandiex nagħti.

[29] 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 **<u>Automated Revenue Management Limited pro *et noe* vs Topcar Limited</u>**, (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' deciżorju 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 jagħżel 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 deciżorju 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 **<u>Amparo Laroco Lopez vs Mary Martin</u>**, (App Ċiv Nru: 494/13/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024.

[30] 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. F'dan is-sens ara s-sentenza ta' dan il-Bord kif presedut mogħtija nhar it-22 ta' Mejju 2024, fl-ismijiet **<u>Angela sive Gina Balzan vs Albert Pace Axiaq</u>** (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 filwaqt li l-intimati, fir-raba' eċċezzjoni tagħhom jgħidu li l-ebda ammont ma huwa dovut għaliex kollox jinsab imħallas[31], meta mressaq mir-rikorrent, Maurice Vassallo spjega b'mod differenti għall-aħħar. Fil-fatt, huwa biddel ħafna id-diskors u jgħid li l-ammonti mitluba **m'għandhomx jitħallsu** għaliex dak l-ammont għandu jiġi paċut mal-ammont li qiegħed jitlob fit-talba rikonvenzjonali. Mela allura hawnhekk l-intimat m'huwiex aktar qiegħed jallega l-ħlas, iżda t-tpaċija, u għalhekk ingħad li anke li kieku l-artikolu 2160 ġie sodisfatt mill-intimat, l-eċċezzjoni kienet tfalli xorta waħda.

Illi huwa mgħallem u aċċettat li din it-tip ta' preskrizzjoni (preskrizzjoni qasira) hija mibnija fuq il-preżunzjoni tal-ħlas[32], u din il-preżunzjoni baqgħet hekk mittiefsa anke bl-aħħar emendi rigwardanti l-artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[33]. Jekk allura d-debitur jikkonferma bil-ġurament

---

[31] Din taqra hekk: *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ebda ammont m'hu dovut, la bħala arretrati ta' kera u lanqas bħala kontijiet ta' dawl u ilma għaliex dawn kienu ġew saldati snin ilu.*

[32] Kif tajjeb ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Anna Busuttil vs Salvatore Zammit**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-18 ta' Jannar 1929: *"Che, come venne statuito da questa Corte il 27 gennaio 1871 in "Page vs. Lyon" (Collez. V. 474), l'eccezione di prescrizione e fondata unicamente sulla presunzione del pagamento, e la paroli pagamento in materia di prescrizione deve essere pressa nel suo senso proprio, quello degli artikoli 851 e 852 dell' Ordinanza No. VII del 1868, che significa, ċioé, naturale prestazione di ċioé che e dovuto, e non nel significato generale che comprende tutti i modi di estinguere le obbligazioni".*

[33] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Amparo Laroco Lopez vs Mary Martin,** (App Ċiv Nru: 494/2013/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024 fejn ingħad hekk: *"Kif rajna, il-preskrizzjoni qasira hija msejsa kemm fuq il-preżunzjoni tal-ħlas, kif ukoll l-ineżistenza tal-obbligazzjoni. B'dan jiġi li l-ġurament deċiżorju, kif kien qabel l-emendi, kien maħsub bħala mezz biex kreditur jopponi l-preskrizzjoni. Bl-emendi tas-sena 2017, l-oneru biex jittieħed il-ġurament waqa' fuq il-konvenut li jeċċepixxi preskrizzjoni qasira. Fil-fatt jidher li dawn l-emendi jirriflettu aktar l-iskop ewlieni tal-preskrizzjonijiet qosra. Dan qiegħed jingħad għaliex ladarba meta tingħata l-preskrizzjoni qasira hemm il-preżunzjoni tal-ħlas jew tal-ineżistenza tiegħu, il-konvenut għandu jsaħħaħ dik l-eċċezzjoni bil-ġurament tiegħu li mhux debitur jew li ma jiftakarx li l-ħaġa ġietx imħallsa".*

tiegħu li l-ammont m'huwiex imħallas (għax hemm lok għal tpaċija) allura, il-preżunzjoni tal-ħlas tiġi nieqsa[34].

Illi jiġi b'hekk li bix-xhieda ta' Maurice Vassallo, din id-difiża tal-intimati neċessarjament hija ħażina[35]. Wara kollox, huwa propju għalhekk li jingħad li t-tpaċija iġġib l-effetti tar-rinunzja tal-preskrizzjoni[36].

---

[34] Kif wisq tajjeb ġie mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Automated Revenue Management Services Limited *pro et noe* vs H.P. Cole Limited,** (Rik Nru: 1157/2018) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' Lulju 2024 fejn ġie raġunat u deċiż hekk: *" 35. La darba, allura, il-preskrizzjonijiet li għalihom japplika l-artikolu 2160 huma bażati fuq il-preżunzjoni tal-ħlas, x'jiġri meta waqt il-ġurament tal-eċċipjent, jingħad li l-ħlas ma sarx? 36. Fil-fehma tal-Qorti, la darba l-preskrizzjoni eċċepita mir-rikorrenti hija fondata fuq il-preżunzjoni tal-pagament, dik il-preskrizzjoni tisfa nieqsa mill-fondament tagħha kemm-il darba l-preżunzjoni tal-pagament tiġi megħluba mill-eċċipjenti nnifsu. Fil-każ odjern, il-Qorti ma tistax tkompli tippreżumi l-ħlas meta d-direttur tar-rikorrenti stess eskluda l-possibilità ta' dak il-ħlas. Proprju għalhekk l-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili jrid li l-eċċipjent jikkonferma, bil-ġurament tiegħu, li huwa mhux debitur inkella li ma jiftakarx li huwa ħallas. Jekk, min-naħa l-oħra, l-eċċipjent jiftakar li ma ħallasx, il- 11 preżunzjoni tal-pagament li hija mistennija li tiġi kkonfermata bil-ġurament taleċċipjenti tintilef, u hekk ukoll tintilef l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni."*

[35] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Charles Schembri *pro et noe* vs Trader Marine Yacht Services Limited *et*,** (App Ċiv Nru: 691/2017/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' April 2024 fejn ġie mfakkar hekk: *"Ġaladarba d-debitur b'att tiegħu spontanju assuma ċertu sistema ta' difiża, ipoġġi ruħu fi stat li jirrendi inkompatibbli l-pożizzjoni ġuridika tiegħu mal-preżunzjoni kostitwenti l-fondament tal-preskrizzjoni u l-forma permessa mil-liġi biex jikkumbatti dik l-istess preskrizzjoni, ma tibqax opponibbli l-preskrizzjoni. Pereżempju, jekk jikkontesta l-pretiż debitu bħala assolutament ineżistenti fil-konfront tal-attur; għaliex l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hija inkompatibbli ma' dik tal-eżistenza assoluta tal- kreditu. Jew jekk il-konvenut mhux talli ma jistqarrx li mhuwiex debitur, talli jammetti li ma ħallasx u joffri l-ispjegazzjoni tiegħu għal dan in-nuqqas ta' pagament, allavolja ma ntalbet ebda raġuni mingħandu dwar dan. Hekk ukoll f'każ meta fejn il-konvenut wara li jixhed li m'għandux jagħti flus lill-attur u lanqas jiftakar li għandu jtih (skont il-formola) ikompli jistqarr li huwa ma ħallasx u joffri l-ispegazzjoni tiegħu għal dan innuqqas."*

[36] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John Camilleri *et noe* vs Charles Vassallo,** (Ċit Nru: 478/98) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Settembru 2011 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"Illi, minbarra dan, it-tpaċija hija meqjusa mil-liġi bħala waħda mill-modi li bihom tintemm obbligazzjoni. Biex isseħħ it-tpaċija, għalhekk, jeħtieġ li jkun hemm obbligazzjoni li toqtol, għal kollox jew f'biċċa, obbligazzjoni oħra kuntrarja. Dan ifisser li t-tpaċija, meta tiġi eċċepita, tammonta għal stqarrija ta' għarfien tal-obbligazzjoni li kontra tagħha t-tpaċija ssir. Kemm hu hekk, ingħad li t-tpaċija hija ammissjoni tal-obbligazzjoni kuntrarja u twaqqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni"*

Illi biex ikun ingħad kollox, l-intimat, fil-kuntratt tat-2 ta' Marzu 2015,ammetta li għandu jagħti ammont lir-rikorrent, anzi wiegħed li kien sejjer iħallas *in very near future*[37]. Diffiċli li wieħed jassimilja l-preskrizzjoni mal-għarfien tad-debitu[38].

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi mwarrba.

<u>L-Ewwel Parti tat-Tieni Eċċezzjoni - Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.</u>

Illi fir-rigward tat-talba għal-ħlas tad-dawl u ilma, l-intimati jutilizzaw żewġ artikoli. L-ewwel waħda hija dik indikata fl-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa magħruf li ż-żmien tal-preskrizzjoni irid jiġi eżaminat fid-dawl tal-azzjoni magħmula mir-rikorrent[39]. Għalhekk il-kejl irid isir fuq l-azzjoni kif

---

[37] Ara dokument a fol 7 tal-proċess.

[38] Dan lil'hemm mill kwistjoni li l-ammont ma kienx wieħed konfermat bil-kitba dakinhar. F'dan is-sens, fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Patrick Staines *noe* vs Charles Falzon *et noe*,</u>** (Ċit Nru: 1316/1993/1) mogħtija mil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-3 ta' Ottubru 2002 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: Kif inhu risaput, *"Id-debitur li jammetti li ghandu jaghti lill-attur, imma ma jirrikonoxxix bhala ezatta s-somma pretiza, jigi li jirrinunzja ghall-preskrizzjoni" – "Gialanze vs Rizzo" deciza millOnorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta' Jannar, 1998, (ara ukoll "Giullaumier vs Aveta", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Dicembru, 1998, u "Azzopardi vs Cassar" deciza ukoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998.) Ghalhekk ghalkemm lIttra Ufficjali mibghuta lis-socjeta' konvenuta fit-8 ta' Marzu, 1993, baqghet ma gietx notifikata (u, kwindi, ma tistax isservi biex tinterrompi l-preskrizzjoni), l-agir tassocjeta' konvenuta li tikkontesta biss il-quantum tal-kera li ghandha thallas, iwassal ghal-rinunzja ta' kull preskrizzjoni."*

[39] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Dr. Tonio Azzopardi *noe* vs Mapfre Middlesea plc,</u>** (App Ċiv Nru: 202/2022/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-8 ta' April 2025 fejn ġie mfakkar hekk: *"il-Qorti trid l-ewwel tqis jekk l-artikolu tal-preskrizzjoni li*

promossa u mhux fuq xi kawżali li l-intimat jaħseb kellha tkun il-bażi tal-azzjoni[40]. Huwa propju għalhekk li ġudikant għandu jara l-ewwel jekk l-artikolu tal-preskrizzjoni jkunx jgħodd għal-azzjoni mressqa qabel ma jistħarreġ il-provi dwar jekk it-terminu jkun għadda jew b'xi mod ieħor sospiż jew rinunzjat[41]. F'każ li dan ma jkunx applikabbli għall-azzjoni mressqa, allura eżami ulterjuri tal-provi jkun wieħed inutili[42].

Illi l-artikolu hawn utilizzat jirreferi għal danni f'każijiet ta' ħtija akwiljana[43] u mhux kuntrattwali kif inhu l-każ illum. L-ammont mitlub huwa direttament naxxenti mir-rapport kuntrattwali **biss**. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija ħażina.

---

jkun ġie mqanqal ikunx jgħodd għaċ-ċirkostanzi tal-azzjoni li l-eċċezzjoni trid twaqqaf, qabel ma tgħaddi biex tistħarreġ il-provi dwar jekk għaddiex it-terminu tal-preskrizzjoni jew dwar jekk kienx hemm ksur, sospensjoni jew rinunzja tal-preskrizzjoni (ara Phyllis Farrugia v. Attard Services Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020). Dan qed jingħad għaliex, f'każ li ż-żmien preskrittiv invokat ma jkunx jgħodd għallgħamla ta' kawża li tkun, allura jkun ta' xejn li l-Qorti toqgħod tqis il-provi".

[40] Fost diversi, il-Bord jissenjala dak li ġie raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Falzon Service Station Limited *et pro et noe* vs Korporazzjoni Enemalta *et***, (Rik App Nru: 533/2004/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Novembru 2020 meta ngħad hekk: *"Hekk ukoll tajjeb jinghad li l-ligi taghti ghazla lil kull min jiftah kawza kif ifassal l-azzjoni mressqa minnu u hija fuq din l-ghazla li jiddependi lezitu tal-istess azzjoni. Dan ifisser li jekk l-attur jaghzel li jressaq il-pretensjonijiet tieghu kontra parti fuq kawzali partikolari, l-eccezzjoni li titressaq bhala parti mid-difiza kontra l-azzjoni maghmula kontriha, trid titkejjel fuq dik il-kawzali u mhux fuq xi haga ohra. Kwindi dak li jrid jigi mistharreg f'din il-kawza huwa jekk in-nuqqas li dwaru l-atturi jilmentaw fil-konfront tal-konvenuti appellati huwiex wiehed marbut mal-kuntratt, kif isostnu l-appellanti jew mod iehor."*

[41] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Phyllis Farrugia vs Attard Services Limited,** (Rik App Nru: 634/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn ingħad hekk: *"Il-Qorti għalhekk trid li l-ewwel tqis jekk l-artikolu tal-preskrizzjoni li jkun ġie eċċepit ikunx jgħodd għaċ-ċirkostanzi tal-azzjoni li l-eċċezzjoni trid twaqqaf, qabel ma tgħaddi biex tistħarreġ il-provi."*

[42] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Western Company Limited vs Salvu Pisani *et*,** (Rik App Nru: 718/2022/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2023 fejn ġie mfakkar hekk: *".....f'każ li ż-żmien preskrittiv invokat ma jkunx jgħodd għall-għamla ta' kawża li tkun, allura jkun ta' xejn li l-Qorti toqgħod tqis il-provi.*

[43] Mhux dawk relatati ma reat kif mtenni bi żball fit-trattazzjoni finali.

<u>It-Tieni Parti tat-Tieni Eċċezzjoni – Artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.</u>

Illi l-Bord iqis li m'għandux għalfejn jirrepeti ruħu. Dak li ntqal u ġie deċiż fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni jgħodd *mutatis mutandis* hawnhekk ukoll. Għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Mertu – Arretrati tal-Kera.</u>

Illi eliminati d-difiżi preliminari jifdal biss li jiġi eżaminat il-mertu. Issa kif rajna, l-intimati ressqu l-eċċezzjoni tal-ħlas. Bħala regola ġenerali huwa aċċettat li jekk intimat jilqá għall-azzjoni bħal din billi jeċepixxi l-pagament, allura l-oneru jdur fuqu sabiex juri bi provi tajbin li dak il-pagament ikun twettaq. Dan huwa hekk għaliex il-pagament huwa wieħed mill-modi kif tiġi estinta obbligazzjoni[44] u għalhekk jekk din id-difiża tirnexxi iġġib magħha ċ-ċaħda tal-eżistenza tal-kreditu[45].

---

[44] L-artikolu 1145(a) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk: *"Barra mill-effetti tal-kondizzjoni riżoluttiva, u mill-effetti tal-preskrizzjoni, l-obbligazzjonijiet jispiċċaw:(a) bil-ħlas;"*

[45] Fost diversi ssir referenza għas-sentenza **<u>John Grima vs Victor Borg *et*</u>**, (Ċit Nru: 876/2004) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-5 ta' Ottubru 2006 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Novembru 2008. Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili kienet qalet hekk: *"Illi l-eċċezzjoni tal-ħlas (l-exceptio soluti) hija waħda mit-toroq li bihom id-debitur ta' obbligazzjoni jista' jagħżel biex jilqa' għat-talba għall-eżekuzzjoni ta' dik l-istess obbligazzjoni min-naħa tal-kreditur. Fiha nfisha, dik l-eċċezzjoni timplika s-siwi tal-obbligazzjoni u t-twettiq tagħha min-naħa tad-debitur . Billi l-ħlas huwa wieħed mill-modi magħrufa mil-liġi kif jintemmu l-obbligazzjonijiet, l-eċċezzjoni tal-ħlas, jekk tirnexxi, iġġib magħha ċ-ċaħda tal-pretensjoni tal-kreditur li jibqa' jinsisti għall-ħlas (jiġifieri t-twettiq tal-obbligazzjoni). Minħabba f'hekk ukoll – apparti mill-applikazzjoni tal-massima proċedurali li min jallega jrid jipprova – meta d-debitur jallega l-ħlas, jaqa' fuqu d-dmir li jissoddisfa lill-Qorti li dan kien tassew il-każ, u ma jkunx l-obbligu tal-kreditur li jipprova l-kuntrarju. Biex tali eċċezzjoni tilħaq l-għan tagħha, jeħtieġ ukoll li jintwera li l-ħlas ikun sar lil persuna li*

Illi kif tajjeb ġie mtenni riċentement *"Il-ġudikant għandu juża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex mill-provi miġjuba matul is-smigħ tal-kawża jqis dawk il-provi li huma l-aktar kredibbli u xierqa sabiex jasal għall-konvinċiment tiegħu. Fl-eżerċizzju ta' din is-setgħa l-ġudikant jista' jaċċetta x-xhieda ta' xi wħud u jwarrab jew jiskarta oħrajn u jsejjes il-ġudizzju tiegħu fuq ċertu provi, aktar milli oħra. Dan huwa l-eżerċizzju tal-konvinċiment ħieles tal-ġudikant."*[46]

Illi dan il-Bord fela kemm il-darba x-xhieda tal-intimat, iżda minn imkien ma jirriżulta li din l-eċċezzjoni ġie ippruvata. Fis-sewwa, kif diġà ntqal, l-intimat irrikonoxxa dan id-dejn kemm bil-fatt tad-difiża tat-tpaċija u kemm fid-dawl tal-wiegħda ta' ħlas magħmula minnu, u allura għandu joħroġ ċar li ammont huwa dovut. Dik il-wiegħda trid u qiegħda tingħata l-piż tagħha.

Illi deċiż hekk però, mill-atti l-ammont eżattament mitlub mir-rikorrenti ma jirriżultax pruvat (jidher li dan ġie kkalkulat mill-10 ta' Novembru, iżda skond il-kuntratt il-ħlas tal-kera kellu jibda mis-17 ta' Novembru). Skond ix-xhieda tar-rikorrent[47] l-intimat kien ħallas l-ewwel tlett snin u wara din id-data ma tħallasx iktar. Dan iwassal sal-iskadenza tas-17 ta' Novembru 2013. Il-fond ġie ritornat, skond l-iskrittura bejn il-partijiet, fit-2 ta' Marzu 2015. Għalhekk l-ammont dovut għandu jiġi ikkalkulat bejn dawn iż-żewġ dati.

---

tassew kienet awtorizżata bil-liġi li tirċevih . Hekk sa minn dejjem kien miżmum mill-Qrati f'materja bħal din";

[46] Bran meħud mis-sentenza fl-ismijiet **Av Rodianne Sciberras *noe* vs IIG Bank (Malta) Ltd,** (App Ċiv Nru: 438/2018/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-6 ta' Mejju 2025.

[47] Ara xhieda a fol 121 tal-proċess.

Illi l-ammont dovut huwa dak ta' €7,693.60ċ[48].

Mertu – Arretrati ta' Dawl u ilma

Illi jifdal biss il-kwistjoni tal-ħlas tad-dawl u ilma. Hawnhekk l-intimati jgħidu li dawn m'humiex dovuti għaliex semmai l-pagament għandu jsir lil ARMS ġaladarba l-*meter* relattiv kien reġistrat fuq isem l-intimat.

Illi bħala prinċipju dan il-Bord jaqbel[49] li meta s-servizz tad-dawl u ilma jkun reġistrat fuq l-inkwilin peress li l-*meter* relattiv huwa fuq isem l-intimati[50], sid il-kera ma jkollux awtomatikament il-jedd ta' dawk l-arretrati[51]. Madankollu, din ir-regola trid tiġi eżaminata skond iċ-ċirkostanzi tal-każ. Jekk jintwera li sid il-kera ikun ġie surrogat fil-jeddijiet ta' ARMS Ltd[52] jew li jkun ħallas direttament lill-istess soċjetà allura dak is-sid ikollu mbagħad kull jedd li jdur fuq l-inkwilin[53].

---

48 472-il jum bejn is-17 ta' Novembru 2013 u 2-ta' Marzu 2015 bir-rata ta' €16.30ċ (mhux 16.50ċ – ara skrittura relattiva).

49 Ara sentenzi fl-ismijiet **Rachel Pisani *et* vs Simone Fosso,** (Rik Nru: 96/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-10 ta' April 2024 (ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ottubru 2024 u dik fl-ismijiet **Joseph Buttigieg *et* vs International Marine Centre Limited,** (Rik Nru: 214/2019) mogħtija minn dna il-Bord nhar it-8 ta' Jannar 2025 (mhux appellata).

50 Ara dokumentazzjoni mressqa mir-rappreżentant tal-ARMS.

51 Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Waterline Limited vs SJ Limited Catering Ltd *et*,** (Ċit Nru: 92/2012) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-9 ta' Lulju 2013.

52 Fost oħrajn, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Lucienne Portelli vs Anthony Scicluna *et*,** (App Nru: 314/2013) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-19 ta' Mejju 2017.

53 Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Johanna Zammit et vs Raymond Dark,** (Rik Nru: 695/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar il-24 ta' Frar 2023 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"ii. Kontijiet tad-dawl u l-ilma In kwantu għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma, mid-dokumenti esebiti minn Reuben Bonnici (fol 42 et seq) jirriżulta li l-kontijiet m'humiex reġistrati f'isem ir-rikorrenti u għalhekk l-ammonti dovuti lil ARMS m'humiex dovuti minnhom iżda mill-intimat. F'każ li l-intimat jibqa moruża fil-ħlas lill-ARMS u l-ammont dovut jitħallas mir-rikorrenti, ir-rikorrenti dejjem għandhom dritt ta' rivalsa fuq l-intimat."* Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rachel Pisani *et* vs Simone**

Illi l-Bord ikollu jistqarr li l-likwidazzjoni ta' dan l-ammont mitlub mir-rikorrent ma kienx wieħed faċilment determinabbli mill-provi, għad li xehed r-rappreżentant tal-ARMS darbtejn. Mill-atti jirriżulta li fid-29 ta' Mejju 2015 sar pagament ta' €1,598.59ċ[54] li jidher li qatel il-bilanċ li kien hemm dovut sa dakinhar. F'dik il-ġurnata l-pussess tal-fond kien intradd lura lir-rikorrenti. Madanakollu, l-*meter* relattiv baqa' fuq isem l-intimat. Snin wara, fl-4 ta' Marzu 2017, l-intimat daħal f'arranġament mal-ARMS għal bilanċ ieħor[55], li dan il-Bord però naturalment jippreżumi li m'huwiex emerġenti miż-żmien tal-okkupazzjoni tiegħu. Terġa u tgħid, fid-19 ta' Diċembru 2018[56] hemm pagament ieħor ta' €1,551.81ċ li jidher li sar mir-rikorrent "taħt protesta"[57] fuq l-istess kont, kif ukoll ħlas ieħor fis-sena 2021.

Illi t-talba tar-rikorrent hija għall-perjodu bejn is-snin 2010 u 2015, meta l-fond kien okkupat mill-intimat. Filwaqt li baqa' kemxejn misteru l-għala r-rikorrent jidher li ħallas ammonti ulterjuri wara r-ritorn tal-fond, il-Bord ma jistax jispekula. F'dawk li huwa l-konvinċiment tiegħu però, l-Bord isib li l-unika ammont li għandu jitħallas hawnhekk huwa dak €1,598.95ċ[58], għaliex hemmhekk l-arretrati passati, li jirrelataw maż-żmien tal-okkupazzjoni ġew imħallsa kollha.

Illi għalhekk l-ammont li qiegħed jiġi likwidat huwa dak ta' €1,598.95ċ.

Fosso, (App Ċiv Nru: 96/2023/1) konfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ottubru 2024.

[54] Ara dokument a fol 45 tal-proċess.

[55] A fol 57 tal-proċess.

[56] A fol 140 tal-proċess.

[57] Ara ċekk a fol 141 tal-proċess.

[58] Hawnhekk il-Bord qiegħed jaqbel ma dak sottomess mill-avukat tar-rikorrenti fit-trattazzjoni finali a fol 196 tal-proċess.

Talba Rikonvenzjonali

Illi fit-talba rikonvenzjonali, l-intimati jitolbu primarjament li dan il-Bord jillikwida ammont dovut mir-rikorrent għall-installazzjoni tas-servizz tad-dawl u ilma. Ir-rikorrent min-naħa tiegħu jilqa' għal din it-talba bit-tressieq ta' żewġ għamliet tal-preskrizzjoni u imbagħad billi jgħid li l-intimati ma setgħux jippromwovu din ir-rikonvenzjoni fid-dawl ta' dak stipulat u maqbul fl-iskrittura tat-2 ta' Marzu 2015.

L-Ewwel Eċċezzjoni tar-Rikorrent – Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi kif intqal fir-rigward tal-istess eċċezzjoni imressqa mill-intimati għat-talba prinċipali, din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa fid-dawl ta' dak mitlub fir-rikonvenzjoni. Huwa altru milli ċar li r-rikonvenzjoni ġiet imressqa dwar l-istess rapport ġuridiku bejn il-partijiet u ċioé il-kuntratt ta' kera. Għalhekk din qiegħda tiġi mwarrba.

L-Ewwel Eċċezzjoni tar-Rikorrent – Artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi bl-istess mod kif intqal aktar qabel f'din is-sentenza fir-rigward tal-artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent rikonvenzjonat imkien ma jlissen kelma fuq it-talba rikonvenzjonali. Ix-xhieda tiegħu kienet iffukata biss u

b'mod esklussiv fuq it-talba prinċipali tiegħu u għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll ma tistax tiġi milqugħa.

Ir-Raba' Eċċezzjoni – Skrittura tat-2 ta' Marzu 2015.

Illi bir-raba' eċċezzjoni tiegħu, ir-rikorrent jgħid li l-partijiet kienu ftehmu l-pendenzi kollha ta' bejniethom bl-iskrittura tat-2 ta' Marzu 2015. Il-Bord iqis li għandu l-ewwel jistħarreġ din l-eċċezzjoni għaliex jekk din tinstab li hija tajba, allura ma jkunx hemm lok li jiġi eżaminat l-mertu tar-rikonvenzjoni (kemm fir-rigward tal-vera ftehim skond l-iskrittura ta' lokazzjoni u kemm fir-rigward tal-ammonti).

Illi l-Bord jitlaq billi jgħid li huwa konxju li rinunzja ta' dritt, jekk din tkun waħda taċita', għandha tirriżulta minn provi b'saħħithom u deżumibbli minn espressjonijiet ċari[59]. Huwa aċċettat ukoll li l-eżami konċernanti xi rinunzja ta' dritt għandu jsir b'mod ristrett u mhux imġebbed[60]. Madanakollu, fil-fehma tiegħu, apparti kwistjoni ta' rinunzja iqis relevanti li jiġi eżaminat l-import ta' dik l-iskrittura minn ottika oħra.

Illi bil-liġi, it-transazzjoni hija kuntratt[61] li bih il-partijiet, b'xi ħaġa li jagħtu, iwiegħdu, jew iżommu, jagħtu tmiem għal kawża mibdija, jew jevitaw kawża li

[59] Fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci *et,*** (Rik Nru: 670/2007) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' April 2010 (mhux appellata).

[60] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Attard vs Giovanni Attard,** (App Ċiv Nru: 223/1999/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Ottubru 2014.

[61] Li skond l-artikolu 1233(1)(d) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta irid isir bil-miktub.

tkun sejra ssir[62]. L-effetti ta' kuntratti bħal dawn huwa li bejn il-partijiet firmatarji, dan ikollu saħħa ta' sentenza li għaddiet f'ġudikat[63]. Intqal li l-iskop ta' transazzjoni hu sabiex wieħed jasal fi ftehim biex tingħalaq darba għal dejjem kwistjoni li jkun hemm[64].

Illi meta wieħed jikkonsidra l-fatti li wasslu għal dik l-iskrittura, jemerġi bla dubju li l-għan wara dik l-iskrittura kien propju sabiex il-partijiet jagħlqu darba għal dejjem il-kapitolu konċernanti r-rapport ta' lokazzjoni b'mod komplet. B'dik il-karta, ir-rikorrent aċċetta l-pussess lura tal-fond bil-wiegħda tal-ħlas tal-arretrati u l-intimat irrilaxxa it-titolu t'inkwilinat li kien għad fadallu sa l-iskadenza ta' wara. F'dak l-istess ftehim, l-intimat allura irrinunzja għall-jedd li kellu skond il-kuntratt għall-ispejjeż relatati mal-installazzjoni tas-servizz ta' dawl u ilma.

Illi b'dik l-iskrittura, li l-intimat għażel li jiffirma liberament, kull aspett konċernanti l-iskrittura tal-kera ġiet maqtula. Ma setax allura l-intimat, permezz ta' din l-azzjoni issa jerġa jipprova jfittex lir-rikorrent għal xi ammonti skond dak il-kuntratt. Jekk ried hekk, kellu jieħu ħsieb li jħalli dan id-dritt miftuħ favur tiegħu. Il-ftehim magħmul b'dik l-iskrittura kien u għadu jorbot.

Illi biex ikun ingħad kollox, għal dan il-Bord, hemm xamma qawwija li t-talba rikonvenzjonali ġiet iktar imressqa biex tipprova tinnewtralizza t-talba prinċipali

---

[62] Artikolu 1718 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[63] Artikolu 1729(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[64] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Raymond Mintoff vs Bank of Valletta plc,** (App Ċiv Nru: 108/2018) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-25 ta' Frar 2021. Ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella Calleja vs Brian Degiorgio**, (App Ċiv Nru: 691/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2022.

fuq l-ammont dovut mill-intimat. Dan qiegħed jingħad għaliex minn qari tal-iskrittura dan il-Bord ma kienx sejjer jasal jaqbel mal-intimat li t-tifsira tal-kelma *installazzjoni* hija dik li prova jagħti waqt dawn il-proċeduri. Kien ċar li l-partijiet ftehmu dwar il-ħlas tal-ispejjeż għal-applikazzjoni għas-servizz biss[65]. Li kieku l-Bord kien sejjer jagħtih raġun, l-ammont kien ikun ferm u ferm inqas minn dak li kien qiegħed jippretendi[66].

Illi madankollu il-Bord qiegħed isib din l-eċċezzjoni bħala waħda valida u għalhekk jgħid li l-intimat ma kellux aktar il-jedd li jfittex lir-rikorrent kif għamel.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati rikonvenzjonanti.
2) Jilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent rikonvenzjonat u b'hekk jikkundanna lill-intimati rikonvenzjonanti jħallsu lir-rikorrent rikonvenzjonat l-ammont ta' sebat elef, sitt mija u tlieta u disgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€7,693.60ċ), bl-imgħax legali mid-29 ta' Novembru 2019[67] sad-data tal-pagament effettiv.

---

65 Klawżola erbgħa (4) tal-kuntratt relattiv tibda hekk: *"Il-partijiet qegħdin jiftiehmu prezenzjalment illi ser isiru applikazzjoni għall-installazzjoni tal-arloggi tal-ilma u dawl, f'isem l-inkwilin. L-ispejjez għal tali applikazzjoni (single face) tal-istess arloġġi ser jithallsu għaz-zewġ terzi (2/3) mill-inkwilin u r-rimanenti terz (1/3) mill-Lokaturi"*

66 Ara prospett a fol 161 tal-proċess.

67 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*

3) Jilqa’ t-tielet, ir-raba’ u l-ħames talba tar-rikorrent rikonvenzjonat u b’hekk jordna li l-intimati rikonvenzjonanti jħallsu lir-rikorrent rikonvenzjonat l-ammont ta’ elf, ħames mija u tmienja u disgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€1,598.95ċ), bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv[68].

4) Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tar-rikorrent rikonvenzjonat għat-talba rikonvenzjonali.

---

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 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.”* .

[68] Dan għaliex l-ammont qiegħed jiġi likwidat permezz ta’ din id-deċiżjoni.

5) Jilqa’ l-eċċezzjonijiet rimanenti tar-rikorrent rikonvenzjonat għat-talba rikonvenzjonali u b’hekk jiċħad it-talbiet kollha tal-intimati miġjuba fit-talba rikonvenzjonali.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati rikonvenzjonanti[69].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[69] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Huwa minnu li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tar-rikorrent għat-talba rikonvenzjonali ġiet miċħuda, iżda huwa ċar li l-intimati ħarġu telliefa f’dawn il-proċeduri.