BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)

CHAIRMAN DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D., Mag. Jur. (EU Law)

Rikors Numru 6/2018SG

Bonnici Bros. Limited (C3905) u b'digriet tal-10 ta' Ġunju 2022, l-Awtorità tal-Artijiet qed tassumi l-atti ta' din il-kawża in parte, u ċioè fir-rigward tal-porzjonijiet immarkati fil-kuntratt ta' permuta fl-Atti tan-Nutar Anthony Abela tat-12 ta' Diċembru 2012, u b'digriet tal-10 ta' Ġunju 2022, l-atti gew assunti minn Bonnici Bros. Properties Limited (C 74286) u Grace Bonnici (K.I. 157761M) in parte fir-rigward tal-proprjetà akkwistata minnhom rispettivament

Vs

Vincenzo Debono (K.I. 805353M) li b'digriet tas-16 ta' Jannar 2019, l-atti ġew trasfużi f'isem Andrew u Paola Debono in segwitu għall-mewt ta' Vincenzo Debono; Andrew Debono (K.I. 96962M) u Paolo Debono (K.I. 224665M)

Illum, 4 ta' Lulju, 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors ippreżentatat fl-20 ta' Lulju, 2018, li permezz tiegħu ġie premess u mitlub is-segwenti:

"Illi l-esponent tikri b'titolu ta' qbiela lill-intimati r-raba' magħruf 'Ta' Wied Sardin', ġewwa Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Baħar, liema raba' huwa aħjar indikat bl-aħmar fuq l-anness site-plan – Dok A;

Illi l-intimati kienu bdew jiddepożitaw il-ħlas tal-qbiela taħt l-awtorita' tal-Qorti b'dana illi l-aħħar darba li għamlu tali depożitu kien għall-perijodu 15 ta' Awwissu 2010 u l-14 ta' Awwissu 2011 (video kopja taċ-ċedola de quo – Dok B);

Illi l-esponenti irrijeniet tali depożitu bħala li ma jammontax għal ħlas regolari stante li l-ħlas ma kienx ġie preventivament offrut lill-esponenti;

Illi l-esponenti interpellat kemm-il darba lill-intimati għall-ħlas tal-qbiela, inkluż permezz ta' żewġ ittri legali tat-3 ta' Novembru 2016 (Dok C) u tas-26 ta'

Settembru 2017 (Dok D) u li permezz tagħhom għamiltha ċara li f'każ li ma jitħallsux l-arretrati kollha, kienu ser jibdew il-preżenti proċeduri;

Illi l-intimati baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-proċedura;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna;

1) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi, b'referenza għar-raba' magħruf bħala Ta' Wied Sardin, Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Baħar, hekk kif indikat fuq l-annessa site-plan (Dok A), l-intimati matul is-sentejn minnufih qabel d-data tat-terminazzjoni, naqsu relattivament għal żewġ perjodi jew iżjed, li jħallsu il-kera ossija qbiela, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha l-esponenti talbithom bil-miktub biex iħallsu;*

2) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi tali nuqqas jintitola l-soċjeta' esponenti sabiex tirriprendi l-pussess tar-raba' de quo;*

3) *Tipprefiġġi żmien qasir u perentorju għall-iżgumbrament effettiv tal-intimati;*

4) *Tillikwida okkorrendo kull kumpens li talvolta jinsab li jkun dovut lill-intimati ai termini tal-liġi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa inġunti in subizzjoni."

Ra r-risposta ppreżentata minn Andrew Debono u Paolo Debono fit-2 ta' Ottubru 2018, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"1. Illi fl-ewwel lok l-irritwalita' tar-rikors u dan fid-dawl tal-fatt li wiehed mill-intimati, u cioe' Vincenzo Debono, kien mejjet fil-jum li gie prezentat ir-rikors, stante li miet fis-7 ta' Lulju 2018, kif jidher mic-certifikat tal-mewt hawn anness bhala Dok. AD 1. Id-Diretturi u persuni midhla tas-socjeta' rikorrenti kienu jafu li miet l-istess intimat, stante li kienu anke attendew ghall-funeral tieghu, u dan b'mod specifiku Emanuel Bonnici u Benny Bonnici.

2. Illi fit-tieni lok, u preliminarjament ukoll, ir-rikors huwa null peress li qabel ma giet istitwita l-kawza odjerna ma gewx imhallsa d-drittijiet u l-hlasijiet in

konnessjoni ma' kawza ohra fuq l-istess meritu fl-ismijiet Bonnici Bros. Ltd vs Vincenzo Debono et, Rikors Numru 2/07 FDP, quddiem dan l-Onorabbli Bord kif presjedut, kif jirrizulta minn Dok. AD 2, u dan fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 907 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost fil-meritu jigu ssolevat illi s-socjeta' rikorrenti ghandha ggib prova tat-titolu li tallega li ghandha fuq l-istess art;

4. Illi wkoll bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma rcevew l-ebda ittra kif hemm indikat fir-raba' paragrafu tar-rikros promotur, li kienet tintimahom sabiex ihallsu l-qbiela, u dan kif ghandu jirrizulta mill-provi. Inoltre l-esponent Andrew Debono ma joqghodx fl-indirizz indikat fuq l-ittri esebiti mar-rikors promotur, u l-indirizz tieghu fil-fatt huwa 19, Triq it-Turisti, Bugibba, u ghalhekk f'kull kaz, anke li kieku s-socjeta' rikorrenti baghtet ittri lill-esponenti Paul Debono u d-defunt huhom Vincenzo Debono fl-indirizz tal-Qawra, dan ma kienx l-indirizz ta' Andrew Debono.

4. Salvi risposti ohrajn."

Illi permezz ta' eċċezzjoni ulterjuri ta' Andrew Debono u Paolo Debono, ġie eċċepit s-segwenti:

Illi permezz taghha jeccepixxu illi l-kuntratti esebiti mir-rikorrenti matul il-kawza ohderna jikkontjeni kontradizzjoni cara ghal dak li qed ippremettu fir-rikors promotur, fis-sens li fl-imsemmija kuntratti qed jigi indikat illi din l-art hija hielsa u bla xkiel, apparti wkoll illi f'kuntratti minnhom sahansitra ddikjaraw li m'hemm l-ebda kawzi dwar l-istess art, Dan jikkontradixxi l-premessa taghhom stess illi din l-art hija mikrija lill-esponenti, u ghaldaqstantm in vista ta' tali kontradizzjoni daqshekk cara, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda. Din ir-risposta qieghda titressaq minghajr pregudizzju ghar-risposti l-ohra li taw l-esponenti f'din il-kawza.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li t-tieni eċċezzjoni tal-intimati ġiet irtirata fis-seduta tat-30 ta' Jannar, 2020;

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Provi Prodotti

Nhar l-10 ta' April 2019, xehed **Andrew Debono** fejn spejga li l-qbiela tal-art ta' din il-kawża, kienet bejnu, Vincenzo u Paolo, u kienet tiġi ddepożitata l-Qorti, iżda minn wara s-sena 2012 sa qabel ma nfetħet il-kawża in kwistjoni, ħuħ Vincenzo, illum mejjet, ma kienx baqa jiddepożita l-qbiela l-Qorti. Huwa xehed l-indirizz fuq iċ-ċedola tal-Qorti kien ta' ħutu Vincenzo u Paolo.

Ix-xhud kompla jixhed nhar it-30 ta' Jannar, 2020, fejn spejga li hu joqgħod f'numru 19, Triq it-Turisti, Buġibba, u ilu jgħix hemm 35 sena. Kompla jgħid li l-ittri eżebiti qatt ma rahom u ħuħ Vincenzo qatt ma kien qallu xejn dwarhom, filwaqt li żied li s-soċjetà rikorrenti kienu jafu fejn kien joqgħod hu, kif ukoll kienu jafu li ħuħ Vincenzo kien miet.

Paul Debono xehed fl-10 ta' April, 2019, fejn spjega li l-art in kwistjoni kienu jieħdu ħsiebha, hu flimkien ma' ħutu Vincenzo u Andrew. Huwa allega li l-ittri interpellatorji ma rċevewhomx, qal li l-ittra, ħuħ Vincenzo li kien jieħu ħsieb, qatt ma għaddihomlu, iżda ma jafx jekk l-ittri ħadhomx ħuħ jew oħtu. Qal li l-qbiela kienu jiddepożitawha l-Qorti, u li l-aħħar li ddeppożitawha kien Awwissu 2018, iżda ma kienx jaf x'sar mill-2012 sal-aħħar ċedola, wara li kienu rċevew it-taħrika mil-Qorti. B'referenza għall-ittri eżebiti, huwa qal li bdew jiddepożitaw il-flus il-Qorti, peress li Bonnici Brothers riedu l-art lura.

Nhar it-30 ta' Jannar, 2020, kompla jgħid li huwa joqgħod f'numru 2, Triq il-Furgass, Qawra, fejn ilu jgħix minn twelidu, li hu fl-istess indirizz huwa jgħix flimkien ma' oħtu Maria Debono u ħuħ Joseph Debono, kif ukoll hemm kien jgħix ħuhom Vincenzo Debono, li llum mejjet. Meta mistoqsi dwar jgħarafx xi ittri u jekk forsi ħuħ kienx qallu b'tali ittri, Paul Debono insista li qatt ma rċevihom.

Ix-xhud xehed ukoll permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn ikkoreġa d-depożizzjoni tiegħu tal-10 ta' April, 2019, b'dana illi xehed li a kuntrarju ta' dak li kien xehed quddiem il-Bord, iċ-ċedoli sa dakinhar, ma kienux għadhom ġew

ippreżentati fil-Qorti, filwaqt li kompla jinsisti li qatt ma rċevew ebda ittri mingħand Bonnici Brothers.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord sejjer jibda biex fl-ewwel lok, jagħmel il-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, li permezz tagħha eċċepew in-nullità tal-proċeduri, stante li r-rikors ġie ppreżentat kontra Vincenzo Debono, li fid-data tal-preżentata tar-rikors odjern, kien diġà ġie nieqes.

L-intimati jagħmlu referenza għall-Artiklu 787 (1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula s-segwenti:

> *787.(1) Kull att ġudizzjarju li jsir minn persuna jew kontra persuna inkapaċi li toqgħod f'kawża u li ma tkunx awtorizzata regolarment għaldaqshekk, huwa null.*

Illi l-intimati jagħmlu referenza għad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-atti ta' Mandat kawtelatorju fl-ismijiet, ***Cranes & Commercial Sales Limited (C–5874) Vs Carmelo Buhagiar et,*** deċiż nhar is-27 ta' Lulju, 2015. Illi min-naħa l-oħra, id-difensur tar-rikorrenti jargumenta li gialadarba saret it-trasfużżjoni tal-atti, din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata.

Madanakollu, dan il-Bord jagħmilha ċara li leġittimazzjoni sseħħ fejn proċediment ikun sar kontra jew dwar persuna li kienet kapaċi toqgħod f'ġudizzju, u li, għal xi raġuni, tkun naqset jew ma tkunx iżjed kapaċi li tibqa' fi proċediment wara li jkun inbeda.

Il-Bord jinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta, li l-imsemmi Vincenzo Debono miet ġimgħatejn qabel il-preżentata tar-rikors. Nonostante dan il-fatt, il-Bord jinnota li l-proċeduri odjerni ġew stitwiti kontra żewġ persuni oħra, u ċioè Andrew u Paolo Debono. Għaldaqstant, stante li l-proċediment tressaq ukoll kontra Paolo u Andrew Debono li għadhom ħajjin, din l-imsemmija eċċezzjoni ta' nullità, ma tiswiex.

Ikkunsidra:

Tqajjmet ukoll eċċezzjoni, fis-sens li s-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha. Illi l-art mertu tal-proċeduri odjerni tifforma parti minn żewġ porzjonijiet magħrufa bħala 'Ta' Brajtel' u 'Ta' Demen', kif jirriżulta mir-rikors ippreżentat fis-6 ta' Lulju, 2021, a folio 108 tal-proċess.

Illi permezz ta' nota ppreżentata nhar l-10 ta' April, 2019, ġie eżebit kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-12 ta' April, 1988, li permezz tiegħu, is-soċjetà rikorrenti akkwistat tliet porzjonijiet ta' art distinti, kollha f'Burmarrad, limiti ta' Wied Sardina, li tnejn minnhom huma l-art li mikrija lill-intimati, u ċioè 'Ta Brajtel' tal-kejl ta' 12,100 metri kwadri u 'Ta' Demen' tal-kejl ta' 6,582 metri kwadri. Illi madanakollu, fil-mori tal-proċeduri odjerni, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tiziana Maria Refalo tas-27 ta' April, 2018, is-soċjetà rikorrenti trasferixxiet a favur Bonnici Bros Properties Limited, inter alia porjozn li kellha mill-art magħrufa bħala 'Ta' Brajtel, f'Wied is-Sardin, Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Baħar; sussegwentament, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tiziana Maria Refalo tat-3 ta' Ġunju, 2020, is-soċjetà rikorrenti trasferit a favur is-soċjetà Bonnici Bros. Properties Limited C 74286, porzjon mill-art magħrufa bħala 'Ta' Demen', f'Wied is-Sardin, Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Baħar.

Illi in oltre, permeżż ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tiziana Maria Refalo tas-16 ta' Settembru, 2020, Bonnici Bros. Limited trasferit lil Grace Bonnici, porzjon diviża ta' art ta' forma trijangolari, tal-kejl ta' ċirca ħamsa u ħamsin metri kwadri (55m.k.) formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala 'Ta' Demen', b'faċċata fuq Triq ir-Rumani, Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Ra wkoll d-dokumenti a folio 146 sa 150 tal-proċess, kif ukoll l-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Anthony Abela tat-12 ta' Diċembru, 2012, (a folio 156 sa 170 tal-proċess) mil-liema jirriżulta partijiet esproprjati mill-Awtorità tal-Artijiet.

Il-Bord qies ukoll li l-kontenut ta' ċedoli ta' depożitu ta' qbiela li saru mill-istess intimati jew min minnhom.

Dan il-Bord huwa tal-fehma li mill-assjem tal-provi prodotti, għal fini ta' din il-kawża, t-titolu tar-rikorrenti ġie ppruvat.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord sejjer issa jgħaddi biex jagħmel l-osservazzjonijiet tiegħu dwar l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa, u ċioè li in vista ta' kontradizzjoni u dikjarazzjoni inkorretti fil-kuntratti ta' bejgħ u akkwist, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

Dan il-Bord iqies li filwaqt li huwa minnu illi jeżistu ineżattezzi fil-kuntratti, li permezz tagħhom s-soċjetà rikorrenti biegħet, ma jirriżultax li xi ħadd mill-akkwirenti kkontesta l-validità tal-kuntratt a bażi ta' dawk il-klawsoli. Addirittura, l-istess akkwirenti pparteċipaw f'din l-kawża. Dan il-Bord iqies li dawk l-ineżattezzi li semmai jeżistu, bl-ebda mod m'huma qed jaffettwaw d-drittijiet tal-intimati jew min minnhom. F'din il-kawża, proprju ma hemm l-ebda kontestazzjoni li ma hemmx lokazzjoni viġenti, iżda proprju li hemm lokazzjoni li għal diversi snin, ma ġiex imħallas il-korrispettiv ta' qbiela dovuta.

Illi għalhekk, il-Bord qiegħed jiċħad din l-eċċezzjoni ulterjuri.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord sejjer issa jgħaddi għall-evalwazzjoni fil-mertu. Illi l-kawżali fir-rikors odjern, hija bbażata fuq nuqqas ta' ħlas ta' qbiela/ kera skont l-Artikolu 4 (2) (e) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Min-naħa tagħhom, l-intimati jeċepixxu: (1) li huwa ħuhom, li ġie nieqes ftit tax-xhur qabel il-preżentata tal-proċeduri odjerni, li kien jieħu ħsieb il-ħlasijiet;
(2) li Andrew Debono ma jgħix fl-indirizz indikat fl-ittri interpellatorji; u
(3) li la Andrew u lanqas Paolo Debono, qatt ma rċivew ittri interpellatorji sabiex titħallas il-qbiela dovuta.

L-Artikolu 4(2)(e) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola, li dan ir-rikors għal ripreża għandu jintlaqa' f'każ li jiġi ppruvat li matul *is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament ghal zewg perijodi jew izjed, li jhallas il-kera, f'kull okkazzjoni, fi zmien hmistax-il gurnata mill-gurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex ihallas.*

Fil-kawza fl-ismijiet, "**Spiteri vs Spiteri**" deċiża mill-Bord fid-29 ta' Ottubru, 1982, u kkonfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Ċivili) ġie mfisser li:

"……. ir-rikorrent jigi awtorizzat jirriprendi pussess tal-ghalqa mhux semplicement ghaliex il-kerrej ikun naqas li jhallas l-kera meta din tkun saret dovuta, imma dan in-nuqqas irid ikun ghadu jezisti wara hmistax (15)-il gurnata mill-gurnata li fiha r-rikorrent ikun talab il-hlas tal-istess kera bil-miktub. Ghaldaqstant f'dan ir-rigward l-ewwel prova rikjesta mir-rikorrent hija dik li huwa kiteb ittra lill-intimat fejn talbu l-hlas tal-kera ghas-snin indikati fir-rikors b'indikazzjoni preciza tal-gurnata li fiha kien bghat l-istess ittri u li l-istess ittri waslu ghand l-intimat.»

Issir referenza wkoll għas-sentenza ta' dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, mogħtija fit-12 ta' Novembru, 2012, Rikors Numru 19/2004/1, fl-ismijiet, **Philip Cutajar u ħutu Paul Cutajar, Carmel Cutajar, Francis Cutajar, Raymond Cutajar, Nicolette Cutajar, Marie Louise Farrugia, Isabelle Farrugia, Marianne Farrugia, Emanuela Cutajar u Antoniette Cutajar vs Sammy Baldacchino**, fejn intqal:

«L-ewwel lanjanza tar-rikorrenti hi dwar il-morozita' fil-hlas tal-kera. L-artikolu 4 (2)(e) tal-Kap 199 jipprovdi illi l-Bord jista' jawtorizza r-ripreza tar-raba' jekk is-sid jipprova illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrerj ikun naqas, relattivament ghal zewg perjodi jew izjed li jhallas il-kera, f'kull okkazzjoni fi zmien hmistax-il gurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex ihallas.

Il-provi in rigward migjuba mir-rikorrenti huma li wara li missierhom kien baghat ghall-intimat diversi drabi inutilment kien inkariga avukat sabiex jiktiblu. Din l-ittra qatt ma ngiebet bhala prova. Issa, ghalkemm ma hemmx htiega li talba ghal-hlas tal-kera trid issir in iskritt jew b'xi forma partikolari, il-kwistjoni invarjabilment tippernja fuq il-prova li dik it-talba tkun verament saret. Mill-assjem tal-provi dwar din il-parti tal-vertenza jemergi illi kienet abbitudini accettata li l-intimat ihallas il-kera tardivament.

Ghalkemm skond il-gurisprudenza dan ma jikkrea l-ebda ftehim fil-modalita' tal-hlas u l-intimat jkun qed jissogra hafna meta jahseb li ghandu xi dritt tacitu li jhallas tardivament, jemergi illi meta l-intimat mar sabiex ihallas il-kera, wahda minn ulied ir-rikorrenti qabdet tghajjat ma' missierha sabiex ma jaccettax l-istess.

L-intimat jallega illi r-rikorrenti zammew il-kuntier tal-kera ghandhom u issa qieghed fis-sitwazzjoni fejn lanqas dan il-Bord ma jista' jikkontrolla xi hlas kien sar relattiv ghall-perjodu ta' sentejn qabel it-terminazzjoni. Il-prova f'dan ir-rigward hija pjuttost wahda pezanti ghaliex ir-rikorrenti iridu juru illi l-intimat

kerrej dam aktar minn hmistax-il jum f'kull wahda minn zewg okkazzjonijiet sabiex ihallas jew joffri l-kera lis-sid u din il-prova ma saritx.»

Dan il-Bord jagħmel ukoll referenza għal ġurisprudenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, fejn si tratta sitwazzjonijiet fejn sid il-kera għandu dritt jirriprendi l-pussess tal-fond lokat minnu, jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera, liema ħlas ma jkunx puntwali jekk sid il-kera jkun interpella lill-kerrej għall-ħlas ta' kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed, u l-kerrej ikun naqas milli jeffettwa l-ħlas fi żmien ħmistax-il jum mill-interpellazzjoni. F'dan ir-rigward, jingħad ukoll illi l-morożità ma hijiex proprjament nuqqas ta' ħlas *'sic et sempliciter'*, imma nuqqas ta' ħlas fit-termini preskritti, dekorribbli mill-interpellazzjoni (Vol XLVII pI p287). Għalhekk, sabiex tirnexxi l-azzjoni tagħhom, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw li saret din l-interpellazzjoni għall-ħlas ta' żewġ skadenzi differenti:

"Il-ligi ..ma tippenalizzax id-dewmien izda n-nuqqas tal-osservanza tal-interpellazzjoni ghall-hlas. Wiehed allura jrid per forza jara u jaccerta ruhu jekk saretx l-interpellazzjoni u fuq kollox jekk din saretx skond il-ligi, in kwantu jekk jirrizulta li din ma saretx, jew tinsab kontestata, allura ma tkunx tista' imbaghad tipproduci ebda konsegwenza."(**Briffa Carmelo vs Buttigieg Vincent, 2/6/03, Qorti tal-Appell Inferjuri**)

F'**Marguerite Refalo vs J.B.Holdings Limited** deċiża fit-12 ta' Jannar, 2005, il-Qorti tal-Appell sostniet li l-oneru tal-prova li saru l-interpellazzjonijiet rikjesti, jinkombi fuq ir-rikorrenti:

"Huwa ben assodat illi f' materja ta' morozita' 'jispetta lis-sid li jipprova b' mod definit u bla dubju ragjonevoli mhux biss li jkun ghamel interpellazzjonijiet skond il-ligi u li dawn waslu ghand l-inkwilin imma wkoll li l-inkwilin ikun baqa' inadempjenti' – Maria Concetta Vella vs Federico Galea nominee, Appell, 24 ta' Jannar 1997. Dan ghar-raguni illi ' il-morozita' tal-kera ma kellhiex titqies fl-astratt imma fir-realta' tas-sitwazzjoni fejn l-inkwilin jonqos li jhallas dak li hu minnu dovut versu s-sid li jkun preparat li jaccetta' – Doris Attard vs Julian Borg, Appell, 28 ta' Gunju 2001;

Tezisti raguni logika-guridika illi biex l-inkwilin ma jaqax fis-sanzjoni tal-ligi ghax 'ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti' (artikolu 9(a0, Kapitolu 69), iridu jirrizultaw cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament tal-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi tieghu skond il-ligi (Kollez. Vol.XXXIII P I p385; Vol XL PI p 269)."

Ta' min jinnota li l-ġurisprudenza nostrana relattiva għal Bord Li Jirregola l-Kera, dejjem għamlitha ċara li l-morozità fil-kera ma għandhiex titqies fl-astratt u ma għandhiex tiġi interpretata u applikata b'attitudni assolutista. F'dan is-sens, kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell Ċivili Inferjuri, fit-28 ta' Ġunju, 2001, fl-ismijiet, **Attard Doris vs Borg Julian et**:

"Il-morozita' fil-kera allura ma kellhiex titqies fl-astratt, imma fir-realta' tas-sitwazzjoni fejn l-inkwilin jonqos li jhallas dak li hu minu dovut versu s-sid li jkun preparat li jaccettah....Fil-kaz ta' morozita' fil-pagament tal-kera il-gudikant allura ma kellux jiehu attitudni assolutista fis-sens li appena jkun cert illi l-inkwilin ma jkunx hallas puntwalment ghal darbtejn, kellu bilfors u necessarjament jaccetta t-talba tas-sid ghall-izgumbrament tal-inkwilin, hu kellu jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz biex jistabilixxi jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostnuta biex jiggustifika l-morozita'."

F'**Mallia Emanuela sive Lily vs Attard George et**, deċiża fit-12 ta' Jannar, 2005, il-Qorti tal-Appell osservat li jista' jkun hemm ċirkustanzi li jiġġustifikaw in-nuqqas ta' ħlas ta' kera da parti tal-inkwilin:

"F'materja ta' morozita' tal-inkwilin fil-hlas tal-kera l-gudikant ma ghandux jiehu atteggjament assolut , fis-sens li meta jivverifika ruhu l-fatt li l-inkwilin ma hallasx puntwalment il-kera ta' zewg skadenzi, ghandu ta' bil-fors jilqa' t-talba tal-lokatur biex ma jgeddidx il-kirja. Il-ligi mhix intiza biex taghti pretest lil lokatur biex jirrexindi l-kuntratt tal-kirja, imma biss biex tissalvagwarda l-hlas tal-kera. U ghalhekk meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-attegjament tal-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obligi tieghu skond il-ligi, huwa ma jiddekodix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni."

Għaldaqstant, il-Qrati tagħna għamluha ċara li meta jkun l-istess sid li jġib stat ta' fatt, li minħabba fih irrenda impossibbli għall-inkwilin għal ċertu żmien li jkompli jħallas il-kera, ma jirriżultax li jkun hemm il-vera morozità li trid il-Liġi. (**Testaferrata Bonnici vs Morales**, 14 ta' Novembru 1955, Vol XXXIX pI pg 306)

F' **Briffa Carmelo vs Buttigieg Vincent** deċiża fit-2 ta' Ġunju, 2003, il-Qorti tal-Appell ukoll ikkonfermat li l-interpretazzjoni tad-dispożizzjoni tal-Liġi fuq imsemmija, għandha tkun ristretta, u li f'każ ta' dubju fl-interpretazzjoni, dan għandu jmur dejjem favur il-kerrej:

> *"Kif bosta drabi ammonit, 'trattandosi ta' kondizzjoni espressament imposta mil-ligi ghal finijiet tad-dekadenza minn dritt importanti li l-ligi in generali saret biex tipprotegi, wiehed ghandu jkun ferm rigoruz fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni taghha' (Vol XLV pI p42).*
>
> *Dan anke ghaliex, kif hekk ukoll ritenut, 'anke jekk hemm dubju fl-interpretazzjoni, dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej, illi minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond.' (Vol XXXI pI p110, Vol XLVI pI p366)."*

Intqal ukoll:

> *"Illi biex l- inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa 'moruz' fil-hlas ta' zewg rati ta' kera, u illi ghal kull rata li huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu 15 il- gurnata mill- interpellazzjoni minghajr ma hallas u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjoni wahda ghaz- zewg rati, jew anki aktar" (Farrugia pro et noe vs Bonnici et, App. Civ. 10 ta' Novembru 1941 (VolXXXIA – 1 – 106)*

U li :

> *"Il- ligi mhiex intiza biex taghti pretest lill- lokatur biex jirrexindi l- kuntratt tal-kera imma biss jissalvagwardjah filhlas…" ('Vella vs Galea noe' App. 24/1/1997) u ukoll dwar offerta "Dan ghaliex ai termini tal- artikolu 1174 (1) tal- Kodici Civili, id- depozitu ma ghandux l- effett li 'jiswa daqs il- hlas' (art 1173 (2) tal- Kap 16) jekk il kreditur (intiz f' sens lat) ' ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida. Fost il- kondizzjonijiet ghall- validita' ta' din l-offerta hemm dik li din 'tkun saret skond il- ftehim, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond il- ligi, il- hlas ghandu jsir" (art 11754 (f) tal- Kodici Civili). Huwa sintomatiku minn dawn id-dispozizzjonijiet illi jekk ma tkun saret offerta, u din trid tkun wahda valid, ghal kull wahda mill-iskadenzi tal-kera skadiet, iddepozita tal- ammont mhux maghmul validament." ("Mallia vs Briffa", 22/11/2002).*

Deċiżjonijiet oħra li addottaw l-istess insenjament kienu diversi, fosthom, **Helen sive Nellie Miceli et vs Carmelo sive Charles Pisani**, deċiża fl-14 ta' Diċembru, 2004,

mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, u **Joseph u Carmen aħwa Darmanin vs Giljan Cutajar,** deċiża fit-23 ta' Novembru, 2005, mill-Qorti tal-Appell. Dan il-Bord iqies li dawn il-prinċipji appena kkwotati, jistgħu wkoll jiġu applikati f'każijiet bħal dan li għandu in eżami quddiemu.

Ikkunsidra:

Skont il-premessi fir-rikors promotur, liema premessi mhumiex ikkonfermati bil-ġurament, b'ittra tat-3 ta' Novembru, 2016, is-soċjetà rikorrenti bagħtet ittra indirizzata lil Vincenzo Debono, Andrew Debono u Paola Debono, fl-indirizz, 2, Fougassa Road, Qawra, u permezz tagħha, l-istess Debono allegatament ġew infurmati, li l-aħħar depożitu magħmul minnhom, sar għall-perjodu bejn il-15 ta' Awwissu, 2010, u l-14 ta' Awwissu, 2011, kif ukoll ġew interpellati sabiex iħallsu l-qbiela tar-rabà mertu ta' dawn il-proċeduri.

Illi sussegwentament, skont l-istess premessi tar-rikors promotur, b'ittra oħra datata 26 ta' Settembru, 2017, is-soċjetà rikorrenti reġgħet bagħtet ittra oħra indirizzata lil Vincenzo Debono, Andrew Debono u Paola Debono, fl-indirizz, 2, Fougassa Road, Qawra, u permezz tagħha ġew infurmati li l-aħħar depożitu magħmul minnhom sar għall-perjodu bejn il-15 ta' Awwissu, 2010, u l-14 ta' Awwissu, 2011, u ġew interpellati sabiex iħallsu l-qbiela tar-rabà mertu ta' dawn il-proċeduri. Kopja ta' dawn iż-żewġ ittri ġiet eżebita in atti.

Illi jirriżulta li l-intimati ppreżentaw is-segwenti ċedoli:

- Fl-20 ta' April 2012 għal/l-iskadenza bejn il-15 ta' Awwissu 2010 u l-14 ta' Awwissu 2011 – Ċedola 806/12 a fol 4;
- Fit-18 ta' Settembru 2019 għall-iskadenza bejn il-15 ta' Awwisu 2011 u 14 ta' Awwissu 2012 – Ċedola 2143/19 a fol 84;
- Fit-18 ta' Settembru 2019 għall-iskadenza bejn il-15 ta' Awwisu 2012 u 14 ta' Awwissu 2013 – Ċedola 2144/19 a fol 85;
- Fit-18 ta' Settembru 2019 għall-iskadenza bejn il-15 ta' Awwisu 2013 u 14 ta' Awwissu 2014 – Ċedola 2145/19 a fol 86;
- Fit-18 ta' Settembru 2019 għall-iskadenza bejn il-15 ta' Awwisu 2014 u 14 ta' Awwissu 2015 – Ċedola 2146/19 a fol 87;
- Fit-18 ta' Settembru 2019 għall-iskadenza bejn il-15 ta' Awwisu 2015 u 14 ta' Awwissu 2016 – Ċedola 2147/19 a fol 88;
- Fit-18 ta' Settembru 2019 għall-iskadenza bejn il-15 ta' Awwisu 2016 u 14 ta' Awwissu 2017 – Ċedola 2148/19 a fol 89;

- Fit-18 ta' Settembru 2019 għall-iskadenza bejn il-15 ta' Awwisu 2017 u 14 ta' Awwissu 2018 – Ċedola 2149/19 a fol 90;
- Fit-18 ta' Settembru 2019 għall-iskadenza bejn il-15 ta' Awwisu 2018 u 14 ta' Awwissu 2019 – Ċedola 2142/19 a fol 83.

Dan il-Bord iqies li ħadd mir-rikorrenti u/jew rappreżentanti tas-soċjetà rikorrenti, ma kkonfermaw bil-ġurament li dawn iż-żewġ ittri, effettivament intbagħtu. Lanqas il-legali li ffirmaw dawn iż-żewġ ittri ma ġew prodotti bħala xhieda biex jikkonfermaw li effettivament intbagħtu. Dawn l-ittri lanqas ma ġew reġistrati biex b'xi mod, tinġieb prova li verament intbagħtu u waslu a konjizzjoni tal-intimati jew min minnhom. Tenut kont li (i) l-oneru tal-prova ta' din l-interpellajoni huwa fuq ir-rikorrenti; kif ukoll tenut kont (ii) li l-intimati kkonfermaw taħt ġurament, li huma qatt ma ħadu konjizzjoni ta' dawn iż-żewġ ittri; kif ukoll (iii) li kien biss imbagħad, wara li rċivew din il-kawża, li ndunaw li kienu dovuti arretrati ta' qbiela, tant li wara l-preżentata ta' din il-kawża, iddepożitaw l-istess bid-debiti ċedoli ta' depożitu, dan il-Bord iqies ir-rikorrenti ma ppruvawx li ssodisfaw l-vot tal-liġi.

Deċide

Għaldaqstant, il-Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi jiċħad l-ewwel eċċezzjoni u l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimati, filwaqt li jilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimati, u jiċħad per konsegwenza, it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

____

Dr. Simone Grech
Chairman

____

Janet Calleja
Deputat Reġistratur