BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 24 ta' April, 2023

Rikors Numru 89/2020

Emanuel Pace u stante l-mewt tar-rikorrent fil-mori tal-kawża, l-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Margaret Mangion u Christine O'Dwyer

Vs

Mark Schembri & Sons Limited

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Emanuel Pace** fil-15 ta' Ġunju, 2020, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti kkonċeda b'titolu ta' kirja l-garage lokat fi Triq Dun Kalċidon Schembri, L-Imsida versu s-soċjetà intimata u dan b'effett min-nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għaxra (2010), u liema kirja ntemmet nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u sbatax (2017);*

2. *Illi nonostante' li l-kirja de quo skadiet, is-soċjetà intimata hi moruża fil-pagamenti tal-kera fuq l-imsemmi garage, fl-ammont ta' tmienja u erbgħin elf u mija u sebgħin Ewro u disgħin il-ċenteżmu (Eur 48,170.90);*

3. *Illi minkejja li s-soċjetà intimata ġiet interpellata permezz ta' ittra uffiċjali datata nhar l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn u dsatax (2019) sabiex tagħmel tajjeb għall-ammont dovut, din baqgħet inadempjanti u għaldaqstant, is-sitwazzjoni llum il-ġurnata hi li s-soċjetà intimata hi moruża għal diversi skadenzi. Illi l-kopja tal-ittra uffiċjali bin-numru 2463/19 qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dok 'A';*

4. *Illi s-soċjetà intimata taf b'dan, u minkejja li ġiet interpellata, hi qatt ma nnegat li kienet moruża, u inoltre' Mark Schembri fil-kapaċità tiegħu bħala direttur tas-soċjetà intimata debitament irrikonoxxa li l-ammont su-indikat hu dovut a favur l-esponenti, u dan*

permezz ta' ittra datata nhar l-ewwel (1) t'April tas-sena elfejn u sbatax (2017) li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dok 'B';

5. *Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tal-esponenti;*

6. *Illi għalhekk kellha tiġi intavolata dina l-kawża.*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħed umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jikkundanna li s-soċjetà intimata sabiex tħallas l-arretrati ta' kirjiet fl-ammont ta' tmienja u erbgħin elf u mija u sebgħin Ewro u disgħin il-ċenteżmu (Eur 48,170.90).

Ra r-risposta ta' **Mark Schembri & Sons Limited** ippreżentata fit-8 ta' Lulju, 2020, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti Emanuel Pace huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dana għar-raġunijiet hawn taħt imsemmija:-

1. *Illi l-ammont reklamat huwa riżultat ta' obbligazzjoni magħmula f' "causa" illeċita u dana peress illi r-rikorrent Emanuel Pace ma kienx jiddikjara l-kirja "de quo" u l-kera li kien idaħħal mal-Commissioner for Revenue, u għalhekk f'dan ir-rigward ma għandhux ikollu l-protezzjoni tal-Bord biex jiġbor xi bilanċ tal-kera mill-istess kirja.*

2. *Illi bla preġudizzju għall-premess is-soċjeta' esponenti rrendiet lir-rikorrent Emanuel Pace servizzi konsistenti f'project management, design, u finishing works inkluż xixi ta' aċċessorji fl-appartament numru 5, 7, u 9 Alba Court, Triq Dun Kalcidon Schembri, Msida, ammontanti għal €91,957.66ċ, u l-ftiehim milħuq bejniethom kien li għandu jkun hemm tpaċija ma' ammont ekwivalenti sa l-ammont ta' €48,170.90ċ. F'dan is-sens għalhekk l-ebda ammont ma kien dovut. Fil-fatt, ir-rikorrent qatt ma pproċeda biex jiġbor l-ammont minnhu reklamat. Bdew jinqalgħaw il-kwistjonijiet meta r-rikorrent ntalab ir-rilaxx tar-riċevuti għall-kirjiet preċedenti li s-soċjeta` esponenti kienet ħallset, u meta s-soċjeta` esponenti ħarġet il-kontijiet tax-xogħolijiet li kien iktar minn dak li Pace kellu jirċievi.*

3. *Illi s-soċjeta' esponenti kienet għalhekk kostretta tipproċedi ġudizzjarjament permezz tar-Rikors Ġuramentat Numru 335/2020TA li jinsa appuntat għas-seduta tat-3 ta' Lulju 2020.*

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda b'din il-kawża sabiex jitlob il-kundanna tas-soċjeta` intimata sabiex tħallas arretrati ta' kirjiet fl-ammont ta' tmienja u erbgħin elf u mija w sebgħin Ewro u disgħin ċenteżmu (€48,170.90).

Ir-rikorrent **Emanuel Pace** innega illi qatt kien hemm xi ftehim ta' tpaċija bejnu u bejn is-soċjeta` intimata. Jisħaq li tant hu hekk li fl-1 ta' April 2017 Mark Schembri kien iffirma u kkonferma permezz ta' ittra li l-ammont reklamat kien dovut. In kontro-eżami stqarr illi d-dħul mill-kirja in kwistjoni ma kienx iddikjarahom mal-awtoritajiet tat-taxxa għaliex Mark Schembri kien jgħidlu biex iħalli f'idejh. Spjega li x-xogħol li Mark Schembri għamel fl-appartamenti tiegħu kien *buona volonta'* tiegħu.

Christine O'Dwyer, bint ir-rikorrent, stqarret illi bejn missierha u Schembri kien hemm ħbibierija ġenwina u missierha kien jafdah. Hija xehdet illi missierha kien lest li jistenna lil Schembri jkun finanzjarament stabbli sabiex iħallsu l-kirjiet. In kontro-eżami x-xhud wieġbet li kienet taf li Mark Schembri kien għamel xi xogħolijiet fl-appartamenti ta' missierha pero` tispjega li kien biss fl-2019 li saret taf bil-pretensjonijiet ta' Mark Schembri għall-ħlasijiet.

Margaret Mangion, bint ir-rikorrent, spjegat illi missierha kien qiegħed jistenna li Schembri tinqatagħlu xi kawża li kellu biex iħallsu tal-kirjiet. Tgħid li x-xogħlijiet li saru minn Schembri ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-ħlas tal-kirjiet.

Mark Schembri xehed illi huwa direttur tas-soċjeta` intimata u li sar jaf lir-rikorrent għax kien joqgħod viċin l-uffiċini tal-istess soċjeta`. Spjega li r-rikorrent xtaq jagħmel *refurbishing* ta' żewġ appartamenti, partikolarment ta' wieħed minnhom li riedu b'*finish* ta' ċertu lussu. Huwa ta rendikont tax-xogħlijiet li kienu saru fiż-żewġ appartamenti, u ċioe` dak bin-numru 5 u 7, Alba Court, Triq Dun Kalcidon Schembri, Msida. Spjega li meta beda jaħdem dan l-appalt is-soċjeta` intimata kellha bżonn tikri garage kbir u peress li r-rikorrent kellu garaxx tajjeb għall-bżonnijiet tas-soċjeta` intimata, kienet saret kirja tal-garaxx in kwistjoni li bdiet tiddekkorri fl-2010. Huwa baqa' jħallas il-kera sal-2013 meta lir-rikorrent ipproponielu li ma jkomplix iħallas il-kera biex jiġbor il-flus tal-appalt. Spjega li meta fl-2017 telaq il-kirja tal-garage, huwa kien baqagħlu bilanċ ta' kera ta' tmienja u erbgħin elf, mija u sebgħin Ewro u disgħin

ċenteżmu (€48,170.90). Spjega li sussegwentement ir-rikorrent kien ukoll qabbdu jagħmel xi xogħolijiet f'appartamenti oħra pero` fil-kors tax-xogħolijiet inqala' xi diżgwid bejniethom sakemm eventwalment ir-rikorrent waqqfu milli jkompli bl-appalt. Spjega wkoll li r-rikorrent kien sussegwentement ikkontesta l-kontijiet li kien bagħatlu u għalhekk kellu jipproċedi b'kawża għall-kundanna tal-ħlasijiet tal-appalt.

Ikkunsidra:

Illi din il-vertenza titratta dwar talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera dwar kirja ta' garaxx li ġiet terminata fil-31 ta' Marzu, 2017. Illi meta ġiet terminata l-istess kirja Mark Schembri, għan-nom tas-soċjeta` intimata, kien għamel dikjarazzjoni illi l-arretrati ta' kera għall-garaxx in kwistjoni kienu jammontaw għal €48,170.90. Illi jirriżulta li dawn l-arretrati baqgħu ma tħallsux għaliex skont is-soċjeta` intimata kellhom jiġu paċuti ma' xogħlijiet li hija rrendiet lir-rikorrent.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, is-soċjeta` intimata tisħaq illi l-ammont reklamat huwa riżultat ta' "obbligazzjoni magħmula f'*causa illeċita*" u dana peress li l-kera li pperċepixxa r-rikorrent ma kinitx ġiet dikjarata mal-Kummissarju tat-Taxxi. Kwindi, skont is-soċjeta` intimata, dan il-Bord ma jista' joffrilu ebda protezzjoni biex jiġbor l-arretrati.

Illi l-artikolu 987 tal-Kodiċi Ċivili jistipula illi: *"L-obbligazzjoni mingħajr kawża, jew magħmula fuq kawża falza jew illeċita, m'għandha ebda effett".* Filwaqt li l-artikolu 990 tal-Kodiċi Ċivili jgħid li:- *"Il-kawża hija illeċita meta hija pprojbita mil-liġi jew kuntrarja għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku."*

Illi l-Bord jirrileva illi anke jekk jista' jagħti l-każ li ma tħallsitx taxxa fuq is-somom li tħallsu bħala kera mis-soċjeta` intimata, l-intimata ma tistax ikollha suċċess f'din l-eċċezzjoni stante li l-arretrati reklamati fil-kawża odjerna mhumiex frott ta' *causa illeċita.* Il-ftehim ta' kera bejn il-partijiet fih innifsu ma jirriżultax li kien b'xi mod kolpit minn xi difett. Il-fatt li setgħet ma tħallsitx taxxa fil-passat ma jirrendix il-ftehim *per se* bħala wieħed vizzjat. Illi anke kieku dan kien il-każ, ai termini tal-artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, *"kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġuriżdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali*

kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera." Illi għalhekk il-Bord ma jqisx illi l-ewwel eċċezzjoni hija ġustifikata.

Illi t-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta\`intimata hija illi l-partijiet kellhom ftehim ta' tpaċija. Illi r-rikorrent jiċħad kategorikament li kien hemm dan it-tip ta' ftehim. L-istess eċċezzjoni tgħid illi di fatti r-rikorrent qatt ma pproċeda biex jiġbor l-ammont dovut mis-soċjeta\` intimata. Illi l-Bord jirrileva illi min-naħa l-oħra is-soċjeta\` intimata kienet diġa pproċediet b'kawża *ad hoc* quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qabel ma ndew il-proċeduri odjerni. Di fatti, fil-25 ta' Mejju 2020, is-soċjeta\` intimata ntavolat azzjoni kontra r-rikorrent quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Rikors Numru 335/20), fejn talbet il-ħlasijiet tax-xogħol imwettaq minnha a benefiċju tar-rikorrent. Illi l-istess kawża ġiet deċiża fis-6 ta' Frar 2023 u llum hija *res judicata*. Fis-sentenza tagħha il-Qorti ikkundannat lil Emanuel Pace iħallas lis-soċjeta\` Mark Schembri & Sons Ltd. is-somma ta' wieħed u disgħin elf disa mija, sebgħa u ħamsin Euro u sitta u sittin ċenteżmi (€91,957.66ċ) rappreżentanti servizzi ta' *project management, design,* u *finishing works* inkluż xiri ta' aċċessorji, eżegwiti fuq l-appartamenti numru ħamsa (5), sebgħa (7), u disa (9) Alba Court, Triq Dun Kalcidon Schembri, Msida, skont l-istruzzjonijiet tal-istess Pace, bl-imgħax legali mill-25 ta' Mejju 2020 sad-data ta' l-effettiv pagament. Illi dan il-Bord ħa konjizzjoni ta' dan kollu minn fuq is-sit elettroniku tal-Qrati, liema sit huwa wieħed aċċessibbli għall-pubbliku.

Illi għalhekk, illum il-ġurnata kwalunkwe eċċezzjoni ta' tpaċija hija sorvolata għaliex issa s-soċjeta\` intimata għandha favur tagħha titolu eżekuttiv fil-konfront tar-rikorrent jew tal-eredi tiegħu għax-xogħol reż fl-appartamenti tar-rikorrent. Illi kwindi, il-Bord huwa tal-fehma illi l-ammont reklamat mir-rikorrent huwa dovut, u dan stante li s-soċjeta\` intimata qatt ma ċaħdet li fil-fatt għandha arretrati xi tħallas lir-rikorrent, anzi ġie konfermat fid-dikjarazzjoni datata 1 ta' April 2017 esebita bħala Dokument B a fol. 5 tal-proċess li bl-ebda mod ma ġiet ikkontestata.

DECIDE

Għaldaqstant il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq indikati, qiegħed jiddisponi mit-talba tar-rikorrent u mill-eċċezzjonijiet tas-soċjeta\` intimata billi:

1. Jilqa' t-talba tar-rikorrent u jikkundanna lis-soċjeta` intimata tħallas l-arretrati ta' kirjiet fl-ammont ta' tmienja u erbgħin elf, mija u sebgħin Ewro u disgħin ċenteżmu (€48,170.90) bl-imgħax legali mis-6 ta' Lulju 2019[1] sad-data tal-ħlas effettiv;
2. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` intimata.

Bl-ispejjeż kif mitluba kontra s-soċjeta` intimata.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur

[1] Data tan-notifika tal-ittra ufficjali Numru 2463/19